

**MÉMOIRE POUR LE PROJET DE LOI 111:
LOI MODERNISANT LA LOI SUR LES
COOPÉRATIVES ET MODIFIANT
D'AUTRES DISPOSITIONS**

**DÉPOSÉ À LA COMMISSION
DES FINANCES PUBLIQUES
DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 NOVEMBRE 2025

CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Table des matières

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation	1
Préambule	2
Trois recommandations.....	3
1. Appui à l'élargissement de la protection relative à la fixation de loyers.....	3
2. Soustraire la sanction pécuniaire du secteur de l'habitation	4
3. Limiter la perte du droit au maintien dans les lieux à la démission.....	5
La coopérative d'habitation	7
Conclusion	8

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

À titre de promoteur et de porte-parole national du mouvement québécois des coopératives d'habitation, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) valorise tout modèle coopératif en habitation et assure la coordination des fédérations dans leurs actions en soutien aux coopératives d'habitation partout au Québec. Ce sont plus de 150 employés et employées à la CQCH, dans les fédérations et dans certaines coopératives, qui voient chaque jour à offrir des services à plus **1 300** coopératives logeant environ **60 000** personnes au Québec dans plus de **30 000** logements destinés aux ménages aux revenus modiques et modestes.

La mission de la CQCH est de valoriser tout modèle coopératif en habitation, exempt de spéculation immobilière et foncière, et de favoriser le développement de l'entrepreneuriat social de ses membres. La CQCH est le leader, le promoteur et le porte-parole national du Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

La CQCH regroupe huit fédérations de coopératives d'habitation qui sont :

- la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE);
- la Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière, des Laurentides et de Laval (FECHALLL);
- La Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM);
- la Fédération des coopératives d'habitations de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC);
- la Fédération des coopératives d'habitation du Saguenay–Lac-Saint-Jean (FECHAS);
- la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ);
- la Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB);
- la Fédération des coopératives de la région de Montréal (FCHARM).

Préambule

C'est dans le cadre des consultations sur le Projet de loi 111 (PL 111) : *Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions* que la CQCH tient à présenter ce mémoire.

Si la CQCH accueille favorablement l'initiative gouvernementale de moderniser le cadre législatif des coopératives, elle considère comme essentiel d'adapter certaines dispositions afin de préserver la mission sociale particulière des coopératives d'habitation. Les recommandations formulées dans ce mémoire visent à garantir que cette modernisation législative n'affaiblisse pas les protections accordées aux locataires-membres.

Dans un contexte de crise aiguë du logement, il importe de renforcer plutôt que d'éroder les mécanismes qui protègent le droit à un logement sécuritaire et abordable. Les coopératives d'habitation représentent à cet égard un partenariat précieux entre l'État et la société civile pour répondre aux défis actuels et futurs en matière d'habitation.

La CQCH soumet donc ces recommandations avec la conviction que leur adoption contribuera à bonifier les pratiques de saine gouvernance et de bonne gestion, et consolidera le parc immobilier coopératif existant tout en favorisant le développement de nouvelles coopératives d'habitation, au bénéfice de toutes les Québécoises et de tous les Québécois.

Trois recommandations

1. Appui à l'élargissement de la protection relative à la fixation de loyers

La CQCH salue l'initiative du législateur québécois visant à clarifier le *Code civil du Québec* en spécifiant qu'un bail conclu à l'égard d'un logement loué dans une coopérative d'habitation ne peut faire l'objet d'un recours en fixation de loyer ou en vue de modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

Il faut préciser que l'article 1955 du *Code civil du Québec*, dans sa version actuelle, limite cette possibilité « à l'un de ses membres » seulement, faisant en sorte que les locataires qui ne sont pas membres de la coopérative puissent jouir de conditions différentes des locataires qui participent activement à la vie sociale et démocratique de la coopérative d'habitation. Ces conditions différentes accordées aux locataires qui ne sont pas membres de la coopérative peuvent briser l'équilibre financier et associatif qui permet à la coopérative de remplir sa mission en matière d'habitation et d'accès équitable à un logement. À titre d'exemple, on a vu des cas d'augmentations de loyer exigées lors de rénovations majeures, acceptées par les membres, et par la suite contestées par les non-membres qui, une fois les travaux réalisés, bénéficieraient pourtant des améliorations locatives, sans y avoir contribué.

L'article 142 du PL 111 vient écarter cette possibilité en supprimant, au premier alinéa de l'article 1955 du *Code civil du Québec*, « à l'un de ses membres » :

Texte actuel, al. 1, art. 1955	Art. 1955 après modification par l'art. 142, PL 111
« Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal. »	« Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal. »
(...)	(...)

En procédant ainsi, le législateur met fin à une controverse jurisprudentielle qui existe depuis fort longtemps et qui a récemment été rappelée de nouveau dans l'affaire *Coopérative La Bonne Entente (Joliette) c. Gosselin* (C.Q., 2024-07-18), 2024 QCCQ 3952, SOQUIJ AZ-52044629, 2024EXP-2925 (paragraphe 36 et suivants).

2. Soustraire la sanction pécuniaire du secteur de l'habitation

La CQCH est d'avis que les coopératives d'habitation, par leur particularité d'offrir un rabais au loyer à leurs membres, disposent de suffisamment de leviers pour sanctionner financièrement les membres récalcitrants en appliquant à leur endroit une conséquence correspondant à la valeur du rabais-membre. Il ne nous apparaît donc pas nécessaire de recourir à un processus parallèle ou alternatif pouvant porter un flou dans une démarche déjà claire, prévue aux articles 57 et 58 de la *Loi sur les coopératives*.

Enfin, la CQCH se questionne sur la nature des autres sanctions qui pourraient être imposées dans le contexte de l'habitation coopérative, à défaut d'une sanction pécuniaire. De plus, la CQCH s'inquiète que d'autres sanctions potentiellement contraires au droit civil puissent être imposées sans véritable moyen efficace de les contester en cas d'abus.

En ce sens, la CQCH demande l'inclusion d'une disposition visant à exclure les coopératives d'habitation de l'application du nouvel article 57.1 de la *Loi sur les coopératives* tel que proposé par l'article 22 du PL 111 :

Art. 22 PL 111	Modification souhaitée
« 57.1. Le conseil d'administration peut, si un règlement l'y autorise, imposer à un membre une sanction pécuniaire ou autre dans les cas visés aux paragraphes 2°, 5°, 6° et 7° du premier alinéa de l'article 57 au lieu de le suspendre ou de l'exclure. »	« 57.1. Le conseil d'administration d'une coopérative autre qu'une coopérative d'habitation peut, si un règlement l'y autorise, imposer à un membre une sanction pécuniaire ou autre dans les cas visés aux paragraphes 2°, 5°, 6° et 7° du premier alinéa de l'article 57 au lieu de le suspendre ou de l'exclure. »

3. Limiter la perte du droit au maintien dans les lieux à la démission

« Tout le droit sur le louage résidentiel est articulé autour du principe du droit du locataire au maintien dans les lieux¹. »

Par son article 115, le PL 111 propose de mettre un terme à la valse-hésitation jurisprudentielle au sujet des clauses de départ, ces clauses introduites à leurs règlements par certaines coopératives qui souhaitaient expulser les locataires qui perdraient leur statut de membre. Le nouvel article 221.1.1 proposé dans la *Loi sur les coopératives* aurait cet effet.

La CQCH s'inquiète de cette initiative qui lui paraît draconienne. La CQCH estime que l'initiative est louable dans le cas de la démission de membres, c'est-à-dire lors d'un geste volontaire de locataires membres pour se soustraire à leurs obligations coopératives. La CQCH opine toutefois que, dans le cas de l'exclusion de membres d'une coopérative d'habitation, cette brèche à un pilier du droit locatif résidentiel depuis 1979² constitue un effritement des bases de la protection au logement dans notre droit civiliste. Ceci constituerait, à notre avis, une anomalie dans un contexte de crise du logement et de la récente adoption de la *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés*³.

De plus, la CQCH s'inquiète de créer un précédent qui pourrait amener d'autres locataires à demander la restriction du droit au maintien dans les lieux des ménages québécois.

La CQCH veut ainsi éviter de mettre fin à ce droit fondamental qu'est le droit au maintien dans les lieux. Au contraire, la CQCH insiste sur le caractère bienveillant des principes et valeurs coopératifs qui sous-tendent notre secteur, non seulement au Québec, mais à travers le monde⁴.

¹ Archambault, Nicole, « Droit des obligations du louage », dans *La Réforme du Code civil*, Tome 2, Obligations, contrats nommés, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1993, page 662.

² *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, chapitre 48, article 111, introduisant le nouvel article 1657 au *Code civil du Bas-Canada*.

³ L.Q. 2024, chapitre 23 (Projet de loi 65).

⁴ Voir la Déclaration sur l'identité coopérative de la CQCH, regroupant les principes et valeurs inspirés de l'Alliance Coopérative Internationale : https://guide.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2022/05/23.1_Les-valeurs-et-les-principes-cooperatifs.pdf.

La CQCH propose de limiter cette possibilité aux membres démissionnaires :

Art. 22 PL 111	Modification souhaitée
« 221.1.1 Le membre qui, six mois ou plus avant l'arrivée du terme de son bail, démissionne de la coopérative ou en est exclu n'a pas droit au maintien dans les lieux loués à l'arrivée du terme du bail.	« 221.1.1 Le membre qui, six mois ou plus avant l'arrivée du terme de son bail, démissionne de la coopérative ou en est exclu n'a pas droit au maintien dans les lieux loués à l'arrivée du terme du bail.
Lorsque la démission ou l'exclusion survient moins de six mois avant l'arrivée du terme de son bail, le membre doit quitter les lieux loués au plus tard six mois à compter de sa démission ou de son exclusion.	Lorsque la démission ou l'exclusion survient moins de six mois avant l'arrivée du terme de son bail, le membre doit quitter les lieux loués au plus tard six mois à compter de sa démission ou de son exclusion.
Le cas échéant, le bail reconduit antérieurement à la démission ou à l'exclusion du membre prend fin à la date où le membre démissionnaire ou exclu quitte les lieux loués ou à celle où se termine la période de six mois visée au deuxième alinéa, selon la première de ces dates. »	Le cas échéant, le bail reconduit antérieurement à la démission ou à l'exclusion du membre prend fin à la date où le membre démissionnaire ou exclu quitte les lieux loués ou à celle où se termine la période de six mois visée au deuxième alinéa, selon la première de ces dates. »

La coopérative d'habitation

Une coopérative d'habitation a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. La communauté de besoins qui unit les membres d'une coopérative d'habitation porte d'abord sur les conditions de logement. La coopérative d'habitation va donc principalement réaliser son objet en intervenant sur la disponibilité, l'abordabilité et la qualité de ses logements.

Une coopérative regroupe des personnes qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs. Les personnes regroupées au sein d'une coopérative d'habitation sont ses membres, qui y résident et qui partagent un projet commun pour leur milieu de vie.

Un modèle de gouvernance unique

Une des principales caractéristiques qui distinguent la coopérative d'habitation des autres fournisseurs de logements tient au fait que les résidentes et résidents sont aussi les promoteurs et les gestionnaires du projet d'habitation. Ils en assument le contrôle et l'administration.

Ce contrôle sur les affaires de la coopérative est exercé démocratiquement par les membres, en ce sens que chacun d'entre eux dispose d'un pouvoir égal (un membre = un vote) dans les décisions importantes. De plus, les membres ont l'occasion de s'impliquer dans l'administration et la gestion de l'entreprise coopérative, par exemple en participant activement aux assemblées, en siégeant au conseil d'administration ou en contribuant aux travaux et activités de différents comités.

Une barrière à la spéculation immobilière

Grâce à leur structure démocratique et à leur finalité sociale, les coopératives d'habitation constituent un rempart efficace contre la spéculation foncière et immobilière. Les surplus générés sont réinvestis dans l'entretien des immeubles et l'amélioration des services aux membres, plutôt que distribués à des investisseurs externes.

Un milieu de vie

Au-delà de sa dimension purement économique et de son riche patrimoine immobilier, la coopérative d'habitation vise à fournir aux ménages un milieu de vie enrichissant et sécuritaire où la prise en charge individuelle et collective est mise de l'avant. Elle vise à développer des communautés vivantes et solidaires, portées par des valeurs telles la prise en charge et la responsabilisation des individus, la solidarité, l'équité et la bienveillance.

Conclusion

La CQCH, forte de son expertise et de son ancrage dans les régions du Québec, présente aujourd'hui ces recommandations avec la conviction profonde que le modèle coopératif constitue un modèle d'affaires pertinent et structurant pour l'ensemble du Québec.

Après plus de 50 ans d'expériences coopératives en habitation, la CQCH et ses membres sont convaincus que le patrimoine coopératif en habitation est une richesse pour la société québécoise.

Les ajustements législatifs que la CQCH propose aujourd'hui visent à concilier la nécessaire modernisation du cadre juridique des coopératives avec la préservation des protections fondamentales qui font la spécificité et la force des coopératives d'habitation du Québec. Nous sommes convaincus que l'adoption de ces recommandations contribuera à bonifier et à faciliter les saines pratiques de gouvernance et de gestion dans les coopératives d'habitation du Québec, contribuant ainsi à la pérennité et au développement du parc immobilier coopératif.

En terminant, la CQCH salue le travail et le leadership du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité, et est fière de participer à l'effort collectif de la modernisation de la *Loi sur les coopératives*.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

www.cooperativehabitation.coop

