

APPLICATION DE L'ARTICLE 221.2.3 DE LA LOI SUR LES COOPERATIVE

L'entrée en vigueur de l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives, visant à assurer la pérennité du parc de logements coopératifs, est en vigueur depuis le 1^{er} octobre dernier.

Les dispositions que l'on y retrouve s'appliquent aux coopératives d'habitation ayant bénéficié d'une aide financière des gouvernements provincial ou fédéral. Ce qui représente la quasi-totalité des coopératives d'habitation du Québec.

Les principaux points que l'on retrouve au sein de cet article sont :

- L'obligation de procéder à une inspection immobilière, par une ressource professionnelle reconnue, tous les 5 ans
- L'obligation de présenter le rapport d'inspection de cet expert à l'assemblée générale des membres de la coopérative
- L'obligation de préparer une planification quinquennale des travaux incluant les budgets nécessaires à leur réalisation
- L'obligation d'inclure au rapport annuel de la coopérative :
 - La date de la dernière inspection immobilière;
 - Les travaux d'entretien et de préservation qui ont été réalisés
 - Les budgets liés à la planification quinquennale

Voici un modèle de procédure liée à l'adoption de l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives qui peut vous guider dans les étapes d'application de cet article.

1. Procéder aux modifications au règlement de régie interne de la coopérative pour se conformer à la Loi.
2. Vérifier la date de la dernière inspection des immeubles de la coopérative faite par un professionnel certifié (SCHL ou autre). Si la dernière inspection date de 4 ans et moins, la coopérative peut attendre à la prochaine année pour procéder, si elle le souhaite. Cela ne l'empêche toutefois pas de planifier tout de suite les dépenses correspondant à l'inspection.
3. Contacter le service d'inspection immobilière (ou le Centre de services) de votre fédération pour déterminer les besoins et s'entendre sur un devis.
4. Inscrire les coûts de l'inspection au prochain budget.
5. Planifier une date pour procéder à l'inspection de la bâtisse et des logements.
6. Présenter le rapport d'inspection au conseil d'administration (le rapport peut être adopté par le C.A.).
7. Rédiger la planification quinquennale (plan d'entretien préventif) et déterminer les budgets associés aux travaux. À partir des budgets déterminés, le C.A. pourra établir la contribution annuelle à la réserve de remplacement dans le but de se conformer à l'alinéa 1 de l'article

221.2.3. À l'instar de ce que la SCHL fait présentement, les fédérations pourraient faire des recommandations relativement aux contributions annuelles à prévoir pour la réalisation des plans quinquennaux.

8. Présenter la planification quinquennale (plan d'entretien préventif) et son budget au conseil d'administration (le plan peut être adopté par le C.A. et ratifiée par l'assemblée).
9. Présenter la planification quinquennale (plan d'entretien préventif) et son budget à l'assemblée des membres (peut être adoptée par l'assemblée ou ratifiée si le C. A. l'a préalablement adoptée).
10. Inclure le plan d'entretien (planification quinquennale), le budget et la mise à jour annuelle des travaux au rapport annuel de la coopérative.

Notez que les coopératives d'habitation qui ont déjà en main un rapport d'inspection et qui ne prévoient pas procéder cette année à une nouvelle inspection immobilière doivent tout de même répondre aux exigences concernant la présentation en assemblée et l'annexion au rapport annuel des pièces exigées dans le cadre de l'article 221.2.3.

➤ **Les modifications au règlement de régie interne correspondant à l'article 221.2.3 pourront ressembler à ceci :**

Contenu du rapport annuel (article 132)

Dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice financier, le conseil prépare un rapport annuel qui doit contenir, notamment:

- 1) Le nom et le domicile de la coopérative, de même que tout autre nom sous lequel elle s'identifie;
- 2) Le nom des administrateurs et des dirigeants;
- 2.1) La mention que les membres ont convenu, pour cet exercice de ne pas élire d'administrateurs, le cas échéant (articles 61 à 62.2);
- 3) Le nombre de membres de la coopérative;
- 4) Les états financiers du dernier exercice financier;
- 5) Le rapport du vérificateur;
- 6) La date de tenue de l'assemblée annuelle;
- 7) Le nombre de personnes à l'emploi de la coopérative, le cas échéant;
- 8) Le nom de la Fédération à laquelle la coopérative est affiliée, le cas échéant;
- 9) Les autres renseignements exigés par règlement.

Autres exigences à inclure au rapport annuel (article 221.2)

- 1) Le nombre d'unités de logements appartenant à coopérative;
- 2) L'état des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et des budgets liés à la planification quinquennale;
- 3) Le rapport d'inspection déposé par l'expert dans le cadre de la planification quinquennale des travaux.

Obligation d'entretien et de préservation de l'immeuble (article 221.2.3)

La Coopérative doit :

- 1) Constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation des immeubles;
- 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 réalisation des travaux d'entretien et de préservation des immeubles et des budgets liés à la planification quinquennale.

Réserve (article 147)

La réserve ne peut être partagée entre les membres ou les membres auxiliaires ni être entamée, notamment par l'attribution d'une ristourne.