

Panel 27 mars 2021

**Les formes juridiques coopératives
et copropriété divise**

A partir du cas de **Cohabitat Québec**

par *Éveline Gueppe*

QU'EST-CE QU'UN COHABITAT ?

Le cohabitat est une communauté **intentionnelle** de voisinage **participatif** qui offrent dans une atmosphère sécuritaire et enrichissante, à la fois les avantages de la **propriété privée** et ceux de généreux **aménagements communs**. Les cohabitats sont des réponses novatrices et durables aux défis sociaux et environnementaux actuels.

Réseau américain des cohousing, 2015

- Design axé sur la communauté (sentiers, voitures en périphéries)
- Unités privées et aménagements communs
- Autogestion (souvent sociocratie et Communication non violente)
- Structure et prise de décision non hiérarchiques
- Repas communs
- Pas de gourous; pas en affaires; pas une commune!
- Pas de religion et de politique



Le cas Cohabitat Québec

<p>OBNL <i>Continuation</i></p>	<p>Cohabitat Québec (CQ) a été initiée sous la forme d'un OBNL : simplicité mais existence légale, peu contraignante toutefois.</p>
<p>Coopérative de solidarité</p>	<p>CQ s'est ensuite développé sous la structure légale d'une coopérative de solidarité, ce qui entraîne un certain nombre d'obligations découlant de la Loi des coopératives: valeurs coop, 1 membre -1 vote, gouvernance, etc.</p>
<p>Syndicat de copropriété</p>	<p>Depuis juin 2013, les membres sont devenus propriétaires d'une unité de condominium gérée par un syndicat de copropriété (encadré par le Code Civil du Québec) ce qui entraîne un certain nombre d'obligations légales inscrites contractuellement dans la Déclaration de copropriété. On y retrouve le respect du Règlement de l'immeuble, les travaux sur les immeubles et les dépenses reliées et la gestion d'un fonds de prévoyance. La destination de l'immeuble enchâsse la gestion du syndicat <u>avec et par</u> la coopérative.</p>



OBNL

Association de personnes ayant un **but autre** que le partage d'un bénéfice (\$) entre eux. Il s'agit d'une personne morale (association personnifiée)

Niveau de démocratie

1 membre = 1 vote

Le pouvoir (décisions) est réparti entre deux instances

- l'assemblée générale (orientations majeures)
- le conseil d'administration (gouvernance courante)

Adhésion des nouveaux membres

Le conseil d'administration admet les nouveaux membres. L'OBNL établit les critères de sélection en tenant compte de la Charte des droits et libertés de la personne (régit sous forme de politique interne)

Droits et obligations

Lettres patentes, Règlements, Contrat de membre, Politiques et Procédures

Modification des documents constitutifs

La modification des Lettres patentes nécessite une résolution au 2/3 des membres présents en assemblée générale dûment convoquée

BEAUCOUP DE LIBERTÉ vs contraintes légales, mais peu de reconnaissance/crédibilité...



Coopérative – définitions communes

Personne morale regroupant des membres ayant un besoin économique commun (besoin de se loger, par exemple)

Niveau de démocratie

1 membre = 1 vote

Le pouvoir (décisions) est réparti minimalement entre deux instances

l'assemblée générale (orientations majeures)

le conseil d'administration (gouvernance courante)

Adhésion des nouveaux membres

Selon l'article 51 de la Loi sur les coopératives, le conseil d'administration admet les nouveaux membres

La coopérative utilise une politique de sélection établie selon des critères ne contrevenant pas à la Charte des droits et libertés de la personne

Droits et obligations

Statuts, Règlements, Contrat de membre, Politiques et Procédures

Modifications des documents constitutifs

La modification des statuts nécessite une résolution au 2/3 des membres présents en assemblée générale dûment convoquée, suivie de la transmission au Ministre d'une requête en bonne et due forme



Coopératives - valeurs et principes

Les valeurs fondamentales des coopératives sont :
la prise en charge et la responsabilité personnelles et mutuelles,
la démocratie,
l'égalité,
l'équité
et la solidarité.

Les membres des coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

Les 7 principes coopératifs de l'Alliance coopérative internationale, 1895.



Coopératives - les différents types

La coopérative de consommation

Ces coopératives fournissent des biens et des services à leurs membres pour leur usage personnel.

La coopérative de producteurs

Elle regroupe des personnes physiques et morales qui bénéficient d'avantages économiques en se procurant auprès de leur coopérative des biens et services nécessaires à l'exercice de leur profession ou à l'exploitation de leur entreprise.

La coopérative de travail

La coopérative de travail offre aux personnes prêtes à relever le défi de l'autonomie et de la prise en main de leur milieu de travail de créer leur entreprise. Les membres sont les employés et ils contrôlent l'ensemble des activités.



Coopératives - les différents types (suite)

La coopérative de solidarité

Les membres doivent appartenir à au moins 2 des catégories : consommateurs, producteurs ou travailleurs. Plusieurs catégories de membres peuvent être réunies. Ainsi, travailleurs, utilisateurs et les autres personnes ou sociétés ayant un intérêt commun peuvent s'unir pour satisfaire leurs besoins et aspirations. Cette coopérative favorise la mobilisation des communautés locales pour la satisfaction de besoins collectifs, et encourage la participation de tous les intervenants du milieu, laquelle permet à l'entreprise de bien s'ancrer dans la collectivité.

La coopérative d'habitation

Au Québec exclusivement locative. Ailleurs pas forcément...

La coopérative d'accèsion à la propriété

Existe un peu au Québec, à explorer

La coopérative à capitalisation

N'existe pas au Québec comme telle

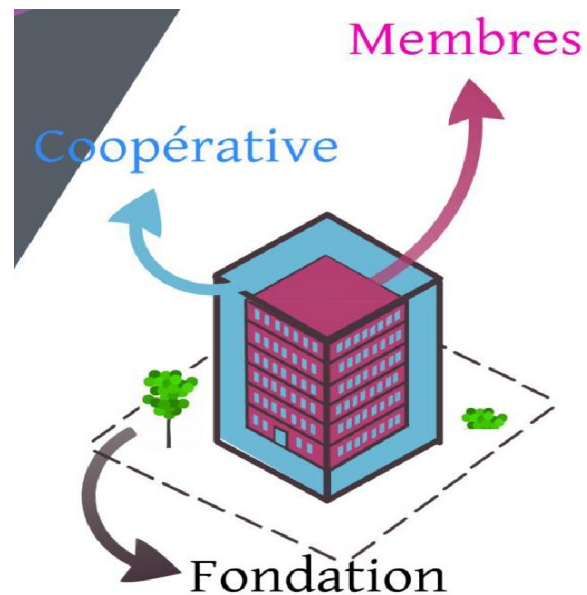


La coopérative de propriétaires = une chimère ?

Tel qu'imaginée par les Fédérations de coops d'habitation

Une structure mixte :

- Le **terrain** sur lequel est construit l'immeuble demeure la propriété du Fonds pour le développement de l'habitation coopérative au Québec
- Le Fonds cède, à la coopérative, la propriété d'un espace tridimensionnel où celle-ci pourra ériger son **immeuble**
- Le membre achète et peut revendre le droit d'usage (**usufruit**) sur le logement qu'il occupe



Personne morale versus Institutions financières ?

- Pour contracter un prêt, la personne morale doit être en mesure de faire la mise de fonds requise (argent \$ provenant des membres)
 - Les membres peuvent acheter des parts de la Coop ou contracter un prêt à la Coop à valoir sur une mise de fonds ou non...
 - Les membres doivent prêter les sommes requises à l'OBNL
- Pas d'enjeu pour le choix de la personne morale sur le plan juridique ou fiscal.
- Obtention du financement à la Caisse d'économie solidaire plus facile si Coop.

