

FICHE D'INFORMATION

La *Loi sur les coopératives* – dispositions applicables aux coopératives d'habitation

Articles et textes de loi abordés

Loi sur les coopératives, L. R. Q., c. C-67.2 (L. c.) : 54.1, 220, 221, 221.1, 221.2, 221.2.1, 221.2.2, 221.2.3 à 221.2.10

La *Loi sur les coopératives* comporte une série de dispositions particulières qui ne sont applicables qu'aux coopératives d'habitation. Elles portent sur des sujets divers tels l'objet d'une coopérative d'habitation, le nombre de membres, les conditions pour être membre, la période d'essai, la médiation, et certaines obligations des coopératives d'habitation financées par des subventions gouvernementales.

Objet

L'article 220 de la Loi définit la coopérative d'habitation comme étant celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. C'est donc dire qu'une coopérative, dont la composante principale ne serait pas liée à l'habitation ne serait pas une coopérative d'habitation au sens de la *Loi sur les coopératives*.

Membres

Pour être membre d'une coopérative d'habitation locative, une personne doit être partie à un bail de location d'un logement appartenant à la coopérative (221.1, al. 1 L. c.). Le membre dont le bail est résilié, annulé ou non renouvelé, est réputé avoir démissionné de la coopérative à la date de la résiliation, de l'annulation ou de l'arrivée du terme du bail (221.1, al. 2 L. c.).

L'article 221 de la Loi permet aux coopératives d'habitation locatives d'adopter un règlement permettant d'avoir deux membres par logement.

Une coopérative d'habitation peut également adopter un règlement qui soumet ses nouveaux membres à une période d'essai ou de probation, durant laquelle la personne est un membre auxiliaire (221.2 L. c.). Cette période d'essai ne peut excéder six mois.

Médiation

La Loi, à son article 221.2.1, rend obligatoire pour les coopératives d'habitation, l'adoption d'un règlement portant sur les modalités de recours à la médiation, afin de favoriser le règlement des différends entre la coopérative et un membre, tel que défini à l'article 54.1 de la Loi.

Rapport annuel – 221.2.2 et 132 L. c.

L'article 221.2.2 dispose que le rapport annuel d'une coopérative d'habitation doit, en plus des exigences prévues à l'article 132 de la Loi, indiquer le nombre de logements appartenant à la coopérative.

FICHE D'INFORMATION

Coopératives d'habitation ayant bénéficié de subvention gouvernementales – 221.2.3 à 221.2.10 L. c.

En 2015, plusieurs dispositions ont été ajoutées à la Loi sur les coopératives afin de préserver le patrimoine collectif que représentent les coopératives d'habitation. Les articles 221.2.3 à 221.2.10 ne s'appliquent cependant qu'aux coopératives d'habitation dont au moins un immeuble a été acquis, construit, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental (fédéral, provincial ou à frais partagés) d'aide à l'habitation.

En vertu de l'article 221.2.3 de la *Loi*, les coopératives visées doivent :

- 1° constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble;
- 2° nommer un vérificateur conformément au deuxième alinéa de l'article 135;
- 3° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt;
- 4° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;
- 5° en plus des exigences prévues à l'article 132, faire état, dans son rapport annuel, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.

L'article 221.2.4 impose à la coopérative l'obligation de préserver l'affectation sociale ou communautaire d'un tel immeuble.

Un immeuble pour lequel la coopérative a reçu une aide financière gouvernementale ne peut désormais être vendu ou autrement aliéné, à moins d'avoir obtenu l'autorisation préalable du ministre (article 221.2.5). Une vente ou aliénation faite sans l'autorisation ministérielle est nulle de nullité absolue (article 221.2.8). Cela signifie qu'elle serait considérée comme n'ayant jamais eu lieu et pourrait éventuellement être annulée par les tribunaux. En outre, le procureur général pourrait s'adresser aux tribunaux afin d'empêcher une telle vente ou aliénation non autorisée par le ministre (article 221.2.9).

Enfin, l'article 221.2.10 stipule qu'en cas de liquidation de la coopérative, le solde de l'actif d'une coopérative d'habitation est dévolu par l'assemblée des membres à une coopérative d'habitation, à une fédération de coopératives d'habitation, à une confédération regroupant des fédérations de coopératives d'habitation ou au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) par une résolution adoptée à la majorité des voix exprimées. Lorsque les membres n'ont pas pris de décision à l'égard du solde de l'actif de la coopérative, ce solde est dévolu au CQCM.

Autres fiches à consulter

Date de la dernière mise à jour : novembre 2020

Termes et conditions d'utilisation

L'information contenue dans le cadre des présentes fiches d'information ne doit en aucun temps être interprétée comme constituant un avis juridique ou comme un résumé complet du droit en vigueur applicable en relation avec le point d'information en cause. Bien que la CQCH tente continuellement de s'assurer que l'information fournie est juste, complète et mise à jour, elle ne donne aucune garantie à cet égard et il appartient à l'utilisateur de s'assurer de la justesse de l'information consultée. L'utilisateur ne doit donc en aucun cas se fonder sur l'information fournie sans avoir préalablement considéré l'application du droit aux faits du cas d'espèce en obtenant l'avis professionnel d'un avocat ou d'un notaire. De plus, il appartient à l'utilisateur de s'assurer de consulter la version officielle de tout texte de loi traité.