

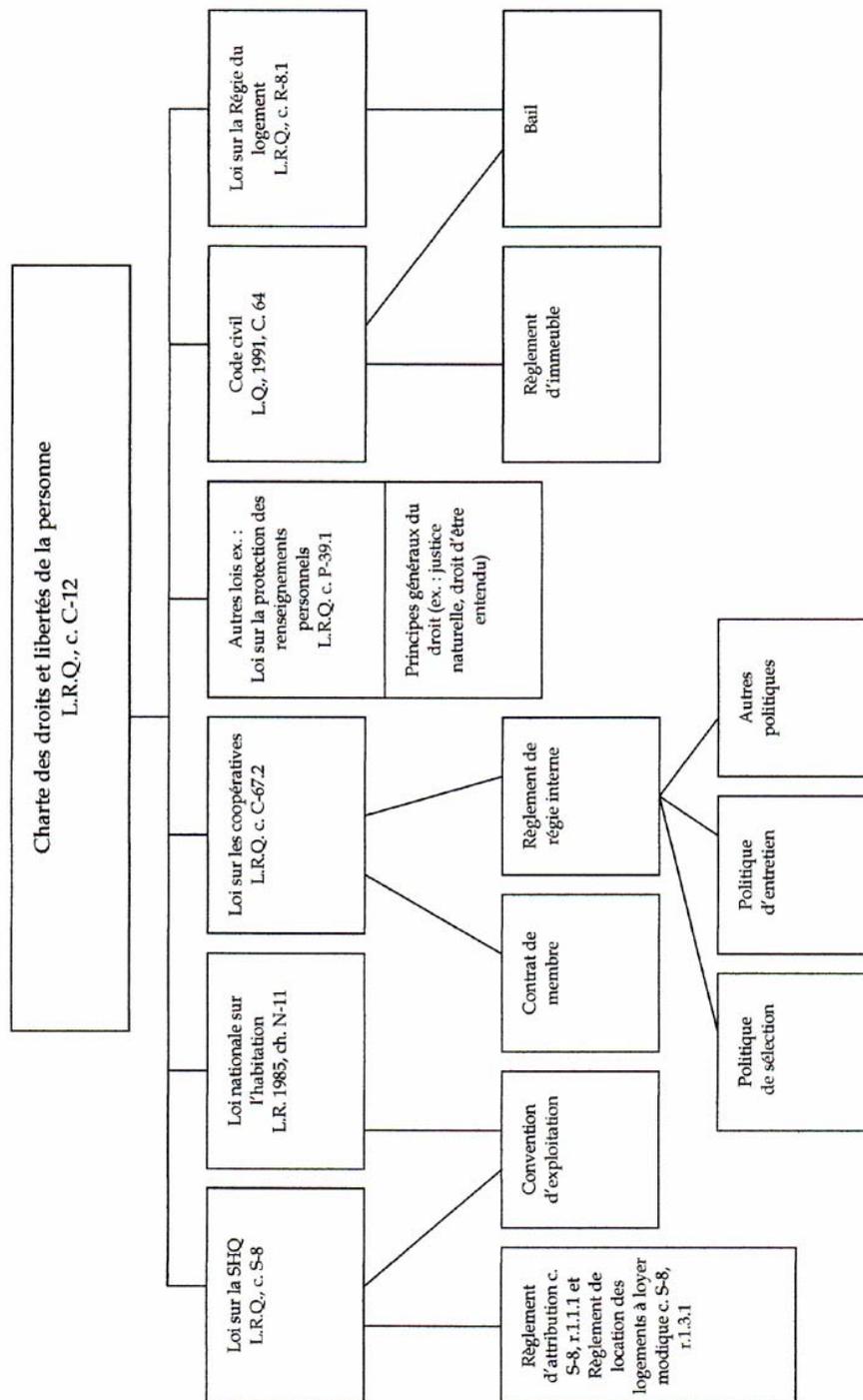
Environnement juridique

SOMMAIRE

Environnement juridique des coopératives d'habitation	2	3
La charte des droits et libertés de la personne	2	4
La Loi sur les coopératives	2	6
Le Code civil du Québec	2	6
La Loi sur la Régie du logement	2	7
La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé	2	9
La convention d'exploitation	2	9
Programmes gouvernementaux des coopératives d'habitation	2	10

Bien qu'une coopérative soit une entité tout à fait autonome dans son fonctionnement et son organisation, il faut toujours se rappeler que cette autonomie s'exerce à l'intérieur d'un cadre précis, celui des lois qui régissent notre société. Concrètement cela suppose qu'une coopérative ne peut pas, du seul fait que ses membres en aient pris la décision, même votée à l'unanimité, outrepasser ses droits. Lorsqu'elle régleme, décide et agit, la coopérative doit respecter les lois et les règlements auxquels elle est soumise, ainsi que les accords conclus avec des tiers, par exemple avec la SCHL ou la SHQ.

ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



L'organigramme qui précède présente les principaux points de repère de l'environnement juridique à l'intérieur duquel la coopérative évolue.

Pour illustrer l'étendue de l'impact des diverses lois sur les gestes que peut poser une coopérative dans le cours normal de ses activités, prenons quelques exemples :

- Une coopérative ne pourrait pas décider de refuser systématiquement toute demande de logement provenant de personne issue d'une minorité ethnique pour ce motif. Cela constituerait une pratique discriminatoire qui contreviendrait à la protection offerte contre la discrimination par la *Charte des droits et libertés de la personne*. Par contre, la coopérative peut décider de favoriser une clientèle particulièrement dans le besoin (personnes âgées, familles monoparentales, etc.) ce qui n'est pas considéré comme une pratique discriminatoire.
- Lorsque le conseil d'administration d'une coopérative exclut un membre, cette personne peut continuer à demeurer dans son logement puisque l'exclusion ne concerne que sa relation avec la coopérative comme membre, mais non comme locataire d'un logement appartenant à cette coopérative. L'exclusion aura cependant une incidence sur le montant du loyer payable par cette personne si son contrat de membre lui accorde un rabais de membre à soustraire du loyer inscrit à son bail.
- Lorsqu'un membre d'une coopérative n'acquiesce pas son loyer, la coopérative ne peut de son propre chef procéder à son éviction et le contraindre à déménager, et ce, même si elle disposait d'un article dans son « Règlement d'immeuble » qui prévoit qu'un retard de paiement permet à la coopérative d'expulser le membre de son logement. Pour exercer ses recours et faire valoir ses droits, elle devra nécessairement s'adresser à la Régie du logement et déposer une demande afin de recouvrer les arrérages qui lui sont dus. Au même titre, un locataire indésirable n'est pas dans l'obligation de déménager à moins que la coopérative obtienne un jugement en résiliation de bail et éviction de locataire.

LA CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE (L.R.Q., c. C-12)

La *Charte des droits et libertés de la personne* est une loi fondamentale vouée à assurer le respect de la dignité humaine et des principes et valeurs démocratiques de notre société. Elle a pour but de garantir et de protéger, dans des limites raisonnables, la jouissance des droits et libertés de la personne.

Cette loi, qui se situe au sommet de la hiérarchie des lois québécoises, est d'application large puisqu'elle s'applique non seulement à l'action gouvernementale, mais encadre aussi la conduite des personnes, autant physiques que morales comme les coopératives, dans leurs rapports privés.

Les droits et libertés fondamentaux protégés par la *Charte* sont nombreux. Mentionnons à ce titre le droit à la vie, à la sécurité et à la liberté de la personne, le droit à la sauvegarde de la dignité de la personne, de son honneur et de sa réputation, le droit au respect de la vie privée de la personne, le droit au secret professionnel, le droit à l'égalité dans la reconnaissance et l'exercice des droits protégés par la *Charte*, et les libertés fondamentales comme la liberté de conscience, de religion, la liberté d'expression et la liberté d'association. La *Charte* contient également des dispositions visant à assurer la protection de certains droits politiques, judiciaires, économiques et sociaux.

Les droits et libertés protégés les plus susceptibles d'être mis en cause dans les activités poursuivies par une coopérative d'habitation le sont certainement dans le contexte de la relation locateur-locataire.

La *Charte* reconnaît notamment :

- Le droit au respect de la vie privée de la personne (article 5);
- Le droit à la jouissance paisible des biens (article 6), l'inviolabilité de la demeure (articles 7 et 8);
- Le droit à l'égalité dans l'exercice des droits protégés (par exemple l'interdiction de refuser de conclure un contrat ayant pour objet un bien ou un service ordinairement offert au public pour un motif discriminatoire (articles 10 et 12);
- La protection contre le harcèlement (article 10.1);
- Et la protection contre les clauses discriminatoires dans un contrat (article 13).

Il est important de souligner que les droits et libertés protégés ne sont évidemment pas absolus et que, comme l'énonce le bon vieil adage, « la liberté des uns s'arrête où celle des autres commence ».

LA LOI SUR LES COOPÉRATIVES

(L.R.Q. c. C-67.2)

La *Loi sur les coopératives* est la loi en vertu de laquelle sont constituées les coopératives d'habitation exerçant leurs activités au Québec. Elle contient les grandes règles qui encadrent l'organisation, le fonctionnement et les différents aspects de la vie d'une coopérative d'habitation, de sa constitution jusqu'à la fin de son existence. On y retrouve entre autres les règles relatives aux pouvoirs et à la capacité des coopératives, à la structure de son capital, aux membres de la coopérative, aux assemblées générales, à la composition et au fonctionnement de son conseil d'administration, aux pouvoirs et devoirs de ses administrateurs et bien d'autres sujets encore.

La *Loi sur les coopératives* est la loi fondamentale des coopératives. Il est essentiel que la coopérative dispose d'une copie du texte le plus récent de la loi afin que les administrateurs et les membres en prennent connaissance et puissent s'y référer, au besoin. Vous trouverez par ailleurs de nombreuses références à cette loi tout au long du guide.

LE CODE CIVIL DU QUÉBEC (L.Q., 1991, C 64)

Le *Code civil du Québec* vise à régir la vie en société en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne*. Il gère les rapports entre les citoyens ainsi que les rapports entre les personnes et les biens. Par certains aspects, il touche le volet associatif de la coopérative et, par d'autres, les rapports locateur-locataire.

Le *Code civil du Québec* est constitué d'un ensemble de normes appelées à régir, en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne* et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens. Il constitue le droit commun applicable au Québec et le fondement des autres lois qui peuvent ajouter au *Code* ou bien y déroger.

Sur le plan des matières traitées par le *Code civil*, plusieurs ensembles de règles intéresseront plus particulièrement les coopérateurs en raison de leur champ d'application qui est en relation immédiate avec la nature même de la coopérative et avec les activités usuelles auxquelles elle s'adonne en tant qu'entreprise.

En tant que personne morale, la coopérative est régie par les articles 298 à 364 du *Code civil*. La coopérative d'habitation est bien sûr avant tout régie par les règles particulières prévues par la *Loi sur les coopératives*, toutefois, les règles générales applicables aux personnes morales prévues au *Code civil* viennent s'ajouter aux premières lorsqu'il y a lieu de les compléter, notamment en ce qui a trait à son statut de personne morale, à ses biens ou bien dans ses rapports avec les autres personnes.

La coopérative, qui agit en tant que locatrice de logements, sera également concernée par les dispositions du *Code civil* traitant des contrats en général (articles 1371 et suivants du *Code*) et par celles plus particulières applicables au contrat de louage (articles 1851 à 2000 du *Code*). Le *Code civil* contient l'ensemble des règles législatives qui encadrent les relations entre locataires et locateurs et qui déterminent leurs droits et obligations respectifs. Les articles 1851 à 1891 du *Code* concernent les règles générales applicables à tous les types de baux et les articles 1892 à 1978 traitent des règles plus particulières applicables au bail de logement. Les articles 1979 à 2000 prévoient pour leur part des règles encore plus spécifiques qui ne concernent que certains types de baux particuliers, dont notamment celui du bail d'un logement à loyer modique (articles 1984 à 1995 du *Code*).

Mentionnons que le texte de certaines dispositions du *Code civil du Québec* sont reproduites à l'endos des formulaires obligatoires de bail de logement.

LA LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT (L.R.Q., c. R-8.1)

La *Loi sur la Régie du logement* est la loi constitutive de la Régie du logement.

La Régie est un tribunal administratif qui possède notamment une compétence exclusive en première instance à l'égard de toute demande relative à un bail de logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas 70 000 \$. La Régie a également compétence à l'égard des demandes qui concernent l'application de la plupart des dispositions de cette même loi qui visent à assurer la conservation des logements et qui encadrent plus particulièrement la démolition de logements, l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier et la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée.

Il est important de préciser que le mandat de la Régie du logement ne se limite pas simplement à celui d'un tribunal chargé de trancher les litiges à l'égard desquels la loi lui attribue compétence et à favoriser la conciliation entre locateurs et locataires. La Régie a également pour mandat de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la *Loi sur la Régie du logement*.

Signalons que la *Loi sur la Régie du logement* contient les règles qui encadrent la procédure suivie devant la Régie. Celles-ci sont complétées par le *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*.

Pour obtenir plus d'informations sur la Régie du logement, on peut consulter le site Internet : www.rdl.gouv.qc.ca ou téléphoner au 1 800 683-2245.

Le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et le règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique

Ces deux règlements sont des règlements adoptés en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* et qui concernent, comme leur nom l'indique, les règles qui encadrent l'attribution et les conditions de location des logements à loyer modique (*programme Supplément au loyer* et coopératives du programme PSBL-P).

Le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, comme son nom l'indique, prévoit les règles applicables régissant l'attribution des logements à loyer modique. On y retrouve les catégories et sous-catégories de logements à loyer modique et les différentes formalités et aspects de la procédure de sélection des candidats (avis publics de sélection, demandes et registres des demandes de location, admissibilité, classement, liste d'admissibilité, attribution des logements, radiation et reclassement des candidats, ainsi que celles concernant le comité de sélection).

Le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* prévoit pour sa part les critères d'établissement et de fixation des loyers des logements à loyer modique.

LA LOI SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS DANS LE SECTEUR PRIVÉ

(L.R.Q., c. P-39.1)

Certaines dispositions prévues au *Code civil* (voir les articles 3 et 35 à 41) et la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* contiennent un ensemble de règles destinées à protéger les renseignements personnels concernant les personnes physiques en cherchant à pallier les abus d'usage et la diffusion des données à caractère personnel.

Toute entreprise dont les activités concernent la fourniture de biens et de services est par ailleurs tenue de se conformer à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* si elle recueille, détient, utilise ou communique des renseignements personnels. Les coopératives d'habitation, en tant que locatrices de logements, ont régulièrement à le faire dans le cours de leurs activités et sont donc soumises aux prescriptions de cette loi.

Les mesures qui y sont prévues ont principalement pour objet de limiter la portée de la collecte par l'entreprise de données à caractère personnel, leur accès et la divulgation à des personnes autres que la personne concernée.

LES CONVENTIONS D'EXPLOITATION

Les droits et obligations d'une coopérative ne sont pas toutes issues des lois et des règlements, mais également des contrats que celle-ci est susceptible de conclure avec ses membres et avec des tiers. Un des contrats les plus importants qu'une coopérative est appelée à conclure est sa convention d'exploitation.

La convention d'exploitation est une entente conclue entre la coopérative et l'organisme public qui a subventionné son projet d'habitation, soit la SHQ ou la SCHL. Cette entente précise les modalités du prêt et stipule les conditions que devra respecter la coopérative tant qu'elle n'aura pas terminé de rembourser son prêt hypothécaire. La coopérative doit être au fait de cette entente et en respecter toutes les obligations : constituer les réserves exigées, produire les rapports, etc.

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Cette section décrit brièvement les programmes de financement par lesquels les coopératives d'habitation ont été développées jusqu'à ce jour. Une lecture de la convention d'exploitation et de documents spécifiques aux programmes est appropriée pour parfaire votre connaissance.

À l'exception du *Programme sans but lucratif privé* (PSBL-P) destiné aux ménages et individus ayant des besoins impérieux de logement (clientèle entièrement subventionnée), les différents programmes de développement des coopératives poursuivent des objectifs similaires :

- Offrir du logement abordable approprié aux besoins des familles et individus à faible et moyen revenu;
- Encourager la mixité économique et sociale.

Consultez les informations relatives à votre programme de financement.

Programmes fédéraux

Programme de l'article 61 (antérieurement appelé le programme 34.18)

Ce programme a été en vigueur de 1973 à 1978.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL :

- Avant de conclure tout contrat de gestion avec un organisme externe;
- Avant de prêter l'argent de la coopérative ou utiliser la propriété de la coopérative pour obtenir tout type de prêt;
- Avant de vendre tout terrain ou bâtiment appartenant à la coopérative.

De plus, la coopérative doit :

- Maintenir sa propriété en bon état et faire toutes les réparations nécessaires;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct;
- Effectuer une vérification des revenus pour les nouveaux arrivants;
- Tenir ses livres et ses dossiers de façon complète et à jour et les conserver pendant sept ans;
- Permettre à la SCHL d'examiner ses livres et ses dossiers quand celle-ci le souhaite;

- Faire parvenir ses états financiers vérifiés à la SCHL dans les trois mois suivant la fin de l'année financière;
- Effectuer ses versements hypothécaires à temps; permettre à la SCHL d'inspecter sa propriété quand celle-ci le souhaite;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en fonction de sa race, son origine nationale, sa couleur, sa religion, son sexe ou sa situation maritale.

La convention d'exploitation précise aussi les éléments administratifs suivants :

- L'augmentation des loyers n'est plus approuvée par la SCHL. Les locataires peuvent maintenant avoir recours à la Régie du logement;
- Les loyers doivent couvrir les frais d'exploitation;
- Le revenu des nouveaux occupants ne doit pas dépasser la limite du revenu transmis annuellement par la SCHL à la coopérative. Ce plafond reflète la dernière limite supérieure du deuxième quintile de la répartition du revenu familial établie par Statistique Canada pour le Québec. Il n'y a pas de surcharge applicable au taux de loyer. Si la limite de revenu permise est dépassée, le logement ne peut être loué à la personne ou à la famille;
- L'annexe D « LIMITE DE REVENU DES NOUVEAUX LOCATAIRES » doit être transmise annuellement avec les états financiers.

Programme de l'article 95 (antérieurement appelé le programme 56.1)

Ce programme a été en vigueur de 1979 à 1985.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL avant de :

- Modifier le statut d'organisme à but non lucratif;
- Vendre toute propriété;
- Prêter des fonds de la coopérative;
- Utiliser ses terrains ou ses bâtiments pour obtenir tout type de prêt.

De plus, la coopérative doit :

- S'assurer que plus de la moitié de ses résidents et résidentes sont membres;
- Garder la propriété en bon état;
- Informer la SCHL avant de faire appel à une firme de services d'aide à la gestion;
- Subventionner au moins 15 % (25 % après 1984) des unités selon la formule de l'aide assujettie à un contrôle du revenu;
- Utiliser la définition de revenu de la SCHL (Annexe B de la convention) et effectuer une vérification annuelle du revenu des membres subventionnés (AACR);

- Maintenir un fonds de réserve de subvention distinct constitué des sommes AACR non affectées jusqu'à concurrence de 500 \$ par logement;
- Aviser la SCHL de toute autre contribution reçue pour aider à loger les résidents à faible revenu;
- Tenir ses livres et dossiers complets et à jour;
- Permettre à la SCHL d'inspecter les livres à tout moment raisonnable;
- Effectuer ses paiements hypothécaires à temps;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct (le montant minimal étant celui établi dans la convention) et s'en servir selon les règles de la SCHL;
- Remettre à la SCHL la liste des administrateurs, les états financiers vérifiés et le rapport annuel des données de la coopérative dans un délai de quatre mois après la fin de l'année financière;
- Tenir des états financiers distincts pour les espaces commerciaux et les remettre annuellement à la SCHL;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants;
- Traiter ses locataires et ses membres de façon similaire en ce qui a trait au loyer et services donnés, le rabais de membre étant toutefois une pratique acceptée et reconnue.

Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH) (aussi appelé le programme PHI)

Le programme a été en vigueur de 1986 à 1991.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL avant de :

- Modifier son statut d'organisme à but non lucratif;
- Utiliser ses terrains ou ses bâtiments pour obtenir tout type de prêt;
- Signer un contrat pour des services de gestion immobilière;
- Vendre toute propriété.

De plus, la coopérative doit :

- S'assurer que des membres occupent la majorité des unités;
- Garder la propriété en bon état;
- Subventionner au moins 30 % (depuis 1998, on peut subventionner 50 %) des unités par le biais du programme Supplément au loyer (les règles du Programme s'appliquent);
- Maintenir un fonds de sécurité d'occupation destiné aux ménages éprouvant des difficultés temporaires dans un compte distinct incluant les intérêts gagnés;

- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct (la contribution minimale annuelle établie dans la convention est fixée à 0,65 % des coûts de construction initiaux) incluant les intérêts gagnés et s'en servir selon les règles de la SCHL;
- Permettre à la SCHL d'inspecter les livres à tout moment raisonnable;
- Remettre à la SCHL les états financiers vérifiés, la liste des administrateurs et des dirigeants et la déclaration attestant de la proportion des loyers occupés par les membres dans un délai de quatre mois après la fin de l'année financière;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants.

La seizième année

Les coopératives du PFCH verront l'aide financière annuelle de la SCHL diminuer à partir de la seizième année si les loyers sont en-deçà de 85 % du niveau du marché. La réduction de l'aide financière ne pourra être de plus de 5 % du taux de loyer de l'année précédente. Les coopératives doivent fournir des rapports spécifiques à la SCHL au cours de leur quinzième année d'exploitation en vue de faire les calculs et d'établir les ajustements le cas échéant.

Programmes québécois

Programme Intégré Québécois (incluant Logipop)

Ce programme a été en vigueur de 1984 à 1986.

Les conventions d'exploitation signées entre les coopératives et la Société d'habitation du Québec (SHQ) énumèrent les conditions que les coopératives doivent respecter. Les conventions ont été signées pour une période de 6 ans. Depuis 1992, toutes les coopératives PIQ sont autonomes et ne sont plus liées à une convention d'exploitation sauf celles bénéficiant d'un prêt garanti par la SHQ (programmation 1986) et celles bénéficiant toujours du Programme de supplément au loyer. Elles n'ont plus à faire rapport à la SHQ. Elles ne reçoivent aucune subvention aux opérations. Les revenus de loyer doivent donc couvrir l'ensemble des dépenses du projet.

Elles ont toutefois encore accès au Programme de supplément au loyer et doivent se soumettre aux règles en vigueur.

Programme de logement sans but lucratif privé (PSBL-P)

Le programme a été en vigueur de 1986 à 1994.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Confier la gestion à un tiers;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus, la coopérative doit :

- Soumettre son budget d'exploitation trois mois avant le début de son année financière pour approbation;
- Sélectionner ses membres en respectant les modalités du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*;
- Effectuer une vérification annuelle des revenus;
- Assumer une saine gestion du projet conformément au plan de gestion et au plan de formation approuvés par la SHQ;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement au montant défini par la convention;
- Permettre à la SHQ de vérifier ses livres, registres et comptes à tout moment raisonnable;
- Soumettre ses états financiers vérifiés trois mois après la fin de son année financière pour approbation;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants.

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et les OSBL (PARCO)

Le programme a été mis en vigueur en 1995.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Modifier le nombre et le type d'unités, le caractère d'hébergement temporaire ou permanent tel que défini, les services de soutien autorisés et la vocation des espaces non résidentiels;
- Confier la gestion à un tiers, sauf pour la tenue de livres;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus, la coopérative doit :

- Adhérer obligatoirement à une fédération de coopératives d'habitation, là où il en existe une, pendant une période de 5 ans;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Élaborer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement;
- Constituer et maintenir une réserve de remplacement et une réserve de gestion;
- Présenter à la SHQ son budget d'exploitation annuellement;
- Effectuer une contribution mensuelle de 10 \$ par logement au Fonds québécois d'habitation communautaire pour le fonds d'habitation sociale;
- Compléter un bilan de santé à la troisième année à la charge de la coopérative.

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme AccèsLogis Québec

- Le programme est en vigueur depuis 1997.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Modifier le nombre et le type d'unités, le caractère d'hébergement temporaire ou permanent tel que défini, les services de soutien autorisés et la vocation des espaces non résidentiels;
- Modifier toute clause de l'acte du prêt hypothécaire;
- Confier la gestion à un tiers sauf pour la tenue de livres;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus la coopérative doit :

- Adhérer obligatoirement à une fédération de coopératives d'habitation, là où il en existe une, pour une période de cinq ans;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Élaborer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement;
- Constituer et maintenir une réserve de remplacement et une réserve de gestion;
- Présenter à la SHQ son budget d'exploitation annuellement;
- Présenter à la SHQ les états financiers vérifiés pour approbation si 50 % et plus des unités de logement reçoivent du supplément au loyer;

- Effectuer une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire selon les modalités convenues (versement de la portion de capital remboursé lors du renouvellement exécuté à la dixième année).

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme de Logement abordable Québec (volet social et communautaire)

Le Programme de logement abordable Québec (volet social et communautaire) est entré en vigueur en 2002.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Modifier le nombre d'unités résidentielles, la typologie, les services de soutien à la clientèle et la vocation des espaces non résidentiels;
- Modifier toute clause de prêt incluant les paiements hypothécaire et les remboursements par anticipation;
- Confier la gestion à un tiers sauf pour la tenue de livres;
- Vendre ou hypothéquer la propriété;
- Fixer les augmentations de loyer pendant 15 ans.

De plus la coopérative doit :

- Adhérer obligatoirement à une fédération de coopératives d'habitation, là où il en existe une, pour une période de cinq ans;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Élaborer et appliquer un plan de formation et un plan gestion et le réviser annuellement;
- Constituer et maintenir une réserve de remplacement et une réserve de gestion (hypothèques, subvention à l'exploitation);
- Présenter à la SHQ son budget d'exploitation annuellement et faire approuver ses augmentations de loyer;
- Présenter à la SHQ les états financiers vérifiés;
- Effectuer une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaires selon les modalités convenues (versement de la portion de capital remboursé lors du renouvellement exécuté à la dixième année);
- Fixer par règlement les conditions de location de la clientèle (le coût du loyer ne doit pas être inférieur à 70 % ni supérieur à 95 % du loyer médian du marché).

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.