

Le rabais de membre

Qu'est-ce qu'un rabais de membre?

Comme tout locataire, un membre d'une coopérative d'habitation doit payer un loyer, tel que prévu dans le bail qu'il a signé. Ce loyer sera habituellement augmenté chaque année lors du renouvellement du bail. C'est ce que nous appelons le « **loyer au bail** ».

Cependant, plusieurs coopératives d'habitation consentent à leurs membres une réduction sur le coût du loyer mensuel apparaissant au bail. C'est ce que nous appelons le « **rabais de membre** ».

À quoi sert un rabais de membre?

Afin d'assurer un fonctionnement démocratique adéquat et une saine gestion, une coopérative d'habitation doit pouvoir compter sur le plus grand nombre possible de membres. Le rabais de membre représente un incitatif à devenir et à demeurer membre de la coopérative.

Est-ce qu'une coopérative d'habitation est obligée d'offrir un rabais de membre?

Il n'existe aucune obligation légale pour une coopérative d'habitation de consentir un rabais de membre. Cependant, il est fortement recommandé de prévoir un tel rabais et une large majorité de coopératives d'habitation québécoises ont adopté cette pratique.

Une coopérative d'habitation qui ne prévoit pas de rabais de membre pourrait se retrouver avec plusieurs locataires non membres. Ultimement, cela pourrait même entraîner la dissolution et la liquidation de la coopérative. La Loi prévoit en effet qu'une coopérative d'habitation doit compter au moins 50 % de membres parmi ses locataires¹.

Qui décide du rabais de membre?

Habituellement, ce sont les membres, réunis en assemblée générale, qui décident de l'adoption et du montant du rabais de membre. Une pratique courante consiste de plus à prévoir le montant ou le mode de détermination du rabais de membre dans le contrat de membre.

À quel montant devrait correspondre le rabais de membre?

Le montant du rabais de membre varie d'une coopérative d'habitation à l'autre. L'implication concrète des résidents est essentielle au bon fonctionnement et au développement d'une coopérative d'habitation. Par conséquent, le rabais de membre devrait être significatif, c'est-à-dire qu'il devrait représenter un incitatif réel à devenir et à demeurer membre de la coopérative.

Comment procéder pour modifier le rabais de membre?

Modifier le rabais de membre n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît. Cette opération peut, en effet, entraîner des conséquences sur les plans juridique, administratif et financier. Vous devriez donc prendre conseil auprès de votre fédération avant de modifier le rabais de membre. Si votre coopérative reçoit une aide financière de la SCHL ou de la SHQ, assurez-vous auprès de l'agence

¹ Voir [l'article 128.1](#) de la *Loi sur les coopératives*, ainsi que les [articles 16 et 17](#) du Règlement d'application de la *Loi sur les coopératives*.

concernée que les changements apportés ne contreviennent pas à la convention que vous avez conclue avec cette agence. Voici néanmoins quelques éléments qui devraient être pris en compte :

- Les loyers au bail devraient le plus possible correspondre aux loyers du marché dans votre secteur. Si la coopérative décide d'augmenter les loyers, ayez toutefois à l'esprit que le ou les locataires qui ne sont pas membres de la coopérative pourraient contester une hausse importante de loyer devant le Tribunal administratif du logement;
- Les loyers effectivement payés (incluant le rabais de membre) par les membres doivent être suffisants pour financer les activités de la coopérative;
- Le rabais de membre doit correspondre à l'écart entre les loyers au bail et les loyers nécessaires pour, au minimum, équilibrer le budget de la coopérative;
- Vous devrez sans doute modifier vos contrats de membres (et/ou votre règlement de régie interne) pour tenir compte de la modification apportée au rabais de membre.

Est-ce que le rabais de membre doit être identique pour tous les membres?

Pas nécessairement. Certaines coopératives d'habitation décident en effet de déterminer le montant du rabais de membre selon un pourcentage du loyer au bail; d'autres encore choisissent des rabais de membre en fonction de la typologie du logement. Ainsi le rabais de membre pour un logement de 4 ½ pièces pourrait être plus élevé que le rabais pour un 3 ½ pièces. De telles pratiques sont légales.

Mentionnons également que dans le cas des coopératives de solidarité en habitation, seuls les membres utilisateurs (les résidents) peuvent bénéficier d'un rabais de membre.

Est-il possible de moduler le rabais de membre selon d'autres critères

L'utilisation de critères de détermination du rabais de membre qui ne seraient pas rattachés au logement ou au loyer pourrait être considérée comme illégale. Voici quelques exemples de critères ne devant pas être utilisés :

- Rabais spécial pour les membres fondateurs;
- Critère fondé sur l'ancienneté;
- Critère fondé sur le nombre d'occupants du logement;
- Critère fondé sur la participation des membres aux activités et tâches.

De plus, afin de respecter le principe d'égalité entre les membres, lors d'une modification du montant ou de la méthode de calcul du rabais de membres, une règle identique doit s'appliquer entre les personnes qui étaient membres avant la modification et celles qui le deviennent après. Par exemple : une coopérative d'habitation décide de réduire le montant du rabais de membre, faisant passer celui-ci de 200 \$ / mois à 100 \$ / mois. Les personnes qui étaient membres avant la modification verraient alors leur rabais de membre mensuel être réduit de 100 \$. En d'autres termes, il ne peut y avoir de droits acquis ou de clause « grand-père » en ce qui a trait au rabais de membre.

Est-ce que le rabais de membre est une ristourne?

Non. Une ristourne est versée (en argent ou sous forme de parts) aux membres à même les excédents ou trop-perçus de l'exercice financier précédent. L'attribution des ristournes doit

obligatoirement être décidée par les membres lors de l'assemblée annuelle suivant la fin d'un exercice. Dans le cas du rabais de membre, il est déterminé avant le début de l'exercice et la coopérative doit en tenir compte lors de l'élaboration de son budget annuel.

Par ailleurs, la très grande majorité des coopératives d'habitation s'interdisent dans leurs statuts constitutifs de verser des ristournes à leurs membres. Cette pratique découle, d'une part, des obligations contenues dans les conventions d'exploitation conclues avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou avec la Société d'habitation du Québec (SHQ). L'interdiction de verser des ristournes qu'on retrouve dans les statuts des coopératives d'habitation permet également aux coopératives d'habitation d'avoir le statut d'organisme sans but lucratif aux fins fiscales, ce qui leur permet d'être exemptées de payer de l'impôt sur le revenu.

Est-ce qu'une personne peut perdre le droit au rabais de membre?

Oui. La personne qui cesse d'être membre, à la suite de sa démission ou si elle a été exclue par le conseil d'administration conformément à la Loi perd automatique son droit au rabais de membre ([L.c., art. 60](#)). Ainsi, cette personne devra acquitter le plein montant du loyer au bail dès le mois suivant sa démission ou son exclusion.

Quant au membre qui a été suspendu par le conseil d'administration, il perd en principe tous ses droits rattachés au statut de membre (incluant le rabais de membre) pendant la durée de sa suspension, à moins que le conseil en décide autrement (L.c., art. 60). Rappelons que la durée d'une suspension ne peut excéder 6 mois ([L.c., art. 59](#)).

En cas de sous-location, le membre (locataire principal) continue-t-il de bénéficier du rabais de membre?

Le fait pour un membre de sous-louer son logement ne lui fait pas perdre automatiquement ce statut. Une coopérative d'habitation pourrait cependant inclure dans la *Politique de sous-location, de cession et de résiliation de bail de consentement mutuel* une disposition prévoyant que le membre perd le bénéfice du rabais de membre pendant la durée de la sous-location.