

# LA COOPÉRATIVE D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE : RETOUR SUR LES VOIES DE SON ACCOMPLISSEMENT EN DROIT CIVIL QUÉBÉCOIS

François FRENETTE, Vincent ROY and Jean BOUCHARD

Volume 114, Number 3, December 2012

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1044750ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1044750ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

FRENETTE, F., ROY, V. & BOUCHARD, J. (2012). LA COOPÉRATIVE D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE : RETOUR SUR LES VOIES DE SON ACCOMPLISSEMENT EN DROIT CIVIL QUÉBÉCOIS. *Revue du notariat*, 114(3), 501–523. <https://doi.org/10.7202/1044750ar>

# **LA COOPÉRATIVE D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE : RETOUR SUR LES VOIES DE SON ACCOMPLISSEMENT EN DROIT CIVIL QUÉBÉCOIS**

**François FRENETTE\*, Vincent ROY\*\*  
et Jean BOUCHARD\*\*\***

|   |     |
|---|-----|
| INTRODUCTION . . . . .  | 503 |
| 1. L'état de l'habitation coopérative au Québec . . . . .   | 504 |
| 2. Les contraintes associées au choix de l'habitation<br>coopérative dotée d'un facteur de capitalisation<br>individuelle . . . . .   | 509 |
| 2.1 Les contraintes liées aux valeurs de base<br>du mouvement coopératif . . . . .  | 510 |
| 2.2 Les contraintes liées au financement<br>d'un projet. . . . .  | 510 |
| 2.3 Les contraintes liées au fonctionnement<br>de nos institutions de droit privé . . . . .   | 510 |
| 3. Le montage juridique prenant en compte l'ensemble des<br>contraintes associées au choix de l'habitation coopérative<br>dotée d'un facteur de capitalisation individuelle . . . . . | 511 |
| 3.1 Les préalables . . . . .  | 512 |

---

\* LL.D., professeur émérite, Faculté de droit, Université Laval et notaire à Québec.

\*\* LL.L., avocat et conseiller à la recherche et à la formation auprès de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

\*\*\* MBA, agent de recherche auprès de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 3.2 | Propriété superficière, donation, clause<br>résolutoire et droit d'usage du tréfonds . . . . .                                  | 512 |
| 3.3 | Copropriété divisée sur propriété superficière . . . . .  | 514 |
| 3.4 | L'usufruit d'une fraction de copropriété . . . . .  | 517 |
| 3.5 | Les éléments et les règles du financement . . . . .   | 518 |
| 4.  | La mesure de l'économie réalisée par l'habitation<br>coopérative dotée d'un facteur de capitalisation<br>individuelle . . . . . | 519 |
| 4.1 | L'économie liée au recours à la propriété<br>superficière . . . . .   | 521 |
| 4.2 | L'économie liée au recours à l'usufruit<br>d'une fraction . . . . .   | 521 |
| 4.3 | L'économie supplémentaire liée au recours<br>à l'usufruit d'une fraction . . . . .  | 522 |
| 4.4 | L'économie liée au rachat du droit d'usufruit<br>par la coopérative . . . . .   | 522 |
|     | CONCLUSION . . . . .  | 523 |

## INTRODUCTION

Les coopératives d'habitation à capitalisation individuelle ont fait l'objet d'une brève étude par François Brochu et François Frenette dans les pages de la présente revue scientifique en 2004<sup>1</sup>. Cette étude concluait non seulement que ce type d'habitation coopérative n'avait rien de contraire à la législation québécoise en la matière, mais également que son application pouvait avoir lieu grâce à l'émission de parts privilégiées en faveur de tous les membres de la coopérative, parts correspondant à la contribution respective de ces derniers au remboursement du capital emprunté par la coopérative pour l'acquisition ou la construction de l'immeuble voué à l'habitation résidentielle.

Esquissée à grands traits seulement, la solution alors envisagée nous est apparue par la suite incomplète. Sans être inexacte, elle ne permettait pas, réflexion faite, de répondre de façon à la fois pratique et efficace à *toutes* les conditions d'ordre idéologique, financier et juridique entourant l'avènement et l'épanouissement de *ce genre d'habitation coopérative au Québec portant sur un ensemble résidentiel entièrement financé par des membres, qui ont par ailleurs la faculté de pouvoir récupérer leur contribution en capital à ce financement.*

Par chance, l'opportunité d'ouvrir à nouveau ce dossier captivant s'est à nouveau présentée dans le cadre de demandes formulées par la *Confédération québécoise des coopératives d'habitation* (ci-après la « CQCH »), qui cherchait à favoriser l'émergence de nouvelles formules d'habitation basées sur une exploitation plus imaginative du véhicule juridique de la coopérative. Elle voulut d'abord savoir si la formule des *Community Land Trusts* américaines, consistant à dissocier la propriété du sol de celle de l'unité d'habitation y dessus située, pouvait facilement s'appliquer au Québec. À la suite de notre rapport détaillé le confirmant, la CQCH voulut de plus savoir, en vue d'une expérience pilote sur un terrain susceptible d'être prochainement disponible pour ce faire, s'il était possible de

---

1. François FRENETTE et François BROCHU, « Les coopératives d'habitation à capitalisation individuelle », (2004) 106 *R. du N.* 205-225.

greffer à la propriété superficière de la construction détenue par une coopérative d'habitation un facteur de capitalisation individuelle en faveur des membres y résidant. Rien ne s'y opposait avons-nous finalement conclu après recherche et analyse. Le résultat escompté commande toutefois, il ne faut pas s'en surprendre, le recours à un montage beaucoup plus complexe que la formule imaginée en 2004. Et c'est précisément le sujet de la présente contribution à la *Revue du Notariat*.

M<sup>e</sup> Vincent Roy commencera par dresser un état succinct de l'habitation coopérative au Québec (1.). M<sup>e</sup> François Frenette identifiera, par la suite, les paramètres dont il faut tenir compte dans toute démarche cherchant à concilier les exigences de l'habitation coopérative et celles de la capitalisation individuelle. La mise en séquence de plusieurs institutions connues permet, comme nous allons le démontrer, d'opérer cette délicate conciliation (2. et 3.). M. Jean Bouchard, administrateur expérimenté, terminera l'exposé en détaillant les économies réelles qui découlent de la formule retenue (4.).

## 1. L'état de l'habitation coopérative au Québec

Si les coopératives, tous secteurs d'activités confondus, constituent sans contredit une force économique importante pour le Québec<sup>2</sup>, on constate que leur statut demeure souvent mal compris du grand public. Il en va évidemment de même pour les coopératives œuvrant dans le secteur de l'habitation, celles-ci étant d'ailleurs souvent confondues avec d'autres acteurs de l'habitation communautaire et sociale.

Avant d'aborder à proprement parler l'état de l'habitation coopérative au Québec, il apparaît donc opportun de préciser suc-

---

2. Selon des données statistiques datant de 2005, on estimait que le Québec comptait 2 834 coopératives et mutuelles en activité. Ces dernières employaient 87 461 personnes, détenaient des actifs de 129,1 milliards de dollars et réalisaient un chiffre d'affaires de 20,7 milliards de dollars. Voir : DIRECTION DES COOPÉRATIVES DU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION, *Statistiques sur les entreprises coopératives régies par la Loi sur les coopératives, édition 2007*, Direction générale des communications et des services à la clientèle du ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, Québec, Gouvernement du Québec, 2007, p. 9 [Ressource électronique], en ligne : <[www.mdeie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/etudes\\_statistiques/secteur\\_cooperatif/coop\\_statistiques\\_2007.pdf](http://www.mdeie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/etudes_statistiques/secteur_cooperatif/coop_statistiques_2007.pdf)> et Rémy-Noël POULIN et Martine CAZES, « Les coopératives au Québec. Une vision, des actions ... une solution ? », dans Charlaïne BOUCHARD (dir.), *Droit des PME*, coll. « CÉDÉ », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 101.

cinctement le statut juridique de la coopérative d'habitation. La coopérative d'habitation se définit comme étant celle d'une personne morale qui regroupe des personnes qui ont des besoins en matière d'habitation et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative<sup>3</sup>. On peut aussi dire que la coopérative d'habitation représente un véhicule juridique d'entreprise collective géré démocratiquement par et pour le bénéfice de ses usagers, l'activité économique exercée par la coopérative étant orientée vers la satisfaction des besoins communs d'habitation de ses membres plutôt que vers la recherche d'un profit<sup>4</sup>.

L'énoncé de définition qui précède ne pourrait toutefois être complet sans porter attention aux règles d'action coopérative auxquelles il est fait allusion plus haut. Pour les qualifier, on pourrait dire que ces règles, directement inspirées des principes coopératifs reconnus par l'Alliance coopérative internationale (ACI), constituent de véritables lignes directrices d'organisation et de fonctionnement intégrées à même la loi et qui permettent aux coopérateurs de mettre en pratique certaines valeurs fondamentales du monde coopératif, comme la démocratie et la solidarité dans l'administration et l'exploitation de leurs entreprises. L'obligation d'être un usager des services de la coopérative pour pouvoir en être membre, la règle du « un membre, un vote », la constitution et l'approvisionnement d'une réserve, le principe de l'intérêt limité sur le capital social, la promotion de la coopération et la formation des membres, administrateurs et dirigeants de coopératives en matière de coopération sont autant d'exemples de règles d'action qui permettent de distinguer la formule coopérative des autres formes juridiques d'entreprises<sup>5</sup>.

Ces quelques précisions faites, qu'en est-il maintenant de la place occupée par les coopératives d'habitation au Québec ?

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, on dénombrait au Québec 1 278 entreprises coopératives œuvrant dans le domaine de l'habitation<sup>6</sup>, soit

3. Voir les articles 3, 219.1 et 220 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2 (ci-après « *Loi sur les coopératives* »).

4. Voir l'article 128 de la *Loi sur les coopératives*.

5. Voir l'article 4 de la *Loi sur les coopératives* qui énumère les règles d'action coopérative, règles qui sont elles-mêmes la plupart du temps précisées et mises en application par l'entremise de multiples dispositions introduites à même cette loi.

6. MINISTÈRE DES FINANCES ET DE L'ÉCONOMIE, *Répertoire des coopératives* [Ressource électronique], en ligne : <[www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/cooperatives/page/repertoires](http://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/cooperatives/page/repertoires)>.

1 235 coopératives d'habitation et 43 coopératives de solidarité en habitation<sup>7</sup>. Elles sont présentes à peu près partout à la grandeur du Québec, mais, faut-il s'en surprendre, on retrouve ces coopératives principalement concentrées dans les grands centres urbains de la province, les régions administratives de Montréal (582) et de la Capitale Nationale (200) en comptant à elles seules un peu plus de 60 pour cent.

Selon les données d'une étude datant de 2006, les coopératives d'habitation possédaient en moyenne 22 logements<sup>8</sup>, ce qui représentait globalement un parc immobilier avoisinant tout près de 26 000 logements<sup>9</sup>. Selon une estimation datant de 2009, la valeur globale des actifs de ces coopératives était évaluée à un peu plus de 1,1 milliard de dollars<sup>10</sup>.

Fait important à signaler, les coopératives d'habitation et de solidarité en habitation adhèrent pour la plupart à un réseau composé de six fédérations régionales de coopératives d'habitation, lesquelles ont respectivement pour mission première de protéger les intérêts de leurs membres et de soutenir leur développement<sup>11</sup>. Ces fédérations de coopératives sont elles-mêmes regroupées au sein d'une confédération. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 968 coopératives d'habita-

---

7. La coopérative de solidarité est une catégorie de coopératives dont la principale caractéristique est de regrouper au sein de son sociétariat au moins deux des trois catégories de membres que sont les membres utilisateurs, les membres travailleurs et les membres de soutien. Introduite à la *Loi sur les coopératives* en 1997 par la *Loi modifiant la Loi sur les coopératives afin de permettre la constitution de coopératives de solidarité*, L.Q. 1997, c. 17, cette catégorie de coopérative visait notamment à permettre à des personnes qui ont un intérêt économique ou social dans l'atteinte de l'objet de cette coopérative, mais sans être des utilisateurs des services offerts par celle-ci, à s'y joindre.

8. DIRECTION GÉNÉRALE DES COMMUNICATIONS ET DES SERVICES À LA CLIENTÈLE DU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION, *Les coopératives d'habitation au Québec, édition 2005*, Québec, Gouvernement du Québec, 2006, p. 14, en ligne : <www.economie.gouv.qc.ca>, onglet « bibliothèque » et « publications », section « études et analyses », sous-section « analyses du secteur coopératif ».

9. *Ibid.*, p. 12.

10. DIRECTION DES COOPÉRATIVES, MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION, *Évolution des coopératives non financières par secteur d'activité*, décembre 2011, en ligne : <www.economie.gouv.qc.ca>, onglet « s'informer » et « coopératives », section « études et analyses ».

11. Art. 233 de la *Loi sur les coopératives*.

tion et coopératives de solidarité en habitation étaient affiliées à ce réseau, ce qui représente un taux d'adhésion d'environ 75 % des coopératives du secteur de l'habitation au Québec<sup>12</sup>.

Si les quelques données sommaires présentées plus haut permettent de mieux décrire le portrait global des coopératives d'habitation dans le paysage québécois, qu'en est-il maintenant des moyens empruntés par ces coopératives pour atteindre leurs objets ?

À ce chapitre, on peut certainement affirmer que le profil des coopératives d'habitation est très homogène. En effet, sauf quelques très rares exceptions répertoriées, les coopératives d'habitation québécoises sont toutes propriétaires de leurs immeubles d'habitation et consentent à leurs membres des *droits personnels* d'occupation par le biais d'un bail de logement<sup>13</sup>. Malgré l'étendue des possibilités offertes par l'objet même d'une coopérative d'habitation aux termes de la loi, et qui est celui de « faciliter à ses membres l'accès à la *propriété* ou l'usage d'une maison ou d'un logement »<sup>14</sup>, force est de constater qu'il n'existe pas encore au Québec un cas répertorié où le véhicule coopératif a été employé pour, d'une part, permettre aux membres d'accéder *directement* à la propriété d'une maison ou d'un logement et, d'autre part, de les autoriser dans ce contexte à faire une capitalisation individuelle.

Cette situation pourra sembler paradoxale pour certains puisqu'il faut se rappeler que, à compter de la fin des années 1930 jusqu'à la fin des années 1960, les premières coopératives d'habitation québécoises visaient précisément l'accession à la propriété individuelle de leurs membres<sup>15</sup>. Ces coopératives, communément dési-

12. Selon les données compilées par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

13. Parmi les exceptions répertoriées, signalons notamment la coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog et la Coopérative d'habitation Rosemère, deux coopératives d'habitation « à droit superficière » qui font appel à une détention du droit de propriété d'un terrain par une coopérative regroupant comme membres les propriétaires d'immeubles résidentiels construits sur ce dernier. Pour plus de détails, voir SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, 2006, en ligne : <www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M19351.pdf>.

14. Art. 220 de la *Loi sur les coopératives*.

15. Voir Marie J. BOUCHARD et Marcellin HUDON, « L'histoire d'une innovation sociale », dans Marie J. BOUCHARD et Marcellin HUDON (dir.), *Se loger autrement au Québec*, Anjou, Éditions St-Martin, 2008, p. 15, p. 18.



gnées sous le vocable de « coopératives de construction », avaient toutefois une vocation éphémère. En effet, dans ce contexte, le véhicule coopératif ne représentait ni plus ni moins qu'un instrument d'auto-construction destiné à coordonner la réalisation d'un développement domiciliaire et à permettre de négocier des prix avantageux auprès d'entrepreneurs pour le bénéfice ultime de familles membres qui aspiraient à la propriété<sup>16</sup>. Ces coopératives étaient le plus souvent dissoutes une fois leur objet accompli.

Cela dit, la situation actuelle des « coopératives locatives à possession continue » telle que dépeinte plus haut s'explique, selon nous, en bonne partie en raison des défis inhérents associés à la conception de l'architecture juridique et au financement d'une nouvelle formule d'habitation coopérative à capitalisation individuelle, mais aussi en raison de l'impact des divers programmes d'aide à l'habitation rendus disponibles aux coopératives et qui se sont succédés depuis le début des années 1970. Une étude publiée en 2006 par le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation du Québec (aujourd'hui le ministère des Finances et de l'Économie du Québec) a, en effet, non seulement démontré un lien étroit entre la création de coopératives d'habitation et l'offre de programmes de financement gouvernementaux, mais rapportait par la même occasion que 99,8 % des coopératives d'habitation québécoises alors actives avaient bénéficié de l'un ou l'autre de ces programmes<sup>17</sup>. Tenant compte de ces données, il faut également préciser que les conditions d'ouverture de ces divers programmes visaient à faciliter la réalisation de coopératives d'habitation à vocation essentiellement locatives.

Si les programmes en question ont, par l'entremise de diverses formes de subventions et/ou modalités de financement facilitantes, certes permis à la formule actuelle de prendre la place qu'elle occupe aujourd'hui, permettant par la même occasion à l'État de s'assurer de l'existence sur le marché locatif d'une offre de logements aborda-

---

16. Signalons au passage que l'ancienne *Loi sur les associations coopératives*, L.R.Q., c. A-24, remplacée en 1982 par l'actuelle *Loi sur les coopératives*, prévoyait à son article 119 qu'une coopérative d'habitation était habilitée à s'autoriser par voie réglementaire à recevoir de ses membres des avances en acompte sur le coût de leur terrain et de leur maison, de leur ouvrir des crédits ou de leur faire des prêts hypothécaires.

17. DIRECTION GÉNÉRALE DES COMMUNICATIONS ET DES SERVICES À LA CLIENTÈLE DU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION, préc., note 8, p. 16 et 22.

bles, ces programmes ont par contre certainement contribué aussi à orienter les activités des coopératives d'habitation dans une telle direction.

Malgré ceci, l'idée de tirer profit du plein potentiel de la formule coopérative et des outils offerts par le droit civil québécois pour diversifier les façons de vivre la coopération dans le domaine de l'habitation n'est pas nouvelle pour le réseau de l'habitation coopérative. Plusieurs études explorant ce sujet ont en effet été réalisées au cours des années. Ce n'est que tout récemment toutefois qu'une formule d'habitation coopérative prometteuse a été élaborée au bénéfice d'un segment de la population désireux de combler *différemment* ses besoins en matière d'habitation. Nous laissons à l'auteur de cette formule le soin de la présenter.

## **2. Les contraintes associées au choix de l'habitation coopérative dotée d'un facteur de capitalisation individuelle**

Il est relativement facile de décrire ce qu'est et doit être une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle. Il en va bien autrement pour la tâche consistant à déterminer comment pareille coopérative d'habitation peut arriver à voir le jour et fonctionner au quotidien. La difficulté principale tient à ce qu'il *semble* exister en l'espèce une antinomie entre l'idée de service liée au modèle coopératif et l'idée de profit qu'évoque le droit d'un membre de capitaliser une partie de sa contribution à une entreprise commune. Cette difficulté est accrue, d'une part, par les règles du jeu en matière de financement de projets immobiliers et, d'autre part, par les limites qu'imposent les institutions juridiques existantes à l'élaboration d'un modèle d'application à la fois fiable et efficace.

Notre propos n'est pas de discourir sur les différentes contraintes associées au choix de l'habitation coopérative pourvue d'un facteur de capitalisation en faveur des coopérateurs, mais seulement de les présenter sommairement. L'exercice a simplement pour but en effet d'éclairer au mieux les différents choix qui conduisent, en bout de ligne, au montage proposé dans le chapitre subséquent.

### **2.1 Les contraintes liées aux valeurs de base du mouvement coopératif**

De la définition d'une coopérative comme des règles d'action coopérative s'y appliquant et des valeurs qui les sous-tendent<sup>18</sup>, il faut surtout retenir que la coopérative d'habitation est d'abord un regroupement de personnes en société en vue d'accéder plus facilement à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement et que ces personnes, tenues de participer à l'organisation et au développement de leur milieu de vie, ont des droits égaux. Bref, il s'agit en l'occurrence d'une entreprise commune et démocratique où la poursuite d'un profit est exclue. Ces traits on ne peut plus caractéristiques de l'habitation coopérative ne pourront donc être ignorés.

### **2.2 Les contraintes liées au financement d'un projet**

Le financement du modèle d'habitation coopérative qui a présentement cours au Québec est assuré par des subventions, des prêts hypothécaires à taux d'intérêt réduit<sup>19</sup> et, finalement, une aide financière au fonctionnement de la coopérative. Les membres de la coopérative d'habitation ne font aucun apport en capital, mais ils contribuent, à même le loyer payé à la coopérative pour l'occupation de leur logement, au remboursement de l'emprunt contracté par cette dernière pour l'acquisition ou la construction de l'immeuble d'habitation résidentielle. Ce type de financement est inimaginable dans le cadre d'un projet de coopérative d'habitation à capitalisation individuelle suivant la définition déjà donnée en introduction des présentes. D'autres façons de procéder répondant aux règles du marché de l'argent devront donc être envisagées.

### **2.3 Les contraintes liées au fonctionnement de nos institutions de droit privé**

L'expression et le rayonnement de ce qui est nouveau en droit ne requièrent pas forcément un ou plusieurs amendements au Code civil. L'intervention du législateur n'est en effet souhaitable et opportune que s'il est impossible de traduire cette nouveauté sur la base des textes existants<sup>20</sup>. En s'appuyant sur ces textes, il faut

18. Art. 3, 4, 128 et 220 de la *Loi sur les coopératives*.

19. Prêts dont le remboursement est, au demeurant, garanti par la SCHL.

20. Le législateur, en effet, refuse toujours d'intervenir par voie d'un ou de plusieurs amendements aux lois en vigueur s'il existe déjà une autre solution possible.

cependant accepter que les institutions rencontrées répondent à une logique qui leur est propre et commandent l'application de règles assez strictes, ce qui peut tout aussi bien aider que nuire à l'enchâssement d'une mesure jugée utile, voire nécessaire.

Deux exemples suffiront à illustrer ce qui précède.

Le recours à la dissociation juridique de la propriété de l'immeuble d'habitation de celle du sol lui servant d'appui peut constituer un moyen intéressant de réduire le coût d'accès à la jouissance d'un local dans ledit immeuble. La façon traditionnelle d'opérer cette dissociation dans le cadre d'un projet requérant construction pose toutefois problème, notamment, en matière de publicité des droits<sup>21</sup>, ce qui, par voie de conséquence, empêche le bailleur de fonds d'obtenir bonne et valable sûreté à la garantie du prêt qu'il serait disposé à consentir.

La propriété immobilière d'une coopérative d'habitation, actuellement présentée dans le mouvement coopératif comme étant celle d'une propriété *collective* détenue par ses membres, ne correspond aucunement à la réalité du droit en la matière. La coopérative est en effet une personne morale parfaitement distincte de ses membres et ces derniers ne sont aucunement investis, par le biais de leur participation sociale, d'un titre quelconque à la propriété de l'immeuble appartenant à la coopérative et que cette dernière leur loue. Pour en arriver à un partage de ce titre susceptible de servir de pierre angulaire aux exigences d'une capitalisation individuelle par les membres, il faut donc gommer d'abord cette vision fantaisiste de la réalité du droit et considérer ensuite franchement l'hypothèse des modalités ou démembrements de la propriété au sens strict du Code civil, ce qui présente autant d'avantages que de désavantages quant au but poursuivi.

### **3. Le montage juridique prenant en compte l'ensemble des contraintes associées au choix de l'habitation coopérative dotée d'un facteur de capitalisation individuelle**

La nature et le nombre des contraintes ci-dessus mentionnées ainsi que l'examen des particularités propres à nos institutions juridiques nous ont conduit à privilégier le *recours simultané et succes-*

21. Voir sur la question : François FRENETTE, *La propriété superficielle*, 2<sup>e</sup> éd., coll. « Bleue », Série « Répertoire de droit », Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, n<sup>os</sup> 50-53, p. 21-24.

sif à la propriété superficière, à la copropriété divisée d'un immeuble et à l'usufruit comme moyen d'adjoindre un droit de capitaliser à l'habitation coopérative. Les accommodements auxquels peuvent se prêter ces institutions ne sont évidemment pas étrangers à leur choix. Nous dirons un mot sur le rôle assigné à chaque pièce connue du rouage et ajouterons un bref commentaire sur la ou les mesures s'y rattachant sans entrer dans le détail des défis à relever aux plans de la technique juridique et de la rédaction des actes pertinents.

### **3.1 Les préalables**

Il sied, avant de s'attarder au mécanisme d'implantation d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, de spécifier qu'une coopérative de ce genre doit déjà avoir été constituée en réponse à un besoin éprouvé par des personnes qui, insatisfaites de leur condition de locataires, ne disposent cependant que d'un revenu moyen pour accéder autrement au marché de l'habitation. Il importe tout autant, dans le contexte envisagé, qu'un terrain soit disponible pour réaliser un projet d'habitation coopérative et que ce terrain soit la propriété d'une personne disposée à en faire don pour partie à la coopérative. Idéalement, il devrait s'agir d'une personne morale œuvrant dans le domaine du logement communautaire et prête à jouer en quelque sorte le même rôle que les *Community Land Trusts* aux États-Unis. Elle pourrait, aux fins de notre exposé, être identifiée, par exemple, comme étant la Fondation pour le développement de l'habitation coopérative au Québec (ci-après « la Fondation »).

### **3.2 Propriété superficière, donation, clause résolutoire et droit d'usage du tréfonds**

Le recours à la propriété superficière<sup>22</sup> permet de réduire le coût total du projet d'habitation en épargnant l'argent normalement requis pour l'acquisition du terrain par la coopérative.

Cette modalité de la propriété devra résulter, en l'espèce, d'une « division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble »<sup>23</sup>

22. Art. 1011 C.c.Q. : « La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantation situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. »

23. Art. 1110 C.c.Q. : « La propriété superficière résulte de la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession. »

parce que les deux autres modes d'établissement prévus au Code<sup>24</sup> ont des effets limités dans le temps<sup>25</sup> et que la renonciation au bénéfice de l'accession n'est pas, pour sa part, un droit soumis ou admis à la publicité<sup>26</sup>.

La propriété superficière devra faire l'objet d'un plan de cadastre permettant son identification par numéro de lot distinct, et ce plan cadastral correspondra, suivant le projet, soit à une construction existante, soit à un espace tridimensionnel appelé à recevoir une construction<sup>27</sup>.

La division effective du droit de propriété dans l'immeuble disponible devra s'opérer par la voie d'une donation consentie par la Fondation à la coopérative parce que l'aliénation à titre gratuit permet l'insertion d'une clause résolutoire pérenne en faveur de la Fondation garantissant que l'objet de la propriété superficière servira toujours à l'habitation coopérative<sup>28</sup>. Et comme la propriété superficière peut difficilement s'exercer sans l'usage du tréfonds<sup>29</sup>, ledit acte de donation devra comprendre, *accessoirement*, la cession d'un droit réel d'usage *aliénable*<sup>30</sup> à cet effet d'une durée de 100 ans, renouvelable sur entente conclue dans la dernière année de ce terme.

L'idée d'une dissociation juridique de la propriété du sol de celle de l'immeuble servant à l'habitation coopérative n'est évidemment pas nouvelle. Elle a d'abord été évoquée au Canada à compter du milieu des années 1980, principalement comme sous-produit d'un concept plus large, soit celui des fiducies foncières aux États-Unis. Dans le cours des discussions qui ont eu lieu sur le sujet au Québec au milieu des années 1990, nous avons nous-même structuré, à la demande de la Société d'habitation et de développement de Montréal (ci-après la « SHDM »), un modèle de fiducie foncière au

24. C'est-à-dire la cession du droit d'accession et la renonciation au bénéfice de l'accession.

25. Ils ne peuvent être établis à perpétuité alors que le droit de propriété superficière est perpétuel par essence.

26. *Supra*, note 24.

27. Voir sur ce point François BROCHU, « La représentation sur le cadastre des immeubles dans toutes leurs dimensions », dans Sylvio NORMAND (dir.), *Mélanges offerts au professeur François Frenette, études portant sur le droit patrimonial*, Québec, P.U.L., 2006, p. 445, p. 471 à 485.

28. Art. 1742 C.c.Q. *a contrario*.

29. Art. 1111 C.c.Q.

30. Art. 1172 à 1176 C.c.Q.

sens des articles 1260 et suivants du *Code civil du Québec* pour la détention tréfoncière des terrains acquis par la SHDM dans le cadre de son Programme d'acquisition de logements locatifs<sup>31</sup>. Ce modèle a servi d'inspiration au texte de Ernest Vaudry et Susan Altschul intitulé « Using Civil Law Trusts for Affordable Housing : a Community Land Trust Model »<sup>32</sup>. À l'époque, la propriété superficière n'était aucunement associée à l'hypothèse d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle. Elle était envisagée exclusivement en fonction du rôle assigné à la fiducie foncière comme propriétaire du tréfonds, soit celui de maintenir sous contrôle collectif des projets d'habitation coopérative acquis ou réalisés grâce au financement public, de mettre tels projets à l'abri de toute spéculation et de favoriser en permanence l'essor du secteur coopératif en matière d'habitation. Comme propriétaires superficiaires, les coopératives d'habitation devaient, pour leur part, demeurer des coopératives locatives à possession continue.

### **3.3 Copropriété divisée sur propriété superficière**

L'assujettissement d'un immeuble tenu en propriété superficière aux règles de la copropriété divisée est une éventualité prévue et acceptée en loi<sup>33</sup> parce que la propriété superficière en est une qui est afférente à la propriété d'un immeuble. Elle présente de nombreux avantages dans le cas sous étude, avantages qui n'auraient pas découlé d'un recours à la copropriété par indivision, même si celle-ci était complétée par une convention d'indivision<sup>34</sup>.

Le premier des avantages est l'effet qu'opère l'inscription de la déclaration de copropriété sur la propriété de l'immeuble destiné à l'habitation coopérative. Cette propriété est instantanément divisée en fractions pouvant appartenir à une ou plusieurs personnes<sup>35</sup>. Il s'ensuit la possibilité pour les membres de la coopérative de devenir sujets d'un *droit réel* portant sur telles fractions *individualisées*<sup>36</sup>,

31. Voir les textes de Allan GAUDREAU sur « L'expérience canadienne des fiducies foncières » et de celui François FRENETTE sur « La propriété superficière » dans *Les Actes du Séminaire sur la Fiducie Foncière*, Montréal, CQCH, AGRTQ et FHCC, 1995, p. 35-43 et p. 111-113.

32. (2004) 106 R. du N. 75-89.

33. Art. 1040 C.c.Q.

34. Art. 1014 C.c.Q.

35. Art. 1038 C.c.Q.

36. Et non pas d'être simplement titulaires d'un *droit personnel* contre la coopérative, le locateur, pour obtenir l'occupation et la jouissance d'un logement.

dont les composantes font l'objet d'une désignation cadastrale distincte. La porte est ainsi ouverte à une capitalisation *individuelle* par lesdits membres.

Le deuxième des avantages est l'effet qu'opère, cette fois, l'inscription de la déclaration de copropriété sur les sûretés grevant alors l'immeuble. Ces sûretés se divisent automatiquement entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion exprimée à la déclaration de copropriété<sup>37</sup>. Cette division automatique des sûretés permet de mesurer facilement le taux de capitalisation de chaque membre de la coopérative au fil du temps et de gérer le financement requis lors d'une aliénation.

Le troisième des avantages, et non le moindre, tient à l'obligation pour toute déclaration de copropriété de définir la destination de l'immeuble et de ses parties privatives<sup>38</sup>. C'est par le biais de cette notion que l'immeuble, dans son ensemble, peut être réservé exclusivement à l'habitation résidentielle accessible à des personnes ne disposant que d'un revenu moyen et les parties privatives, c'est-à-dire les unités d'habitation, réservées à des personnes qui, membres d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, ne disposent que d'un revenu moyen pour y accéder. La destination permet également, ce qui est exceptionnel, de fonder des restrictions aux droits des copropriétaires<sup>39</sup>. Ces restrictions pourraient avoir trait, par exemple, à des cessions de droits dans une fraction uniquement sous forme de démembrement de la propriété, à des cessions de droits réels de jouissance dans une fraction uniquement en faveur de personnes membres d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, au rachat éventuel des droits cédés, à l'établissement d'une règle de calcul excluant toute spéculation lors d'un tel rachat, etc. En un mot, la notion de destination permet de consolider et d'étendre ce que la clause résolutoire tendait à garantir dans la donation d'un immeuble en propriété superficière.

Le quatrième des avantages est le cadre réglementaire, entendu au sens large, que procure la déclaration de copropriété en matière de gestion. Il en découle une administration plus facile et plus structurée de l'immeuble par l'entremise d'un syndicat de copropriété<sup>40</sup>. Ces règles se superposent à celles, d'une portée plus

---

37. Art. 1051 C.c.Q.

38. Art. 1053, al. 1 C.c.Q.

39. Art. 1056 C.c.Q.

40. Art. 1063 à 1109 C.c.Q.



large, qui régissent l'organisation de la coopérative d'habitation. L'agencement des deux séries de règles est généralement possible. Là où la concordance parfaite ne peut toutefois se faire en raison du caractère sacré d'une norme relevant soit de la coopérative<sup>41</sup>, soit de la copropriété divise par déclaration<sup>42</sup>, il faut rappeler que les règles gouvernant une entité n'ont pas à s'appliquer obligatoirement à l'autre et qu'il existe souvent des moyens pratiques d'éviter les contradictions.

Le recours à la copropriété divise d'un immeuble dans le contexte de l'habitation coopérative n'est pas non plus une nouveauté. Après avoir obtenu à la demande de la Société d'amélioration Milton Parc inc. un projet de loi privé écartant l'obstacle posé par le moratoire sur la conversion en copropriété des immeubles à logement<sup>43</sup>, nous avons assujéti aux règles de la copropriété divise une grande partie du quartier Milton Parc à Montréal. La publication de la déclaration de copropriété en décembre 1987, qui fut suivie de la vente de fractions en faveur de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif, a permis de mettre un frein à la gentrification du quartier et d'éliminer la spéculation<sup>44</sup>. La structure échafaudée n'a toutefois pas introduit ni cherché à introduire un facteur de capitalisation en faveur des membres des coopératives. Ce sont les coopératives qui sont devenues propriétaires de fractions comprenant un ou plusieurs immeubles à logement. Ces membres sont demeurés des simples locataires. Le cas de la Coopérative d'habitation Les jardins Memphrémagog et celui de la Coopérative d'habitation Rosemère sont cependant plus intéressants en ce qu'ils jumèlent propriété superficière et copropriété divise. Les membres de la coopérative d'habitation propriétaire du terrain peuvent cependant disposer de leur fraction de copropriété comprenant la partie privative (unité d'habitation) et la partie commune au prix du marché. Bref, la formule n'écarte pas le jeu de la spéculation. La pleine propriété de la fraction de copropriété ouvre par ailleurs la porte à d'autres dérives.

---

41. Celle, par exemple de « un membre, un vote ».

42. Celle, par exemple, où le droit de vote et la contribution aux charges communes dépendent l'un et l'autre de la valeur relative de la fraction.

43. *Loi concernant la conversion en copropriété par déclaration de l'immeuble appartenant à la Société d'amélioration Milton Parc inc.*, L.Q. 1987, c. 144.

44. Voir sur cette copropriété particulière : Susan ALTSCHUL, « Condominium for Social Purposes », (1989-1990) 92 R. du N. 219-234.

### 3.4 *L'usufruit d'une fraction de copropriété*

Propriétaire de toutes les fractions de copropriété décrites dans la déclaration présentée pour publication au registre foncier, la coopérative pourrait fort bien vendre telles fractions à ses membres. Cette solution<sup>45</sup> lui ferait toutefois perdre le contrôle sur le sort de l'immeuble réservé à l'habitation coopérative parce que les membres, ès qualité de copropriétaires, disposeraient alors de tous les droits de vote avec pouvoir de modifier à volonté la déclaration de copropriété, de changer la destination de l'immeuble, voire de mettre fin à la copropriété<sup>46</sup>. En cédant plutôt aux membres un droit d'usufruit sur les fractions<sup>47</sup>, la coopérative écarte ce danger grâce au partage possible des voix entre le nu-propiétaire et l'usufruitier comme l'envisage l'article 1034 C.c.Q. La cession d'un droit d'usufruit présente de plus l'avantage d'aplanir la difficulté relative à la façon dont les membres pourront éventuellement toucher leur capital et uniquement ce capital. À cet effet, l'offre d'acquisition en usufruit faite par les membres de la coopérative<sup>48</sup> ainsi que la cession en usufruit leur étant consentie par la coopérative, devront comprendre non seulement toutes les conditions relatives à la jouissance usufruitière d'une fraction<sup>49</sup>, mais également l'offre irrévocable de la coopérative, c'est-à-dire le nu-propiétaire, de racheter le droit consenti en certaines circonstances et moyennant un prix établi sur la base d'une règle excluant le profit. Ces circonstances, qui devront être définies<sup>50</sup>, et le fonctionnement de la règle, qui devra être précisé<sup>51</sup>, devront être énoncés en des termes identiques à ceux employés dans la déclaration de copropriété.

45. Solution qui ne serait évidemment pas contraire au texte de l'article 220 de la *Loi sur les coopératives*.

46. Art. 1096 à 1098, 1102 et 1108 C.c.Q.

47. La cession en usufruit d'une fraction dans un immeuble tenu en copropriété ne s'apparente pas au droit personnel d'occupation et d'usage envisagé par le premier alinéa de l'article 46 de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., c. R-8.1). Pareille cession doit donc, à notre avis, bénéficier de l'exemption prévue au troisième paragraphe de l'article 47 de cette loi. Si ce cas n'y est pas textuellement prévu, c'est uniquement parce que l'usufruit a cours, d'habitude, presque exclusivement en matière successorale.

48. Ce contrat préliminaire tout comme la note d'information prévue aux articles 1785 à 1788 C.c.Q. sont indispensables en raison du deuxième alinéa de l'article 1708 C.c.Q.

49. Art. 1124 à 1161 C.c.Q.

50. Par exemple, décès du membre ou son incapacité à administrer ses biens et sa personne.

51. En veillant, par la référence à un indice, à ce que le membre puisse toucher uniquement un capital correspondant à sa contribution en capital en dollars constants.

Il a déjà été suggéré en 1975 que le droit d'occupation des membres d'une coopérative d'habitation soit défini sur la base d'un droit d'usufruit cessible dans une nouvelle loi sur les coopératives d'habitation qui compléterait le droit civil en matière d'usufruit et de louage, de manière à traduire toute la complexité des liens unissant le membre à sa coopérative<sup>52</sup>. Cette suggestion est demeurée lettre morte. Ainsi en fut-il sans doute parce que les tenants et aboutissants de ce « nouveau » droit n'ont pas été bien tracés parce que son objet n'était pas désigné par numéro de lot distinct et, enfin, parce que son aliénation pouvait avoir lieu au prix du marché.

### **3.5 Les éléments et les règles du financement**

Suivant la définition déjà donnée de la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, tout projet d'habitation mis de l'avant par une coopérative de ce genre ne peut être entrepris et mené à terme que grâce à l'apport de ses membres et au prêt hypothécaire.

Un prêt à la construction ou à l'achat d'un immeuble d'habitation sera obtenu dans la mesure seulement où une institution prêteuse intéressée par le projet de la coopérative sera satisfaite, selon les règles habituelles du marché en la matière, du nombre d'offres d'acquisition en usufruit d'une unité de logement comprenant le paiement comptant d'une partie déterminée du prix de telle acquisition. Le remboursement du prêt consenti à la coopérative sera évidemment garanti par une hypothèque grevant *toute* la propriété superficielle de cette dernière *ainsi que son droit* à l'usage du tréfonds<sup>53</sup>.

L'hypothèque en faveur de l'institution prêteuse sera, comme il a déjà été indiqué, divisée entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles lors de la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier. Si l'entente de financement conclue avec ladite institution le prévoit, chaque membre de la coopérative assumera, lors de son acquisition en usufruit, les termes et conditions de l'hypothèque grevant exclusivement sa fraction et il y aura alors lieu d'obtenir mainlevée de l'hypothèque sur la nue-propriété

52. Fernando NOËL, *Les coopératives dans le domaine de l'habitation au Québec : la coopérative, formule d'habitation du futur*, Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, annexe 3, Québec, 1975, p. 53.

53. L'hypothèque a toujours pour objet un *droit aliénable* et non pas une chose corporelle mobilière ou immobilière. Voir : François FRENETTE, « L'hypothèque : réalité du droit et métamorphose de l'objet », (1998) 39 *C. de D.* 803-822.

de la coopérative ainsi qu'une quittance en faveur de cette dernière. Dans le cas d'une entente de financement intérimaire pour la première étape du projet seulement, chaque acquéreur d'une fraction en usufruit devra avoir négocié son propre emprunt auprès de l'institution de crédit de son choix. Le déboursé de cet emprunt servira au remboursement de la dette et à la radiation de l'hypothèque afférente à ladite fraction au moment de l'acquisition en usufruit. L'ancienne hypothèque sera alors remplacée par une nouvelle sûreté hypothécaire en faveur du créancier du membre de la coopérative et cette sûreté aura pour objet uniquement le droit d'usufruit du membre dans la fraction acquise.

Il s'agit là, somme toute, d'un scénario classique. Le chapitre du financement n'est pas clos pour autant, car il faut traiter de l'éventualité où la coopérative aura à racheter le droit d'usufruit d'un de ses membres dans les circonstances et pour le prix qui ont été convenus lors de la cession originale de ce droit. Pour opérer ce rachat, la coopérative devra avoir négocié *ab initio* une marge de crédit personnelle ou la faculté d'obtenir un prêt à demande garanti par hypothèque sur la fraction visée par ledit rachat ; le remboursement de l'emprunt et, le cas échéant, la radiation de l'hypothèque intervenant à la suite de la revente du droit d'usufruit dans la fraction en question.

Il faut noter, en terminant sur ce point, que l'accès au financement demeure *relativement* facile en toute instance de cause parce que l'apport en capital du membre disposant seulement d'un revenu moyen résulte d'une planification à moyen ou long terme de sa part et que les institutions de crédit peuvent obtenir, à la garantie des prêts consentis, des sûretés de premier ordre comparables à celles exigées d'un propriétaire. Au demeurant, ces institutions ne sont jamais placées devant la situation redoutée d'avoir à reprendre un jour *tout* l'immeuble réservé à l'habitation coopérative à partir du moment où la déclaration de copropriété est publiée.

#### **4. La mesure de l'économie réalisée par l'habitation coopérative dotée d'un facteur de capitalisation individuelle**

Le mode d'implantation de la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle qui vient d'être décrit est conçu pour faciliter l'accès à l'habitation résidentielle par des personnes ou ménages dont le revenu moyen ne leur permet pas de rencontrer les prix éle-

vés et sans cesse croissant du marché de l'immobilier. Le tableau ci-dessous, élaboré à la suite d'une recherche sur les copropriétés neuves et comparables offertes sur le marché immobilier de la Capitale-Nationale, permet d'illustrer une partie des avantages associés à la formule proposée.

| <b>Coûts totaux selon la tenure</b> |                             |                    |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                                     | <b>2 chambres à coucher</b> |                    |
|                                     | Propriétaire                | Usufruitier        |
| Prix                                | 178 000 \$                  | 123 000 \$         |
| Mise de fond                        | 8 900 \$ (5 %)              | 6 150 \$ (5 %)     |
| Assurance prêt                      | 2,75 %                      |                    |
| Amortissement                       | 25 ans                      |                    |
| Taux d'intérêt                      | 5 %                         |                    |
| Paiement d'hypothèque               | 1 008,31 \$                 | 701,88 \$          |
| Frais pour le terrain               | —                           | 10 \$              |
| Taxes foncières                     | 161 \$                      | 103 \$             |
| Taxes de services                   | 33,25 \$                    |                    |
| Frais de copropriété                | 120 \$                      |                    |
| Électricité et assurance de l'unité | 140 \$                      |                    |
| <b>Total mensuel</b>                | <b>1 462,56 \$</b>          | <b>1 108,13 \$</b> |
| <b>Différence mensuelle</b>         | <b>354,43 \$</b>            |                    |
| <b>Différence annuelle</b>          | <b>4 253,16 \$</b>          |                    |

Les personnes ou ménages souhaitant acquérir en usufruit un deux chambres à coucher réaliseront, comme le tableau l'indique, une économie de 354,43 \$ par mois, ce qui représente 26 % de moins par rapport à l'acquisition en pleine propriété d'une unité d'habitation en copropriété semblable au prix courant du marché.

Les économies inhérentes à la formule proposée pour l'habitation coopérative à capitalisation individuelle peuvent être égale-

ment présentées autrement que sous forme de tableau comme nous allons le démontrer.

#### **4.1 L'économie liée au recours à la propriété superficière**

La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle n'acquiert pas la propriété du sol servant de support à l'immeuble d'habitation résidentielle réservé aux membres de la coopérative. Le prix payé par la Fondation pour l'acquisition du terrain n'est donc pas inclus dans le coût de réalisation du projet d'habitation de la coopérative, ce qui représente généralement une économie de 20 000 \$ dans le tableau ci-dessus. Il est vrai cependant, en contrepartie, que la coopérative et, par voie de conséquence, les membres comme usufruitiers des fractions devront acquitter un droit périodique pour l'usage dudit terrain. Suivant nos estimations toutefois, le montant payable pour ce droit est onze fois inférieur au paiement mensuel afférent à l'acquisition du terrain.

Le concept d'une coopérative d'habitation dotée d'un facteur de capitalisation individuelle est plus efficace dans les grands centres urbains, où le prix des terrains est très élevé. Par exemple, le coût moyen d'un pied carré de terrain à Québec est de 90 \$ et de 130 \$ à Montréal<sup>54</sup>. La quantité de terrains encore disponibles dans ces grands centres urbains est très faible, contribuant évidemment à l'augmentation des prix.

#### **4.2 L'économie liée au recours à l'usufruit d'une fraction**

Comme l'usufruitier ne détient pas la pleine propriété de la fraction de copropriété comprenant son unité d'habitation, il va de soi que la demande pour ce type d'habitation sera moins forte sur le marché immobilier traditionnel. Ainsi, le prix des unités est ajusté afin de tenir compte de ce marché plus restreint.

La valeur du droit d'usufruit est déterminée par l'inflation au même titre que celle de la pleine propriété. La valeur relative à l'usufruit d'une fraction de copropriété croîtra donc parallèlement à celle afférente à la pleine propriété de cette fraction. Néanmoins et parce que la formule proposée réduit le montant de la somme

---

54. Ces chiffres proviennent de l'observation du marché actuel en date du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle reflète le prix moyen des terrains disponibles présentement dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal.

déboursée pour l'acquisition de l'usufruit d'une fraction, la valeur au marché du droit d'usufruit au cours des ans demeurera toujours inférieure à celle de la pleine propriété. Cela signifie également que le caractère abordable des unités d'habitation acquises en usufruit profite non seulement au premier titulaire du droit, mais aussi à tous les autres qui suivront. Par exemple, entre le mois d'octobre 2007 et octobre 2012, le prix moyen pour une copropriété dans la région métropolitaine de Québec a fait un bond de 42 %<sup>55</sup>. En comparaison, l'inflation pour cette même période était de 8,7 %<sup>56</sup>. La génération des acquéreurs subséquents en usufruit est donc assurée de faire des économies substantielles lorsqu'elle choisira d'accéder à l'habitation par le biais de la formule mise de l'avant dans le cadre de l'habitation coopérative dotée d'un facteur de capitalisation.

#### **4.3 L'économie supplémentaire liée au recours à l'usufruit d'une fraction**

La cession d'un droit d'usufruit dans un immeuble ne constitue pas un transfert d'immeuble au sens de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*<sup>57</sup> ; ce qui signifie, dans le cas de l'usufruit d'une fraction de copropriété évaluée à 125 000 \$, une économie d'environ 1 000 \$. Bref, il n'y a pas de taxe de « Bienvenue ».

#### **4.4 L'économie liée au rachat du droit d'usufruit par la coopérative**

La formule de coopérative d'habitation à capitalisation individuelle prônée au sein de ce texte oblige la coopérative, lors du départ d'un de ses membres, à racheter son droit d'usufruit dans une fraction de copropriété comme convenu lors de la cession initiale de ce droit. Un nouveau membre, approuvé par le comité de sélection de la coopérative, fait par la suite l'acquisition en usufruit de l'unité libre. Ces transactions s'effectuent sans nécessité d'avoir recours aux services d'un courtier. La commission exigée par un courtier lors de la

55. FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC, *Le Baromètre MLS du marché immobilier – 3<sup>e</sup> trimestre 2012*, p. 8 [Ressource électronique], en ligne : <[www.fcq.ca/pdf/Barometre\\_MLS/bar\\_2012\\_q3\\_prv.pdf](http://www.fcq.ca/pdf/Barometre_MLS/bar_2012_q3_prv.pdf)>.

56. BANQUE DU CANADA, *L'indice des prix à la consommation depuis 2000* [Ressource électronique], en ligne : <[www.banqueducanada.ca/taux/indices-des-prix/ipc/#footnote\\_1\\_5014](http://www.banqueducanada.ca/taux/indices-des-prix/ipc/#footnote_1_5014)>.

57. L.R.Q., c. M-39.

vente d'un immeuble varie, en règle générale, entre 2 % et 5 %. Effectuer une transaction sans un courtier lors de la cession de droit d'une unité d'une valeur de 125 000 \$ représente donc une économie variant entre 2 500 \$ à 6 250 \$.

À toutes les économies sus-mentionnées, il faut évidemment ajouter celles découlant de l'application des règles d'action coopérative.

### **CONCLUSION**

La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle s'inscrit dans la mouvance de l'idéologie coopérative. Les voies de son accomplissement devaient donc être marquées au sceau de cette idéologie tout en laissant suffisamment d'espace à l'introduction de mesures capables de traduire, pour ce qui a trait à la capitalisation et à la récupération de sa valeur, toute la spécificité de ce cas de figure de l'habitation coopérative. Le résultat escompté se présente sous l'aspect d'une pluralité de mesures et de règles véhiculées ou aptes à être véhiculées par des institutions juridiques connues et dont l'*assemblée* forme l'ossature du mode d'emploi recherché. C'est cet *assemblée* qui fait apport de nouveauté. Il ne reste maintenant, à condition de faire preuve de maîtrise dans la rédaction des actes requis pour opérer cet *assemblée*, qu'à en faire l'expérience au bénéfice d'un segment de la population dont les besoins en matière d'habitation ne trouvent pas ou ne trouvent plus satisfaction dans la formule d'une « coopérative locative à possession continue ».