

Préserver
notre
patrimoine
collectif

Obligations légales de la coopérative d'habitation

Par Éric Tremblay
(consultant) et Jocelyne
Chagnon (Direction de
l'entrepreneuriat collectif,
MEI)



Objectifs de l'atelier

- Dans le contexte de la fin de la convention entre la coopérative et l'agence (SCHL ou SHQ) :
 - Mieux comprendre le cadre légal applicable aux coopératives d'habitation;
 - Identifier les principales obligations des coopératives d'habitation en regard de la préservation du parc immobilier coopératif;
 - Connaître les ressources et les outils disponibles;
 - Répondre à vos questions!



Brève introduction

- **Cadre légal applicable** : Loi sur les coopératives, Code civil du Québec, lois fiscales, etc.;
- **À la fin de la convention** : les obligations et interdictions prévues dans les différentes lois continuent de s'appliquer;
- **Conventions multiples** : l'arrivée à terme d'une convention n'a aucun impact sur l'application des autres conventions.



Quiz : questions – réponses

À la fin de la convention....



La coopérative doit-elle continuer à transmettre ses états financiers (ÉF) à la SCHL ou à la SHQ?

- **En général, NON**, à la fin de la convention, la coopérative n'aura plus l'obligation de transmettre ses ÉF à la SCHL ou à la SHQ;
- **Toutefois**, si la coopérative reçoit des subventions pour l'aide aux ménages à faible revenu (ex.: PSL ou prolongation de l'AACR), elle doit continuer de transmettre ses ÉF à la SHQ ou à la SCHL;
- Les créanciers hypothécaires exigent habituellement que les coopératives d'habitation transmettent leurs ÉF annuels.



Vrai ou faux : la coopérative doit continuer de transmettre son rapport annuel au MEI?

- **VRAI**, la Loi sur les coopératives (art. 134) oblige toutes les coopératives à transmettre leur rapport annuel à :
 - la Direction de l'entrepreneuriat collectif du MEI;
 - la fédération dont elles sont membres ou à la CQCH, le cas échéant.
- Le rapport annuel doit contenir, **notamment** :
 - les états financiers et le rapport du vérificateur;
 - Les renseignements supplémentaires obligatoires exigés en vertu des articles 132, 221.2.2 et 221.2.3 de la Loi sur les coopératives.



Vrai ou faux : lors de l'AGA, la coopérative peut attribuer des ristournes aux membres?

- **Vrai, en théorie** : la Loi permet (sous certaines conditions) de redistribuer aux membres une partie ou la totalité des excédents de l'année précédente (arts. 143 et suivants);
- **MAIS**, les statuts des coopératives d'habitation interdisent généralement cette pratique;
- **MAIS**, une coopérative d'habitation qui attribuerait des ristournes à ses membres ne serait plus considérée comme exploitée à des fins non lucratives et serait assujettie à l'impôt sur le revenu.



La coopérative peut-elle distribuer aux membres les réserves accumulées?

- **Non**, selon la Loi sur les coopératives (art. 147), en aucun cas, la réserve* ne peut être partagée entre les membres;
- Un stratagème visant à diminuer considérablement le coût des loyers de manière à engendrer un déficit pourrait être considéré comme un partage illicite des sommes appartenant à la coopérative (art. 246.1);
- On ne peut faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement!

* La réserve comprend notamment la « réserve générale », la réserve de remplacement et les autres réserves ou provisions apparaissant aux ÉF.



La coopérative a-t-elle des obligations légales en lien avec l'entretien et la préservation de ses immeubles?

- **Oui**, depuis 2015, la Loi sur les coopératives (art. 221.2.3) prévoit des obligations visant le maintien en bon état des immeubles :
 - Constitution d'une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation des immeubles;
 - Nomination d'un vérificateur;
 - Inspection au moins à tous les cinq ans et présentation du rapport à l'AGA de la coopérative;
 - Planification quinquennale des travaux ainsi que des budgets y afférents;
 - Inscription au rapport annuel : date de la dernière inspection, travaux d'entretien et de préservation réalisés, budgets liés à la planification quinquennale.



Vrai ou faux : il est possible pour une coopérative d'habitation de vendre un immeuble lui appartenant?

- Vrai, mais elle doit obtenir au préalable l'autorisation du MEI pour aliéner ses immeubles ou modifier leur affectation (arts. 221.2.4 et 221.2.5);
- Le ministre peut :
 - Autoriser la transaction sans condition;
 - Imposer des conditions;
 - Refuser purement et simplement l'autorisation.




Qu'arrive-t-il si la coopérative vend l'immeuble sans l'autorisation du MEI?

- La transaction est nulle de nullité absolue - comme si la vente n'avait jamais eu lieu (art. 221.2.8);
- Dans le cas où la vente aurait été réalisée, le MEI, la CQCH ou d'autres organismes peuvent demander l'annulation de la vente;
- Le procureur général peut s'adresser à la Cour pour obtenir une ordonnance visant à faire cesser tout acte ou opération entrepris sans l'autorisation du ministre (art. 221.2.9).



Vrai ou faux : la coopérative peut transformer ses immeubles en condo en obtenant l'autorisation de la Régie du logement?

- **Faux**, la Loi sur la Régie du logement (art. 51) interdit dans tous les cas la conversion en copropriété d'un immeuble appartenant à une coopérative d'habitation (si l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové avec une subvention).



En cas de contravention à la Loi sur les coopératives, quelles sont les peines prévues?

- Certains manquements à la Loi sur les coopératives (ex.: partage illicite des actifs, vente non autorisée d'immeubles, etc.) peuvent entraîner des poursuites pénales (arts. 246, 246.1);
- La personne qui aide à commettre une infraction est aussi coupable (art. 247);
- En cas de partage illicite des actifs ou de vente non autorisée d'un immeuble (art. 248.1) :
 - la personne reconnue coupable d'une infraction est passible d'une amende de 2 500 \$ à 10 000 \$;
 - en cas de récidive, la loi prévoit des amendes de 5 000 \$ à 20 000 \$;
 - le juge peut imposer une amende additionnelle équivalente à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction.
- De plus, le poursuivant pourrait exiger des sommes qui s'ajouteraient aux amendes.



Conclusion

À la fin de la convention :

- Plus d'autonomie = **plus de responsabilités** pour les coopératives;
- Nécessité d'avoir **des administrateurs** et des gestionnaires **informés et formés** adéquatement;
- Des **ressources** et des **outils** sont disponibles;
- Le plus important : **éviter ou briser l'isolement.**



Des questions?



Merci de votre attention!