



La FÉDÉRATION de L'HABITATION COOPÉRATIVE du Canada

Vous avez un problème avec votre coopérative d'habitation?

Conseils de la FHCC sur les façons de régler les différends dans les coopératives d'habitation



La FHCC reçoit souvent des questions de membres de coopératives qui éprouvent des problèmes avec leur coopérative d'habitation. La FHCC n'est pas un organisme de défense des droits des membres des coopératives. Mais nous pouvons offrir aux membres des coopératives des conseils sur la façon de régler des différends avec leur coopérative. Voici quelques conseils à l'intention des membres sur la façon de régler un problème avec leur coopérative d'habitation.

À quoi pouvez-vous vous attendre de votre coopérative?

Lorsque vous avez emménagé dans votre logement dans la coopérative, vous avez signé une entente d'occupation ou un bail. C'est un contrat qui prévoit :

- les conditions que vous acceptez de respecter en échange du droit de vivre dans votre logement;
- ce que la coopérative accepte de faire pour vous à titre de résident.

Par exemple, votre entente d'occupation indiquera que vous devez payer vos droits d'occupation à temps et respecter les règles de la coopérative. En retour, vous pouvez vous attendre à ce que la coopérative s'occupera de la propriété et offrira des services de base comme le chauffage, l'eau chaude et l'électricité. Votre entente d'occupation peut préciser que vous devez payer pour ces services. Vous devez toujours vérifier votre entente d'occupation. Si vous pensez que vous n'obtenez pas les services qu'on vous a promis, adressez-vous au personnel ou au conseil d'administration de votre coopérative.

La loi et votre coopérative

Votre coopérative d'habitation est assujettie à certaines lois et ententes. Les coopératives relèvent de la loi de votre province ou territoire régissant les coopératives. En général, cette loi est appelée la Loi sur les coopératives. Votre coopérative doit respecter cette loi. Elle doit aussi se conformer à d'autres lois, comme le Code des droits de la personne qui s'applique à vous, ainsi qu'aux arrêtés et règlements municipaux.

Votre coopérative est également assujettie à des contrats. Certaines coopératives ont des contrats avec le gouvernement appelés accords d'exploitation (pour les coopératives municipales de l'Ontario, l'accord d'exploitation a été remplacé par la *Loi sur les services de logement*). Ces accords précisent comment votre coopérative reçoit l'aide du gouvernement et décrivent les règles du programme. Votre coopérative doit respecter son accord d'exploitation. Certaines coopératives ont d'autres ententes avec le gouvernement qui prévoient des suppléments au loyer ou une aide supplémentaire pour les coopératives en difficulté financière. Les coopératives doivent également respecter ces ententes.

Si vous pensez que votre coopérative ne respecte pas la loi ou son accord d'exploitation, demandez des explications. Au besoin, vous pouvez recourir au processus de règlement des différends avec votre coopérative (voir ci-après).

Vous n'êtes pas d'accord avec une décision de votre coopérative?

Les coopératives d'habitation prennent leurs décisions de façon démocratique – par un vote majoritaire du conseil et des membres, selon la question. Il peut arriver que certains membres ne soient pas d'accord avec une décision. La vie en coopérative consiste, entre autres, à accepter la décision de la majorité – même si vous n'êtes pas d'accord. C'est la façon dont fonctionne une démocratie.

Pour que vos idées soient entendues, vous devez fonctionner dans la structure démocratique de votre coopérative. Avant de décider si vous devriez soulever une question auprès du conseil ou durant une réunion des membres, vous devrez avoir établi avec certitude quel groupe a le droit reconnu par la loi de prendre une décision à propos de votre question. Découvrez comment faire inscrire un point à l'ordre du jour d'une réunion du conseil ou d'une assemblée des membres. Apprenez à présenter vos idées de façon positive, afin que les membres les comprennent et y réagissent favorablement. Comme nous l'avons indiqué : acceptez la décision des membres, même si ce n'est pas celle que vous espérez. Si vous n'êtes pas satisfait de votre conseil, rappelez-vous que les élections ne sont jamais bien loin.

Vous avez un différend avec votre coopérative?

Parfois, les membres ont des différends avec leur coopérative parce qu'ils pensent que la coopérative fait quelque chose qu'elle n'a pas le droit de faire. Mais éclaircissons d'abord les rôles. Le conseil d'administration de votre coopérative est chargé de pratiquer une saine gestion et d'assurer une direction fondée sur les principes coopératifs. Il doit prendre des décisions conformément aux règlements ou règles et politiques de la coopérative et agir dans les meilleurs intérêts de cette dernière.

Bien que le conseil ait des responsabilités à l'égard des membres, cela ne veut pas dire que les membres ont une étendue de l'autorité équivalente à celle du conseil pour diriger les affaires de la coopérative. La plupart des lois provinciales relatives aux coopératives obligent le conseil à gérer les affaires de la coopérative. Cela veut dire que le conseil a le pouvoir de prendre toutes les décisions, sauf celles réservées explicitement aux membres dans la loi et les règlements et, en retour, les administrateurs sont responsables des conséquences de ces décisions. Les membres ne devraient pas non plus essayer de

faire le travail du conseil durant les assemblées générales. En fait, les membres n'ont pas le pouvoir de prendre ou de renverser des décisions qui appartiennent au conseil.

Les membres sont responsables de certaines décisions importantes en matière de gouvernance, comme établir des règles, nommer le vérificateur et, surtout, choisir des administrateurs qui agiront de façon éthique et dans les meilleurs intérêts de la coopérative. Pour en savoir plus au sujet des rôles du conseil en matière de gouvernance et de direction, consultez la publication de la FHCC intitulée *Bien gouverner votre coopérative*.

Si un membre a un différend avec sa coopérative, il y a deux façons de régler ce genre de problème :

- de façon démocratique, en utilisant les règles et les procédures de la coopérative;
- légalement, en ayant recours aux lois qui régissent les coopératives.

Si vous avez une préoccupation, faites-en part au gestionnaire de votre coopérative ou à votre conseil. Vous devriez énoncer vos préoccupations par écrit. Demandez à quelqu'un de vous aider, au besoin. Votre lettre devrait décrire votre problème et les moyens par lesquels vous pensez qu'il peut être réglé. Gardez une copie de votre lettre.

Vous souhaitez peut-être qu'une question soit étudiée par les membres de votre coopérative. Vous pouvez le faire en demandant par écrit au conseil d'ajouter un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des membres. Mais n'oubliez pas de ne présenter aux membres que des questions qui relèvent de leur compétence en matière de décisions. Un conseil peut parfois choisir de consulter les membres à propos d'une question qui est de son ressort. Et c'est au conseil de décider s'il veut suivre ou non les avis ou les commentaires des membres.

Si vous n'obtenez aucune réponse de la coopérative ou si vous croyez que le conseil n'a pas suivi les règles de la coopérative, vous pouvez décider en dernier recours de convoquer une assemblée extraordinaire des membres. Pour convoquer une assemblée extraordinaire des membres, vous devez présenter une demande de convocation et cette mesure ne doit pas être utilisée à la légère. Vous devez vous conformer aux règles de la coopérative et à la loi de votre province qui régit les coopératives. Cette demande doit obtenir l'appui d'un pourcentage précis des membres de la coopérative pour être acceptée.

Avant de décider de demander la convocation d'une assemblée des membres, déterminez si votre problème comporte une décision qui est du ressort du conseil. Si votre problème concerne les règles de votre coopérative et que vous voulez les changer, la convocation d'une assemblée des membres est une façon dont vous pourriez obtenir un changement. Si vous voulez que les membres prennent une décision à l'assemblée, vous devrez

proposer une résolution à l'assemblée. Dans certaines provinces, comme la Colombie-Britannique, le processus de demande de convocation exige qu'il y ait une résolution. Conformément aux règles de Colombie-Britannique, une demande de convocation d'assemblée qui ne propose pas de résolution ne sera pas considérée valide. Même si la loi de votre province ou territoire régissant les coopératives n'exige pas de résolution, sans résolution vous constaterez peut-être que rien n'aura été décidé, même si vous avez obtenu l'appui des membres.

Vous devrez accepter la décision des membres même si vous n'êtes pas d'accord, parce que les coopératives sont des démocraties. Si vous pensez que votre coopérative ne respecte pas la loi, vous devez obtenir des conseils juridiques.

Remarque importante :

Ne convoquez pas une assemblée des membres pour renverser une décision légitime du conseil. Vous devez vous assurer que la question à l'ordre du jour de l'assemblée ne déborde pas du cadre du pouvoir des membres de décider.

Évictions et expulsions

Si votre coopérative essaie de vous évincer ou de vous expulser, elle doit :

1. suivre les procédures juridiques appropriées;
2. avoir des motifs pour vous évincer ou vous expulser.

Les lois relatives aux propriétaires et aux locataires s'appliquent aux coopératives d'habitation dans les provinces suivantes :

- Nouvelle-Écosse
- Québec
- Ontario (seulement les règles régissant les expulsions)

Dans toutes les autres provinces ou dans les territoires, les lois relatives aux propriétaires et aux locataires ne s'appliquent pas aux coopératives d'habitation. Il existe différentes règles pour régir les expulsions dans les coopératives.

Consultez les règlements ou les règles de votre coopérative et la loi provinciale ou territoriale qui régit les coopératives pour savoir si votre coopérative a suivi la bonne procédure pour les expulsions. Ces documents indiquent également si vous pouvez en appeler de la décision du conseil aux membres, et vous montrent comment le faire.

Vous pouvez obtenir des conseils juridiques si vous ne comprenez pas ces règles ou si vous pensez qu'on ne vous a pas traité de façon équitable.

Où obtenir de l'information?

Vous devrez vérifier les règlements ou les règles, les politiques et, peut-être, les procès-verbaux des assemblées de membres précédentes de votre coopérative avant de faire quoi que ce soit au sujet du problème. Obtenez des copies en vous adressant à la coopérative, si vous n'en avez pas. Les membres ont le droit de recevoir ces documents.

Vous devrez peut-être vérifier la *Loi sur les coopératives* qui régit votre coopérative pour savoir ce qu'elle prévoit au sujet de votre problème. Vous pouvez la trouver sur le site Web suivant : www.fhcc.coop. Le *Code des droits de la personne* de votre province peut aborder votre problème, s'il concerne les droits de la personne.

Si vous avez besoin de conseils juridiques, vous pouvez vous adresser :

- aux services juridiques communautaires;
- à un avocat.

Un avocat ou un conseiller juridique devra consulter les règlements ou les règles et les politiques de votre coopérative, ainsi que les lettres échangées entre vous et la coopérative.

Le rôle du mouvement de l'habitation coopérative

La FHCC et les fédérations régionales offrent des conseils et une aide à leurs membres. Nos membres sont les coopératives d'habitation, non pas les résidents des coopératives d'habitation. La FHCC et votre fédération régionale peuvent

aider les coopératives qui éprouvent des problèmes, mais seulement si le conseil d'administration de la coopérative nous en fait la demande.

Les fédérations aident leurs coopératives membres en leur offrant :

- des conseils et de l'information;
- une formation pour les conseils d'administration et les membres;
- la présidence d'assemblées et de réunions;
- des publications pour les coopératives.

Vous pouvez suggérer à votre conseil d'administration d'obtenir de l'aide du mouvement de l'habitation coopérative pour régler un problème difficile. Votre coopérative peut avoir des publications préparées par le mouvement de l'habitation coopérative qui pourraient aider à régler les problèmes. Mais la FHCC et les fédérations régionales de coopératives d'habitation ne peuvent prendre parti pour un membre en particulier. De plus, elles n'ont aucun contrôle légal ou administratif sur les coopératives d'habitation.

Glossaire

Ordre du jour – Une liste de questions qui seront examinées à une réunion ou à une assemblée.

Demande en appel – Demander qu'une décision soit reconsidérée. Par exemple, un membre peut en appeler d'une décision du conseil en s'adressant aux membres de la coopérative. Les membres, à une assemblée des membres, examineront la demande en appel et la décision du conseil et ils prendront une décision. Ce n'est le cas que lorsque les membres ont l'autorisation légale d'entendre l'appel et de prendre la décision.

Éviction – Un processus juridique visant à retirer à un membre d'une coopérative son droit d'adhésion et son droit de vivre dans un logement de la coopérative. Certaines provinces ou certains territoires utilisent le mot expulsion. Chaque province ou territoire a ses propres règles relatives à l'éviction ou à l'expulsion. Consultez la *Loi sur les coopératives* de votre province ou territoire, ainsi que les règlements/règles et les politiques de votre coopérative.

Expulsion – Un processus juridique visant à retirer à un membre d'une coopérative son droit d'adhésion et son droit de vivre dans un logement de la coopérative. Certaines provinces ou certains territoires utilisent le mot éviction. Chaque province ou territoire a ses propres règles relatives à l'éviction ou à l'expulsion. Consultez la *Loi sur les coopératives* de votre province ou territoire, ainsi que les règlements/règles et les politiques de votre coopérative.

Code des droits de la personne – Une loi provinciale ou territoriale qui garantit que chacun a des possibilités et des droits égaux sans discrimination dans des secteurs précis, comme l'emploi, le logement et les services. Les codes des droits de la personne interdisent la discrimination fondée sur les motifs décrits dans chacun des codes.

Assemblée des membres – Les membres se réunissent pour discuter et prendre des décisions au sujet des questions touchant la coopérative. Chaque membre a droit à un vote.

Politiques – Ce mot a différents sens dans différentes coopératives. En général, les politiques établissent les règles pour les membres des coopératives. Elles couvrent habituellement des secteurs tels que le stationnement, les arrrages et les animaux de compagnie. Certaines coopératives adoptent des règlements ou des règles au lieu de politiques.

Procédures – Les mesures qui servent à appliquer les règlements/règles et les politiques. Les règlements/règles et les politiques décrivent ce qui doit être fait. Les procédures décrivent comment on doit le faire. En général, le conseil d'administration approuve les procédures.



La FÉDÉRATION de L'HABITATION COOPÉRATIVE du Canada

Pour nous joindre

Bureau national

225, rue Metcalfe, bureau 311
Ottawa (Ont.) K2P 1P9
Tél. : 613-230-2201
Télec. : 613-230-2231
Sans frais 1-800-465-2752

Région de l'Ontario

720, avenue Spadina, bureau 313
Toronto (Ont.) M5S 2T9
Tél. 416-366-1711
Télec. : 416-366-3876
Sans frais 1-800-268-2537

Bureau de Vancouver

1651, prom. Commercial, bureau 220
Vancouver (C.-B.) V5L 3Y3
Tél. : 604-879-4116
Télec. : 604-879-4186
Sans frais 1-877-533-2667

Bureau du Manitoba

Bureau 192
162-2025, avenue Corydon
Winnipeg (Man.) R3P 0N5
Tél. : 204-947-5411
Télec. : 204-947-5412
Sans frais 1-888-591-3301

Bureau de la Nouvelle-Écosse

202, avenue Brownlow
Bureau 300, Tour 1
Dartmouth (N.-É.) B3B 1T5
Tél. : 902-423-7119
Télec. : 902-423-7058
Sans frais 1-866-213-2667

www.fhcc.coop

 [chfcanada](https://www.facebook.com/chfcanada) |  [@chfcanada](https://twitter.com/chfcanada)