



# GUIDE DE L'HABITATION COOPÉRATIVE



## La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une habitation maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Visitez notre site Web à **[www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642

(à l'extérieur du Canada : 613 748-2003)

ou par télécopieur : 1 800 245-9274

(à l'extérieur du Canada : 613 748-2016)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

# Guide de l'habitation coopérative

Ce projet a été financé par la SCHL dans le cadre du Programme de subventions de recherche.

**Recherche par:** **Biz-Zone Internet Group Inc.**

**Personne-ressource :** Julie King, présidente  
905-927-0015 x222  
[Julie@biz-zone.com](mailto:Julie@biz-zone.com)

This publication is also available in English under the title: **Guide to Co-operative Housing, 63926**

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

### **Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada**

Guide de l'habitation coopérative [ressource électronique].

Publ. aussi en anglais sous le titre: Your guide to co-operative housing.

Monographie électronique en version PDF.

Mode d'accès: World Wide Web.

No de cat.: NH15-430/2005F-PDF

ISBN 0-662-74247-8

1. Logement coopératif--Droit--Canada--Provinces—Ouvrages de vulgarisation.
2. Logement coopératif--Droit--Canada--Ouvrages de vulgarisation.
3. Logement coopératif--Canada--Gestion.
4. Tribunaux des petites créances--Canada--Provinces--Ouvrages de vulgarisation.
5. Tribunaux des petites créances--Canada--Ouvrages de vulgarisation.

I. Société canadienne d'hypothèques et de logement

KE680.Y7814 2005

346.71'0668

C2005-980153-0

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>LOIS PERTINENTES</b> .....	<b>3</b>
Lois provinciales et territoriales.....	3
Lois sur les droits de la personne .....	4
Principes de justice naturelle .....	4
Si la loi sur la location immobilière s'applique.....	4
<b>CRÉATION ET FONCTIONNEMENT D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION</b> .....	<b>5</b>
Comprendre les principaux éléments.....	5
Création d'une coopérative d'habitation : 2 étapes .....	5
Après la constitution de la coopérative .....	6
Le processus d'adhésion .....	9
Les obligations des membres envers la coopérative d'habitation .....	10
Les obligations des membres : paiement du droit d'occupation.....	11
Si un membre manque à ses obligations .....	12
Les obligations de la cooperative d'habitation envers ses membres .....	12
Exclusion ou expulsion des membres.....	13
Révocation de l'adhésion.....	13
Perception des sommes dues.....	14
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>17</b>
<b>FICHES D'INFORMATION SUR LES PROVINCES ET TERRITOIRES</b> .....	<b>20</b>
<b>Annexe A : APERÇU DU SYSTÈME DE LA COUR DES PETITES CRÉANCES</b> .....	<b>84</b>
Alberta : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	84
Colombie-Britannique : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	85
Manitoba : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	87
Nouveau-Brunswick : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	88
Terre-Neuve-et-Labrador : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	90
Territoires du Nord-Ouest : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	91
Nouvelle-Écosse : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	92
Nunavut : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	93
Ontario : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	94
Île-du-Prince-Édouard : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	95
Québec : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	97
Saskatchewan : Aperçu du système de la cour des petites créances .....	98
Yukon : Aperçu du système de la cour des petites créances.....	99

<b>Annexe B : Autres renseignements</b> .....	<b>100</b>
Marketing.....	100
Les finances des coopératives.....	100
Gestion et régie des coopératives .....	101
Les aînés et les coopératives d'habitation .....	102
Questions juridiques .....	103
Divers.....	103

## INTRODUCTION

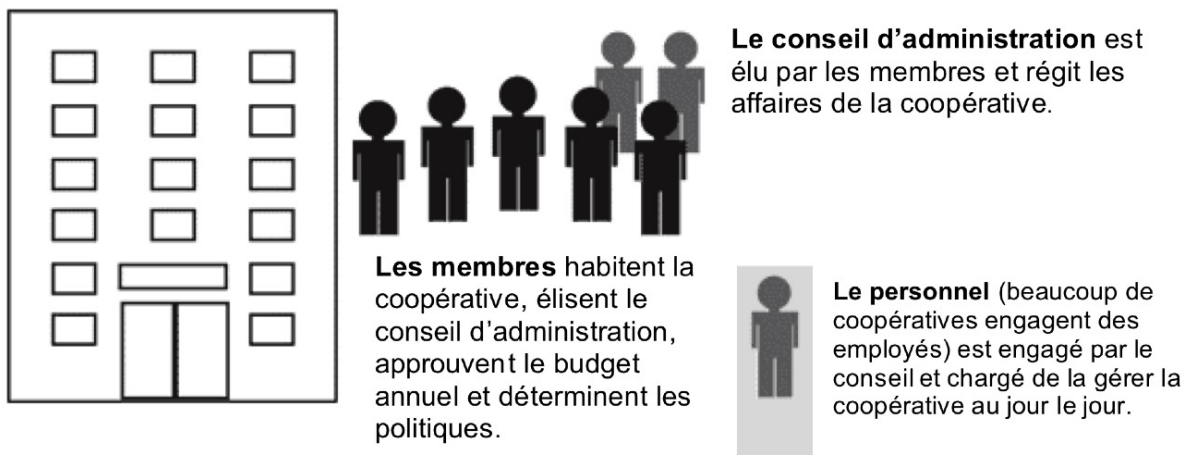
Les coopératives d'habitation offrent un endroit où habiter. En 1999, on en comptait plus de 2 000 au Canada qui regroupaient 111 000 membres et dont l'actif global s'élevait à près de 5,6 milliards de dollars<sup>1</sup>.

Les coopératives se présentent sous diverses formes et diverses tailles, depuis les ensembles de maisons en rangée et les petits immeubles de 4 à 12 logements jusqu'aux grands immeubles comprenant des centaines d'appartements.

Les coopératives se distinguent des logements locatifs privés en ce qu'elles sont des collectivités démocratiques et que ce sont les résidents qui prennent les décisions sur le fonctionnement de la coopérative.

Les membres, le conseil et les employés ont des fonctions distinctes, illustrées par la figure 1 (ci-dessous).

**Fig. 1 : Coopératives d'habitation**



---

<sup>1</sup> Les coopératives au Canada, données de 1999, publié par le Secrétariat aux coopératives, gouvernement du Canada, juillet 2001

Les coopératives d'habitation se divisent en deux grandes catégories : à but lucratif et sans but lucratif. Bien que le présent guide ne s'intéresse pas aux différences entre les deux, plusieurs provinces exigent que les coopératives d'habitation fonctionnent sans but lucratif. Dans ce cas, les membres ne peuvent pas vendre leurs parts. Dans le cas des coopératives à but lucratif, les membres possèdent une part de la coopérative, mais non le logement qu'ils habitent.

Les coopératives d'habitation offrent de nombreux avantages à leurs membres :

<b>Abordabilité</b>	Les coopératives d'habitation appartiennent aux membres et sont dirigées par eux. Les frais mensuels d'habitation sont fixés par les membres pour couvrir les coûts de fonctionnement de la coopérative.
<b>Régie</b>	La régie désigne l'orientation générale de la coopérative et relève du conseil d'administration et des membres. Les coopératives sont des organismes démocratiques et chaque membre a une voix. Les membres élisent le conseil d'administration, approuvent le budget annuel et fixent les politiques.
<b>Sécurité d'occupation</b>	Le droit de chaque membre d'habiter dans la coopérative est protégé. Il peut y habiter aussi longtemps qu'il le désire, à la condition de respecter le règlement de la coopérative et de payer son droit d'occupation (loyer) à temps.
<b>Communauté</b>	Les coopératives d'habitation peuvent aussi être des communautés vigoureuses où les membres participent activement aux affaires de la coopérative. Outre les tâches standard, comme approuver le budget, les membres se portent souvent volontaires pour les tâches d'entretien (p. ex. le soin de la pelouse) et participent à d'autres projets communautaires comme la publication d'un bulletin.

Le présent guide traite des aspects juridiques suivants des coopératives d'habitation :

- Les lois pertinentes
- Création et fonctionnement d'une coopérative d'habitation : comprendre les éléments essentiels
- Admission de nouveaux membres
- Obligations des membres envers la coopérative
- Obligations de la coopérative envers les membres
- Expulsion des membres
- Perception des sommes dues

L'information présentée ici a été recueillie au printemps et à l'été 2003.

### Remerciements

Nous tenons à remercier les personnes suivantes qui ont aidé à la création du présent guide :

Bruce D. Woodrow, avocat, Toronto

Harry Vander Velde, administrateur financier, Co-operative Housing Federation of Toronto

Agent d'information, Régie du logement

Janet Grant, Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Julie King, présidente, Biz-Zone Internet Group Inc.

Karen Valentine, avocate, cabinet Valentine, Toronto

Karla Skoutajan, agent des services coopératifs, Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Nicholas Gazzard, directeur, Développement sectoriel, Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Doug Dewling, directeur, Community Based Housing, Newfoundland and Labrador Housing Corporation

Tim Brown, Nunavut Housing Corporation

Sheila Wade, New Brunswick – Housing and Income Support, Family & Community Services

Don Routlege, directeur, Business Planning & Special Projects, Yukon Housing

Jim Graham, Department of Community Services, Nova Scotia Housing Services

Monte Carle, Regina Corporations Branch, Saskatchewan



Ian Melzer, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Leslie Jones, Centre canadien de documentation sur l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Line Gullison, Aide au logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Janet Neves, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement

## LOIS PERTINENTES

Les propriétaires et les locataires sont régis par les lois sur la location immobilière dans leur province ou territoire, mais ces lois s'appliquent rarement aux coopératives d'habitation. Alors que les lois sur la location immobilière imposent des exigences strictes, par exemple sur les dépôts que peuvent demander les propriétaires, dans la plupart des coopératives les membres sont libres de déterminer les droits et obligations des membres à la condition de respecter les lois en vigueur.

La plupart des coopératives sont enregistrées au palier provincial et sont régies par trois éléments de droit :

1. La loi sur les coopératives de la province ou du territoire;
2. La loi sur les droits de la personne de la province ou du territoire;
3. Les principes de justice naturelle.

De plus, dans certaines provinces ou territoires, la loi sur la location immobilière peut s'appliquer.

**Nota :** Les règlements administratifs (ou le règlement) de la coopérative sont les directives et méthodes qui exposent l'objet de la coopérative et en décrivent le fonctionnement. Ce sont des documents juridiques importants qui exposent les règles et les politiques que doivent respecter les membres, le conseil et les employés. C'est pourquoi il est important pour les membres d'en prendre connaissance. C'est une étape importante du processus qui leur permet de comprendre et de faire respecter leurs droits en tant que membres de la coopérative.

## Lois provinciales et territoriales

Chaque province et territoire a adopté une loi sur les coopératives qui énonce comment les coopératives sont constituées et comment elles fonctionnent. Certaines lois, mais non toutes, comportent un article portant expressément sur les coopératives d'habitation.

Les lois peuvent varier d'une province ou d'un territoire à l'autre, mais en général il y a de nombreuses ressemblances entre les coopératives partout au Canada. Par exemple, toutes les coopératives ont des membres et élisent un conseil d'administration. La loi régit l'adoption et le maintien de règlements, définit les exigences administratives comme les documents à déposer auprès du gouvernement et la tenue d'une assemblée générale annuelle.

Les fiches d'information sur les provinces et territoires donnent un aperçu des exigences juridiques pour chaque province ou territoire sous les cinq rubriques suivantes :

- Admission de nouveaux membres à la coopérative;
- Obligations des membres envers la coopérative;
- Obligations de la coopérative envers ses membres;
- Expulsion des membres;
- Perception des sommes dues.

## Lois sur les droits de la personne

Il existe aussi des codes des droits de la personne qui interdisent la discrimination pour certains motifs.

Chaque province ou territoire a adopté ses propres lois qui interdisent de refuser un logement à une personne en raison de son âge, de sa couleur, de sa foi, de son origine ethnique ou nationale, de sa situation familiale, de sa situation matrimoniale, d'un handicap physique ou mental, de ses croyances politiques, de sa race, de sa religion, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de sa source de revenus. Certaines restrictions fondées sur l'âge sont toutefois autorisées en fonction de la sorte de logement.

Les enfants peuvent habiter avec un membre de la coopérative mais n'ont pas le statut de membres. Dans la plupart des cas, les enfants deviennent membres de la coopérative, d'ordinaire en en faisant la demande conformément au règlement de la coopérative lorsqu'ils atteignent l'âge minimum d'adhésion. Chaque coopérative fixe elle-même l'âge minimum d'adhésion, le plus souvent 16 ans.

Toute personne qui s'estime victime de discrimination de la part d'une coopérative devrait consulter la commission des droits de la personne de sa province ou de son territoire.

## Principes de justice naturelle

Un des principes de base du droit administratif est que chacun a le droit d'être entendu et le droit à une audition impartiale. Ces droits sont appelés les principes de justice naturelle.

Il s'agit d'un terme de droit difficile à définir exactement, car chaque cas est un cas d'espèce. En général, toutes les parties touchées par une décision doivent :

- Avoir reçu un avis suffisant de la mesure proposée et
- Avoir eu l'occasion de présenter leur cause devant un décideur.

De plus, les procédures légales doivent avoir été respectées et il doit y avoir un motif valable, par exemple, **Exclusion des membres**.

## Si la loi sur la location immobilière s'applique

Il y a deux situations particulières où la loi sur la location immobilière s'applique aux coopératives dans certaines provinces :

1. La Nouvelle-Écosse est unique en ce que la loi sur la location immobilière s'applique aux coopératives. En conséquence, et la loi sur les coopératives et la loi sur la location immobilière s'appliquent.
2. Au Québec, la Régie du logement entre en jeu si soit la coopérative ou l'un de ses membres ne respecte pas ses obligations. Par exemple, la Régie du logement n'accueille pas les plaintes portant sur une hausse des droits d'occupation, mais elle aidera une coopérative à percevoir les arriérés.

Au Manitoba comme en Saskatchewan, si un membre refuse de s'en aller après la fin de son adhésion, la coopérative s'adresse à la régie provinciale des loyers pour obtenir une ordonnance de mise en possession.

# CRÉATION ET FONCTIONNEMENT D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

## Comprendre les principaux éléments

Une coopérative est une société régie par la loi sur les coopératives de la province ou du territoire où elle se trouve. Au Canada, la plupart des coopératives d'habitation sont des sociétés sans but lucratif, de sorte que les membres n'ont pas le droit de verser des dividendes ni de se partager les bénéfices de la coopérative.

En tant que sociétés, les coopératives d'habitation doivent :

- a) Présenter chaque année une déclaration à la province ou au territoire;
- b) Tenir des assemblées;
- c) Élire un conseil d'administration.

Dans une coopérative, les décisions sont prises démocratiquement par les membres. La majorité des membres doit appuyer une décision pour que celle-ci soit adoptée. Par conséquent :

- Lorsque nous parlons des obligations de la coopérative envers ses membres, nous parlons de l'ensemble des membres de la coopérative;
- Lorsque nous parlons des obligations des membres envers la coopérative, nous parlons des obligations de chaque membre envers sa coopérative.

Les membres peuvent participer de plusieurs manières aux affaires de la coopérative. La présente section donne un aperçu de leurs principales obligations collectives. On trouvera des détails particuliers pour chaque province et territoire dans les **Fiches d'information sur les provinces et territoires**.

## Création d'une coopérative d'habitation : 2 étapes

### 1. La coopérative d'habitation dépose des documents de constitution

Selon la province ou le territoire, l'acte créant une coopérative d'habitation s'appelle :

- Statuts constitutifs;
- Acte constitutif ou;
- Lettres constitutives.

Ce document énonce les objectifs premiers de la coopérative, les exigences concernant la répartition des parts et l'interdiction faite aux administrateurs et dirigeants de bénéficier financièrement de leur poste. Ces documents précisent aussi des choses comme le nombre de personnes qui doivent composer le conseil d'administration. Pour modifier le document constitutif (statuts, acte ou lettres), les membres doivent adopter une résolution spéciale ou extraordinaire, selon la province ou le territoire.

### 2. La coopérative d'habitation adopte des règlements

Les directives et méthodes qui exposent l'objet et le fonctionnement de la coopérative portent le nom de règlement ou de règlements administratifs selon la province ou le territoire. Les coopératives ont le pouvoir de créer leurs propres règlements, à la condition de respecter la loi sur les coopératives et les lois sur les droits de la personne.

Le règlement porte d'ordinaire sur des sujets tels le montant du dépôt que doivent verser les membres, les droits d'occupation et la procédure pour le recrutement des nouveaux membres.

Les membres votent pour accepter le règlement ou pour y effectuer une modification. Dans la plupart des provinces et territoires, les coopératives doivent suivre une procédure particulière pour modifier leur règlement ou y ajouter.

## **Après la constitution de la coopérative**

À la constitution de la coopérative, les premiers membres sont créés et les membres habitent la coopérative et se chargent de la gestion d'ensemble. Voici un aperçu des principes, documents et procédés qui sont importants dans le fonctionnement d'une coopérative.

### **Les coopératives fonctionnent selon le principe coopératif**

Les coopératives doivent fonctionner selon le principe coopératif, ce qui signifie qu'elles doivent régir leurs membres et adopter des règlements selon les principes énoncés dans la loi sur les coopératives.

### **Les règlements fixent les directives et méthodes de la coopérative**

En utilisant la loi sur les coopératives comme cadre de référence, chaque coopérative adopte son propre règlement énonçant l'objet de la coopérative et la manière dont elle est gérée. Le règlement est l'œuvre des membres et porte généralement sur les sujets suivants :

- Le processus d'élection du conseil d'administration;
- Le processus d'admission de nouveaux membres;
- Le calendrier des assemblées annuelles, et des élections;
- Le processus de convocation des assemblées et des assemblées extraordinaires;
- Le préavis requis pour les assemblées et dans d'autres cas;
- Le processus pour fixer le droit d'occupation et régler les problèmes de non-paiement;
- Le processus pour gérer un fonds de réserve en vue des réparations importantes prévues.

Pour comprendre comment une coopérative fonctionne, il faut donc examiner son règlement. Ce règlement étant particulier à chaque coopérative, il est impossible de donner un aperçu précis du fonctionnement d'une coopérative. Toutefois, de nombreux éléments sont communs à toutes les coopératives. Voici certains principes généraux – les variations et les différences sont indiquées dans les **Fiches d'information sur les provinces et territoires**.

**Nota :** Il ne devrait pas y avoir de difficulté à consulter le règlement, mais il arrive que les membres aient de la difficulté à en avoir copie. Puisqu'il s'agit d'une organisation démocratique, vous pouvez exiger de consulter le règlement ou d'en obtenir un exemplaire. Un des gestes les plus importants que peut poser le membre d'une coopérative est de demander un exemplaire du règlement et de l'étudier avec soin.

### **Les membres prennent les grandes décisions alors qu'un conseil élu s'occupe des questions de détail.**

Dans chaque coopérative, c'est l'ensemble des membres qui prend des décisions sur les questions d'ordre général, comme les politiques, la modification du règlement et l'approbation du budget annuel. Les membres élisent un conseil d'administration pour s'occuper du détail de la gestion.

Le règlement peut aussi énoncer la manière de voter pour l'élection des directeurs, par exemple comment et quand les membres votent pour élire un conseil d'administration parmi l'ensemble des membres. L'élection a normalement lieu à l'assemblée générale annuelle. La loi sur les coopératives énonce qui peut être membre du conseil d'administration et les modalités de l'élection – consulter les

**Fiches d'information sur les provinces et territoires** pour connaître les exigences en vigueur dans votre province ou territoire.

Les membres du conseil sont élus pour une période déterminée ou « mandat ». Les mandats sont souvent décalés, pour des raisons de continuité. Les membres du conseil qui restent en fonction connaissent bien les problèmes et les enjeux, de même que les projets en cours. On peut par exemple décaler les mandats par une combinaison de mandats d'un an et de deux ans au moment de la première élection. De cette manière, les mandats n'expirent pas tous la même année.

Le conseil est tenu de rendre des comptes aux membres de la coopérative. Il est très important de respecter le processus énoncé dans le règlement pour convoquer et diriger une assemblée. On trouvera plus de précisions sur ce sujet ci-dessous. Le conseil d'administration doit assister à l'assemblée générale annuelle et faire rapport aux membres de la santé financière de la coopérative.

Dans les grandes coopératives qui ont des employés, le personnel relève du conseil d'administration. Le conseil s'occupe des plaintes des membres, du non-paiement du droit d'occupation et est chargé de surveiller le budget annuel. Le Conseil se charge aussi de projets spéciaux sur ordre des membres. Par exemple, il est important que la coopérative possède un fonds de réserve en vue des dépenses d'immobilisations, comme le remplacement du système de chauffage ou la pose d'un nouveau revêtement dans le stationnement. Les membres peuvent demander au conseil d'effectuer une étude pour déterminer la somme que la coopérative devrait mettre de côté en vue des dépenses importantes à venir.

Le conseil d'administration, et en particulier son comité exécutif, doit connaître et appliquer les procédures énoncées dans le règlement de la coopérative. Si les membres ne sont pas satisfaits du rendement du conseil, ils peuvent convoquer une assemblée extraordinaire pour révoquer un administrateur, plusieurs administrateurs ou le conseil tout entier.

### **Prise de décisions : les assemblées doivent respecter des directives**

Les assemblées sont un élément important du fonctionnement d'une organisation démocratique comme une coopérative. Des assemblées sont convoquées pour prendre des décisions sur les politiques, le budget annuel et d'autres questions d'importance. On peut aussi convoquer une assemblée pour entendre l'appel d'un membre menacé d'expulsion ou pour révoquer un administrateur, plusieurs administrateurs ou le conseil tout entier.

Chaque coopérative doit tenir une assemblée générale annuelle, dont le moment peut être relié à la fin de l'exercice financier, et peut permettre par règlement des assemblées plus fréquentes.

Les membres sont censés assister aux assemblées. L'assemblée ne peut se tenir s'il n'y a pas quorum et doit être reportée. (Voir **Importance de l'avis de convocation et du quorum**).

La coopérative tient également :

- Des assemblées générales où les membres se réunissent pour discuter des questions touchant la coopérative et prendre des décisions.
- Des assemblées extraordinaires : la loi sur les coopératives ou le règlement détermine qui peut convoquer une assemblée extraordinaire et les modalités de convocation, de même que le préavis requis.

Le règlement énonce le détail des procédures relatives au moment des réunions et à l'avis de convocation, de même que la gestion des assemblées et les modalités de scrutin.

On trouvera de plus amples renseignements à ce sujet dans les **Fiches d'information sur les provinces et territoires**.

### **L'importance de l'avis de convocation et du quorum**

Les coopératives doivent respecter leur règlement à l'occasion des assemblées. Il est important que le moment de l'assemblée, le type et la période de préavis et la direction de l'assemblée respectent le règlement. Souvent, l'assemblée générale annuelle doit se tenir dans les 4 mois qui suivent la fin de l'exercice financier. (L'exercice financier est l'année financière de la coopérative).

En plus d'exiger un préavis, les règlements fixent un quorum, c'est-à-dire la présence d'un certain pourcentage des membres, pour que l'assemblée se poursuive. Le quorum est souvent de 50 % des membres plus un. Toutefois, un pourcentage plus grand peut être exigé pour les assemblées extraordinaires ou les assemblées qui peuvent modifier le règlement de la coopérative.

Par exemple, si le règlement exige un quorum de 50 % des membres plus un pour une assemblée générale et si la coopérative compte 100 membres, la coopérative ne pourrait pas tenir une assemblée valide sans la présence d'au moins 51 membres.

Le règlement devrait fixer le nombre ou le pourcentage de membres qui constitue un quorum.

Un avis en bonne et due forme et la présence d'un quorum assurent que tous les membres ont la chance de participer à la prise de décisions et qu'un nombre représentatif le font.

### **Le fonds de réserve de la coopérative permet l'entretien et la réparation de l'immeuble**

Les coopératives ont souvent un fonds de réserve, c'est-à-dire de l'argent mis de côté en vue de l'entretien et de la réparation de l'immeuble. Le fonds de réserve doit être placé conformément au règlement de la coopérative, au règlement en vertu de la loi sur les coopératives et, s'il y a lieu, à l'accord d'exploitation entre la coopérative et le gouvernement.

### **L'importance de la tenue de registres exacts**

Il est important de fixer des directives claires lorsque l'on constitue une coopérative et de s'assurer de conserver des exemplaires de son règlement. Toutes les décisions devraient être consignées par écrit et le conseil d'administration devrait veiller à la tenue de registres exacts. En cas de modification du règlement, la coopérative devrait le mettre à jour, mais conserver les anciennes versions dans ses archives.

Dans certaines coopératives, surtout les petites, la tenue de registres peut être un problème important. Les membres ne consignent pas toujours leurs décisions par écrit et ne tiennent pas toujours le règlement à jour, croyant qu'ils se souviendront de ce qui a été décidé. Pourtant, si la décision n'a pas été consignée par écrit, à mesure que le temps passe, certains oublient si une décision a effectivement été prise ou ne sont pas d'accord sur ce qui a été décidé. Cela peut créer des difficultés juridiques graves si la coopérative doit appliquer le règlement en litige, c'est pourquoi il est essentiel que la coopérative tienne des registres exacts.

### **S'adapter à l'évolution du cadre législatif**

Les coopératives, et en particulier le conseil d'administration, doivent se tenir au courant des modifications des lois et règlements dans leur province ou territoire. Ces dernières années, il y a eu des modifications importantes des lois sur les coopératives en Colombie-Britannique et en Alberta.

Quand cela se produit, les coopératives doivent rendre leur règlement conforme à la nouvelle loi dans un certain délai. Par exemple, les coopératives de l'Alberta ont jusqu'à 2005 pour rendre leurs règlements conformes.

### **Les infractions sont sévèrement sanctionnées**

Toute personne ou coopérative trouvée coupable d'une infraction pour n'avoir pas respecté la loi sur les coopératives peut faire face à des conséquences graves, telles une amende, une peine de prison ou les deux. On trouvera de plus amples renseignements sur ce sujet dans les **Fiches d'information sur les provinces et territoires**.

## **Admission de nouveaux membres**

Les coopératives existent par et pour leurs membres. Elles se composent de membres et sont aussi régies par ces membres.

En général, la loi sur les coopératives ne comporte pas beaucoup de dispositions sur l'admission des nouveaux membres. (Les exigences particulières à chaque province ou territoire sont exposées dans les **Fiches d'information sur les provinces et territoires**.)

La coopérative a le droit de décider qui en sera membre, mais doit respecter les lois sur les droits de la personne. De plus, la coopérative doit respecter s'il y a lieu les accords de financement passés avec un gouvernement.

**Nota** : Plusieurs lois sur les coopératives fixent un âge minimum, de sorte que les personnes qui n'ont pas atteint la majorité ne peuvent devenir membres de la coopérative. Des enfants mineurs peuvent habiter la coopérative, mais n'ont pas le statut de membres.

### **Un mot sur le financement gouvernemental et les logements subventionnés**

Si une coopérative reçoit de l'argent du gouvernement (fédéral ou provincial/territorial) pour l'aider à subventionner un certain nombre de logements, elle doit aussi respecter les modalités de l'accord d'exploitation entre la coopérative et le gouvernement. Par exemple, la coopérative peut être tenue d'offrir un certain nombre ou pourcentage de logements comme logements subventionnés.

Les membres qui habitent les logements subventionnés ont un revenu moins élevé et paient seulement une partie du droit d'occupation. Il s'agit d'un droit d'occupation subventionné, calculé en fonction du revenu du ménage. C'est ce qu'on appelle souvent le « loyer proportionné au revenu ». Si le ménage est admissible à une subvention, le droit d'occupation est généralement fixé à environ 30 % de son revenu.

## **Le processus d'adhésion**

Les lois provinciales et territoriales donnent au conseil le droit d'approuver les membres. Le conseil doit respecter les politiques de la coopérative pour l'admission de nouveaux membres et il est tenu de voir à ce que ces politiques existent et soient correctement appliquées. Ces politiques ne doivent pas contrevenir aux lois sur les droits de la personne.

Le processus d'admission de nouveaux membres est énoncé dans le règlement de la coopérative. Même si la plupart des coopératives suivent des modalités semblables pour recruter et accepter de nouveaux membres, certaines parties du processus diffèrent d'une coopérative à l'autre.

En général, une coopérative :

- Accepte les demandes présentées selon les modalités qu'elle a fixées;
- Organise une rencontre ou une entrevue avec le candidat;
- Place le candidat sur une liste d'attente (si aucun logement n'est libre);
- Approuve la demande d'adhésion.

Certaines coopératives font activement la promotion de leur coopérative auprès de membres éventuels et peuvent même tenir des séances d'information. D'autres créent un comité d'admission pour s'occuper du recrutement et des entrevues. Dans certaines coopératives, les employés aident le conseil ou le comité d'admission. Ils peuvent se charger de mettre des annonces, de faire des vérifications de solvabilité et de tenir les dossiers des membres et des membres éventuels. Certaines coopératives demandent même aux employés de rencontrer les candidats et de tenir des dossiers sur les membres éventuels.

### Listes d'attente

Lorsqu'un candidat présente une demande à une coopérative, rien ne garantit que la coopérative pourra lui offrir un logement. Dans ce cas, qui est très fréquent, le candidat peut être placé sur une liste d'attente. La plupart des coopératives ont une liste d'attente de personnes désireuses d'y habiter. Les demandes sont ordinairement traitées dans l'ordre de réception. Ces listes peuvent être particulièrement longues pour les personnes qui ont besoin de logements subventionnés.

**Nota :** Le candidat ne peut pas vendre sa place sur la liste d'attente à une autre personne. On peut téléphoner à la coopérative pour savoir où l'on se situe sur la liste d'attente.

### Les nouveaux membres signent un contrat d'occupation lorsqu'ils adhèrent à une coopérative

Les candidats peuvent choisir d'adhérer à la coopérative une fois que le conseil a approuvé leur demande d'admission et qu'il leur a offert un logement. Les nouveaux membres signent d'ordinaire un contrat d'occupation avec la coopérative. Un contrat d'occupation est semblable à un bail. Il énonce les règles que les membres acceptent de respecter.

## Les obligations des membres envers la coopérative d'habitation

Alors que les locataires de logements locatifs privés signent un **bail**, la plupart des coopératives exigent que les nouveaux membres signent un **contrat d'occupation**. Le contrat d'occupation est un contrat légal entre la coopérative et le nouveau membre qui énonce à la fois les droits et les obligations du membre.

Le contrat d'occupation expose :

- Ce que le nouveau membre accepte de faire en échange du droit d'habiter le logement. D'ordinaire, les principales dispositions sont que le membre doit payer son droit d'occupation à temps et respecter le règlement de la coopérative.
- Ce que la coopérative convient de faire pour le membre en tant que résident (par exemple garder l'immeuble en bon état, assurer la bonne gestion de la coopérative, constituer un fonds de réserve adéquat).
- Le préavis que le membre doit donner s'il se retire de la coopérative.

La plupart des lois sur les coopératives ne donnent que peu de détails sur ce sujet, laissant à chaque coopérative le soin de définir les obligations des membres. Toutefois, le règlement doit toujours être



raisonnable et doit respecter la loi sur les coopératives de la province ou du territoire, les lois sur les droits de la personne et les principes de justice naturelle.

Par exemple, même si la loi provinciale ne dispose pas qu'une coopérative ne peut pas interdire aux membres de peindre leur porte d'entrée de couleur lilas, tout règlement permettant à la coopérative d'expulser un membre pour ce motif serait vraisemblablement jugé déraisonnable en cas de contestation devant les tribunaux.

**Nota :** Si le membre doit bénéficier d'une subvention, il peut aussi devoir signer un formulaire qui énonce d'autres devoirs. Par exemple, puisque les subventions sont calculées d'après le revenu du membre, les membres subventionnés sont toujours tenus de présenter une preuve de leur revenu.

## **Les obligations des membres : paiement du droit d'occupation**

Les membres de la coopérative doivent payer un droit d'occupation mensuel et sont tenus de le verser au complet et à temps.

La plupart des coopératives peuvent aussi exiger que le nouveau membre paie :

- Le droit d'occupation du premier mois;
- Le droit d'occupation du dernier mois;
- Une cotisation;
- Un dépôt pour l'entretien (dommages).

Ces paiements sont normalement exigés au moment où le membre emménage dans la coopérative.

Les coopératives peuvent fixer elles-mêmes le montant du dépôt qu'elles exigent, sauf en Nouvelle-Écosse où la loi sur la location immobilière s'applique aux coopératives (voir *Votre guide pour la location d'un logement* pour de plus amples renseignements sur les règles qui régissent la location immobilière <<http://www.cmhc.ca/fr/acloclo/loclo/vogulolo/index.cfm>>).

La coopérative conserve le dépôt pour l'entretien afin de payer s'il y a lieu les réparations, les dommages ou le nettoyage après le départ du membre. Le solde est remboursé une fois que le membre a quitté la coopérative et que le logement a été inspecté.

## **Participation démocratique**

La coopérative est une organisation démocratique et les membres doivent aussi participer par leur présence aux assemblées des membres.

À une assemblée des membres, ceux-ci peuvent être appelés à accomplir une ou plusieurs des tâches suivantes :

- Élire le conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle;
- Prendre les décisions finales concernant le budget de la coopérative. Approuver le budget;
- Résoudre les désaccords ou les différends entre le conseil et les comités ou certains membres;
- Décider quelles modifications apporter au règlement.

## Si un membre manque à ses obligations

Un membre qui manque à ses obligations peut être passible d'expulsion de la coopérative. La coopérative traite chaque cas en fonction de sa gravité.

Les coopératives expulsent un membre en révoquant son adhésion à la coopérative. **Voir Exclusion ou expulsion des membres.**

## Les obligations de la coopérative d'habitation envers ses membres

Les coopératives sont des personnes morales indépendantes. Elles ont des obligations envers leurs membres en fonction des contrats qu'elles ont signés et des lois qui régissent leur fonctionnement. Chaque coopérative a des obligations particulières énoncées dans:

- Le contrat d'occupation signé avec chaque membre;
- La loi sur les coopératives en vigueur dans la province ou le territoire;
- Les lois en vigueur sur les droits de la personne;
- S'il y a lieu, l'accord d'exploitation qu'elle a signé avec le gouvernement.

Le plus souvent, les principales obligations de la coopérative envers ses membres portent sur les sujets suivants :

- L'entretien des lieux;
- Le paiement des droits et dépenses nécessaires pour assurer le fonctionnement de la coopérative;
- La fourniture de services de base tels le chauffage, l'eau chaude et l'électricité.

**Nota** : Les services de base sont souvent payés directement par les ménages membres.

### Déposer une plainte : si la coopérative manque à ses obligations

Si vous pensez que vous ne recevez pas les services qu'on vous a promis, vous devez en parler aux employés de la coopérative ou au conseil. La première chose à faire est de consulter le règlement. Votre plainte devrait être formulée par écrit et il est utile d'expliquer la solution que vous proposez à votre problème.

Déposer une plainte peut être une cause de stress. Pour de plus amples renseignements sur ce sujet, y compris des conseils sur la manière de protéger vos intérêts lors d'une assemblée, consultez le *Guide de règlement des différends de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada*, qui se trouve en ligne à [http://www.chfc.ca/fra/chf/about\\_7.htm - differend](http://www.chfc.ca/fra/chf/about_7.htm - differend) >

En plus des obligations juridiques de la coopérative fondées sur les contrats signés et les lois en vigueur, les coopératives sont également régies par un ensemble de principes de base. Il s'agit essentiellement de lignes directrices théoriques qui constituent le fondement philosophique de la coopération.

Le 23 septembre 1995, l'[Alliance coopérative internationale](#), organisme qui représente les coopératives du monde entier, adoptait les principes suivants que les coopératives d'habitation du Canada ont convenu de respecter.

<b>Adhésion volontaire et ouverte à tous</b>	Les coopératives sont ouvertes à toutes les personnes a) aptes à utiliser leurs services et b) déterminées à prendre leurs responsabilités en tant que membres.
<b>Pouvoir démocratique exercé par les membres</b>	Les coopératives sont dirigées par leurs membres qui participent activement à l'établissement des politiques et à la prise de décisions. Les coopératives sont des organisations démocratiques, chaque membre ayant une voix, et les représentants élus sont responsables devant les membres.
<b>Participation économique des membres</b>	Les membres contribuent de manière équitable au capital de leurs coopératives. Les excédents sont affectés à des activités au bénéfice de la coopérative et de ses membres. Les excédents sont souvent placés dans une réserve en vue du développement de la coopérative.
<b>Autonomie et indépendance</b>	Les coopératives peuvent conclure des ententes avec des organismes extérieurs, tels les sources de fonds gouvernementales, mais les modalités de ces ententes doivent préserver le contrôle exercé par les membres sur la coopérative.
<b>Éducation, formation et information</b>	Les coopératives fournissent à leurs membres, leurs dirigeants élus, leurs gestionnaires et leurs employés l'éducation et la formation requises pour pouvoir contribuer effectivement au développement de leur coopérative. Elles informent le grand public sur la nature et les avantages de la coopération.
<b>Coopération entre les coopératives</b>	Pour apporter un meilleur service à leurs membres et renforcer le mouvement coopératif, les coopératives oeuvrent ensemble au sein de structures locales, nationales, régionales et internationales.
<b>Engagement envers la communauté</b>	Les coopératives contribuent au renforcement de leur communauté dans le cadre d'orientations approuvées par leurs membres.

## Exclusion ou expulsion des membres

Le droit du membre d'habiter un logement découle de son appartenance à la coopérative d'habitation. Le droit d'habiter le logement se termine lorsque le résident cesse d'être membre de la coopérative.

La loi sur les coopératives en vigueur dans la province ou le territoire autorise les coopératives à révoquer l'adhésion d'un membre. La présente section donne un aperçu des sujets suivants :

- Révocation de l'adhésion;
- Les principes de justice naturelle;
- Si la loi sur la location immobilière s'applique.

## Révocation de l'adhésion

Révoquer l'adhésion d'un membre est une décision grave qui entraîne la perte de son logement. Le processus peut s'appeler expulsion ou exclusion. L'expulsion, l'exclusion ou la révocation de l'adhésion d'un membre signifie qu'il n'a plus le droit d'habiter un logement appartenant à la coopérative d'habitation.

Le processus d'exclusion ou d'expulsion comporte deux étapes :

- 1) révoquer l'adhésion du membre;
- 2) reprendre le logement du membre une fois son adhésion terminée.

La coopérative ne devrait recourir à l'exclusion qu'en dernier ressort après avoir épuisé tous les autres moyens de résoudre le problème.

Les motifs d'expulsion et la procédure à suivre figurent dans le règlement de la coopérative ou dans les lois provinciales ou territoriales. Si la procédure est énoncée dans le règlement de la coopérative, celui-ci doit respecter les lois en vigueur.

La coopérative, le conseil et les membres doivent s'assurer que :

- Le membre dispose de tous les renseignements sur les motifs qui poussent le conseil à vouloir l'expulser. Il doit avoir un préavis suffisant pour se préparer à toutes les réunions.
- Le membre doit avoir droit de parole à la réunion et pouvoir se faire représenter par un avocat ou une autre personne.
- La coopérative, le conseil et les membres ne sont pas partiaux et ne prennent pas leur décision pour des motifs personnels.

Si la coopérative, le conseil ou les membres ne respectent pas les principes de justice naturelle dans une partie quelconque de la procédure d'exclusion, le membre peut être autorisé à rester dans la coopérative.

Pour révoquer l'adhésion d'un membre, il est important de bien suivre toutes les étapes exigées par la loi. Pour aider les coopératives et leurs membres à comprendre leurs obligations, nous présentons un aperçu détaillé du processus légal pour chaque province ou territoire dans les [Fiches d'information sur les provinces et territoires](#).

**Nota :** Si le membre refuse de quitter les lieux après avoir été exclu de la coopérative, celle-ci doit entreprendre les procédures nécessaires pour sortir le membre de son logement. Dans certaines provinces, la coopérative doit demander à la régie des loyers une ordonnance qui donne à la coopérative le droit de reprendre le logement. On trouvera aussi dans les [Fiches d'information sur les provinces et territoires](#) de plus amples renseignements sur ce sujet.

**Membres : S'assurer que la procédure correcte a été suivie.**

Les membres qui se font exclure de la coopérative devraient consulter le règlement de leur coopérative et la loi provinciale sur les coopératives pour voir si la coopérative a bien suivi toutes les étapes pour révoquer leur adhésion. Ces documents précisent aussi si le membre peut en appeler aux membres de la décision du conseil et expliquent le processus. Consultez un avocat si vous ne comprenez pas les règles ou si vous pensez être victime d'une injustice.

## Perception des sommes dues

Les membres doivent payer à temps le droit mensuel d'occupation. Les droits impayés à la date d'échéance sont appelés des **arriérés**.

Les coopératives d'habitation utilisent aussi ce terme pour désigner toute autre somme due à la coopérative. Outre le droit d'occupation, le membre peut devoir de l'argent à la coopérative pour :

- Des dommages aux biens de la coopérative;
- Des amendes;
- Des frais de clés;
- Des frais bancaires pour des chèques sans provision;
- Des dépôts pour entretien.

Le traitement des arriérés par la coopérative est fixé par la loi sur les coopératives de la province ou du territoire ou par le règlement de la coopérative. Certaines coopératives ont une ligne de conduite pour le recouvrement des arriérés.

Le règlement de la plupart des coopératives comporte des articles sur l'occupation et sur les arriérés qui traitent de la perception des sommes dues à la coopérative par le membre. Le membre devrait consulter le règlement pour connaître la façon dont sa coopérative traite les arriérés.

### **Avant de recouvrer les arriérés, commencer par aviser la personne qui doit l'argent**

Avant de s'adresser aux tribunaux pour recouvrer les sommes qui lui sont dues, la coopérative devrait envoyer une lettre à la personne qui lui doit l'argent pour exposer les faits et réclamer un paiement immédiat. La lettre doit aussi mentionner les intérêts courus. La coopérative doit conserver une copie de la lettre de même qu'une copie de tous les avis d'arriérés, d'expulsion ou autre pour appuyer sa cause.

### **Si possible, convenir d'un calendrier de paiement.**

Idéalement, la coopérative et le membre pourront se mettre d'accord sur un calendrier de paiement des arriérés. On parle alors de dispositions spéciales de paiement.

### **Si le membre ne paie toujours pas les arriérés, l'expulsion peut s'imposer**

Si le membre ne peut ou ne veut pas payer ses arriérés, la plupart des coopératives prennent des mesures pour expulser le membre et recouvrer les sommes dues. (Voir **Exclusion ou expulsion des membres**.)

La coopérative peut recouvrer les sommes dues par un membre actuel ou passé. L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

Si le dépôt du membre ne couvre pas sa dette, plusieurs coopératives choisissent d'inscrire la dette à une agence de crédit ou s'adressent à une agence de recouvrement. D'autres choisissent de s'adresser plutôt à la cour des petites créances.

### **La cour des petites créances peut être un moyen efficace de recouvrer une dette**

Si le membre expulsé ne paie pas volontairement les arriérés qu'il doit à la coopérative, celle-ci peut poursuivre le membre à la cour des petites créances de la province ou du territoire. C'est un moyen simple et peu coûteux de percevoir l'argent.

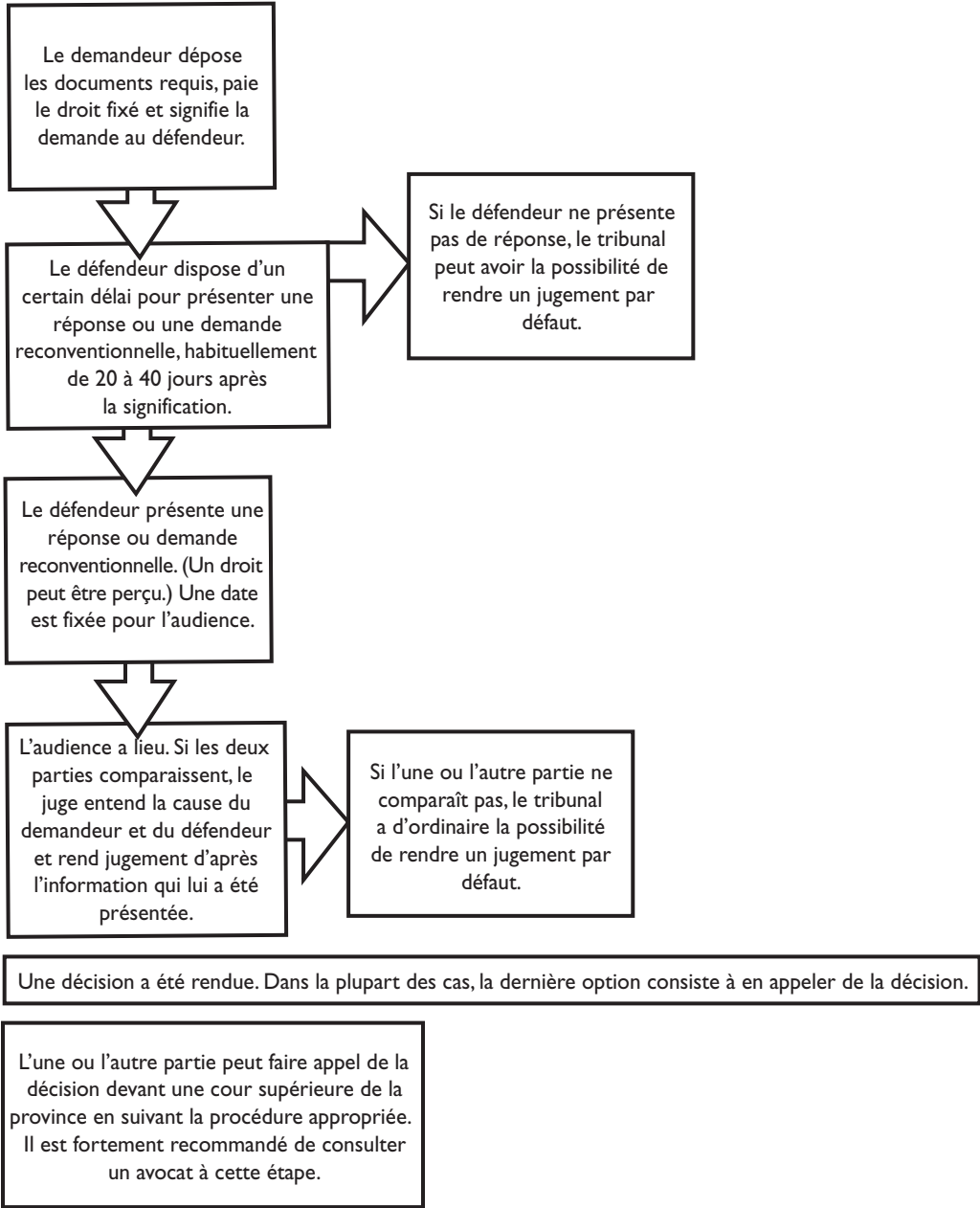
La figure ci-dessous donne un aperçu de la procédure de la cour des petites créances. On trouvera d'autres renseignements à l'Annexe A : Cours des petites créances des provinces et territoires.

Le Nunavut n'a pas de division des petites créances. **Voir les Fiches d'information sur les provinces et territoires** pour de plus amples renseignements sur ce sujet.

### Aperçu de la procédure habituelle devant la cour des petites créances

Le demandeur dépose les documents requis, paie le droit fixé et signifie la demande au défendeur.	
Le défendeur dispose d'un certain délai pour présenter une réponse ou demande reconventionnelle, d'ordinaire de 20 à 40 jours après la signification.	Si le défendeur ne présente pas de réponse, le tribunal peut avoir la possibilité de rendre un jugement par défaut.
Le défendeur présente une réponse ou demande reconventionnelle. (Un droit peut être perçu.) Une date est fixée pour l'audience.	
L'audience a lieu. Si les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend jugement d'après l'information qui lui a été présentée.	Si l'une ou l'autre partie ne comparaît pas, le tribunal a d'ordinaire la possibilité de rendre un jugement par défaut.
Une décision a été rendue. Dans la plupart des cas, la dernière option est un appel.	
L'une ou l'autre partie peut faire appel de la décision devant une cour supérieure de la province en suivant la procédure appropriée. Il est fortement recommandé de consulter un avocat à ce stade.	

# Aperçu du processus de réclamation habituel devant la cour des petites créances



## GLOSSAIRE

**Arriérés (ou arrérages)** : la dette impayée, en souffrance, du membre à la coopérative. Il s'agit le plus souvent du droit d'occupation mensuel, mais les arriérés peuvent aussi comprendre d'autres dettes.

**Assemblée des membres** : assemblée à laquelle peuvent assister tous les membres de la coopérative et où tous les membres ont le droit de vote. (Le vote par procuration peut être interdit dans certaines coopératives.)

**Bail** : contrat permettant d'utiliser ou d'occuper une propriété en échange d'un certain loyer.

**Bref de mise en possession** : ordonnance émise par les tribunaux ou la régie des loyers donnant au shérif le droit d'expulser pacifiquement un membre de la coopérative de son logement de sorte que la coopérative en reprenne possession.

**Conseil d'administration** : groupe de membres élus pour diriger les affaires de la coopérative.

**Contrat d'occupation** : contrat entre le membre et la coopérative qui lie les deux parties. Le contrat d'occupation énonce les obligations du membre envers la coopérative et les obligations de la coopérative envers le membre.

**Convention d'actionnaires** : entente intervenue entre un membre et la coopérative qui expose les dispositions qui s'appliquent au membre en qualité d'actionnaire de la coopérative.

**Date de la signification** : la date où un document est remis (signifié) à une personne ou à un organisme.

**Défendeur** : personne ou organisation qui se défend contre une action en justice intentée contre elle.

**Demande** : une question que la personne veut faire trancher par le tribunal.

**Demande reconventionnelle** : prétention soulevée par le défendeur en plus de sa réponse à la prétention du demandeur.

**Demandeur** : personne ou organisme qui présente une demande au tribunal, d'ordinaire à propos de sommes dues.

**Droit d'occupation subventionné** : droit d'occupation payé par les membres à faible revenu qui habitent des logements subventionnés et dont le droit d'occupation est payé en partie par quelqu'un d'autre, d'ordinaire le gouvernement ou un organisme gouvernemental. Si le ménage est admissible à une subvention, le droit d'occupation mensuel est habituellement fixé à 30 % du revenu du ménage.

**Droit d'occupation** : somme que le membre paie chaque mois en échange du droit d'être membre de la coopérative et d'y habiter.

**Exercice financier** : l'année financière de la coopérative.

**Fonds de réserve** : argent mis de côté par la coopérative pour des circonstances spéciales et les imprévus.

**Libre possession** : lorsque le membre précédent quitte son logement de sorte que la coopérative puisse reprendre possession du logement inoccupé.

**Logement subventionné** : aide financière d'ordinaire offerte par un programme gouvernemental aux membres à faible revenu admissibles.

**Lois sur les droits de la personne** : lois adoptées par chaque province ou territoire et qui interdisent de refuser un logement à quelqu'un en raison de son âge, de sa couleur, de sa foi, de son origine ethnique ou nationale, de sa situation familiale, de sa situation matrimoniale, d'un handicap physique ou mental, de ses croyances politiques, de sa race, de sa religion, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de sa source de revenu.

**Loyer proportionné au revenu (LPR)** : droit d'occupation réduit adapté au revenu du membre. Si le ménage est admissible à une subvention, le droit d'occupation mensuel est



généralement fixé à 30 % du revenu brut du ménage.

**Membre auxiliaire :** Au Québec, le membre auxiliaire n'a pas les mêmes droits et obligations que les autres membres. Le membre auxiliaire a un droit comme utilisateur des services de la coopérative, mais il n'a pas droit de vote et ne peut pas faire partie du conseil d'administration. En Alberta, le membre auxiliaire est une personne qui n'est pas ou n'est plus membre de plein droit de la coopérative mais a avec celle-ci un lien défini dans les statuts ou le règlement.

**Membre :** personne qui appartient à la coopérative et possède à la fois les droits et les obligations énoncés dans le règlement de la coopérative.

**Principe ou système coopératif :** les lignes directrices, principes et attentes qui régissent la manière dont les coopératives fonctionnent dans la province ou le territoire. Consulter les Fiches d'information sur les provinces et territoires, à la rubrique Obligations, pour les précisions.

**Règlement d'occupation :** règlement qui énonce les droits et les obligations des membres qui habitent la coopérative.

**Règlement, règlements administratifs :** document(s) écrit(s) exposant les règles que les membres, le conseil et les employés doivent respecter. Le règlement doit être conforme aux lois sur les coopératives d'habitation et aux autres lois de la province ou du territoire.

**Remboursement non planifié :** sommes dues ne faisant l'objet d'aucun plan de remboursement.

**Remboursement planifié :** accord intervenu entre la coopérative et le membre et qui énonce quand le membre fera des versements pour rembourser les sommes dues (les arriérés) à la coopérative.

**Résolution :** une idée rédigée par un membre (qui peut être un membre du conseil d'administration) et proposée pour adoption par les membres de la coopérative.

**Résolution spéciale :** résolution soumise à une assemblée de la coopérative ou à une

réunion du conseil et approuvée par une majorité supérieure à la majorité simple. Le pourcentage requis diffère selon la province ou le territoire. Dans certains cas, il faut les 2/3 des voix exprimées, dans d'autres, les ¾.

**Subvention :** aide financière accordée à un membre par le gouvernement ou un organisme gouvernemental.

**Vote par procuration :** procédé par lequel un membre qui a droit de vote à une assemblée autorise un autre membre à voter pour lui à une assemblée donnée et dans des circonstances données (par exemple, un vote à l'assemblée annuelle portant sur l'élection d'un nouveau conseil d'administration et l'adoption du budget annuel de la coopérative).

# FICHES D'INFORMATION SUR LES PROVINCES ET TERRITOIRES

## Introduction

**On trouvera dans ces Fiches d'information des dispositions particulières à chaque province ou territoire relativement aux sujets traités dans le présent Guide.**

Veuillez noter : Ces fiches visent à fournir l'information particulière à chaque province ou territoire. Cependant, les lois évoluent dans chaque province ou territoire. Ce guide ne saurait remplacer les avis juridiques. Si vous avez besoin de conseils juridiques précis, consultez un avocat.

---

## Alberta

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Cooperatives Act C. C-28.1

La partie 18, division 1 traite expressément des coopératives d'habitation.

<http://www.qp.gov.ab.ca/documents/acts/C28P1.cfm>

Cooperatives Regulation AR 55/2002 Cooperatives

[http://www.qp.gov.ab.ca/documents/Regs/2002\\_055.cfm](http://www.qp.gov.ab.ca/documents/Regs/2002_055.cfm)

### Admission de nouveaux membres

Si la coopérative souhaite admettre un membre de moins de 18 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Principe coopératif

La loi sur les coopératives impose des restrictions particulières aux coopératives d'habitation sans but lucratif. Les principales restrictions, qui doivent figurer dans les statuts de la coopérative, sont les suivantes :

- Les activités de la coopérative d'habitation doivent s'exercer sans but lucratif pour les membres;
- À la dissolution de la coopérative, après paiement des dettes et obligations, les biens qui restent à la coopérative doivent être transférés à une ou plusieurs coopératives d'habitation, organismes sans but lucratif ou œuvres de charité;
- La coopérative ne peut pas distribuer une partie quelconque de ses biens à ses membres ni leur verser de l'argent, sauf autorisation figurant dans la loi sur les coopératives;
- La coopérative ne peut pas distribuer d'actions ni de dividendes à ses membres;

- La coopérative peut seulement distribuer ou créditer à ses membres la totalité ou une partie de l'excédent découlant de l'exploitation de la coopérative au cours d'un exercice financier à titre de ristourne;
- La coopérative ne peut pas modifier ses statuts pour se transformer de coopérative d'habitation sans but lucratif en une autre sorte de coopérative ou de société.

### **Statuts constitutifs**

Les statuts constitutifs (« les statuts ») sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts d'une coopérative d'habitation sans but lucratif doivent indiquer :

- Le nom de la coopérative d'habitation (comprenant le terme « habitation », « logement », « maison mobile » ou « maisons » en combinaison avec le mot « coopérative » ou toute autre forme grammaticale ou orthographe) ainsi que son adresse;
- Une disposition énonçant que l'objectif premier de la coopérative est de faire affaire comme coopérative d'habitation permanente sans but lucratif et de fournir à ses membres des logements ou des aménagements liés au logement de même que des services et installations auxiliaires à des personnes qui sont :
  - membres de la coopérative;
  - habituellement résidents des logements;
  - et qui occupent le logement.
- Les restrictions particulières qui s'appliquent aux coopératives d'habitation en Alberta (Voir Principe coopératif).

### **Règlement**

Le règlement doit être conforme à la loi sur les coopératives. Cette loi comporte des restrictions qui s'appliquent expressément aux coopératives d'habitation sans but lucratif. Ces restrictions portent sur les sujets suivants :

- Fournir des gains aux membres;
- Dissoudre la coopérative;
- Rembourser les sommes dues aux membres.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une **assemblée générale annuelle** au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative.

Le vote se prend à main levée, sauf si au moins cinq membres présents à une assemblée générale exigent le scrutin secret. Le vote par procuration n'est pas permis.

### **Conseil d'administration**

La loi sur les coopératives dispose que chaque administrateur doit :

- Être une personne physique;
- Avoir au moins 18 ans;
- Ne pas être un adulte à charge au sens de la loi sur les adultes à charge ni faire l'objet d'un certificat d'incapacité en vertu de cette loi;
- Ne pas être officiellement un patient au sens de la loi sur la santé mentale;
- Ne pas faire l'objet d'une ordonnance en vertu de la loi sur les personnes handicapées mentales;
- Ne pas être jugé non sain d'esprit;
- Ne pas avoir déclaré faillite;
- Se conformer à toute autre disposition énoncée dans le règlement.

Le règlement de la coopérative peut aussi énoncer le mode de scrutin pour l'élection des administrateurs. Les élections se tiennent normalement à l'assemblée générale annuelle.

#### **Autre : Attribution de l'excédent**

Les administrateurs de la coopérative d'habitation doivent mettre de côté au moins 5 % de l'excédent dans un fonds de réserve. Toutefois, si la réserve est égale à 20 % ou plus de l'actif total de la coopérative, les administrateurs ne sont pas tenus de mettre une partie de l'excédent dans un fonds de réserve.

#### **Infractions**

Toute personne ou coopérative qui désobéit à la loi sur les coopératives est coupable d'une infraction, punissable dans le cas des personnes par une amende d'au plus 5 000 \$ ou une peine d'emprisonnement d'au plus 6 mois ou les deux.

Une coopérative qui enfreint à la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 25 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

#### **Motifs pour mettre fin à l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

Le conseil d'administration de la coopérative peut expulser un membre seulement dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Le membre n'a pas respecté une entente faite avec la coopérative ou a désobéi à un règlement portant sur le fait d'habiter le logement ou d'utiliser la propriété et n'a pas remédié à la situation dans un délai raisonnable de la réception d'un avis écrit de la coopérative en ce sens;
- Le membre doit de l'argent à la coopérative;
- Le membre a causé de graves problèmes dans un logement partagé;
- Le membre a désobéi à plus d'une reprise au règlement, même après avoir reçu un avis écrit de la coopérative.

#### **La procédure de révocation de l'adhésion**

Le processus s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités.

La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide si la révocation de l'adhésion s'impose. Si tel est le cas, le conseil doit :

- Rédiger une résolution mettant fin à l'adhésion du membre;
- Tenir une réunion pour délibérer sur la résolution et prendre un vote;
- Donner un préavis au membre en cause pour qu'il puisse assister à la réunion où la résolution sera discutée.

La personne qu'on envisage d'expulser doit avoir l'occasion de répondre aux allégations formulées contre elle. Le conseil doit donner au membre un préavis écrit d'au moins 14 jours; l'avis doit énoncer :

- La résolution qui sera étudiée à la réunion;
- Les motifs de l'expulsion du membre de la coopérative;
- Les possibilités d'appel du membre.

Le membre peut assister seul à la réunion du conseil ou se faire accompagner d'un avocat ou d'un autre représentant.

Pour que la résolution de révoquer l'adhésion du membre soit adoptée, les administrateurs doivent voter à une réunion convoquée pour examiner l'affaire et au moins les ¾ des administrateurs doivent voter en faveur de la résolution.

Si le conseil vote pour révoquer l'adhésion du membre, celui-ci doit en être informé par écrit dans les 7 jours qui suivent l'adoption de la résolution. L'avis peut être de 3 jours si le membre n'a pas droit d'appel.

### **Droit d'appel**

Le membre ne peut pas faire appel de la décision dans les cas suivants :

- Il n'a pas payé son droit d'occupation ou d'autres frais dus à la coopérative;
- Il a vandalisé ou détruit les biens de la coopérative;
- Il s'est livré à une activité illégale alors qu'il habitait le logement;
- Il a menacé la sécurité des autres membres de la coopérative;
- Il présente un danger physique pour les autres membres de la coopérative ou les autres résidents;
- Il a désobéi à un règlement portant sur la location d'un logement à un non-membre.

Si le membre veut faire appel, il doit présenter un avis à la coopérative dans les 7 jours de la réception de l'avis de révocation de l'adhésion.

L'appel du membre doit être entendu à la prochaine assemblée des membres. Toutefois, la question peut être discutée seulement en présence d'un quorum de 70 % des membres.

Le membre et le conseil présentent leur cause aux membres, puis les deux parties quittent l'assemblée pour que les membres puissent délibérer. Les membres peuvent décider d'expulser un membre uniquement si celui-ci a enfreint ou enfreint continuellement la convention d'actionnaires, les statuts, le règlement ou les politiques de la coopérative ou toute entente intervenue entre le membre et la coopérative.

Les membres peuvent adopter une résolution simple, exigeant la majorité simple, pour confirmer (appuyer) ou invalider (renverser) la décision du conseil d'expulser le membre. Si les membres votent contre la décision du conseil d'expulser le membre, celui-ci peut continuer d'être membre de la coopérative.

Le membre n'est pas obligé de quitter la coopérative tant qu'une décision finale de révoquer son adhésion n'a pas été prise. Une fois son adhésion terminée, le membre et sa famille ne sont plus autorisés à vivre dans la coopérative. Toutefois, si le membre refuse de partir, la coopérative doit obtenir un bref de mise en possession (voir ci-dessous) pour l'expulser.

### **Obtenir un bref de mise en possession pour faire partir le membre expulsé**

Si le membre refuse de partir après que son adhésion a été révoquée, la coopérative doit obtenir un bref de mise en possession pour le faire partir. Pour cela, la coopérative doit :

- Faire une demande de bref de mise en possession à la Cour du Banc de la Reine et
- Signifier une copie de la demande au membre expulsé au moins 4 jours avant de retourner la demande originale à la cour.

La demande doit expliquer :

- Pourquoi la coopérative désire le bref de mise en possession et
- Comment le membre expulsé peut contester la demande de bref de mise en possession.

### **Autres lois susceptibles de s'appliquer**

La loi sur la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives permanentes d'habitation sans but lucratif ni à leurs membres, sauf dans la mesure où le règlement de la coopérative le permet. Les coopératives et les membres devraient lire les articles du règlement traitant de l'expulsion pour savoir si la loi sur la location immobilière s'applique à leur situation.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 25 000 \$.

La coopérative peut recouvrer de l'argent d'un membre actuel ou passé pour :

- L'occupation du logement après la fin de son adhésion;
- Les droits d'occupation et services impayés;
- Les dommages au logement du membre;
- Les coûts encourus pour obtenir la libre possession du logement, y compris les frais juridiques.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 25 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Banc de la Reine et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **Tribunaux de l'Alberta**

<http://www.albertacourts.ab.ca/>

Liens à toutes les cours de l'Alberta

### **Alberta Human Rights and Citizenship Commission**

<http://www.albertahumanrights.ab.ca/>

La commission des droits de la personne et de la citoyenneté de l'Alberta offre des renseignements utiles sur la manière de déposer une plainte auprès de la commission.

### **Co-operative Info-Guide**

<http://www.cbsc.org/alberta>

Renseignements généraux sur les coopératives en Alberta, comme comment créer une coopérative et comment les coopératives fonctionnent.

**Northern Alberta Co-operative Housing Association (NACHA)**

[www.nacha.ca](http://www.nacha.ca)

Résumé des principes coopératifs et note sur la demande d'adhésion à une coopérative d'habitation. On y trouve aussi la liste des personnes-ressources pour les coopératives d'habitation du Nord de l'Alberta ainsi que les dates des séances d'information.

**Southern Alberta Co-operative Housing Association (SACHA)**

[www.sacha-ab.ca](http://www.sacha-ab.ca)

Renseignements généraux sur l'organisation, les exigences d'adhésion et les événements à venir.

**Rural Education and Development Association**

<http://www.compumart.ab.ca/ruraled/>

Cet organisme sans but lucratif dessert les organismes agricoles, les coopératives et les caisses d'épargne depuis 1959.

---

## Colombie-Britannique

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Cooperative Association Act R.S.B.C. 1999, c. C-28.

La partie 11, division 1 traite expressément des coopératives d'habitation.

[http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/C/99028\\_01.htm#part11\\_division1](http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/C/99028_01.htm#part11_division1)

Cooperative Association Regulation B.C. Reg. 391/2000

[http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/reg/C/CoopAssn/391\\_2000.htm](http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/reg/C/CoopAssn/391_2000.htm)

### Admission de nouveaux membres

Si la coopérative souhaite admettre un membre de moins de 19 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Principe coopératif

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le principe coopératif, ce qui signifie qu'elles doivent régir leurs membres et faire des règlements en respectant les principes énoncés dans la loi sur les coopératives :

- Sont admissibles à être membres de la coopérative, d'une manière ouverte et sans discrimination, les personnes qui peuvent utiliser les services de la coopérative et en ont accepté les obligations;
- Chaque membre a une seule voix et aucun membre ne peut voter par procuration;
- Les membres ne peuvent pas retirer un gain de la coopérative;
- Les excédents découlant de l'exploitation de la coopérative sont utilisés aux fins suivantes :
  - Développer la coopérative;
  - Fournir des services aux membres ou les améliorer;
  - Constituer des réserves;
  - Assurer le bien-être communautaire ou étendre les efforts coopératifs;
  - Sensibiliser les membres, les dirigeants, les employés et le public aux principes coopératifs.

#### Acte constitutif

L'acte constitutif (*memorandum of association*) est le document qui crée une coopérative d'habitation. L'acte comprend le nom de la coopérative d'habitation (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer à l'acte constitutif de la coopérative. Ils peuvent modifier l'acte en votant une résolution spéciale. Une coopérative peut modifier son nom, son emplacement ou le nombre de membres du conseil d'administration par résolution spéciale.



## **Règlement**

Le règlement doit être conforme à la loi sur les coopératives. Cette loi comporte des restrictions qui s'appliquent expressément aux coopératives d'habitation et portent sur les sujets suivants :

- Dissoudre la cooperative;
- Rembourser les sommes dues aux members;
- Émettre des actions aux membres.

## **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée générale annuelle au plus tard 4 mois après la fin de son exercice financier et peut décider de se réunir plus souvent si son règlement le permet.

La loi sur les coopératives dispose que les membres doivent avoir un préavis de 14 jours d'une assemblée générale annuelle ou d'une assemblée générale convoquée pour étudier une résolution spéciale. Dans le cas des assemblées générales qui ne sont pas convoquées pour étudier une résolution spéciale, le préavis est d'au moins 7 jours, à moins que les membres n'adoptent un règlement exigeant un préavis plus long. L'avis doit préciser :

- le lieu;
- le jour;
- l'heure;
- dans le cas d'une résolution spéciale, la nature de la question à examiner.

Les membres votent d'ordinaire en personne, à moins que le règlement ne prévoise un autre mode de scrutin. Les votes par procuration ne sont pas permis.

## **Conseil d'administration**

La loi sur les coopératives précise qui peut être membre du conseil d'administration et les étapes de l'élection d'un conseil d'administration. Essentiellement, la loi exige que l'administrateur :

- Ait au moins 18 ans;
- Soit sain d'esprit;
- Ne soit pas un failli non libéré;
- N'ait pas été trouvé coupable d'une infraction comportant une fraude ou d'une infraction comportant la promotion, la formation ou la gestion d'une société;
- Se conforme à toute restriction que la coopérative peut préciser par règlement.

## **Fonds de réserve**

Le fonds de réserve doit être investi conformément à la loi et au règlement sur les coopératives, à l'accord d'exploitation et, s'il y a lieu, au règlement de la coopérative.

Le conseil d'administration doit mettre de côté au moins 10 % de l'excédent de la coopérative, chaque exercice financier.

## **Accès à l'information**

La coopérative doit permettre à ses membres d'examiner ses documents, à l'exception des documents confidentiels et des comptes rendus des réunions à huis clos, durant les heures normales d'ouverture des bureaux. La coopérative peut imposer des restrictions raisonnables quant à l'information accessible aux membres.

## **Infractions**

Une coopérative qui enfreint la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 25 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

La fin de son adhésion signifie que le membre perd le droit d'occuper un logement dans la coopérative.

La coopérative peut révoquer l'adhésion d'un membre pour n'importe laquelle des raisons suivantes :

- Droit d'occupation impayé ou autre dette envers la coopérative;
- Le conseil a des motifs raisonnables de croire qu'un membre a enfreint une disposition importante du contrat d'occupation relativement à son utilisation du logement ou de la propriété de la coopérative;
- Le membre a fait quelque chose de nuisible pour la coopérative.

Avant de révoquer l'adhésion d'un membre, la coopérative doit lui donner un délai raisonnable pour corriger la situation.

### **La procédure de révocation**

Pour expulser un membre, la coopérative doit d'abord révoquer son adhésion. Une fois la procédure terminée, si le membre ne quitte pas son logement, la coopérative peut obtenir une ordonnance de mise en possession pour l'expulser.

Le processus s'enclenche par la présentation d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités. La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide par résolution de la marche à suivre.

Dans la plupart des cas, la coopérative doit d'abord donner au membre un avis écrit expliquant la situation et lui demandant de remédier au problème. Toutefois, si le motif de révocation de l'adhésion est une conduite nuisible pour la coopérative, celle-ci peut envoyer soit un avis demandant de remédier à la situation, soit un avis d'expulsion.

Si le problème persiste, la prochaine étape pour le conseil est d'envisager la révocation de l'adhésion. Dans ce cas, le conseil doit envoyer un second avis au membre précisant que le conseil prévoit se réunir pour décider s'il faut révoquer son adhésion.

Le membre qui risque la révocation de son adhésion doit recevoir un avis suffisant et l'occasion de répondre aux allégations formulées contre lui. Le conseil doit lui donner un préavis écrit d'au moins 7 jours avant la réunion. L'avis peut être envoyé par courrier, livré en mains propres ou donné de toute autre manière prévue au règlement. L'avis doit énoncer :

- a. La résolution qui sera étudiée à la réunion;
- b. Les motifs de l'expulsion du membre de la coopérative;
- c. La date, l'heure et le lieu de la réunion du conseil;
- d. Comment le membre peut faire appel de la décision de l'expulser de la coopérative;
- e. Que le membre peut assister seul à la réunion du conseil ou se faire accompagner d'un avocat ou d'une autre personne.

Après avoir rencontré le membre, le conseil peut toujours décider de l'expulser en adoptant une résolution en ce sens. Cette résolution doit être adoptée par une majorité des  $\frac{3}{4}$  des administrateurs (pas seulement ceux qui sont présents à la réunion). (Par exemple, si la coopérative compte 8 administrateurs, au moins 6 d'entre eux doivent voter en faveur de la révocation de l'adhésion.) Il se peut donc qu'il y ait quorum à la réunion du conseil, mais que ce nombre ne soit pas suffisant pour expulser un membre.

Après la réunion sur la révocation de l'adhésion du membre, la coopérative doit informer celui-ci du résultat, par écrit, dans un délai de 7 jours.

L'avis devrait aussi indiquer à quelle date le logement doit être libéré. La coopérative doit accorder un délai raisonnable au membre pour partir, généralement un mois.

La coopérative doit envoyer cet avis de la même manière que le premier avis de la réunion où l'on a étudié l'expulsion du membre.

### **Le droit d'appel du membre**

Le membre dispose d'un délai de 7 jours après la réception de l'avis pour faire appel. Il doit présenter un avis d'appel à la coopérative. L'appel sera entendu :

- À la prochaine assemblée générale; ou
- À une assemblée spéciale des membres convoquée par le conseil pour entendre l'appel.

Le membre n'est pas obligé de quitter la coopérative tant qu'une décision finale n'a pas été prise.

Le membre peut assister seul à l'assemblée ou se faire accompagner d'un avocat ou d'un autre représentant.

Les membres peuvent adopter une résolution simple, exigeant la majorité simple, pour confirmer (ou invalider) la décision du conseil d'expulser le membre. Si les membres votent contre la décision du conseil d'expulser le membre, celui-ci peut continuer d'être membre de la coopérative. Le membre n'est pas obligé de quitter la coopérative tant qu'une décision finale de révoquer son adhésion n'a pas été prise.

Le règlement de la coopérative peut exiger plus que la majorité simple si le membre est expulsé pour l'un des motifs suivants :

- Droit d'occupation impayé ou autre dette envers la coopérative; ou
- Manquement à une disposition importante du contrat d'occupation.

La coopérative doit donner sans délai un avis écrit informant le membre de sa décision de l'expulser. L'avis doit informer le membre qu'il peut faire appel de la décision à la Cour suprême de la Colombie-Britannique dans les 30 jours de la réception de l'avis d'expulsion.

Le membre ne fait plus partie de la coopérative après que les membres ont décidé à l'assemblée générale de révoquer son adhésion. Il perd ses droits et devoirs en tant que membre. Il peut demeurer dans le logement s'il fait appel de la décision de la coopérative à la Cour suprême de la Colombie-Britannique. Il doit continuer de respecter son contrat d'occupation ou son bail avec la coopérative.

Le membre doit utiliser les bonnes formules pour faire appel à la Cour suprême de la Colombie-Britannique de la décision de l'expulser.

Les motifs d'appel sont les suivants :

Les principes de justice naturelle n'ont pas été respectés;

- La décision d'expulser le membre n'est pas fondée sur les faits;
- La décision d'expulser le membre n'a pas été prise selon la procédure énoncée dans la loi sur les coopératives.

Si le membre fait appel de la décision d'expulsion à la Cour suprême de la Colombie-Britannique, la coopérative peut donner les motifs de sa décision à une nouvelle audition en cour, appelée comparution.

Le membre qui décide de faire appel de son expulsion à la cour peut demander à la coopérative d'émettre un chèque à l'ordre du greffe de la Cour suprême de la Colombie-Britannique pour couvrir les frais de cour. La demande doit être faite par écrit et doit être remise à la coopérative dans les 10 jours suivant la date où la décision de l'expulser a été communiquée au membre.

Si la demande est faite à temps, la coopérative doit payer les frais de cour à moins que le membre ne lui doive de l'argent. S'il y a une question d'argent en litige entre le membre et la coopérative, la cour peut exiger que le membre paie lui-même les frais, qui ne sont pas remboursés par la cour. Si la cour accepte la décision de la coopérative d'expulser le membre, la coopérative peut recouvrer les frais du membre.

Le membre ou la coopérative peuvent faire appel de la décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique à la Cour d'appel, si un juge l'autorise. Le membre peut rester dans le logement jusqu'à ce que la cour rende une ordonnance l'obligeant à quitter la coopérative.

### **Obtenir une ordonnance de mise en possession pour faire partir le membre expulsé**

Si le membre ne quitte pas son logement après avoir été expulsé de la coopérative, celle-ci peut s'adresser à la Cour suprême de la Colombie-Britannique pour obtenir une ordonnance de mise en possession. Cette ordonnance autorise la coopérative à reprendre le logement.

La cour entend toute information donnée par le membre et la coopérative. La cour prend aussi en compte toute autre information qu'elle juge importante. Avant de rendre l'ordonnance, la cour doit s'assurer que la coopérative a respecté les principes de justice naturelle, sans quoi elle peut refuser d'accorder à la coopérative l'ordonnance de mise en possession.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 10 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 10 000 \$, il faut s'adresser à la Cour suprême et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **BC Housing**

<http://www.bchousing.org/>

BC Housing est un organisme gouvernemental. Fournit beaucoup de renseignements sur les programmes de logement social du gouvernement (communément appelés programmes de logement abordable) pour les familles à faible revenu.

### **BC Human Rights Tribunal**

<http://www.bchrt.bc.ca/>

La commission des droits de la personne de la Colombie-Britannique offre des renseignements utiles sur la manière de déposer une plainte auprès de la commission.

### **BC Non-Profit Housing Association**

<http://www.bcnpha.bc.ca/>

Fournit des renseignements sur l'association et les services qu'elle offre.

### **Tribunaux de la Colombie-Britannique**

<http://www.courts.gov.bc.ca/>

Liens à toutes les cours de la Colombie-Britannique.

### **Co-operative Housing Federation of British Columbia (CHF BC)**

<http://www.chf.bc.ca/>

Site web de la fédération de l'habitation coopérative de la Colombie-Britannique dont sont membres des coopératives d'habitation et des organismes apparentés de la province.

### **Effective Governance for BC Coops: Guide to the Co-operative Act**

<http://www.chf.bc.ca/pdf/coopactguide.pdf>

Publiée en avril 2003, cette vaste étude traite de sujets tels l'adhésion, les administrateurs, le scrutin aux assemblées, les vérificateurs et les dossiers par rapport aux coopératives d'habitation en Colombie-Britannique.

### **BC Cooperative Association**

<http://www.ccabc.bc.ca/>

Site web de la branche de Colombie-Britannique de la Canadian Co-operative Association. Renseignements sur l'association et la manière d'y adhérer.

## **Manitoba**

### **TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT**

*Loi sur les coopératives*, C.P.L.M. c.C223

La partie 12 traite expressément des coopératives d'habitation.

<http://web2.gov.mb.ca/laws/statutes/ccsm/c223f.php>

*Règlement sur les coopératives* C223-R.M. 95/99

La partie 3 traite expressément des coopératives d'habitation.

<http://web2.gov.mb.ca/laws/regs/pdf/c223-095.99.pdf>

*Règlement modifiant le règlement sur les coopératives* 81/2002

<http://web2.gov.mb.ca/laws/regs/2002/pdf/081-c223.02.pdf>

*Règlement modifiant le règlement sur les coopératives* 150/2003

<http://web2.gov.mb.ca/laws/regs/2003/pdf/150-c223.03.pdf>

Loi sur la location à usage d'habitation, C.P.L.M. c. R119

<http://web2.gov.mb.ca/laws/statutes/ccsm/r119f.php> - 157(2)

Cette loi s'applique aux coopératives d'habitation dans un seul cas, c'est-à-dire lorsque le droit du membre de posséder et d'occuper un logement dans une coopérative d'habitation a été révoqué et qu'il ne quitte pas le logement, la coopérative doit demander un ordre de mise en possession. La Loi sur la location à usage d'habitation expose les étapes à suivre pour obtenir un ordre de mise en possession.

### **Admission de nouveaux membres**

La procédure d'admission de nouveaux membres est fixée par le règlement de la coopérative.

Si la coopérative souhaite admettre un membre de 16 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

Sauf disposition contraire du règlement, une personne devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil ou par un comité qui a le pouvoir d'approuver la demande;
- Elle a versé un droit d'adhésion;
- Elle s'est conformée à toutes les autres conditions énoncées dans le règlement.

### **Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres**

#### **Principe coopératif**

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le principe coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et font affaire comme suit :

- Sont admissibles à être membres de la coopérative, d'une manière ouverte et sans discrimination, les personnes qui peuvent utiliser les services de la coopérative et en ont accepté les obligations;
- Chaque membre a une seule voix;
- Les excédents découlant de l'exploitation de la coopérative sont utilisés aux fins suivantes :
  - Développer la coopérative;
  - Fournir des services aux membres ou les améliorer;
  - Constituer des réserves;
  - Assurer le bien-être communautaire ou étendre les efforts coopératifs;
- Sensibiliser les membres, les dirigeants, les employés et le public aux principes et techniques de la coopération.

La coopérative d'habitation sans but lucratif est soumise à des restrictions particulières, notamment :

- elle ne peut émettre de parts de placement;
- chaque année, elle doit faire affaire, au moins à 90 %, avec ses membres;
- elle ne peut être prorogée sous le régime d'une autre loi de la Législature ou d'ailleurs;
- elle ne peut modifier ses statuts pour se transformer d'une coopérative d'habitation sans but lucratif en un autre type de coopérative;
- à sa dissolution, après exécution des obligations, le reliquat des biens est soit transféré ou distribué :
  - à une ou plusieurs coopératives d'habitation sans but lucratif;
  - à d'autres coopératives provinciales aux objectifs et restrictions semblables;
  - ou à des organismes de bienfaisance aux objectifs semblables.

### **Statuts constitutifs**

Les statuts constitutifs (« les statuts ») sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Le statuts comprennent le nom de la coopérative d'habitation (comportant le mot « coopérative ») et son adresse; les statuts doivent prévoir que ses activités commerciales se limitent à offrir principalement des services de logement et d'habitation à ses membres.

Les statuts de la coopérative d'habitation sans but lucratif doivent prévoir que sa dénomination sociale comporte les expressions :

- « non-profit »,
- « sans but lucratif » ou
- « à but non lucratif ».

Les membres doivent respecter les statuts de la coopérative. Ils peuvent les modifier en adoptant une **résolution spéciale**. La *Loi sur les coopératives* précise les modifications que les membres peuvent faire. Par exemple, ils peuvent voter pour modifier le nom de la coopérative, sous réserve des restrictions ci-dessus.

### **Règlements administratifs**

La Loi sur les coopératives prescrit un cadre pour les règlements administratifs des coopératives qui doivent prévoir :

- le paiement du droit d'occupation;
- la procédure de résolution des litiges entre les membres ou entre un membre et la coopérative;

- les modalités de constitution de réserves suffisantes et la souscription d'assurances suffisantes pour protéger la coopérative en cas de perte;
- les modalités de détermination de la valeur des parts de membre :
  - après le retrait d'un membre;
  - après la révocation de l'adhésion d'un membre;
  - ou à la dissolution de la coopérative;
- et les procédures de remboursement de cette valeur et tout droit de compensation de la coopérative sur la valeur des parts au titre des créances de la coopérative sur ses membres.

La coopérative peut aussi permettre par règlement à ses administrateurs d'établir un régime de subvention aux membres en ce qui touche le paiement du droit d'occupation et toutes règles additionnelles relatives à l'occupation d'une unité d'habitation. Les administrateurs de la coopérative doivent traiter tous les membres de la coopérative de façon juste et uniforme.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 18 mois après la constitution de la coopérative et au plus tard 15 mois après la première assemblée, puis chaque année par la suite.

Il est important que la coopérative donne aux membres un préavis suffisant de l'assemblée. Les administrateurs peuvent fixer le préavis à donner aux membres.

### **Conseil d'administration**

Le conseil d'administration comprend les représentants élus des membres. Les membres votent pour élire un conseil parmi l'ensemble des membres. La *Loi sur les coopératives* énonce qui peut siéger au conseil d'administration et la procédure d'élection. Essentiellement, pour être éligible, l'administrateur doit :

- être une personne physique;
- avoir au moins 18 ans;
- être sain d'esprit;
- ne pas être un failli non libéré;
- respecter toute autre qualité ou réserve fixée par la coopérative dans son règlement, sous réserve des lois sur les droits de la personne.

Les élections ont lieu à l'assemblée générale annuelle. Le vote se prend à main levée ou au scrutin secret si le nombre des candidats dépasse le nombre des postes à pourvoir au conseil d'administration.

### **Infractions**

Une coopérative qui enfreint la *Loi sur les coopératives* s'expose à une amende maximale de 5 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

Pour expulser un membre, la coopérative doit d'abord révoquer son adhésion. S'il ne quitte pas le logement, la coopérative peut alors obtenir une ordonnance de mise en possession.

### **La procédure de révocation**

Le processus s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le



membre. La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide par résolution de la marche à suivre.

Si le conseil décide que la révocation s'impose, les administrateurs de la coopérative doivent :

- Rédiger une résolution pour révoquer l'adhésion du membre;
- Tenir une réunion pour discuter de la résolution et prendre le vote;
- Donner un préavis suffisant au membre en cause pour qu'il puisse assister à la réunion convoquée pour étudier la résolution.

Outre le préavis, la coopérative doit donner au membre :

- Un avis l'informant de son droit de faire appel de la décision du conseil;
- Une copie de l'avis d'appel selon la forme approuvée par le registraire en vertu de la *Loi sur les coopératives*.

Le membre qui risque la révocation de son adhésion doit recevoir un avis suffisant et l'occasion de répondre aux allégations formulées contre lui. Le conseil doit lui donner au moins 7 jours avant la réunion un préavis écrit énonçant :

- La résolution qui sera étudiée à la réunion;
- Les motifs de l'expulsion du membre de la coopérative;
- Comment le membre peut faire appel de la décision de l'expulser de la coopérative.

Le membre peut assister seul à la réunion ou se faire accompagner d'un mandataire ou d'un avocat.

Pour expulser le membre, les administrateurs doivent adopter une résolution spéciale. Si les administrateurs votent en faveur de la révocation de l'adhésion du membre, ils doivent lui donner un avis écrit de la révocation de son adhésion dans les 7 jours qui suivent le vote. L'avis doit être livré :

- Par courrier ordinaire affranchi, adressé à la personne à la dernière adresse indiquée dans les dossiers de la coopérative, ou
- En personne à cette adresse.

### **Le droit d'appel du membre**

Le membre dispose d'un délai de 7 jours, à l'exception des samedis et des jours fériés, après la réception de l'avis pour déposer un avis écrit d'appel auprès du registraire en vertu de la *Loi sur les coopératives*. L'appel doit énoncer les raisons pour lesquelles la résolution devrait être annulée.

Sur réception de l'avis d'appel, le registraire doit aviser immédiatement la coopérative; la coopérative et le membre doivent présenter au registraire dans les 7 jours de la réception de l'avis d'appel un mémoire exposant leur position.

Un tribunal d'appel, composé de membres de la coopérative, est constitué dans les 14 jours de la réception de l'avis d'appel par le registraire, à l'exclusion des samedis et des jours fériés, pour entendre l'appel. Le registraire fournit au tribunal les mémoires écrits du membre et de la coopérative. Chaque partie (le membre et la coopérative) reçoit une copie du mémoire de l'autre.

L'appel est entendu à huis clos, ce qui signifie que seuls le membre, le conseil et leurs avocats ou représentants, ainsi que les témoins des parties, peuvent être présents. Il est interdit d'enregistrer l'audition électroniquement, mais les parties et les membres du tribunal d'appel peuvent prendre des notes.

Pour commencer, la coopérative ou son avocat présente ses arguments. La coopérative doit donner ses motifs pour révoquer l'adhésion du membre et peut appeler des témoins à l'appui de sa position.

Ensuite, le membre ou son avocat expose les raisons qui militent contre la révocation de son adhésion et peut appeler des témoins à l'appui de sa position.

Chaque partie peut contre-interroger l'autre partie ou ses témoins. Le tribunal d'appel peut également choisir quelle preuve accepter et poser des questions aux parties et aux témoins.

Lorsqu'elle présente sa cause au tribunal, la coopérative doit faire la preuve que :

- Elle a donné au membre un préavis d'au moins 7 jours de la réunion convoquée pour examiner la révocation de son adhésion;
- Les motifs de la révocation ont été communiqués au membre;
- Le membre sait qu'il a le droit de comparaître à la réunion, soit en personne ou accompagné ou représenté par un mandataire ou un avocat et d'y faire des représentations.

Le tribunal décide si la décision de révoquer l'adhésion était conforme au règlement à cet égard et si les actes ou la conduite du membre ou d'autres personnes habitant avec le membre constitue un motif suffisant en vertu du règlement de la coopérative pour révoquer son adhésion.

Le tribunal peut confirmer ou renverser la révocation d'adhésion et doit, dans les 7 jours de l'audition de l'appel, à l'exclusion des samedis et des jours fériés, rendre sa décision au registraire, au membre et à la coopérative.

Le tribunal renverse la décision des administrateurs de révoquer l'adhésion s'il juge que la coopérative n'a pas suivi la procédure requise.

Le membre reste membre de la coopérative tant que la révocation de son adhésion n'a pas été confirmée par le tribunal d'appel.

La décision du tribunal d'appel est finale. Le membre révoqué ne peut être réadmis dans la coopérative que par une résolution spéciale des membres.

#### **Obtenir un ordre de mise en possession pour faire partir le membre expulsé**

Si le membre révoqué ne quitte pas le logement, la coopérative peut s'adresser à la Direction de la location à usage d'habitation de la division de la consommation et des corporations de Finances Manitoba pour obtenir un ordre de reprise de possession. L'ordre de reprise de possession autorise la coopérative à reprendre le logement et est généralement accordé si le membre :

- N'a pas payé le droit d'occupation à temps;
- N'a pas gardé le logement propre;
- N'a pas réparé les dommages causés au logement ou au complexe par le locataire ou ses invités;

- A mis en danger la sécurité d'autrui;
- A dérangé les autres;
- N'a pas respecté les modalités raisonnables d'un contrat d'occupation;
- N'a pas quitté les lieux après avoir donné avis;
- A donné des renseignements faux ou frauduleux dans sa demande d'adhésion.

La décision de la Direction de la location à usage d'habitation peut faire l'objet d'un appel à la Cour d'appel.

## Perception des sommes dues

Au Manitoba, les coopératives traitent toutes les sommes dues par le membre comme une dette envers la coopérative. Cela signifie que la coopérative peut utiliser toutes les sommes déposées par le membre jusqu'à ce que les dettes du membre envers celle-ci soient payées. Si le membre quitte la coopérative, il est toujours tenu de payer tous les arriérés. Le règlement de la coopérative donne à celle-ci le droit de recouvrer toutes les sommes dues par le membre à la coopérative.

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 7 500 \$.

La coopérative peut recouvrer d'un membre actuel ou passé :

- Toutes les sommes dues;
- Les droits liés à l'occupation du logement après la révocation de l'adhésion.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 7 500 \$, il faut s'adresser à la Cour du Banc de la Reine et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## Autres liens utiles

### Bureau du Manitoba de la FHCC

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_4\\_1.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_4_1.htm)

Renseignements généraux sur le bureau du Manitoba de la FHCC.

### Tribunaux du Manitoba

[http://www.manitobacourts.mb.ca/french/home\\_fr.html](http://www.manitobacourts.mb.ca/french/home_fr.html)

Fournit des liens avec tous les tribunaux du Manitoba.

### La Commission des droits de la personne du Manitoba

<http://www.gov.mb.ca/hrc/francais/index.html>

Renseignements utiles sur la manière de déposer une plainte en vertu du Code des droits de la personne.

**Services à la famille et Logement Manitoba**

<http://www.gov.mb.ca/fs/index.fr.html>

Information sur les ressources et les services offerts aux coopératives d'habitation comprenant de brefs aperçus de problème, les critères d'admissibilité et les personnes-ressources pour les programmes suivants :

**Programme d'aide complémentaire**

<http://www.gov.mb.ca/fs/housing/cap.fr.html>

**Programme de prêts hypothécaires indexés aux coopératives d'habitation**

<http://www.gov.mb.ca/fs/housing/ilmcoophousing.fr.html>

**Programme d'aide aux coopératives d'habitation**

<http://www.gov.mb.ca/fs/housing/coophousing.fr.html>

**Manitoba Cooperative Council Inc. (MCCI)**

<http://www.coopcouncil.mb.ca/>

Association provinciale des coopératives.

---

## **Nouveau-Brunswick**

### **TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT**

Loi sur les associations coopératives c. C-22.1

La loi sur les coopératives ne comporte aucune section portant expressément sur les coopératives d'habitation.

<http://www.gnb.ca/acts/lois/c-22-1.htm>

Règlement sur les associations coopératives 82-58 (D.C. 82-289)

<http://www.gnb.ca/0062/regl/82-58.htm>

La législation sur la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives d'habitation.

### **Admission de nouveaux membres**

Le processus d'admission de nouveaux membres est énoncé dans les règlements administratifs de la coopérative.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil d'administration et
- On a payé une cotisation selon les modalités fixées dans les règlements administratifs.

### **Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres**

#### **Système coopératif**

Toutes les coopératives doivent appliquer le « système coopératif », qui désigne le mode d'organisation, d'exploitation et de gestion d'une association en conformité avec les méthodes et principes suivants :

- chaque membre possède au moins une part sociale;
- chaque membre a une seule voix;
- aucun membre ne peut voter par procuration;
- l'association opère autant que possible au prix coûtant et les excédents servent aux fins suivantes :
  - maintenir ou améliorer les services de l'association à ses membres;
  - pour le bien-être de la communauté;
  - la diffusion des principes coopératifs aux membres de la coopérative.

#### **Lettres constitutives**

Les lettres constitutives (lettres) sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les lettres constitutives doivent indiquer le nom de l'association (comportant le « coopérative » et se terminant par le mot « limitée » ou son abréviation « Ltée ») ainsi que le nom et l'adresse des membres fondateurs de la coopérative. Les membres doivent se conformer aux lettres de la coopérative.

### **Règlements administratifs**

Un exemplaire des règlements administratifs doit être remis aux membres sur demande. Les membres peuvent modifier les règlements administratifs, sous réserve de l'approbation de l'inspecteur, qui est nommé par le lieutenant-gouverneur en conseil.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative.

La coopérative doit conserver un registre appelé procès-verbal, généralement par écrit, de toutes les délibérations des assemblées.

### **Conseil d'administration**

Les membres âgés d'au moins 16 ans élisent un conseil d'administration parmi l'ensemble des membres. Le règlement et la loi sur les coopératives énoncent qui peut être membre du conseil d'administration et la procédure d'élection du conseil d'administration. Essentiellement, pour devenir administrateur, le membre doit :

- avoir au moins 16 ans;
- se conformer à toute autre exigence des règlements administratifs.

Les élections se font normalement à l'assemblée générale annuelle. Le mandat des administrateurs est de trois ans. Les mandats des administrateurs sont décalés de sorte qu'ils ne soient pas tous renouvelés en même temps.

### **Accès à l'information**

Le procès-verbal de toute assemblée annuelle ou spéciale doit être conservé dans le bureau de la coopérative. Le bureau doit être ouvert au moins deux heures chaque jour ouvrable pour permettre à n'importe quel membre de consulter le procès-verbal sans frais.

### **Infractions**

Une personne qui enfreint la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 2 500 \$.

Une coopérative qui enfreint la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 5 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

Le conseil d'administration peut exclure un membre de la coopérative si celui-ci enfreint le règlement sur les coopératives, un contrat ou les règlements administratifs de la coopérative, ce qui peut comprendre :

- le retard à payer le droit d'occupation ou
- être jugé inapte à être membre de la coopérative.

### **Le processus d'exclusion**

La coopérative adopte son propre règlement quant à l'exclusion d'un membre.

Le conseil envoie un avis d'expulsion au membre par courrier recommandé. L'avis d'expulsion doit énoncer :

- pourquoi le membre est expulsé;
- la date de l'expulsion, qui ne peut pas être plus tôt qu'un mois après la date de l'envoi de l'avis au membre.

### **Le droit d'appel du membre**

L'intéressé peut, à tout moment avant la date prévue pour son exclusion, demander au conseil d'inscrire cette question à l'ordre du jour en vue de la soumettre à l'examen des membres lors de leur prochaine assemblée extraordinaire ou annuelle. L'intéressé peut comparaître personnellement devant l'assemblée afin d'indiquer les raisons pour lesquelles il ne devrait pas être exclu; la question sera ensuite mise aux voix et la décision de l'assemblée sera définitive.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 6 000 \$.

La coopérative peut recouvrer d'un membre actuel ou passé toutes les sommes dues à la coopérative.

La coopérative peut utiliser le dépôt du membre pour compenser sa dette.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 6 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Banc de la Reine et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **Centre de services aux entreprises Canada/Nouveau-Brunswick**

[http://www.rcsec.org/nb/francais/display.cfm?code=7147&Coll=NB\\_PROVBIS\\_F](http://www.rcsec.org/nb/francais/display.cfm?code=7147&Coll=NB_PROVBIS_F)

Les principes et les objectifs des coopératives et comment elles sont constituées.

### **Brunswick Co-operative Housing (BRUNCH)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_1\\_4.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_1_4.htm)

Renseignements généraux sur BRUNCH.

### **Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick**

<http://www.gnb.ca/hrc-cdp/f/index.htm>

Explique comment déposer une plainte auprès de la commission.

# Terre-Neuve-et-Labrador

## TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Co-operatives Act S.N.L. c. C-35.1

La partie 20 traite expressément des coopératives d'habitation.

<http://www.gov.nf.ca/hoa/statutes/C35-1.htm>

Co-operative Societies Regulation under the Co-operative Societies Act (O.C. 96-288)

<http://www.gov.nl.ca/hoa/sr/>

Les lois sur la location immobilière ne s'appliquent pas aux coopératives d'habitation. La loi sur les coopératives dispose que les mesures législatives sur la location immobilière ne peuvent pas servir à déterminer les droits, les devoirs et les obligations entre les coopératives d'habitation et leurs membres, particulièrement dans les domaines suivants :

- Les logements habités par les membres dans la coopérative d'habitation;
- Le montant des droits d'occupation à verser par les membres;
- L'expulsion des membres.

## Admission de nouveaux membres

Les coopératives de Terre-Neuve-et-Labrador fixent elles-mêmes par règlement le processus d'admission de nouveaux membres. Peuvent être membres toutes les personnes disposées à accepter les devoirs de la vie dans une coopérative.

Si la coopérative souhaite admettre un membre de moins de 19 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

D'ordinaire, on devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On accepte de respecter le règlement traitant de l'adhésion, d'habitude en signant un contrat d'occupation.

## Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

### Système coopératif

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le système coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et font affaire selon les principes suivants :

- Chaque membre a une part;
- Chaque membre a une seule voix;
- Aucun membre ne peut voter par procuration;
- La coopérative opère autant que possible au prix coûtant et les excédents servent aux fins suivantes :
  - Développer la coopérative;
  - Fournir ou améliorer les services aux membres;
  - Constituer des réserves.



### **Statuts constitutifs**

Les statuts constitutifs (les statuts) sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts constitutifs doivent indiquer le nom de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer aux statuts de la coopérative.

### **Règlements administratifs**

Les règlements administratifs doivent être conformes à la loi sur les coopératives. Cette loi comporte les restrictions suivantes qui s'appliquent expressément aux coopératives d'habitation :

- Le but de la coopérative doit être de fournir des logements sans but lucratif à ses membres;
- Les membres ne peuvent pas retirer un gain financier de la coopérative;
- Les modalités de remboursement des sommes dues aux membres sont fixées par la loi.

Les règlements administratifs sont adoptés et modifiés par vote des membres.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative.

La loi sur les coopératives dispose que la coopérative doit donner aux membres un préavis d'au moins 10 jours et d'au plus 30 jours de l'assemblée générale. L'avis doit indiquer :

- l'heure et,
- s'il y a lieu, l'objet d'une assemblée spéciale.

### **Conseil d'administration**

Les membres âgés d'au moins 16 ans élisent un conseil d'administration parmi l'ensemble des membres. Le règlement et la loi sur les coopératives énoncent qui peut être membre du conseil d'administration et la procédure d'élection du conseil d'administration. Essentiellement, pour devenir administrateur, le membre doit :

- avoir au moins 19 ans;
- se conformer à toute autre exigence des règlements administratifs.

Les élections se font normalement à l'assemblée générale annuelle. Les mandats des administrateurs sont décalés de sorte qu'ils ne soient pas tous renouvelés en même temps. Le vote se prend d'ordinaire à main levée ou au scrutin secret si le nombre de candidats est plus grand que le nombre de postes à pourvoir au conseil d'administration. Le vote par procuration n'est pas permis.

Le conseil d'administration doit tenir sa première réunion dans les 30 jours suivant l'assemblée générale annuelle où il a été élu.

### **Accès à l'information**

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres d'examiner les documents de la coopérative, à l'exception de ceux qui sont jugés confidentiels par le conseil.

### **Infractions**

Une personne qui enfreint la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 5 000 \$ ou à une peine de prison d'au plus 6 mois ou aux deux.

Une coopérative qui enfreint la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 25 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

#### **Le processus de révocation**

La coopérative adopte son propre règlement quant à l'exclusion d'un membre. Elle doit d'abord révoquer l'adhésion du membre qu'elle souhaite expulser. Si l'intéressé ne quitte pas le logement, la coopérative peut obtenir une ordonnance de mise en possession de la cour, division de première instance.

Le processus de révocation s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités. La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide par résolution de la marche à suivre.

Si le conseil décide que la révocation s'impose, les administrateurs doivent :

- Rédiger une résolution de révoquer l'adhésion du membre;
- Tenir une réunion pour délibérer sur la résolution et prendre un vote;
- Donner un préavis suffisant au membre en cause.

Cette résolution doit être adoptée par une majorité des  $\frac{3}{4}$  des administrateurs (pas seulement ceux qui sont présents à la réunion). Il se peut donc qu'il y ait quorum à la réunion du conseil, mais que ce nombre ne soit pas suffisant pour expulser un membre.

Le membre doit disposer d'un préavis d'au moins 14 jours avant la réunion et on doit lui communiquer les raisons de son expulsion. Il peut assister à la réunion pour expliquer pourquoi son adhésion ne devrait pas être révoquée.

Si la résolution est adoptée, la coopérative doit donner à l'intéressé un avis écrit de la révocation de son adhésion, de la même manière qu'elle a donné avis de la réunion convoquée pour étudier la révocation, dans les 7 jours qui suivent l'adoption de cette résolution. La révocation prend effet 30 jours après que le membre a reçu l'avis de révocation.

#### **Le droit d'appel du membre**

Le membre dispose d'un délai de 7 jours après la réception de l'avis pour faire appel. Il doit présenter un avis d'appel à la coopérative.

L'appel doit être entendu à la prochaine assemblée générale. Le membre n'est pas obligé de quitter la coopérative tant qu'une décision finale n'a pas été prise. Le membre qui fait appel peut assister seul à l'assemblée ou se faire accompagner d'un avocat ou d'un mandataire.

Les membres doivent suivre les principes de justice naturelle lorsqu'ils décident s'ils doivent révoquer l'adhésion d'un membre. Ils peuvent adopter une résolution ordinaire, à la majorité simple pour confirmer (ou invalider) la décision du conseil d'expulser le membre. La coopérative peut décider par règlement qu'il faut plus que la majorité simple pour confirmer ou invalider la décision du conseil.

Si les membres votent contre la décision du conseil d'expulser le membre, celui-ci peut continuer d'être membre de la coopérative.

La coopérative doit donner sans délai un avis écrit informant le membre de sa décision de l'expulser. Le membre ne fait plus partie de la coopérative après que les membres ont décidé à l'assemblée générale de révoquer son adhésion. Il perd ses droits et devoirs en tant que membre.

### **Obtenir une ordonnance de mise en possession**

Si le membre ne quitte pas son logement après avoir été expulsé de la coopérative, celle-ci peut s'adresser à la cour pour obtenir une **ordonnance de mise en possession**. Cette ordonnance autorise la coopérative à reprendre le logement. La cour peut aussi rendre les ordonnances suivantes :

- Paiement des arriérés des droits d'occupation;
- Paiement de droits pour avoir habité dans le logement jusqu'au moment où la coopérative reprend le logement du membre;
- Enlèvement des biens du membre du logement.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 3 000 \$.

La coopérative peut recouvrer d'un membre actuel ou passé les sommes suivantes :

- Droits d'occupation impayés;
- Dédommagement pour l'utilisation et l'occupation du logement jusqu'à la date où la coopérative a repris le logement;
- Enlèvement des biens du membre du logement.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 3 000 \$, il faut s'adresser à la cour de première instance et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **CHFC - CHANAL**

[http://www.chfc.ca/eng/chf/feds\\_1\\_1.htm](http://www.chfc.ca/eng/chf/feds_1_1.htm)

Renseignements généraux sur l'association des coopératives d'habitation de Terre-Neuve-et-Labrador.

**Centre de services aux entreprises du Canada - Terre-Neuve-et-Labrador – Coopératives Canada**

<http://bsa.cbasc.org/gol/bsa/interface.nsf/engdoc/5.6.6.html>

<http://bsa.cbasc.org/gol/bsa/interface.nsf/frndoc/5.6.6.html>

Site gouvernemental comparant les coopératives aux autres sortes d'entreprises et expliquant comment les coopératives sont constituées.

**Newfoundland – Labrador Federation of Co-operatives (NLFC)**

<http://www.nlfc.nf.ca/>

Organisme provincial représentant les coopératives de Terre-Neuve-et-Labrador.

**Human Rights Commission Newfoundland and Labrador**

<http://www.gov.nf.ca/hrc/>

Explique comment déposer une plainte auprès de la commission des droits de la personne de Terre-Neuve-et-Labrador.

---

## Territoires du Nord-Ouest

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Loi sur les associations coopératives L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-19

Cette loi ne comporte pas de section traitant expressément des coopératives d'habitation.

<http://www.canlii.org/nt/sta/pdf/type59a.pdf> <http://www.canlii.org/nt/laws/sta/c-19/20041110/whole.html>

Règlement sur les droits relatifs aux associations coopératives, R.R.T.N.-O. 1990, ch. 2 (Suppl.)

<http://www.canlii.org/nt/regu/pdf/REG508.pdf>

<http://www.canlii.org/nt/laws/regu/2/20041110/whole.html>

Règlements administratifs types des associations coopératives, R.R.T.N.-O. 1990, ch. C-17.

<http://www.canlii.org/nt/regu/pdf/REG050.pdf> <http://www.canlii.org/nt/laws/regu/c-17/20041110/whole.html>

### Admission de nouveaux membres

La coopérative adopte par règlement son propre processus d'admission des nouveaux membres.

Sauf disposition contraire des règlements administratifs, toute personne qui atteint l'âge de 16 ans peut être membre.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On s'est conformé au règlement régissant l'admission des membres.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Principe coopératif

La Loi ne précise pas que les coopératives d'habitation doivent fonctionner selon le principe coopératif.

#### Acte constitutif

L'acte constitutif (l'acte) est le document qui crée une coopérative d'habitation. L'acte constitutif doit indiquer le nom de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse.

Les membres doivent se conformer à l'acte constitutif de la coopérative. Les membres peuvent modifier l'acte en adoptant une **résolution spéciale**, sous réserve de l'approbation du directeur des associations coopératives.

#### Assemblées

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, après la fin de chaque exercice financier.

### **Conseil d'administration**

La Loi précise qui peut être membre du conseil d'administration et la procédure pour l'élection du conseil. Essentiellement, pour devenir administrateur, le membre doit :

- Avoir au moins 19 ans.

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre.

### **Infractions**

Une personne qui enfreint la *Loi sur les associations coopératives* s'expose à une amende maximale de 500 \$ ou à une peine de prison d'au plus 2 mois ou aux deux.

Une coopérative qui enfreint la Loi s'expose à une amende maximale de 1 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

La coopérative peut expulser un membre pour manquement à la Loi ou à ses règlements administratifs.

### **Le processus de révocation**

Les règlements administratifs de la coopérative prévoient comment le membre peut être expulsé de la coopérative.

D'ordinaire, le processus de révocation s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités. Une assemblée générale spéciale est convoquée pour étudier la question.

L'intéressé doit avoir l'occasion de répondre aux allégations formulées contre lui. La coopérative doit lui donner un avis de la réunion et l'occasion d'assister à l'assemblée pour se défendre.

L'intéressé peut assister à l'assemblée seul ou avec un avocat ou un autre représentant.

Pour que la résolution soit adoptée, au moins les 2/3 des membres présents à l'assemblée générale doivent voter en faveur de l'expulsion.

### **Le droit d'appel du membre**

Les règlements administratifs prévoient :

- Si le membre a un droit d'appel et
- Si oui, comment il peut faire appel de la décision des membres de l'expulser.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 5 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 5 000 \$, il faut s'adresser à la Cour suprême et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest**

<http://nwthc.gov.nt.ca/fr/index.html>

Renseignements généraux sur les programmes de logement des Territoires du Nord-Ouest.

### **Territoires du Nord-Ouest – Coopératives**

<http://bsa.cbasc.org/gol/bsa/interface.nsf/frndoc/6.6.6.html>

Renseignements sur la manière dont les coopératives sont constituées dans les Territoires du Nord-Ouest.

### **Commission des droits de la personne des Territoires du Nord-Ouest**

<http://www.assembly.gov.nt.ca/HumanRightsAct.html>

Renseignements sur la loi récemment adoptée sur les droits de la personne dans les Territoires du Nord-Ouest, en remplacement de la *Loi prohibant la discrimination*.

---

## Nouvelle-Écosse

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Co-operative Associations Act R.S.N.S. 1989, c. 98.

L'article 61 traite des coopératives d'habitation.

<http://www.canlii.org/ns/sta/csns/20030618/r.s.n.s.1989c.98/whole.html>

Co-operative Associations Regulations, N.S. Reg. 155/78

<http://www.canlii.org/ns/regu/rns/20030618/n.s.reg.155-78/whole.html>

Residential Tenancies Act, R.S.N.S. 1989, c. 401.

<http://www.canlii.org/ns/sta/csns/20030618/r.s.n.s.1989c.401/whole.html>

Residential Tenancies Regulations, N.S. Reg. 190/89.

<http://www.canlii.org/ns/regu/rns/20030618/n.s.reg.190-89/whole.html> Co-operatives Associations Act,

Les coopératives d'habitation doivent aussi se conformer à la loi sur la location immobilière de la Nouvelle-Écosse (*Residential Tenancies Act*). Cette loi prévoit :

- Les droits, devoirs et obligations des coopératives d'habitation et de leurs membres;
- Les exigences relatives aux contrats d'occupation;
- Des restrictions quant aux augmentations des droits d'occupation;
- Les dépôts;
- Comment expulser un membre.

La régie provinciale des loyers (*Residential Tenancies Board*), l'organisme qui entend les affaires relatives à la location immobilière, n'intervient pas dans un litige entre une coopérative et un membre si ce litige peut être réglé en vertu des règlements administratifs de la coopérative. En effet, la relation entre la coopérative et le membre est contractuelle. Le membre accepte de se conformer aux règlements administratifs de la coopérative au moment de son adhésion.

Une coopérative ou un membre peut s'adresser à la régie pour les questions qui ne peuvent se régler à l'intérieur de la coopérative. Par exemple, bien que la coopérative d'habitation puisse augmenter le droit d'occupation payé par le membre, la hausse ne peut pas dépasser la somme autorisée par la loi sur la location immobilière.

Pour plus de renseignements sur la loi sur la location immobilière de la Nouvelle-Écosse, consulter [Votre guide pour la location d'un logement : La location en Nouvelle-Écosse](#).

### Admission de nouveaux membres

La coopérative adopte par règlement son propre processus d'admission des nouveaux membres.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande écrite d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On a payé une cotisation.



## Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

### Système coopératif

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le système coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et font affaire selon les principes suivants :

- Chaque membre a une seule voix;
- Aucun membre ne peut voter par procuration;
- La coopérative opère autant que possible au prix coûtant et les excédents servent aux fins suivantes :
  - Maintenir ou améliorer les services aux membres;
  - Contribuer au bien-être communautaire;
  - Répandre les principes coopératifs.

### Statuts constitutifs

Les statuts constitutifs (les statuts) sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts constitutifs doivent indiquer le nom de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer aux statuts de la coopérative.

Les membres doivent se conformer aux statuts de la coopérative. Les membres peuvent modifier les statuts en adoptant une résolution spéciale, sous réserve de l'approbation de l'inspecteur des associations coopératives de la province. La coopérative peut modifier son nom, son adresse ou le nombre d'administrateurs par résolution spéciale.

### Assemblées

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative.

### Accès à l'information

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres d'examiner sans frais les documents de la coopérative, à l'exclusion des documents confidentiels et des procès-verbaux des réunions à huis clos.

### Infractions

Toute personne qui refuse de donner à un inspecteur en vertu de la loi sur les coopératives un livre ou document ou refuse de répondre à des questions sur les affaires de la coopérative s'expose à une amende maximale de 100 \$.

Une coopérative en infraction à la loi sur les coopératives s'expose à une amende maximale de 5 000 \$.

### Autres : Législation sur la location immobilière

Les coopératives d'habitation doivent aussi se conformer à la loi sur la location immobilière (*Residential Tenancies Act*) qui régit les relations entre les propriétaires et les locataires en Nouvelle-Écosse.

Cette loi énonce les obligations de la coopérative d'habitation : fournir aux membres une copie des règlements administratifs, un contrat d'occupation signé, s'il y a lieu, et maintenir les locaux

en bon état. Les membres ont aussi droit à la jouissance paisible de leur logement. La coopérative doit aussi donner avis aux membres de toute augmentation du droit d'occupation.

Les membres, eux, sont tenus de payer leur droit d'occupation à temps.

Votre guide pour la location d'un logement donne un aperçu des effets de la *Residential Tenancy Act* sur les relations entre les propriétaires et les locataires. Consulter la fiche de renseignements sur la Nouvelle-Écosse à ce sujet :

[http://www.cmhc.ca/fr/aclocllo/locllo/vogulolo/fire/fire\\_006.cfm](http://www.cmhc.ca/fr/aclocllo/locllo/vogulolo/fire/fire_006.cfm)

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

Un membre peut être expulsé de la coopérative pour avoir enfreint un règlement.

### **Le processus de révocation**

La coopérative doit commencer par révoquer l'adhésion du membre qu'elle désire expulser, après quoi elle peut l'expulser de son logement.

Le processus de révocation s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre. La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide de la marche à suivre.

En général, le conseil doit donner à l'intéressé un avis écrit expliquant la situation et exigeant que le membre y remédie pour une date donnée.

Si le problème persiste, le conseil doit envoyer un second avis au membre indiquant :

- Que les administrateurs prévoient se réunir pour décider s'il faut révoquer son adhésion;
- La date de la réunion;
- La date prévue de l'expulsion;
- Les motifs de l'expulsion.

L'avis est envoyé sous pli recommandé à la dernière adresse connue de l'intéressé.

La réunion doit avoir lieu au moins un mois après la date de l'envoi de l'avis à l'intéressé.

La personne dont on envisage de révoquer l'adhésion doit avoir l'occasion de répondre aux allégations formulées contre elle. L'intéressé peut choisir de se défendre lui-même ou de se faire représenter par un avocat ou un mandataire.

### **Le droit d'appel du membre**

Après avoir décidé d'expulser le membre, le conseil doit lui donner avis de sa décision. Après avoir reçu l'avis et jusqu'à la date de l'expulsion, le membre peut demander au conseil d'inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, spéciale ou annuelle.

L'intéressé peut assister à l'assemblée générale, seul ou avec un avocat ou un mandataire. Il a le droit de présenter des arguments militant contre l'expulsion.

Les membres doivent voter sur la question de l'expulsion. Leur décision est finale et l'intéressé ne dispose d'aucun autre mécanisme d'appel dans la coopérative. Toutefois, parce que la

législation sur la location immobilière s'applique aux coopératives, l'intéressé ou la coopérative peut en appeler de la décision des membres à la régie des loyers (*Residential Tenancies*) en déposant une demande au directeur, accompagnée du droit de demande. La date de l'audition est fixée et des copies de la demande et de l'avis d'audition doivent être signifiées à l'autre partie. Ensuite, un affidavit doit être déposé auprès de la régie pour attester la signification.

Après signification de l'avis d'audition, les parties peuvent convenir de régler l'affaire par médiation. La médiation est une solution de rechange pour régler le litige entre la coopérative et le membre, mais les deux parties doivent accepter la médiation. S'il y a accord ou règlement entre les parties, on rédige un procès-verbal de règlement, signé par les deux parties, et l'audition n'a pas lieu.

Chaque partie doit se préparer pour l'audition et peut présenter une preuve à l'appui de sa cause. L'audition est présidée par un agent de la régie qui rend une décision dans les 14 journées civiles de l'audition.

La partie perdante peut faire appel de la décision de l'agent à la cour des petites créances dans les 10 journées civiles suivant la date de l'ordonnance du directeur.

Si un membre est expulsé, la coopérative doit lui remettre toutes les sommes qu'elle lui doit, moins toute somme que le membre expulsé doit à la coopérative.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 10 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé. L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 10 000 \$, il faut s'adresser à la Cour suprême et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **Centre de services aux entreprises Canada-Nouvelle-Écosse - Info-Guide sur les coopératives**

<http://www.cbesc.org/ns>

Aperçu des coopératives et de la manière dont elles sont constituées en Nouvelle-Écosse.

### **Nova Scotia Co-operative Council**

<http://www.nscouncil.ns.ca/>

Branche provinciale de développement du système des coopératives et caisses d'épargne.

**Nova Scotia Human Rights Commission**

<http://www.gov.ns.ca/humanrights/default.htm>

Explique comment déposer une plainte auprès de la commission des droits de la personne de la Nouvelle-Écosse.

**Service Nova Scotia – Residential Tenancies – For Nova Scotia**

<http://www.gov.ns.ca/snsmr/consumer/resten/>

Site Web portant sur le programme *Residential Tenancies*. Foire aux questions, formulaires et personnes-ressources.

**Tribunaux de Nouvelle-Écosse**

<http://www.courts.ns.ca/>

Liens à tous les tribunaux de la Nouvelle-Écosse.

---

## Nunavut

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Loi sur les associations coopératives (Nunavut), L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-19.  
Cette loi ne comporte pas de section traitant expressément des coopératives d'habitation.  
[http://www.nunavutcourtofjustice.ca/library/consol-stat/1999\\_CSNU\\_037\\_Cooperative\\_Associations.pdf](http://www.nunavutcourtofjustice.ca/library/consol-stat/1999_CSNU_037_Cooperative_Associations.pdf)

Règlement sur les droits relatifs aux associations coopératives, R.R.T.N.-O. 1990, ch. 2 (Suppl.)  
modifié.  
<http://www.canlii.org/nu/regu/cons/pdf/Reg508.pdf>

Règlements administratifs types des associations coopératives, R.R.T.N.-O. 1990, ch. C-17  
modifié.  
<http://www.canlii.org/nu/regu/cons/pdf/Reg050.pdf>

### Admission de nouveaux membres

La coopérative adopte par règlement son propre processus d'admission des nouveaux membres.

Sauf disposition contraire des règlements administratifs, toute personne qui atteint l'âge de 16 ans peut être membre.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On s'est conformé au règlement régissant l'admission des membres.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Principe coopératif

La Loi ne précise pas que les coopératives d'habitation doivent fonctionner selon le principe coopératif.

#### Acte constitutif

L'acte constitutif (l'acte) est le document le document qui crée une coopérative d'habitation. L'acte constitutif doit indiquer le nom de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer à l'acte constitutif de la coopérative. Les membres peuvent modifier l'acte en adoptant une **résolution spéciale**, sous réserve de l'approbation du directeur des associations coopératives.

#### Assemblées

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, après la fin de chaque exercice financier.

### **Conseil d'administration**

La Loi précise qui peut être membre du conseil d'administration et la procédure pour l'élection du conseil. Essentiellement, pour devenir administrateur, le membre doit :

- Avoir au moins 19 ans.

Les élections ont normalement lieu à l'assemblée générale annuelle. Les membres votent au scrutin secret.

### **Infractions**

Une personne qui enfreint la *Loi sur les associations coopératives* s'expose à une amende maximale de 500 \$ ou à une peine de prison d'au plus 2 mois ou aux deux.

Une coopérative en infraction à la Loi s'expose à une amende maximale de 1 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

La coopérative peut expulser un membre pour manquement à la Loi ou à ses règlements administratifs.

### **Le processus de révocation**

Les règlements administratifs de la coopérative prévoient comment le membre peut être expulsé de la coopérative.

D'ordinaire, le processus de révocation s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités. Une assemblée générale spéciale est convoquée pour étudier la question.

L'intéressé doit avoir l'occasion de répondre aux allégations formulées contre lui. La coopérative doit lui donner un avis de la réunion et l'occasion d'assister à l'assemblée pour se défendre.

L'intéressé peut assister à l'assemblée seul ou avec un avocat ou autre représentant.

Pour que la résolution soit adoptée, au moins les 2/3 des membres présents à l'assemblée générale doivent voter en faveur de l'expulsion.

### **Le droit d'appel du membre**

Les règlements administratifs prévoient :

- Si le membre a un droit d'appel et
- Si oui, comment il peut faire appel de la décision des membres de l'expulser.

## **Perception des sommes dues**

Les tribunaux du Nunavut ne comportent pas actuellement de division des petites créances.

La cour de justice du Nunavut est un tribunal unifié où s'instruisent toutes les actions civiles.

Un groupe de travail étudie la possibilité de créer un système de cour des petites créances et le territoire fait un suivi de toutes les actions de moins de 10 000 \$ pour repérer celles qui pourraient un jour être entendues en cour des petites créances.

### **Autres liens utiles**

Aucune information n'a été trouvée en ligne pour le territoire du Nunavut.

---

## Ontario

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

*Loi sur les sociétés coopératives*, L.R.O. 1990, c. C35.

L'article 171 traite des coopératives d'habitation sans but lucratif.

La Loi dispose que la loi concernant la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives d'habitation; toutefois, si une action a été introduite par ou contre la coopérative en vertu de la loi concernant la location immobilière plutôt que de la *Loi sur les sociétés coopératives*, le tribunal décide s'il continuera d'entendre la cause en vertu de cette loi.

[http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Statutes/French/90c35\\_f.htm](http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Statutes/French/90c35_f.htm) - P2219\_271023

Loi sur les sociétés coopératives, R.R.O. 1990, Reg. 178 amended to O. Reg. 318/98 (en anglais seulement)

[http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/English/900178\\_e.htm](http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/English/900178_e.htm)

### Admission de nouveaux membres

La coopérative adopte par règlement son propre processus d'admission des nouveaux membres.

Toute personne qui a atteint l'âge de 16 ans peut devenir membre de la coopérative. Lorsqu'une personne habitant la coopérative atteint l'âge de 16 ans, elle doit faire une demande d'adhésion à la coopérative.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On accepte de se conformer aux règlements administratifs portant sur l'admission des membres.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Mode coopératif

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le mode coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et administrées selon les principes suivants :

- chaque membre n'a droit qu'à un vote;
- aucun membre n'a le droit de voter par procuration;
- la coopérative doit autant que possible couvrir ses frais et les fonds excédentaires :
  - sont imputés au maintien ou à l'amélioration des services offerts aux membres;
  - font l'objet de dons à des fins communautaires ou
  - sont imputés à la propagation des principes coopératifs.

#### Statuts constitutifs

Les statuts constitutifs (les statuts) sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts doivent indiquer la dénomination sociale de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse.



Les statuts d'une coopérative d'habitation sans but lucratif doivent indiquer que :

- l'objet essentiel de la coopérative est de fournir un logement à ses membres;
- la coopérative exerce ses activités sans but lucratif pour ses membres;
- à sa dissolution et après l'acquittement de ses dettes et de son passif, la coopérative transfère le reliquat de ses biens à une ou plusieurs coopératives de logement sans but lucratif ou oeuvres de bienfaisance, ou le répartit entre elles.

Les membres des coopératives d'habitation sans but lucratif peuvent modifier les statuts par voie de résolution spéciale, à la condition de ne pas transformer la coopérative en un autre type de coopérative ou de personne morale.

### **Règlements administratifs**

La *Loi sur les sociétés coopératives* prévoit un cadre pour l'adoption de règlements administratifs par les coopératives d'habitation. Le règlement prend effet :

- s'il est adopté par les administrateurs de la coopérative et
- s'il est ratifié par les 2/3 au moins des voix exprimées à une assemblée générale des membres.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au cours de chaque exercice financier. Le conseil peut aussi convoquer d'autres assemblées générales.

La Loi dispose que les statuts ou les règlements administratifs de la coopérative ne peuvent prévoir un avis de convocation de moins de dix jours ou de plus de cinquante jours avant la date fixée pour la tenue d'une assemblée des membres.

Il ne peut y avoir d'assemblée des membres sans **quorum**. En d'autres termes, il faut qu'un certain nombre de membres soient présents pour que les décisions soient approuvées. La Loi et les règlements précisent le nombre de membres qui constituent un quorum.

### **Conseil d'administration**

La Loi précise qui peut être administrateur et la procédure d'élection. Essentiellement, pour être administrateur, la loi exige que le membre :

- ait au moins 18 ans;
- ne soit pas un failli non libéré;
- ne soit pas une personne frappée d'incapacité mentale.

Les membres peuvent révoquer un membre du conseil d'administration par voie de résolution adoptée à la majorité des voix, à une assemblée générale convoquée à cette fin.

### **Accès à l'information**

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres d'examiner certains documents durant les heures normales de bureau et d'en prendre copie sans frais. Ces documents comprennent :

- Une copie de ses statuts;
- Tous ses règlements administratifs et résolutions, y compris les résolutions spéciales;
- Le registre des membres;
- Le registre des administrateurs;

- Les procès-verbaux de toutes les délibérations des assemblées des membres et des comités;
- Le registre de tous les transferts de valeurs mobilières.

La coopérative peut désigner d'autres moments et lieux pour permettre aux membres de consulter les dossiers comptables, les résolutions des administrateurs et les procès-verbaux du conseil d'administration et, s'il y a lieu, du comité de direction.

### **Retrait d'un membre**

La coopérative d'habitation permet à un membre de se retirer de la coopérative conformément à ses statuts.

### **Infraction**

Une coopérative qui enfreint la Loi s'expose à une amende maximale de 100 000 \$.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

En Ontario, il faut mettre fin en même temps à l'adhésion du membre et à son droit d'occupation. Pour ce faire, une majorité des administrateurs doit voter à une réunion du conseil pour mettre fin à l'adhésion et aux droits d'occupation du membre. L'intéressé doit recevoir un avis écrit d'au moins 10 jours que le conseil d'administration étudiera la révocation de son adhésion. Les motifs d'exclusion doivent se conformer à l'une des deux conditions suivantes :

- le membre a cessé d'occuper un logement réservé aux membres;
- le membre n'a pas respecté une obligation énoncée dans les règlements administratifs et qui ne soit pas déraisonnable ou arbitraire.

L'avis doit être signé par un administrateur et, sauf disposition contraire des règlements administratifs, doit :

- fixer la date, l'heure et le lieu de la réunion du conseil,
- énoncer les motifs pour lesquels il est envisagé d'expulser le membre,
- indiquer le logement que le membre a le droit d'occuper,
- préciser la date où il est envisagé d'expulser le membre,
- informer le membre qu'il n'est pas obligé de quitter le logement réservé aux membres, mais que la coopérative peut prendre possession du logement en obtenant un bref de mise en possession après qu'il a été mis fin à l'adhésion et aux droits d'occupation du membre,
- informer le membre qu'il peut comparaître à la réunion du conseil et y présenter des observations
- informer le membre qu'il peut appeler de la décision du conseil auprès des membres.

Le membre a le droit de comparaître en personne à la réunion du conseil d'administration ou d'y être représenté par un mandataire ou un avocat pour y présenter ses observations.

À la réunion, le conseil décide s'il faut donner suite à l'expulsion et doit donner un avis écrit de sa décision dans les 5 jours. L'avis doit porter la signature du secrétaire de la coopérative ou d'une autre personne autorisée par les règlements administratifs.

La coopérative de logement sans but lucratif ne doit pas :

- a. interrompre la fourniture normale de services essentiels tels que le chauffage, le combustible, l'électricité, le gaz, l'eau, la nourriture et autres qu'elle s'est engagée à fournir aux termes des règlements administratifs; elle ne doit pas non plus entraver de façon délibérée la fourniture de ces services;
- b. entraver de façon importante la jouissance normale du logement du membre dans le but de l'inciter à quitter son logement;
- c. saisir les biens d'un membre pour non-paiement des frais de logement ou de toute autre somme due à la coopérative.

### **Appel de la décision du conseil auprès des membres**

Le membre peut appeler de la décision du conseil auprès des membres au plus tard 7 jours après que l'avis l'informant de la décision du conseil lui a été donné, ou dans le délai plus long que prévoient les règlements administratifs.

Si le membre fait appel, une assemblée des membres doit être tenue au moins 14 jours après la réception de l'avis d'appel. L'effet de la décision du conseil est suspendu jusqu'à ce que l'appel soit tranché ou qu'il fait l'objet d'un désistement.

Le membre peut présenter des observations écrites (une lettre et/ou d'autres documents ne dépassant pas 5 000 mots) avec l'avis d'appel. Ces observations ne doivent pas porter sur des questions qui ne sont pas liées à l'appel. La coopérative doit donner aux membres une copie des observations écrites avant l'assemblée. S'il refuse de distribuer des copies des observations d'un membre, le conseil d'administration doit donner au membre un avis écrit de son refus de donner ses observations aux membres, accompagné d'une explication écrite des motifs du refus. Cet avis doit être donné au membre dans les dix jours qui suivent la réception des observations.

Dans ce cas, l'intéressé peut s'adresser à la Cour supérieure pour demander :

- d'empêcher la tenue de la réunion à laquelle l'appel devait être étudié, et
- de rendre toute autre ordonnance qu'elle estime appropriée.

De même, le conseil d'administration ou une autre personne lésée par les observations du membre peut, par voie de requête, demander à la Cour de rendre une ordonnance permettant au conseil d'administration de refuser de distribuer les observations.

Le membre a le droit de comparaître en personne à l'assemblée des membres ou d'y être représenté par un mandataire ou un avocat pour y présenter ses observations.

L'appel est tranché par les membres à la majorité des voix. Si les membres ne rendent pas de décision ou qu'il n'y a pas assez de membres présents pour prendre le vote, la décision du conseil est confirmée.

### **Expiration de l'adhésion**

Généralement, l'adhésion et les droits d'occupation du membre ne peuvent expirer sans le consentement écrit du membre. La coopérative ne peut pas révoquer l'adhésion et les droits d'occupation pour le motif qu'ils devaient expirer par ailleurs, sans ce consentement écrit.

### **Périodes fixes de courte durée**

Si l'adhésion et les droits d'occupation d'un membre d'une coopérative de logement sans but lucratif sont accordés pour une période fixe de moins d'un an et que la coopérative avise le membre par écrit de l'expiration de cette période, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'adhésion et les droits d'occupation du membre expirent à moins que celui-ci ne donne à la coopérative un avis écrit l'informant qu'il souhaite maintenir son adhésion et ses droits d'occupation.
2. Le membre doit recevoir un avis de 30 jours de l'expiration de la période. Les règlements administratifs peuvent prévoir un délai plus long.
3. Si le membre donne avis qu'il désire maintenir son adhésion et ses droits d'occupation :
  - son adhésion et ses droits d'occupation sont maintenus;
  - l'adhésion et les droits d'occupation ne peuvent être révoqués qu'en conformité avec les règlements administratifs, par exemple pour le non-paiement des frais de logement, et non pour le motif que la période est expirée;
  - la coopérative peut exiger que le membre emménage, à la fin de la période fixe, dans un logement réservé aux membres qui soit de qualité comparable ou supérieure, avec des frais de logement comparables.

### **Obtenir un bref de mise en possession pour expulser un membre révoqué**

La coopérative doit présenter une requête à un juge de la Cour supérieure pour demander un bref de mise en possession :

- i. Après qu'il a été mis fin à l'adhésion et aux droits d'occupation du membre, ou
- ii. Si aucun membre n'occupe le logement.

La coopérative et l'intéressé peuvent chacun être représentés par un avocat ou mandataire.

Le juge doit statuer sur la requête et peut rendre une ordonnance :

- déclarant qu'il est mis fin à l'adhésion et aux droits d'occupation,
- déclarant qu'aucun membre n'occupe le logement et/ou
- délivrant à la coopérative un bref de mise en possession du logement.

Si la cour ne délivre pas de bref de mise en possession et que l'intéressé continue d'avoir la possession du logement, il n'a pas été mis fin à l'adhésion et aux droits d'occupation de la personne.

Si un membre qui a des droits d'occupation retire son adhésion ou abandonne ses droits d'occupation par écrit, la coopérative peut déposer auprès du greffier local de la Cour supérieure au plus tard trente jours après que le retrait ou l'abandon prend effet, une copie du préavis appuyé d'un affidavit. Si ces conditions sont réalisées, le greffier local signe une ordonnance prescrivant la délivrance d'un bref de mise en possession et cette ordonnance prend effet au plus tôt à la date d'effet du retrait ou de l'abandon.

Le préavis de retrait remis par un membre de la coopérative est nul sauf si, au plus tard trente jours après sa prise d'effet :

- soit le membre remet la possession des lieux;
- soit la coopérative présente une requête comme il est indiqué ci-dessus.

### **Appel du bref de mise en possession du greffier**

Sur réception d'une copie du bref accordant possession du logement à la coopérative, le membre peut, dans les quatre jours qui suivent, demander au juge l'annulation de l'ordonnance. Si le juge fait droit à la demande d'annulation de l'ordonnance du greffier, il fixe une audience sur la demande de la coopérative. La décision de ce juge peut faire l'objet d'un appel devant la Cour divisionnaire.

### **Détermination de la possession/ des arriérés par la cour**

Les sommes détenues par le greffier local sont versées aux personnes qui y ont droit sur ordre d'un juge de la Cour supérieure, aux conditions suivantes :

- l'ordonnance est devenue définitive;
- une partie a présenté une requête à la Cour supérieure.

### **Refus de la cour d'accorder la requête de la coopérative**

Le juge peut, sur requête présentée par la coopérative en vue d'obtenir un bref de mise en possession, malgré les autres dispositions de la loi ou des règlements administratifs de la coopérative, rejeter la requête, s'il est convaincu, eu égard à toutes les circonstances, que l'accueillir constituerait une injustice. Il peut aussi ordonner le sursis d'exécution du bref de mise en possession pour une durée maximale d'une semaine.

Le juge rejette aussi la requête s'il est convaincu, selon le cas :

- que la coopérative a contrevenu à la Loi, à ses statuts ou à ses règlements administratifs et que cette contravention est importante et se rapporte à la requête;
- qu'un des motifs de la requête est que la personne contre qui est demandée une ordonnance :
  - s'est plainte auprès d'un office gouvernemental que la coopérative a contrevenu à une loi ou à un règlement municipal relatif aux normes de salubrité et de sécurité, y compris une norme ou un règlement municipal relatif à l'habitation;
  - a tenté d'exercer ses droits reconnus par la loi;
  - loge des enfants dans le logement, à moins qu'ils ne soient une cause de surpeuplement ou que le logement ne convienne pas à des enfants.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 10 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé après qu'il a été mis fin à son adhésion et à ses droits d'occupation ou s'il n'occupe plus le logement. La coopérative doit présenter une requête à un juge de la Cour supérieure de l'Ontario pour que cette personne paie les arriérés des frais de logement et les autres sommes dues. Ce processus est complexe et il est conseillé que la coopérative fasse appel à un avocat.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 10 000 \$, il faut s'adresser à la Cour supérieure et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## Autres liens utiles

### **Central Ontario Co-operative Housing Federation (COCHF)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_3\\_3.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_3_3.htm)

Renseignements généraux sur la fédération et lien au site Web de COCHF. COCHF est la fédération des coopératives d'habitation de Kitchener-Waterloo, Cambridge, Guelph et Brantford (Ontario).

### **Central Ontario Co-operative Housing Federation (COCHF)**

<http://www.cochf.coop/>

Renseignements sur la fédération, les logements inoccupés et les services.

### **Association de l'habitation coopérative de l'est ontarien – AHCEO (CHASEO)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_3\\_1.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_3_1.htm)

Renseignements généraux sur la fédération et lien au site Web de l'AHCEO. L'AHCEO est la fédération des coopératives d'habitation d'Ottawa et de la région.

### **Association de l'habitation coopérative de l'est ontarien – AHCEO**

<http://www.chaseo.org>

Renseignements sur la fédération, calendrier des événements, rapport sur les logements inoccupés et des liens vers d'autres sites et ressources.

### **Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT)**

<http://www.coophousing.com>

Renseignements et conseils sur l'habitation coopérative.

### **Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation (GHCHF)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_3\\_4.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_3_4.htm)

Renseignements généraux sur la fédération et lien au site Web de GHCHF. GHCHF est la fédération des coopératives d'habitation de Hamilton, St. Catharines et de la région de Niagara.

### **Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation (GHCHF)**

<http://www.ghcjf.ca>

Définition des coopératives d'habitation, logements inoccupés et comment faire une demande d'adhésion.

### **Lakeridge Co-operative Housing Federation**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_3\\_5.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_3_5.htm)

Renseignements généraux sur la fédération. Lakeridge est la fédération des coopératives d'habitation de la région de Peterborough.

### **Ministère du Procureur général – Cour des petites créances**

<http://www.attorneygeneral.jus.gov.on.ca/french/courts/scc/>

Explique la procédure pour instruire une action en cour des petites créances.

### **Ontario Co-operative Association**

<http://www.ontario.coop/>

Renseignements généraux sur les coopératives d'habitation, comment créer une coopérative et comment adhérer à l'association.

### **Commission ontarienne des droits de la personne**

<http://www.ohrc.on.ca/>

Renseignements sur la manière de déposer une plainte en matière de droits de la personne auprès de la Commission.

**Peel-Halton Co-operative Housing Federation**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_3\\_8.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_3_8.htm)

Renseignements généraux sur la fédération. Peel-Halton Co-operative Housing Federation est la fédération des coopératives d'habitation de la région de Peel-Halton.

**Seaway Valley Co-op Organization (SVCO)**

<http://tmoz.com/svco/>

Renseignements généraux sur l'organisme et liens vers les membres.

**South Western Ontario Co-operative Housing Federation (SWOCHF)**

[http://www.chfc.ca/eng/chf/feds\\_3\\_7.htm](http://www.chfc.ca/eng/chf/feds_3_7.htm)

Renseignements de base sur l'association.

---

# Île-du-Prince-Édouard

## TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Co-operative Associations Act c. C-23

La loi sur les coopératives comporte un article traitant de la constitution des coopératives d'habitation.

<http://www.gov.pe.ca/law/statutes/pdf/c-23.pdf>

La loi sur la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives d'habitation.

### Admission de nouveaux membres

La coopérative adopte par règlement son propre processus d'admission des nouveaux membres.

Si la coopérative souhaite admettre un membre de moins de 18 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et
- On accepte de respecter le règlement traitant de l'adhésion.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Système coopératif

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le système coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et font affaire selon les principes suivants énoncés dans la loi sur les coopératives :

- Chaque membre a une seule voix;
- Aucun membre ne peut voter par procuration;
- La coopérative opère autant que possible au prix coûtant et;
- les excédents servent aux fins suivantes :
  - Fournir ou améliorer les services aux membres;
  - Contribuer au bien-être communautaire;
  - Faire connaître les principes coopératifs aux membres de la coopérative.

#### Statuts constitutifs

Les statuts constitutifs (les statuts) sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts constitutifs doivent indiquer le nom de la coopérative (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer aux statuts de la coopérative. Les membres peuvent modifier les statuts en adoptant une **résolution spéciale**. La coopérative peut changer son nom, son emplacement ou le nombre de membres du conseil d'administration par résolution spéciale.



### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative. La coopérative peut décider de se réunir plus souvent si le règlement le permet.

### **Conseil d'administration**

Les élections se font normalement à l'assemblée générale annuelle, d'ordinaire au scrutin secret. Le vote par procuration n'est pas permis.

Le conseil d'administration doit se réunir régulièrement pour gérer les affaires de la coopérative.

### **Accès à l'information**

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres d'examiner sans frais les documents de la coopérative, à l'exception de ceux qui sont raisonnablement jugés confidentiels par les membres.

### **Infractions**

Toute personne ou coopérative qui contrevient à la loi sur les coopératives est coupable d'une infraction et passible d'une amende maximum de 2 500 \$ dans le cas d'une personne, et de 5 000 \$ dans le cas d'une coopérative.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

La coopérative adopte son propre règlement quant à l'exclusion d'un membre. Le conseil d'administration peut expulser un membre pour avoir contrevenu aux règlements administratifs de la coopérative.

### **Le processus de révocation**

Le processus de révocation s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur un membre. Le conseil se réunit pour étudier la plainte.

Généralement, la coopérative doit donner au membre un avis écrit expliquant la situation et fixant un délai raisonnable pour que le membre corrige le problème.

La décision d'expulser le membre se prend par résolution du conseil. Le conseil envoie un avis au membre par pli recommandé à sa dernière adresse connue. L'avis doit indiquer la date de l'expulsion, qui est au plus tôt un mois après la date de l'envoi de l'avis au membre.

### **Le droit d'appel du membre**

Le membre peut en appeler de son expulsion aux membres s'il conteste la décision prise par le conseil. En tout temps avant la date prévue de l'expulsion, le conseil peut mettre la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée spéciale ou générale des membres.

Le membre a le droit de comparaître devant l'assemblée spéciale ou générale des membres pour expliquer pourquoi il ne devrait pas être expulsé. Après que l'intéressé a eu l'occasion de s'adresser aux membres, ceux-ci votent pour ou contre son expulsion.

La décision des membres est finale.

## Perception des sommes dues

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 8 000 \$.

La coopérative peut recouvrer d'un membre actuel ou passé les sommes qui lui sont dues. L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 8 000 \$, il faut s'adresser à la cour de première instance et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## Autres liens utiles

### **Prince Edward Island Human Rights Commission Guide to Complaint Process**

[http://www.gov.pe.ca/photos/original/hrc\\_comp\\_proc.pdf](http://www.gov.pe.ca/photos/original/hrc_comp_proc.pdf)

Brochure en langage simple expliquant comment déposer une plainte auprès de la commission des droits de la personne.

### **Prince Edward Island - Human Rights Commission**

<http://www.gov.pe.ca/humanrights/>

Liens vers les divers services de la commission des droits de la personne de l'Î.-P.-É.

### **Centre de services aux entreprises du Canada - Î.-P.-É. - Info-Guide sur les coopératives**

<http://www.cbsc.org/pe>

Renseignements généraux sur les coopératives.

### **Regional Cooperative Development Centre <http://www.rcdc.coop>**

Renseignements sur la coopérative et ses services.

## Québec

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Loi sur les coopératives, L.R.Q., chapitre C-67.2

Le chapitre 4 du titre 2 – Dispositions particulières applicables à certaines coopératives, traite expressément des coopératives d'habitation. Cette partie ne prévoit pas de procédure spéciale pour accepter les nouveaux membres ou expulser les membres.

<http://www.canlii.org/qc/sta/csqc/20040210/c-67.2/whole.html> <http://www.canlii.org/qc/legis/loi/c-67.2/20041104/tout.html>

Règlement d'application de la Loi sur les coopératives, R.Q. c. C-67.2, r.1

<http://www.canlii.org/qc/regu/crqc/20040210/c-67.2r.1/whole.html>

<http://www.canlii.org/qc/legis/regl/c-67.2r.1/20041104/tout.html> Les coopératives d'habitation doivent aussi respecter les dispositions sur la location immobilière du Code civil du Québec. (Voir ci-dessous Loi sur la location immobilière.)

### Admission de nouveaux membres

La procédure d'admission de nouveaux membres est énoncée dans les règlements administratifs de la coopérative.

Les mineurs âgés d'au moins 16 ans peuvent devenir membres. La coopérative peut décider par règlement d'admettre des membres âgés d'au moins 14 ans. Dans ce cas, le mineur a tous les devoirs et obligations d'un membre.

On devient membre d'une coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil;
- On signe une entente promettant de respecter les règlements administratifs;
- On verse une cotisation.

Le nouveau membre d'une coopérative peut être soumis à une période d'essai d'au plus 3 mois. Pendant cette période d'essai, la personne est un membre auxiliaire. Le membre auxiliaire ne peut ni voter ni être administrateur.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Règles d'action coopérative

La coopérative et ses membres sont soumis aux règles suivantes :

- l'adhésion d'un membre à la coopérative est subordonnée à l'utilisation des services offerts par la coopérative et à la possibilité pour la coopérative de les lui fournir;
- le membre n'a droit qu'à une seule voix;
- aucun membre ne peut voter par procuration;

- le paiement d'un intérêt sur le capital social doit être limité;
- une réserve doit être constituée;
- les excédents doivent être affectés à la réserve;
- la promotion de la coopération entre les membres et la coopérative;
- l'éducation coopérative des membres, dirigeants et employés de la coopérative.

### **Statuts**

Les statuts sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts de la coopérative indiquent son nom (comprenant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent se conformer aux statuts de la coopérative.

Les membres peuvent modifier les statuts en votant une **résolution spéciale**. La coopérative peut modifier par résolution spéciale son nom, son adresse ou le nombre de membres du conseil d'administration.

### **Assemblées**

La coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle** au plus tard 4 mois après la fin de l'**exercice financier** de la coopérative.

### **Accès à l'information**

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres de consulter certains de ses documents pendant les heures normales d'ouverture des bureaux et leur permettre d'en prendre copie sans frais. Ces documents comprennent :

- les statuts;
- les règlements de la coopérative;
- la convention des membres de ne pas élire d'administrateurs, s'il y a lieu;
- la liste des administrateurs;
- les procès-verbaux de toutes les réunions des membres et des comités;
- le registre de tous les transferts de valeurs mobilières;
- les résolutions de l'assemblée générale;
- la liste des membres.

### **Infractions**

Une coopérative qui contrevient à la *Loi sur les coopératives* est passible d'une amende d'au plus 4 000 \$ et d'au plus 10 000 \$ pour chaque récidive.

### **Loi sur la location immobilière**

Les coopératives d'habitation doivent respecter les dispositions du Code civil du Québec concernant la location immobilière. La Régie du logement, l'organisme qui s'occupe de ces questions, n'est pas compétente pour les questions concernant les droits d'occupation ni les questions visées par les règlements de la coopérative, puisque les membres votent démocratiquement et conviennent de respecter les règlements.

Toutefois, la Régie du logement s'occupe des questions découlant du manquement de la coopérative d'habitation à ses obligations envers ses membres. Par exemple, même si la Régie du logement ne reçoit pas les plaintes portant sur la hausse du droit d'occupation, elle aidera une coopérative d'habitation à recouvrer les arriérés des droits d'occupation d'un membre ou d'un ancien membre.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour l'exclusion (l'expulsion) d'un membre de la coopérative**

La coopérative décide par règlement de la manière d'exclure un membre de la coopérative.

La coopérative peut exclure un membre pour les motifs suivants :

- il ne respecte pas les règlements de la coopérative;
- il doit de l'argent à la coopérative;
- il n'exécute pas ses engagements envers la coopérative;

Toutefois, le conseil d'administration ne peut suspendre ou exclure un membre qui est administrateur avant que son mandat d'administrateur n'ait été révoqué.

### **La procédure d'exclusion**

La procédure d'exclusion s'enclenche par une plainte écrite visant un membre et déposée auprès du conseil. Après avoir délibéré en réunion, le conseil adopte une résolution.

La coopérative doit d'abord aviser le membre par écrit des motifs invoqués pour la suspension ou l'exclusion ainsi que du lieu, de la date et de l'heure de la réunion au cours de laquelle le conseil d'administration rendra sa décision. Cet avis doit être donné dans le même délai que celui prévu pour la convocation de cette réunion.

Le membre peut, lors de cette réunion, s'opposer à sa suspension ou à son exclusion en y faisant des représentations ou en transmettant une déclaration écrite que lit le président de la réunion.

Dans les 15 jours de sa décision, la coopérative avise par écrit le membre de cette décision.

Le membre qui a été exclu perd tous ses droits de membre.

Un membre ne peut être suspendu pour une période de plus de six mois. Le membre qui a été suspendu perd, pour la durée de la suspension, tous ses droits de membre sauf si le conseil d'administration en décide autrement.

### **Droit d'appel du membre**

Un membre à qui le conseil d'administration a décidé de suspendre son droit de vote peut, dans les 15 jours de la réception de l'avis, contester par écrit la décision. Le membre doit présenter un appel écrit à la coopérative.

Le conseil d'administration doit :

- examiner les motifs invoqués au soutien de la contestation;
- rendre sa décision et;
- en informer le membre par écrit.

Les membres qui souhaitent contester une exclusion peuvent s'adresser à la Régie du logement si cette procédure n'est pas prévue dans les règlements administratifs de la coopérative.

## Perception des sommes dues

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 7 000 \$.

La coopérative peut recouvrer d'un membre actuel ou passé les droit d'occupation impayés, de même que toute autre somme due à la coopérative par le membre.

L'acceptation du paiement des arriérés, des frais et des intérêts, s'il y a lieu, empêche la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ou de reprendre le logement.

La coopérative peut s'adresser à la Régie du logement pour exclure un membre si celui-ci accuse un retard de plus de trois semaines dans le paiement du droit d'occupation ou s'il est constamment en retard dans le paiement de son droit d'occupation, causant ainsi un préjudice à la coopérative.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 7 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Québec et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## Autres liens utiles

### **GSCrentals.com**

<http://www.quebec.gscrentals.com/AboutUs/>

### **Conseil de la coopération du Québec**

<http://www.coopquebec.coop/>

### **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse**

<http://www.cdpcj.qc.ca/fr/accueil.asp?noeud1=0&noeud2=0&cle=0>

Renseignements sur la manière de déposer une plainte auprès de la Commission des droits de la personne du Québec.

### **Fédération Coop-Habitat Estrie (FCHE)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_1.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_1.htm)

Renseignements de base sur l'association.

### **Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_2.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_2.htm)

Renseignements de base sur l'association.

### **Fédération des coopératives d'habitation du Royaume du Saguenay-Lac St-Jean (FÉCHAS)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_3.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_3.htm)

Renseignements de base sur l'association.

### **Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain – FÉCHIMM**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_4.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_4.htm)

Renseignements de base sur l'association.

**Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre du Québec (FÉCHMACQ)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_5.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_5.htm)

Renseignements de base sur l'association.

**Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (FECHO)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_6.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_6.htm)

Renseignements de base sur l'association.

**Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC)**

[http://www.chfc.ca/fra/chf/feds\\_2\\_8.htm](http://www.chfc.ca/fra/chf/feds_2_8.htm)

Renseignements de base sur l'association.

## **Saskatchewan**

### **TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT**

The Co-operatives Act, 1996 C-37.3

La partie 23 traite expressément des coopératives d'habitation.

<http://www.qp.gov.sk.ca/documents/English/Statutes/Statutes/C37-3.pdf>

The Co-operatives Regulations, 1998

<http://www.qp.gov.sk.ca/documents/English/Regulations/Regulations/C37-3R1.pdf>

Saskatchewan Human Rights Code Regulations

<http://www.qp.gov.sk.ca/documents/English/Regulations/Regulations/s24-1r1.pdf>

La loi sur la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives d'habitation.

### **Admission de nouveaux membres**

En Saskatchewan, chaque coopérative fixe par règlement la procédure d'admission de nouveaux membres.

Si la coopérative souhaite admettre un membre de moins de 16 ans, elle doit adopter un règlement en ce sens.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion est approuvée par le conseil et;
- On accepte de respecter le règlement traitant de l'adhésion, d'ordinaire en signant un contrat d'occupation;
- On paie une cotisation.

### **Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres**

#### **Système coopératif**

Toutes les coopératives doivent fonctionner selon le système coopératif, ce qui signifie qu'elles sont organisées, exploitées et font affaire selon les principes suivants énoncés dans la loi sur les coopératives :

- Sont admissibles à être membres de la coopérative, d'une manière ouverte et sans discrimination, les personnes qui peuvent utiliser les services de la coopérative et en ont accepté les obligations;
- Chaque membre a une seule voix et aucun membre ne peut voter par procuration;
- La coopérative fait affaire surtout au bénéfice de ses membres;
- L'adhésion à la coopérative est volontaire et ouverte, sans discrimination aux personnes qui peuvent utiliser les services de la coopérative et en ont accepté les obligations;
- Les membres ne peuvent tirer un gain de la coopérative;



- Les excédents découlant de l'exploitation de la coopérative sont utilisés aux fins suivantes :
  - Développer la coopérative;
  - Fournir des services aux membres ou les améliorer;
  - Constituer des réserves;
  - Favoriser le bien-être communautaire ou étendre les efforts coopératifs;
  - Sensibiliser les membres, les dirigeants, les employés et le public aux principes et techniques de la coopération;
  - Ou sont distribués à des organismes sans but lucratif, de charité ou de bienfaisance.

### **Droits d'occupation**

La coopérative doit donner un avis d'au moins trois mois à ses membres en cas d'augmentation des droits d'occupation.

### **Statuts constitutifs**

Les statuts constitutifs (« les statuts ») sont le document qui crée une coopérative d'habitation. Les statuts comprennent le nom de la coopérative d'habitation (comportant le mot « coopérative ») et son adresse. Les membres doivent respecter les statuts de la coopérative. Ils peuvent les modifier en adoptant une **résolution spéciale**. La coopérative peut modifier par résolution spéciale son nom, son adresse ou le nombre de membres du conseil d'administration.

### **Règlements administratifs**

Les règlements administratifs d'une coopérative d'habitation doivent prévoir ce qui suit :

- La coopérative doit remettre à chaque membre une copie des règlements administratifs et du contrat d'occupation;
- Chaque membre a droit à la jouissance paisible de son logement;
- Soit la coopérative ou le membre est responsable :
  - De garder le logement sûr, habitable et en raisonnablement bon état;
  - De la réparation ou du remplacement des accessoires;
  - Des dommages au logement;
- Sauf en cas d'urgence, la coopérative et son mandataire doivent donner un avis raisonnable à un membre avant de pénétrer dans son logement;
- La coopérative doit permettre aux candidats aux élections d'avoir accès aux aires communes de la coopérative;
- La coopérative doit donner trois mois d'avis de toute hausse des droits d'occupation, sauf si l'une des conditions suivantes se réalise :
  - Le registraire approuve un avis moins long;
  - Les membres approuvent unanimement la hausse à une assemblée générale;
- La coopérative doit donner au moins 30 jours d'avis à un membre de la révocation de son adhésion, sauf si le membre a contrevenu à un règlement régissant :
  - La propreté ordinaire du logement, après avoir reçu un avis écrit de la contravention;
  - L'utilisation des lieux à des fins prohibées;
  - Le paiement du droit d'occupation.

Les règlements administratifs des coopératives d'habitation doivent aussi prévoir ce qui suit :

- Comment chaque membre peut être tenu de contribuer de l'argent à des fins coopératives;
- Le paiement des droits d'occupation et des autres services;
- La manière de fixer le montant des droits d'occupation;
- Une ou plusieurs méthodes pour résoudre les litiges entre les membres et la coopérative;

- Comment un membre peut se retirer de la coopérative et comment il peut être tenu de rembourser des sommes dues à la coopérative;
- Les règles régissant la location des logements par les membres à des non-membres.

### **Assemblées**

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une assemblée des membres, appelée **assemblée générale annuelle**, au plus tard 6 mois après la fin de l'exercice financier de la coopérative.

### **Conseil d'administration**

La loi sur les coopératives précise qui peut être membre du conseil d'administration et la procédure d'élection des administrateurs. Essentiellement, pour être éligible, l'administrateur doit :

- avoir au moins 18 ans;
- être sain d'esprit;
- ne pas être un failli non libéré.

Les élections ont normalement lieu à l'assemblée générale annuelle. Le vote se prend d'ordinaire à main levée, sauf si au moins cinq membres exigent le scrutin secret.

### **Fonds de réserve**

Les administrateurs doivent placer au moins 5 % de tout excédent dans une réserve, sauf si le fonds de réserve est égal ou supérieur à 20 % de l'actif total de la coopérative selon ses états financiers.

Le fonds de réserve doit être placé comme suit :

- une caisse d'épargne, la Saskatchewan Co-operative Credit Society Limited ou une banque à charte;
- des obligations du Canada, de la Saskatchewan ou de toute autre province ou territoire du Canada;
- des valeurs mobilières autorisées en vertu de *The Trustee Act*.

### **Accès à l'information**

La coopérative d'habitation doit permettre à ses membres de consulter les documents de la coopérative, à l'exclusion des documents confidentiels et des procès-verbaux des réunions à huis clos, pendant les heures normales d'ouverture des bureaux, et d'en prendre copie sans frais.

### **Infraction**

Toute personne ou coopérative qui fait une fausse déclaration dans un document exigé par la loi sur les coopératives est coupable d'une infraction. Une personne est passible d'une amende de 5 000 \$ ou d'une peine de 6 mois de prison ou des deux.

Une coopérative est passible d'une amende pouvant atteindre 50 000 \$ et les administrateurs en cause sont passibles d'une amende d'au plus 5 000 \$ ou d'une peine de prison d'au plus 6 mois ou des deux.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

La coopérative décide par règlement comment un membre peut être expulsé de la coopérative. La loi sur la location immobilière s'applique à l'expulsion des membres seulement si les règlements administratifs le prévoient expressément.

Pour expulser un membre, la coopérative doit d'abord révoquer son adhésion.

### **La procédure de révocation**

Le processus s'enclenche par la présentation au conseil d'une plainte écrite portant sur le membre. La plainte est étudiée à une réunion du conseil qui décide par résolution de la marche à suivre.

Pour être adoptée, la résolution de révocation doit recueillir le vote d'au moins les  $\frac{3}{4}$  des membres du conseil. Le secrétaire de la coopérative doit informer le membre dans les 10 jours de la décision de révoquer son adhésion. Lorsque son adhésion a été révoquée, l'intéressé perd le droit d'occuper le logement.

### **Le droit d'appel du membre**

Le membre peut faire appel de la décision du conseil à la prochaine assemblée générale en donnant dans les 30 jours au secrétaire un avis écrit de son intention de le faire.

L'intéressé reste membre et ne perd pas son droit d'occuper le logement pendant l'appel.

À l'assemblée générale, les membres votent pour confirmer ou invalider la décision des administrateurs de révoquer l'adhésion de l'intéressé. Ceci peut se faire au moyen d'une résolution ordinaire, qui exige la majorité simple, sauf disposition contraire des règlements administratifs.

Si les membres votent contre la décision du conseil d'expulser le membre, celui-ci peut continuer d'être membre de la coopérative. Si les membres confirment la décision du conseil, le secrétaire de la coopérative doit en informer le membre dans les 10 jours de la décision.

Le membre expulsé peut faire appel au registraire de la décision des membres, pourvu qu'il n'ait pas commis l'une des infractions suivantes :

- ne pas payer le droit d'occupation à temps;
- manquer à toute autre obligation financière;
- vandaliser ou détruire les biens de la coopérative;
- utiliser le logement à des fins illégales;
- contrevenir à un règlement régissant la location d'un logement à un non-membre.

L'intéressé reste membre de la coopérative tant que la révocation de son adhésion n'est pas confirmée par le registraire.

### **Obtenir une ordonnance de mise en possession pour expulser le membre révoqué**

Si le membre refuse de quitter le logement après la révocation de son adhésion, la coopérative doit s'adresser à la Cour du Banc de la Reine pour demander une ordonnance de mise en possession.

### **Après la révocation**

La coopérative dispose d'un délai d'un an après la date de la révocation de l'adhésion du membre pour lui payer toutes les sommes qu'elle détient pour lui, avec intérêts. Cependant, si elle ne parvient pas, après avoir épuisé toutes les démarches raisonnables, à retrouver le membre après son départ, la coopérative doit verser les sommes dues à l'ancien membre dans un fonds de réserve.

Si l'adhésion du membre a été révoquée ou s'il a quitté ou abandonné son ancien logement en y laissant des biens, la coopérative peut s'adresser au Rentalsman pour demander une ordonnance l'autorisant à enlever les biens du membre et à les vendre ou en disposer d'une autre manière. Le Rentalsman doit d'abord être convaincu que la coopérative a fait des démarches raisonnables pour retracer l'ancien membre.

Le produit de la vente ou de la disposition des biens doit être versé au Rentalsman, en fiducie pour l'ancien membre, déduction faite des coûts de la disposition et des arriérés de droits d'occupation et des dommages autorisés par le Rentalsman. Si l'ancien membre ne réclame pas dans les trois mois le résidu versé au Rentalsman, celui-ci transmet l'argent au ministre des Finances qui le verse au trésor provincial.

## **Perception des sommes dues**

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 5 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé au titre des droits d'occupation impayés.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 5 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Banc de la Reine et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## **Autres liens utiles**

### **Office of the Rentalsman**

<http://www.saskjustice.gov.sk.ca/provmediation/rentalsman/default.shtml>

### **University of Saskatchewan – Centre for the Study of Co-operatives**

<http://coop-studies.usask.ca/>

Offre des ressources et des études utiles dans le domaine des coopératives.

**Saskatchewan Co-operative Association**

<http://www.sask.coop/>

Renseignements sur l'association et les coopératives.

**Saskatchewan Human Rights Commission**

<http://www.gov.sk.ca/shrc/default.html>

Renseignements sur la manière de déposer une plainte auprès de la commission des droits de la personne.

---

## Yukon

### TITRE DE LA LOI / DU RÈGLEMENT

Loi sur les associations coopératives, c. 43.

La loi sur les coopératives ne comporte pas d'article traitant expressément des coopératives d'habitation.

<http://www.canlii.org/yk/sta/doc/ch43.doc>

Cooperative Associations Regulation

La loi sur la location immobilière ne s'applique pas aux coopératives d'habitation.

### Admission de nouveaux membres

La procédure d'admission de nouveaux membres est fixée par le règlement de la coopérative.

Sauf disposition contraire des règlements administratifs, toute personne qui a atteint l'âge de 16 ans peut être membre.

On devient membre de la coopérative lorsque :

- Sa demande d'adhésion a été approuvée par le conseil;
- On s'est conformé au règlement régissant l'admission des membres.

### Obligations des membres envers la coopérative et de la coopérative envers les membres

#### Principe coopératif

La loi sur les coopératives n'exige pas que les coopératives d'habitation fonctionnent selon le principe coopératif.

#### Acte constitutif

L'acte constitutif (*memorandum of association*) est le document qui crée une coopérative d'habitation. L'acte comprend le nom de la coopérative d'habitation (comportant le mot « coopérative ») et son adresse.

Les membres doivent se conformer à l'acte constitutif de la coopérative. Ils peuvent modifier l'acte en votant une résolution spéciale, sous réserve de l'approbation du registraire des associations coopératives.

#### Assemblées

Chaque coopérative d'habitation doit tenir au moins une **assemblée générale annuelle** conformément à ses règlements administratifs.

#### Conseil d'administration

La loi sur les coopératives précise qui peut être membre du conseil d'administration, Essentially, la loi exige que l'administrateur :

- Ait au moins 18 ans.

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre.

### **Accès à l'information**

La coopérative doit permettre à ses membres d'examiner ses documents, à l'exception des documents confidentiels et des comptes rendus des réunions à huis clos, aux moments et aux endroits qu'elle peut désigner.

### **Infractions**

Toute personne coupable d'une infraction en vertu de la loi sur les coopératives est passible d'une amende d'au plus 500 \$ ou d'une peine de prison d'au plus deux mois ou des deux.

Une coopérative coupable d'une infraction à la loi sur les coopératives s'expose à une amende d'au plus 1 000 \$ pour chaque infraction.

## **Exclusion ou expulsion des membres**

### **Motifs pour révoquer l'adhésion d'un membre (l'expulser) de la coopérative**

Un membre peut être expulsé de la coopérative pour avoir enfreint la loi sur les coopératives ou les règlements administratifs.

### **La procédure de révocation**

La coopérative adopte son propre règlement régissant la façon d'expulser un membre. D'ordinaire, le processus s'enclenche par la présentation d'une plainte écrite portant sur le membre, un membre de sa famille ou un de ses invités. Une assemblée générale spéciale est convoquée pour étudier l'expulsion.

L'intéressé doit avoir l'occasion de répondre aux allégations formulées contre lui. La coopérative doit lui donner avis de la réunion convoquée pour étudier sa cause et lui donner l'occasion de comparaître à l'assemblée.

L'intéressé peut comparaître seul à l'assemblée ou se faire accompagner d'un avocat ou autre représentant.

La résolution doit être adoptée avec au moins les 2/3 des voix des membres présents à l'assemblée générale spéciale.

### **Le droit d'appel du membre**

Les règlements administratifs précisent :

- Si le membre a le droit de faire appel;
- Comment il peut en appeler de la décision prise par les membres de l'expulser.

## Perception des sommes dues

Limite des demandes en cour provinciale (petites créances) :

- Un maximum de 5 000 \$.

La coopérative peut recouvrer les sommes dues d'un membre actuel ou passé.

L'acceptation du paiement des arriérés n'empêche pas la coopérative de révoquer l'adhésion du membre ni de reprendre le logement.

On trouvera un aperçu de la procédure en cour des petites créances pour chaque province et territoire à l'Annexe A : Aperçu du système de la cour des petites créances.

Si la somme réclamée est supérieure à 5 000 \$, il faut s'adresser à la Cour suprême et suivre les règles de pratique de cette cour. Ces règles sont très complexes et il est conseillé de consulter un avocat.

## Autres liens utiles

### **Centre de services aux entreprises Canada-Yukon - Alliance coopérative internationale - Déclaration sur la nature de la coopérative**

[http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4067&Coll=FE\\_FEDSBIS\\_F](http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4067&Coll=FE_FEDSBIS_F)

Cet Info-guide reprend les principes coopératifs que les coopératives d'habitation ont convenu d'appliquer.

### **Centre de services aux entreprises Canada-Yukon - Alliance coopérative internationale – Glossaire**

[http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4069&Coll=FE\\_FEDSBIS\\_F](http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4069&Coll=FE_FEDSBIS_F)

Glossaire des termes utilisés à l'égard des coopératives d'habitation.

### **Centre de services aux entreprises Canada-Yukon - Fonctions et processus de base de l'administration d'une coopérative**

[http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4073&Coll=FE\\_FEDSBIS\\_F](http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=4073&Coll=FE_FEDSBIS_F)

Aperçu du processus de fonctionnement des coopératives d'habitation au Yukon : assemblées, élection d'un conseil d'administration, avis et quorum, comités, documents de la coopérative et tenue de registres, intégration de documents, règlements administratifs, conservation des procès-verbaux et autres documents financiers, vérifications, rapports financiers et dépôt de déclarations annuelles.

### **Centre de services aux entreprises Canada-Yukon - Info-Guide - Coopératives**

[http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=2900&Coll=FE\\_FEDSBIS\\_F](http://www.rcsec.org/yukon/francais/display.cfm?Code=2900&Coll=FE_FEDSBIS_F)

Explique ce qu'est une coopérative, les étapes de la constitution d'une coopérative, les avantages et désavantages des coopératives, la situation juridique d'une coopérative, la constitution fédérale, la fiscalité et d'autres renseignements.

### **Yukon Human Rights Commission (Commission des droits de la personne du Yukon)**

<http://www.yhrc.yk.ca/>



## Information nationale (ensemble du Canada)

### Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

<http://www.cmhc-schl.gc.ca>

Abondance d'information sur le marché du logement du Canada. Les ressources offertes concernant les coopératives d'habitation comprennent :

#### Participation des locataires aux coopératives d'habitation

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/exge/paloprde/cas2.cfm>

Étude comparant les coûts de fonctionnement des coopératives d'habitation à des logements privés et publics sans but lucratif et des logements publics financés en vertu des divers programmes de la SCHL.

#### Manuel de planification du remplacement d'immobilisations, édition à l'intention des organismes de logements coopératifs et sans but lucratif

[http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prai/i/auprai/auprai\\_004.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prai/i/auprai/auprai_004.cfm)

Ce guide aide les coopératives d'habitation et les fournisseurs de logements sans but lucratif à créer un bon manuel du remplacement des immobilisations pour faire face aux coûts élevés liés aux grandes réparations et aux remplacements. Le site offre aussi un logiciel téléchargeable.

### Conseil Canadien de la Coopération

<http://www.ccc.coop/>

Le Conseil Canadien de la Coopération appuie le mouvement coopératif francophone dans tout le Canada.

### Co-op Zone

<http://www.coopzone.coop/>

Co-op Zone est un système de soutien national pour les coopératives et les développeurs de coopératives.

### Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)

<http://www.chfc.ca>

Information sur la fédération canadienne et les fédérations régionales. Offre aussi des renseignements généraux sur les coopératives d'habitation.

### Secrétariat aux Coopératives

[http://www.agr.gc.ca/policy/coop/sitemap\\_f.phtml](http://www.agr.gc.ca/policy/coop/sitemap_f.phtml)

Renseignements généraux sur le rôle et la fonction du secrétariat, soit servir d'intermédiaire entre le gouvernement fédéral et les coopératives.

### Canadian Co-operative Association (CCA)

<http://www.coopcca.com/>

Renseignements généraux sur cet organisme parapluie de coopératives et de caisses d'épargne.

### Canadian Co-op Network

<http://www.canconet.com/>

Peu d'information sur les coopératives d'habitation, mais demande en ligne de logements coopératifs et des tuyaux pour l'entrevue avec une coopérative.

### Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)

<http://www.chra-achru.ca/>

Cette association offre des occasions de recherche et de réseautage en matière de logement abordable.

## Annexe A : APERÇU DU SYSTÈME DE LA COUR DES PETITES CRÉANCES

### Alberta : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une formule de demande civile et un contredit et les signifie au défendeur.</p> <p>Pour les demandes de 7 500 \$ ou moins, les frais sont de 100 \$. Pour les demandes de plus de 7 500 \$, les frais sont de 200 \$.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer un contredit auprès du greffier.</p>	<p>Délai de 20 jours si la signification se fait en Alberta. Délai de 30 jours si la signification se fait en dehors de l'Alberta.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de contredit auprès du greffier, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'un contredit par le défendeur.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle à n'importe quel moment avant l'audience. La partie favorisée par le retrait peut demander les dépens.</p>	<p>La demande de dépens peut être faite dans les 30 jours qui suivent l'envoi de l'avis de retrait par le greffier.</p>
<p>Jugement par défaut. Si l'une ou l'autre partie ne comparaît pas à la date fixée pour l'audience ou la conférence préalable à l'instruction, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande.</p>	<p>Lorsque le demandeur ou le défendeur ne comparaît pas à l'audience ou à la conférence préalable à l'instruction.</p>
<p>Jugement. Le jugement peut être rendu à la fin de l'instruction; toutefois il arrive, en raison de la complexité de l'affaire et de la preuve présentée, que le juge réserve son jugement jusqu'à une date ultérieure, le plus tôt possible après l'instruction.</p>	<p>Le jour de l'audience.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à la date fixée pour l'audience ou la conférence préalable (relativement à la demande déposée) peut demander l'annulation du jugement.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement.</p>
<p>Appel à une cour supérieure.  L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour du Banc de la Reine.</p>	<p>Après le jugement.</p>

## Colombie-Britannique : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose un avis de demande et une formule de réponse en blanc et les signifie au défendeur. Pour les demandes de 3 000 \$ ou moins, les frais sont de 100 \$. Pour les demandes de plus de 3 000 \$, les frais sont de 156 \$.	Ceci se fait au moment où l'action est introduite.
Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer un contredit auprès du greffier. Le défendeur peut aussi déposer une demande reconventionnelle.  Le greffier signifie une copie de la réponse au demandeur.	Délai de 14 jours si la signification se fait en Colombie-Britannique. Délai de 30 jours si la signification se fait en dehors de la Colombie-Britannique. Dans les 21 jours qui suivent la réception de la réponse du défendeur.
Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de réponse auprès du greffier, le demandeur peut demander un jugement par défaut.	Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une réponse par le défendeur.
Conférence de règlement Le demandeur et le défendeur doivent assister à une conférence de règlement.	Avant que la date de l'instruction soit fixée.
<b>Issues possibles</b>	<b>Échéancier</b>
Règlement Une des parties offre de régler en signifiant une offre de règlement à l'autre partie. Pour accepter l'offre de règlement, l'autre partie doit remplir une offre d'acceptation et la signifier à la première partie.	Dans les 30 jours qui suivent une conférence de règlement.  Dans les 28 jours qui suivent la signification de l'offre de règlement.
Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. Le demandeur peut retirer sa demande et le défendeur peut retirer sa demande reconventionnelle.	En tout temps avant l'audience.
Rejet de la demande Si le demandeur ne se présente pas à la date fixée pour l'audience ou la conférence préalable, la cour peut rejeter la demande.	Si le demandeur ne se présente pas à l'audience ou la conférence préalable.
Jugement par défaut.	Si le défendeur ne se présente pas à l'audience ou à la conférence préalable.
Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend jugement selon l'information présentée.	Oralement à la fin de l'audience (ou à une date ultérieure).  Une décision écrite prend effet le jour où elle est déposée auprès du greffier.

<b>Autres options</b>	<b>Échéancier</b>
Demande d'annulation d'un jugement par défaut. Le défendeur peut demander à la cour d'annuler l'ordonnance par défaut et de lui permettre de déposer une réponse.	En prenant connaissance du jugement.
Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour suprême.	Dans les 40 jours de la réception du jugement.

## Manitoba : Aperçu du système de la cour des petites créances

<b>Action</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose auprès de la cour une Demande de recouvrement des petites créances et un exemplaire en blanc d'un Avis d'intention de comparaître et les signifie au défendeur. Après la signification au défendeur, le demandeur doit déposer auprès de la cour une Déclaration de signification.</p> <p>Les frais sont de 20 \$.</p>	<p>La Demande de recouvrement des petites créances doit être signifiée au défendeur dans les 30 jours du dépôt de la demande à la cour. La cour fixe une date pour l'audience dans les 60 jours suivant la date du dépôt de la demande ou à un autre moment que le juge considère approprié.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer un Avis d'intention de comparaître. Le défendeur peut aussi déposer une demande reconventionnelle contre le demandeur. Cette demande reconventionnelle doit être signifiée au demandeur.</p>	<p>Au moins 7 jours avant la date de l'audience.</p> <p>Immédiatement.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas d'Avis d'intention de comparaître, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'un Avis d'intention de comparaître.</p>
<b>Issues possibles</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Retrait de la demande. En tout temps, si aucune réponse n'a été déposée, ou avec le consentement écrit de toutes les parties ou la permission de la cour, l'une ou l'autre partie peut déposer un avis de retrait (formulaire 5) auprès du greffier.</p>	<p>En tout temps avant la date de l'audience.</p>
<p>Jugement par défaut. Si le défendeur ne comparaît pas à la date fixée pour l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande.</p>	<p>Lorsqu'un défendeur ne se présente pas à l'audience.</p>
<p>Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause et rend jugement en se fondant sur l'information présentée par le demandeur et le défendeur.</p>	<p>À la date de l'audience (ou ultérieurement).</p>
<b>Autres options</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement.</p>
<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour d'appel.</p>	<p>Dans les 30 jours qui suivent la signature de la décision.</p>

## Nouveau-Brunswick : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une demande (Formule 1) et une réponse (Formule 2) et les signifie au défendeur.</p> <p>Pour les demandes de 3 000 \$ ou moins, les frais sont de 50 \$.</p> <p>Pour les demandes de plus de 3 000 \$, les frais sont de 100 \$.</p>	<p>La demande doit être signifiée dans un délai d'un an après le dépôt auprès du greffier.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer la réponse originale auprès du greffier du district judiciaire où la demande a été déposée.</p> <p>Le défendeur verse des frais de 25 \$. Si la réponse comporte une demande reconventionnelle, les frais de dépôt sont de 50 \$ si la demande reconventionnelle est de 3 000 \$ ou moins et de 100 \$ si la demande reconventionnelle est de plus de 3 000 \$.</p>	<p>Dans les 30 jours qui suivent la date de la signification.</p>
<p>Demande de jugement par défaut.</p> <p>Si le défendeur ne dépose pas de réponse, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une réponse par le défendeur.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Règlement</p> <p>Un médiateur peut communiquer avec les parties pour discuter du règlement de la demande. Si les parties règlent à l'amiable, elles doivent signer et déposer auprès de la cour une convention de règlement et/ou un avis de retrait.</p>	<p>En tout temps avant l'audience.</p>
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle.</p> <p>Le demandeur peut retirer la demande si aucune réponse n'a été déposée ou avec le consentement écrit des parties ou avec la permission de la cour, si une réponse a été déposée.</p>	<p>En tout temps.</p>
<p>Jugement par défaut.</p> <p>Si le défendeur ne comparaît pas à la date fixée pour l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande et rejeter la demande reconventionnelle, si le défendeur en a déposé une.</p>	<p>Lorsque le défendeur ne se présente pas à l'audience.</p>
<p>Jugement.</p> <p>S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement écrit selon l'information présentée.</p>	<p>À l'audience.</p> <p>Le juge peut aussi décider de présenter un jugement écrit aux deux parties et à la cour le plus tôt possible après l'audience.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut.</p> <p>Le défendeur dépose auprès du greffier une Demande d'ordonnance à la Cour des petites créances (Formule 23) qui explique à la cour pourquoi il n'a pas déposé de réponse et un Affidavit pour annuler un jugement par défaut ou un jugement provisoire (Formule 8), et signifie ces documents au demandeur.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement par défaut.</p>

<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut déposer un avis d'appel auprès du greffier de la Cour du Banc de la Reine (au moyen de la Formule 17) en versant un droit de 75 \$.</p>	<p>Dans les 30 jours du dépôt de la décision de l'adjudicateur.</p>
--	---

## Terre-Neuve-et-Labrador : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une demande et une réponse et signifie ces documents au défendeur.  Les frais sont de 20\$.	Dans les 12 mois du dépôt de la demande auprès de la cour.
Le défendeur a la possibilité de répondre. Le défendeur peut payer la somme réclamée directement au demandeur, admettre la totalité ou une partie de la demande et proposer un calendrier de remboursement ou contester la demande, éventuellement en présentant une demande reconventionnelle. Si le défendeur conteste la demande, il dispose d'un délai fixe pour déposer une réponse auprès de la cour.	Dans les 10 jours de la réception de la demande.
Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de réponse auprès de la cour, le demandeur peut demander un jugement par défaut.	Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une réponse par le défendeur.
Conférence de règlement Les parties doivent assister à une conférence de règlement pour tenter de régler le litige. La cour doit signifier aux parties un avis de conférence de règlement.	Avant que la date de l'instruction soit fixée.  L'avis doit être envoyé par la cour au moins 14 jours avant la conférence de règlement.
<b>Issues possibles</b>	<b>Échéancier</b>
Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. La partie qui souhaite retirer sa demande doit signifier un avis de retrait à la cour et à l'autre partie.	En tout temps.
Jugement par défaut. Si le défendeur ne se présente pas à la date fixée pour la conférence de règlement ou l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande.	Lorsqu'un défendeur ne se présente pas à la conférence de règlement ou à l'audience.
Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause et rend jugement en se fondant sur l'information présentée par le demandeur et le défendeur.	À l'audience ou le plus tôt possible par la suite.
<b>Autres options</b>	<b>Échéancier</b>
Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à la date fixée pour la conférence de règlement ou l'audience (relativement à la demande déposée) peut demander l'annulation du jugement.	En prenant connaissance du jugement.
Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Division de première instance.	Dans les 30 jours du jugement ou de l'ordonnance.



## Territoires du Nord-Ouest : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une demande (Formule 1) auprès du greffier de la Cour territoriale la plus proche du lieu où l'action a pris naissance et signifie au défendeur une copie de la demande et défense (Formule 4). Si la demande est de 500 \$ ou moins, le droit est de 15 \$. Pour les demandes de plus de 500 \$, le droit est de 30 \$.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite. Aucun délai n'est prévu pour la signification au défendeur après le dépôt de la demande.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer une défense auprès du greffier. Le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle contre le demandeur.</p>	<p>Dans les 25 jours de la signification de la demande.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Le demandeur doit émettre un avis d'audience et payer un droit de 5 \$.</p> <p>Si le défendeur ne dépose pas de réponse auprès du greffier de la cour dans les délais prescrits, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une défense par le défendeur.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut signifier un avis de retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle.</p>	<p>En tout temps.</p>
<p>Jugement par défaut. Si l'une ou l'autre partie de comparaît pas à l'audience, la cour peut rendre jugement par défaut.</p>	<p>En tout temps avant que le jugement soit rendu.</p>
<p>Offre de règlement. L'une ou l'autre partie peut offrir un règlement à l'amiable.</p>	<p>En tout temps avant que le jugement soit rendu.</p>
<p>Jugement S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p>	<p>À l'audience ou le plus tôt possible par la suite.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour suprême.</p>	<p>Après que la cour a rendu jugement.</p>

## Nouvelle-Écosse : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose un avis de demande (Formule 1) et une formule en blanc de défense/demande reconventionnelle (Formule 2) auprès du greffier de la cour et les signifie au défendeur.</p> <p>Si la demande est de 5 000 \$ ou moins, le droit est de 75 \$. Si la demande est de plus de 5 000 \$, le droit est de 150 \$.</p>	Ceci se fait au moment où l'action est introduite.
Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer une défense/demande reconventionnelle (Formule 2) auprès du greffier.	Dans les 10 jours, ou tout autre délai permis par le greffier ou l'adjudicateur.
<p>Demande de jugement par défaut.</p> <p>Si le défendeur ne dépose pas de défense/demande reconventionnelle (Formule 2) auprès du greffier, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une défense/demande reconventionnelle (Formule 2) par le défendeur.
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle.</p> <p>L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle. La partie favorisée par le retrait peut demander les dépens.</p>	Avant la date de l'audience.
<p>Jugement par défaut.</p> <p>Si le défendeur n'a pas déposé de défense dans les délais prescrits ou ne comparaît pas à l'audience, l'adjudicateur peut rendre un jugement par défaut.</p>	Lorsqu'un défendeur ne comparaît pas à l'audience.
<p>Jugement.</p> <p>S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p> <p>La partie gagnante peut demander à la cour une ordonnance d'exécution pour forcer le paiement, moyennant un droit de 75 \$.</p>	Dans les 60 jours de l'audience.
Autres options	Échéancier
<p>Appel à une cour supérieure.</p> <p>L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse d'une ordonnance ou de la décision d'un adjudicateur.</p>	Dans les 30 jours après que l'ordonnance ou la décision de l'adjudicateur a été déposée auprès de la cour.

## **Nunavut : Aperçu du système de la cour des petites créances**

Les tribunaux du Nunavut ne comportent pas actuellement de division des petites créances. La cour de justice du Nunavut est un tribunal unifié. Toutes les actions civiles sont instruites selon la procédure de la Cour suprême des Territoires du Nord-Ouest.

Un groupe de travail étudie la possibilité de créer un système de cour des petites créances et le territoire fait un suivi de toutes les actions de moins de 10 000 \$ pour repérer celles qui pourraient un jour être entendues en cour des petites créances.

## Ontario : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur doit :</p> <p>A. déposer la demande auprès du greffier;</p> <p>B. signifier la demande au défendeur;</p> <p>C. déposer un affidavit de signification auprès du greffier après avoir signifié la demande au défendeur.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite. La demande doit être signifiée au défendeur dans les 6 mois qui suivent l'émission de la demande par le greffier.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur peut payer le plein montant de la demande ou contester la demande et/ou déposer une demande reconventionnelle contre le demandeur.</p> <p>Le droit pour contester la demande est de 25 \$, et de 50 \$ si le défendeur souhaite présenter une demande reconventionnelle.</p>	<p>Dans les 20 jours de la réception de la demande.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de défense auprès de la cour, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une défense par le défendeur.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle. La partie favorisée par le retrait peut demander les dépens.</p>	<p>Au plus tard à la date de l'audience.</p>
<p>Jugement par défaut. Si l'une ou l'autre partie ne comparaît pas à la date fixée pour l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande.</p>	<p>Lorsqu'un demandeur ou un défendeur ne se présente pas à l'audience.</p>
<p>Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p>	<p>À la date de l'audience, ou le plus tôt possible par la suite.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à la date fixée pour l'audience peut demander l'annulation du jugement.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement.</p>
<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour supérieure si l'action est d'au moins 500 \$.</p>	<p>Après le jugement.</p>

## Île-du-Prince-Édouard : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose un avis de demande et un contredit auprès du registraire et les signifie au défendeur.</p> <p>Le droit est de 25 \$.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite.</p>
<p>Le défendeur peut payer la demande au complet ou déposer un contredit auprès du registraire.</p>	<p>Dans les 20 jours de la signification, si celle-ci a lieu à l'Île-du-Prince-Édouard. Dans les 40 jours de la signification si celle-ci a lieu en dehors de la province.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de contredit, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'un contredit par le défendeur.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle en déposant un avis de retrait auprès du registraire.</p>	<p>En tout temps avant l'audience.</p>
<p>Jugement par défaut. Si le défendeur ne comparaît pas à la date fixée pour l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande.</p>	<p>Lorsque le défendeur ne comparaît pas à l'audience.</p>
<p>Conférence de règlement Toutes les parties doivent assister à une conférence de règlement et être préparées, avec toute leur preuve. Le but de la conférence est de régler l'affaire à l'amiable avant l'audience. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, on fixe une date d'audience.</p> <p>Le registraire doit signifier un avis de conférence de règlement aux parties.</p>	<p>Avant que la date de l'audience soit fixée.</p> <p>L'avis doit être envoyé aux parties au moins 10 jours avant la date fixée pour la conférence de règlement.</p>
<p>Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p>	<p>Dans les 30 jours de la date de l'audience.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à la date fixée pour l'audience peut demander l'annulation du jugement.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement.</p>

<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la division d'appel.</p> <p>L'appelant doit signifier un avis d'appel et déposer une preuve de signification auprès du registraire.</p>	<p>Dans les 30 jours du dépôt du jugement ou de l'ordonnance.</p> <p>Dans les 10 jours de la signification.</p>
--	---

## Québec : Aperçu du système de la cour des petites créances

Action	Échéancier
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une demande et la signifie au défendeur.</p> <p>Si la demande est de 100 \$ ou moins, le droit est de 50 \$; si la demande est de plus de 100 \$, le droit est de 98 \$.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite. La plupart des demandes doivent être déposées dans un délai de trois ans.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. Le défendeur peut payer la somme réclamée ou proposer un règlement à l'amiable, contester la demande et/ou présenter une demande reconventionnelle.</p> <p>Pour les demandes reconventionnelles, le droit est de 84 \$.</p>	<p>Dans les 20 jours de la réception de la demande.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne répond pas au greffier après avoir reçu avis de la demande, un jugement par défaut peut être prononcé.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour que le défendeur réponde au greffier.</p>
Issues possibles	Échéancier
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle.</p>	<p>En tout temps avant l'audience.</p>
<p>Jugement par défaut.</p>	<p>Si le défendeur ne se présente pas à l'audience.</p>
<p>Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p>	<p>Dans les 4 mois de l'audience si la demande est contestée. Dans les 30 jours si la demande n'est pas contestée.</p>
Autres options	Échéancier
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut.</p> <p>S'il y a jugement par défaut, la partie qui n'a pas comparu à la date fixée pour l'audience doit faire état d'un motif valable.</p> <p>Pour les demandes de 100 \$ ou moins, les frais sont de 32 \$; ils sont de 50 \$ pour les demandes de plus de 100 \$.</p>	<p>Au plus tard 15 jours après avoir pris connaissance du jugement.</p>
<p>Appel à une cour supérieure. Il n'y a aucun appel de la Cour des petites créances.</p>	

## Saskatchewan : Aperçu du système de la cour des petites créances

<b>Action</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une assignation et une déclaration et les signifie au défendeur.</p> <p>Pour les demandes de 2 000 \$ ou moins, le droit est de 20 \$. Pour les demandes de plus de 2 000 \$, le droit est de 1 % de la somme réclamée.</p>	Ceci se fait au moment où l'action est introduite.
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. Le défendeur peut payer le plein montant qui lui est réclamé, contester la demande ou signifier un avis de demande reconventionnelle au défendeur et à la cour.</p> <p>Le défendeur n'est pas tenu de déposer des documents et peut se défendre oralement au procès. Ceci vaut également pour toute demande reconventionnelle que le défendeur pourrait déposer.</p>	
<p>Médiation La cour peut obliger les parties à assister à une séance de médiation.</p>	Avant la date du procès.
<p>Demande de jugement par défaut. sans objet</p>	
<b>Issues possibles</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle.</p>	En tout temps avant la date de l'audience.
<p>Jugement par défaut. Si l'une ou l'autre partie ne se présente pas à l'audience, la cour peut fixer une nouvelle date pour le procès ou rendre un jugement par défaut.</p>	Si le demandeur ou le défendeur ne comparaît pas à l'audience.
<p>Jugement. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend un jugement selon l'information présentée.</p>	À la date de l'audience, ou le plus tôt possible par la suite.
<b>Autres options</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à l'audience peut demander l'annulation du jugement.</p>	En prenant connaissance du jugement.
<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour du Banc de la Reine.</p>	Dans les 30 jours du jugement de la cour.



## Yukon : Aperçu du système de la cour des petites créances

<b>Action</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Dépôt et signification de la demande. Le demandeur dépose une formule de demande et de réponse auprès du greffier de la cour et les signifie au défendeur.</p> <p>Pour les demandes de 3 000 \$ ou moins, le droit est de 50 \$; il est de 100 \$ pour les demandes de plus de 3 000 \$.</p>	<p>Ceci se fait au moment où l'action est introduite. Le demandeur doit signifier la demande au défendeur dans l'année qui suit la date où la demande a été déposée auprès de la cour.</p>
<p>Le défendeur a la possibilité de répondre. À compter de la date de la signification, le défendeur dispose d'un délai fixe pour déposer une réponse auprès du greffier.</p>	<p>Dans les 20 jours si la signification se fait au Yukon. Dans les 30 jours si la signification se fait en dehors du Yukon.</p>
<p>Demande de jugement par défaut. Si le défendeur ne dépose pas de réponse auprès du greffier, le demandeur peut demander un jugement par défaut.</p>	<p>Après le délai indiqué ci-dessus pour le dépôt d'une réponse par le défendeur.</p>
<b>Issues possibles</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Médiation Les parties peuvent choisir la médiation au lieu du procès. Il faut déposer un avis de choix de médiation auprès du greffier.</p>	<p>Avant la date de l'audience.</p>
<p>Retrait de la demande ou de la demande reconventionnelle. L'une ou l'autre partie peut retirer la demande ou la demande reconventionnelle en signifiant un avis de retrait au greffier et à toutes les parties.</p>	<p>En tout temps.</p>
<p>Jugement par défaut. Si le défendeur ne comparait pas à l'audience, la cour peut rendre un jugement par défaut relativement à la demande. Si c'est le demandeur qui ne se présente pas, la demande peut être rejetée.</p>	<p>À la date de l'audience.</p>
<p>Jugement à l'audience. S'il y a instruction et que les deux parties comparaissent, le juge entend la cause du demandeur et du défendeur et rend jugement selon l'information présentée.</p>	<p>À la date de l'audience ou le plus tôt possible par la suite.</p>
<b>Autres options</b>	<b>Échéancier</b>
<p>Demande d'annulation d'un jugement par défaut. En cas de jugement par défaut, la partie qui ne s'est pas présentée à la date fixée pour l'audience peut demander l'annulation du jugement.</p>	<p>En prenant connaissance du jugement.</p>
<p>Appel à une cour supérieure. L'appelant, c'est-à-dire la partie qui en appelle de la décision d'un tribunal inférieur, peut faire appel à la Cour suprême.</p>	<p>Dans les 30 jours de la réception du jugement.</p>

## **Annexe B : Autres renseignements**

### **Marketing**

**Central Ontario Co-operative Housing Federation (COCHF). (2002). Marketing Your Co-op: Tools for getting and keeping members.**

Canada - Cette publication vise à aider les coopératives à comprendre certains principes de base du marketing, élaborer un plan de marketing et faire un marketing efficace. Une section de l'ouvrage comprend des outils et des ressources comme des feuilles de travail, des inventaires, des organigrammes et d'autres documents pour aider les coopératives à se vendre efficacement.

### **Les finances des coopératives**

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1998). La gestion des arrérages.**

Canada – Ce livre est une ressource précieuse pour aider les coopératives d'habitation à gérer les arrérages. Il est rédigé simplement. On y trouve une définition des arrérages, des stratégies pour les gérer et les règlements administratifs à ce sujet. En appendice, on trouve une feuille de calcul, des accords pour les arrérages et les paiements en retard et un inventaire à utiliser avec les spécimens de règlements.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1989). Financial Management.**

Canada + Ontario – Manuel pour un cours sur la gestion financière. C'est un ouvrage de référence utile pour les comités des finances et les conseils d'administration des coopératives. Il y est notamment question de l'organisation de la gestion financière, du contrôle des finances, de la planification des finances, des rapports financiers, des exigences juridiques et de la sensibilisation des membres aux finances. On y trouve des spécimens de bilans, d'états des revenus de rapports sommaires des arrérages et des projections de l'encaisse.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1989). Preparing a Budget.**

Canada – Livre en langage simple conçu pour un atelier sur la préparation de budgets. Indications utiles pour les comités des finances et les conseils d'administration des coopératives sur le moment et la manière de préparer et de réviser le budget de la coopérative. Traite aussi des moyens de faire participer les membres à la préparation du budget. En annexe, une trousse budgétaire et une liste pour les remplacements d'immobilisations.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2003). Your Co-op and the GST.**

Aperçu de la TPS pour les coopératives d'habitation. Les règles fiscales qui s'appliquent aux coopératives de chaque province ou territoire. Rédigé en langage simple. L'annexe comprend des formulaires utiles pour les coopératives d'habitation et les comptables.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1990). Understanding your Co-op's Audit.**

Canada – Manuel pour comprendre la vérification financière de la coopérative. Explique qu'il est important de comprendre pourquoi la vérification financière est nécessaire, puis comment lire la vérification et comment fonctionne le système comptable. Guide utile en langage simple, particulièrement pertinent pour le personnel et le conseil d'administration des coopératives.

## **Gestion et régie des coopératives**

### **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2003). Les situations de crise dans les coopératives : Mieux comprendre pour mieux intervenir.**

Canada – Dans la série Le point en recherche. Résume les principales conclusions d'un projet de recherche portant sur l'origine des crises dans les coopératives, les conditions qui mènent à la crise et les solutions qui peuvent être adoptées pour prévenir les crises.

### **Co-operative Housing Federation of British Columbia (CHFBC). (1995). An Introduction to Co-op Housing Management.**

Canada – Manuel à l'intention des employés et des gestionnaires des coopératives d'habitation sans but lucratif. Introduction à la gestion des coopératives d'habitation, présentation des éléments principaux d'une bonne gestion, diverses manières d'offrir des services de gestion et des moyens d'améliorer la relation de travail avec une coopérative.

### **Co-operative Housing Association of Ontario (CHAO). (1993). Good Management in your Co-op.**

Canada – Ouvrage en langage simple destiné à aider le conseil d'administration d'une coopérative à créer une nouvelle coopérative ou à engager du personnel pour une coopérative existante. Explique comment gérer une coopérative en faisant appel à un personnel rémunéré, traite de la nécessité d'une bonne gestion dans les coopératives, de la manière de travailler efficacement avec des employés ou une entreprise de services et aide la coopérative à élaborer des normes de rendement raisonnables pour les employés.

### **Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2002). Le conseil d'administration.**

Canada – Cette brochure constitue une introduction aux coopératives d'habitation et aux fonctions et devoirs de son conseil d'administration. Rédigé en langage simple, le texte fait état des lois de chaque province et territoire.

### **Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1990). Effective Elections.**

Destiné à aider les coopératives à planifier, organiser et tenir des élections efficaces. On y trouve un guide de procédure pour de bonnes élections. Rédigé en langage simple. En annexe, des descriptions de postes, de même que des exemples de la manière dont devrait se comporter le conseil d'administration d'une coopérative.

### **Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2002). A New View of Participation.**

Canada – Des moyens d'encourager la participation, la démocratie et un sentiment de communauté dans les coopératives d'habitation. Rédigé en langage simple, ce manuel offre des idées et des suggestions pour encourager la participation. On y trouve aussi l'expérience de trois collectivités différentes, à Terre-Neuve, Toronto et Calgary.

### **Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2000). Conflit d'intérêts.**

Canada + Ontario – Brochure expliquant en langage simple ce qu'est un conflit d'intérêts, donnant des exemples et proposant des moyens de réduire le risque que comporte cette situation. Présente aussi un modèle de règlement que les coopératives de tout le Canada peuvent adapter à leur usage.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1990). Better Meetings.**

Canada – Renseignements susceptibles d'aider les coopératives à améliorer l'efficacité des assemblées, des réunions du conseil et des réunions de comités. S'inspire des expériences de plusieurs coopératives. La première partie traite des assemblées générales, la seconde des réunions du conseil et des comités. Le livre est rédigé en langage simple.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2000). Evaluating Staff.**

Canada – Rédigé en langage simple, ce guide peut aider les coopératives d'habitation et leurs employés à créer et utiliser de bonnes évaluations du personnel et encourage de saines relations avec les employés dans les coopératives d'habitation. Traite aussi des problèmes de préjugés.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1989). On-Call Committee.**

Canada – Guide en langage simple pour les comités en disponibilité. Les premiers chapitres traitent de la formation de ces comités et les deux derniers de situations d'urgence et de ressources utiles pour les coopératives d'habitation.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1993). Les nouveaux membres de votre coop.**

Canada – Rédigé en langage simple, ce guide du processus d'adhésion dans les coopératives d'habitation couvre un large éventail de sujets liés aux nouveaux membres. Les sections sur la façon d'adhérer, le traitement des demandes, les listes d'attente et l'accueil des nouveaux membres sont utiles à la fois pour la direction et pour les membres qui songent à vivre dans une coopérative d'habitation.

**Co-operative Housing Federation of Toronto. (2001). Plain Language and Clear Design: A Co-op Writer's Guide.**

Ce livre vise à aider ceux qui rédigent pour les coopératives d'habitation à trouver la meilleure manière et le meilleur style pour communiquer l'idée et l'information aux membres des coopératives.

## **Les aînés et les coopératives d'habitation**

**Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHC Canada). (2001). La maladie d'Alzheimer et les autres formes de démence.**

Canada – Guide en langage simple traitant des défis que peuvent devoir relever les coopératives face à la maladie d'Alzheimer et aux autres formes de démence. Il s'adresse aux coopératives qui ont une importante population d'aînés et cherchent à gérer ces problèmes. On y trouve des renseignements de base sur certaines maladies mentales et leurs symptômes de même que des réflexions sur des questions délicates, comme quand et comment demander à un membre de partir sans enfreindre les lois sur les droits de la personne.

**Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHC Canada). (2001). Coopératives d'habitation des aînés.**

Canada – Rédigé en langage simple, ce livre traite des moyens de maintenir les coopératives d'aînés en présentant des stratégies utiles pour les coopératives face à une population vieillissante. La première partie souligne certains des défis qui peuvent attendre les coopératives d'aînés, mais la plus grande partie de l'ouvrage présente des solutions que des coopératives ont déjà adoptées ou envisagent d'adopter.

**Rahder, Barbara Loevinger. (1990). A Comparison of Co-operatives and Private Non-Profit Housing Options for Older Canadians.**

Ontario – Comparaison de trois coopératives d'habitation pour aînés et de trois ensembles de logements privés sans but lucratif pour aînés de Toronto. L'auteur évalue dans quelle mesure les besoins des aînés sont satisfaits en examinant la conception matérielle et l'emplacement des immeubles de même que l'accès aux services nécessaires, en plus d'examiner la vie sociale dans les deux sortes de logements.

## Questions juridiques

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (2001). A Review of Evictions in Ontario.**

Ontario – Examen des expulsions des coopératives d'habitation en Ontario depuis que la *Loi sur les sociétés coopératives* a été modifiée. Explication des articles de la Loi qui traitent de l'expulsion à l'intention des coopératives qui envisagent d'expulser un membre et des membres menacés d'expulsion. Simplification en langage simple de la *Loi sur les sociétés coopératives*, qui est très détaillée et complexe.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1993). Going to Court.**

Ontario – Rédigé en langage simple, ce livre – qui n'est peut-être plus à jour – guide les coopératives à travers les étapes d'une action en justice.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1996). Your Co-op and the Law.**

Ontario – Explication en langage simple des obligations juridiques des coopératives de l'Ontario. Les lois pertinentes comprennent notamment la *Loi sur les sociétés coopératives* et la *Loi sur les normes d'emploi*.

## Divers

**Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (1990). Rapport de recherche : Document de consultation sur le Programme fédéral des coopératives d'habitation.**

Canada – Ce document de consultation pose des questions précises aux intéressés relativement aux coopératives d'habitation, aux motifs de l'intervention gouvernementale et au rôle que joue le gouvernement dans les coopératives. Les sujets couverts comprennent le rôle des coopératives dans le cadre des orientations politiques nationales, l'aide fédérale aux membres de coopératives qui n'éprouvent pas de besoins impérieux de logement ainsi que l'application et l'administration des programmes.

**Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHC Canada). (1997). Creating Healthy Communities.**

Canada – Rédigé en langage simple, ce livre offre et examine des idées pratiques sur la vie communautaire dans les coopératives d'habitation, explique comment les membres peuvent travailler ensemble pour constituer des collectivités fortes et propose des activités que les membres peuvent planifier et mettre en route pour accroître le développement communautaire dans les coopératives d'habitation.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1997). Diversity Action Kit.**

Outil visant à aider les coopératives à développer le respect et la tolérance afin de rendre le mouvement coopératif plus inclusif. Rédigé en langage simple, le livre se termine par un glossaire et des conseils pour encourager le dialogue.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1993). Energy for Your Co-op.**

Ce livre tire son origine de discussions entre des coopératives utilisant le chauffage électrique en 1992-1993 et qui s'inquiétaient de la hausse du prix de l'électricité. Explication de base des divers systèmes énergétiques susceptibles d'aider les coopératives à faire un choix parmi les diverses sources d'énergie. Recommande aux coopératives d'utiliser un programme de conservation de l'énergie. Malgré certains passages assez techniques, le texte est généralement facile à suivre.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1995). Property Inspections.**

Guide pour effectuer les inspections annuelles des immeubles de la coopérative. Méthodes pouvant servir aux inspections d'arrivée et de départ. Aussi spécimen de calendrier d'inspection, liste des tâches et lettre donnant avis de l'inspection aux membres qui arrivent.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1997). Taking Action on Co-op Diversity.**

Rédigée en langage simple, cette brochure réunit des articles sur les enjeux de la diversité à l'intention des membres des coopératives d'habitation et traitant des problèmes de racisme, de sexisme et d'homophobie ainsi que d'autres formes de discrimination de même que de la manière de créer un climat positif pour lutter contre la discrimination.

**Co-operative Housing Federation of Toronto (CHFT). (1997). Words, Words, Words: The Co-op Housing Dictionary.**

Canada – Dictionnaire des mots et termes utilisés par les coopératives. Peut être utilisé dans la totalité des provinces et territoires.

**Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHC Canada). (1994). Your Co-op – Make it Green.**

Canada – Guide complet et utile offrant des stratégies et de l'information sur la manière de rendre les coopératives d'habitation plus respectueuses de l'environnement. Présente certaines activités adoptées par des coopératives et les ressources à la disposition des collectivités désireuses de protéger l'environnement.

