

Vous avez un problème avec votre coopérative d'habitation?

**Information pour des membres des coopératives dans
l'est ontarien**



**Co-operative
Housing Association
of Eastern Ontario Inc.**

**Association de
l'habitation cooperative
de l'est ontarien inc.**



**Co-operative Housing Federation of Canada
Fédération de l'habitation coopérative du Canada**

Janvier 2005

Vous avez un problème avec votre coopérative d'habitation?

Les fédérations de coopératives reçoivent souvent des questions de membres qui éprouvent des problèmes avec leur coopérative d'habitation. Les fédérations ne sont pas des organismes 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 (désaccords ou conflits) avec leurs coopératives.

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. 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. En Ontario, les coopératives relèvent de la *Loi sur les sociétés coopératives*. Votre coopérative doit respecter cette loi. Elle doit aussi respecter 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. Les coopératives ont des contrats avec le gouvernement appelés accords d'exploitation (pour les coopératives du programme de l'Ontario, l'accord d'exploitation a été remplacé par la *Loi sur la réforme du logement social*). 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 avoir recours au processus de règlement des

différents avec votre coopérative (voir ci-après). Si vous n'obtenez pas de résultats, vous pouvez communiquer avec la direction gouvernementale appropriée pour obtenir de l'aide. Mais n'utilisez ce recours que si vos préoccupations concernent la loi ou une entente gouvernementale. ***Ne communiquez pas avec le gouvernement pour obtenir de l'aide au sujet d'une différence d'opinion ou d'un conflit interne avec votre coopérative.***

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

Les coopératives d'habitation prennent leurs décisions de façon démocratique, à savoir 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.

Vous avez peut-être vos propres opinions sur la façon dont votre coopérative devrait faire les choses. Dans une coopérative, vous avez la possibilité d'influencer les autres membres. Vous avez peut-être une idée pour apporter un changement dans votre coopérative. Pour que vos idées soient entendues, vous devez travailler dans la structure démocratique de votre coopérative. 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 espériez.

Vous avez un différend avec votre coopérative?

Parfois les membres ont des différends avec leur coopérative par ce qu'ils pensent que la coopérative fait quelque chose qu'elle n'a pas le droit de faire. Il y a deux façons de régler ces problèmes :

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

Si vous avez une plainte au sujet de votre coopérative ou de votre conseil d'administration, adressez-vous au conseil. Voici la façon de procéder:

- Premièrement, **écrivez au conseil d'administration**. Demandez à quelqu'un de vous aider, au besoin. Décrivez votre problème et demandez d'assister à une réunion du conseil. Décrivez au conseil comment vous pensez que votre problème peut être réglé. Par exemple, un différend peut être réglé à l'aide de la médiation. Gardez une copie de votre correspondance avec le conseil.
- Si vous rencontrez le conseil et vous n'êtes toujours pas satisfait, écrivez de nouveau au conseil et demandez à ce que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine **assemblée des membres**. Demandez aux membres de décider si la coopérative a respecté ses règlements ou ses règles et ses politiques. Vous pouvez suggérer qu'une personne qualifiée, qui n'est pas membre de la coopérative, soit désignée pour présider cette portion de l'assemblée.

- Si le conseil ne veut pas vous rencontrer ou qu'il refuse d'inscrire votre question à l'ordre du jour de l'assemblée des membres, vous pouvez convoquer vous-même une assemblée des membres. Vous devez recourir à un processus spécial pour convoquer une assemblée des membres. Ce processus s'appelle une **demande de convocation d'une assemblée des membres**. Vous trouverez de l'information à ce sujet dans les règlements de votre coopérative et dans la *Loi sur les sociétés coopératives*. Vous devrez peut-être examiner le règlement organisationnel ainsi que la *Loi*. Une fois de plus, essayez de trouver quelqu'un pour vous aider si vous en avez besoin. Vous devrez obtenir l'appui d'autres membres de votre coopérative pour convoquer ainsi une assemblée des membres. Un certain nombre de membres (5%) doivent être d'accord pour que l'assemblée ait lieu. Les règlements de votre coopérative vous indiqueront comment procéder. Si vous réussissez, il y aura une assemblée des membres à laquelle vous pourrez soulever vos préoccupations.
- À l'assemblée des membres, présentez clairement et simplement votre problème. Les membres comprendront votre message s'il est bien structuré et présenté calmement.
- Si vous voulez que les membres prennent une décision à l'assemblée, vous devrez proposer une **résolution(motion)** à l'assemblée. Autrement, vous constaterez peut-être que rien n'aura été décidé, même si vous avez exprimé votre opinion sur le problème.
- Vous devrez accepter la décision des membres même si vous n'êtes pas d'accord, parce que les coopératives sont des démocraties. Mais parfois les coopératives ne connaissent peut-être pas la loi. Si vous pensez que votre coopérative ne respecte pas la loi, vous devez obtenir des conseils juridiques.

Évictions

Si votre coopérative essaie de vous **évincer**, elle doit:

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

En Ontario, la loi relative aux propriétaires et aux locataires **ne s'applique pas** aux coopératives d'habitation. Il existe différentes règles pour régir les expulsions dans les coopératives.

Consultez les règlements de la coopérative et la *Loi sur les sociétés coopératives* pour savoir si votre coopérative a suivi la bonne procédure pour les expulsions. Ces documents indiquent également si vous pouvez **faire appel** 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, 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 sociétés coopératives* pour savoir ce qu'elle prévoit au sujet de votre problème. Vous pouvez la trouver sur ce site Web (www.fhcc.coop), ou en communiquant avec le bureau de l'AHCEO. Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario 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(e) avocat(e)

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 la fédération locale (AHCEO) offrent des conseils et une aide à leurs membres. Nos membres sont **les coopératives d'habitation**, non pas les résident(e)s des coopératives d'habitation. La FHCC et l'AHCEO 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 comités
- 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 l'AHCEO ne peuvent prendre parti pour un membre en particulier. De plus, elles n'ont aucun contrôle légal ou administratif sur les coopératives d'habitation.

Vous voulez parler avec quelqu'un?

Si vous vivez dans une coopérative d'habitation de l'est Ontario, veuillez communiquer avec l'AHCEO. Le personnel de l'Association peut vous conseiller sur vos droits en tant que membre de coopérative. Il peut aussi vous diriger vers d'autres ressources disponibles. Si l'AHCEO ne peut vous fournir l'aide dont vous avez besoin, vous pouvez aussi communiquer avec la FHCC. L'AHCEO et la FHCC ne peuvent pas vous donner des conseils juridiques mais ils peuvent vous renseigner sur la *Loi sur les coopératives*.

Confidentialité : Les appels reçus par la FHCC et l'ACHEO demeureront confidentiels à la demande de l'appelant. L'AHCEO et la FHCC exigeront, cependant, que leurs réponses ne soient pas citées en public, ni incluses dans aucun document écrit ou imprimé sans leur permission.

L'AHCEO

311-225 rue Metcalfe
Ottawa, ON K2P 1P9
(613) 230-2201
info@chaseo.org
www.chaseo.org

FHCC

311-225 rue Metcalfe
Ottawa ON, K2P 1P9
1-800-465-2752
info@chfc.ca
www.chfc.coop