

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE

François FRENETTE et François BROCHU

Volume 106, numéro 2, septembre 2004

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045801ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045801ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

FRENETTE, F. & BROCHU, F. (2004). LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE. *Revue du notariat*, 106(2), 205–225.
<https://doi.org/10.7202/1045801ar>

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À CAPITALISATION INDIVIDUELLE*

François FRENETTE**

François BROCHU***

1.	Introduction	207
2.	L'expérience des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle hors Québec	213
2.1	Les modèles albertain et britanno-colombien	213
2.2	Le modèle suédois	215
2.3	Le modèle états-unien	216
3.	L'expérience des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle au Québec	218
3.1	Les pistes de solution explorées	219
3.1.1	Les voies conçues à l'ombre du modèle suédois	219
3.1.2	L'exemple d'un simulacre de la réalité escomptée	221
3.2	La solution à promouvoir	222

* Rapport rédigé dans le cadre du thème sur la propriété au congrès Henri Capitant, Hanoi, novembre 2003.

** LL.D., notaire à Québec.

*** LL.D., notaire, professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

3.2.1 Une solution qui respecte les préceptes
fondant le mouvement coopératif 223

3.2.2 Une solution qui respecte les prescriptions
de la loi applicable 224

Conclusion. 225

1. Introduction

Le mouvement coopératif québécois existe depuis plus de 150 ans¹. Il représentait, en 2001, environ 7 millions de membres regroupés dans près de 3 000 coopératives œuvrant dans des secteurs d'activité très diversifiés comprenant, bien entendu, l'habitation². En septembre 2003, le seul secteur de l'habitation comptait 1 189 coopératives, soit 46 % de l'ensemble des coopératives assujetties à la *Loi sur les coopératives*³, et environ 25 000 membres⁴. À l'échelle canadienne, c'est au Québec qu'on recense le plus grand nombre de coopératives d'habitation⁵. Ces coopératives sont des

1. Jean-Pierre GIRARD, *Une identité à affirmer, un espace à occuper : aperçu historique du mouvement coopératif au Canada français*, Chaire de coopération Guy-Bernier (UQÀM) et Institut de recherche et d'enseignement pour les coopératives (Université de Sherbrooke), 1999. Document disponible à <http://www.mderr.gouv.qc.ca/mdercontent/000021780000/upload/publications/pdf/Entreprises/cooperatives/histoire_cooperatives.pdf>.
2. MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET RÉGIONAL, Direction des coopératives, *Coopératives du Québec, données statistiques 2001 (éditions 2003)*, Québec, 2004, p. 8 et 13. Document disponible à <http://cms.mderr.gouv.qc.ca/mdercontent/000021780000/upload/publications/pdf/Entreprises/cooperatives/Stat_2001_2003.pdf>.
3. *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2 ; cette loi ne régit que les coopératives non financières. Les coopératives financières sont encadrées, pour leur part, par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, L.R.Q., c. C-67.3.
4. MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET RÉGIONAL, Direction des coopératives, *Coopératives du Québec, données statistiques 2001 (éditions 2003)*, Québec, 2004, p. 11 et 64. Document disponible à <http://cms.mderr.gouv.qc.ca/mdercontent/000021780000/upload/publications/pdf/Entreprises/cooperatives/Stat_2001_2003.pdf>. Voir également : <http://www.coop-habitation.org/habitation/statique/conf_presentation.html>.
5. Corinne ATIÖGBÉ, « Coopératives d'habitation au Canada, des statistiques », *L'Écho-Hop*, vol. 9, n° 2, juin 2004. Document disponible à <http://www.coop-habitation.org/publications/statistique/pub_echo_articles171.html>. L'Ontario vient au second rang quant au nombre de coopératives d'habitation mais offre plus de d'unités de logement coopératifs que le Québec, soit 44 003 unités pour 551 coopératives d'habitation comparativement à 23 000 logements pour le Québec. Pour connaître la répartition géographique des logements coopératifs au Québec et le profil des résidents de coopératives d'habitation, voir : CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION, *Mémoire du mouvement coopératif en habitation concernant le mandat d'initiative sur le logement social et abordable*, Québec, 11 octobre 2002, p. 8 et 9, disponible à <http://www.cooperativehabitation.coop/uploads/documents/pub_documents/projet_de_memoire_11_octobre.pdf>. Pour des données statistiques concernant d'autres pays, voir : <<http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/statistics.html>>.

personnes morales ayant pour objet principal de fournir « un service de logement à [leurs] membres en assumant la propriété et la gestion des habitations qu'ils occupent »⁶. Bon nombre d'entre elles adhèrent à l'une des sept fédérations régionales que chapeaute la Confédération québécoise des coopératives d'habitation⁷.

Les droits et les obligations que confère le statut de membre d'une coopérative d'habitation sont différents de ceux d'un locataire⁸ ou d'un copropriétaire. Pour reprendre la formule utilisée par le Conseil de la coopération du Québec, « la théorie du logement coopératif veut que le membre soit propriétaire de la coopérative et à loyer dans son logement »⁹. Le « coop-occupant »¹⁰ possède donc des parts sociales dans la coopérative d'habitation qui lui confèrent un droit de vote et il conclut un contrat d'occupation dans lequel il s'engage notamment à respecter le règlement interne de la coopérative.

6. Fernando NOËL, « La coopérative, formule d'habitation du futur », (1975) 35 *R. du B.* 650, 654 ; *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2, art. 220 et 221.1 ; Raymond GRENIER et Denis LACROIX, « Alternatives à la copropriété par déclaration », (1983) 86 *R. du N.* 132, 171 ; Pierre SYLVESTRE et al., *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 125 et 126 ; Marie J. BOUCHARD et Richard BERGERON, « Pertinence et faisabilité d'une formule de coopérative d'habitation fondée sur l'équité », (1993-94) 25-1 *Coopératives et Développement* 113, 117 : « Les coopératives sont des organisations mises sur pied dans le but de fournir à leurs membres un service, dans ce cas-ci, le logement. À la base de l'organisation coopérative, il y a la mise en commun d'une demande de consommation du service logement. Le fonctionnement qui exprime ce principe, dans le cas des coopératives d'habitation locative, est entre autres celui de l'entraide mutuelle entre les membres pour la prise en charge bénévole d'une partie des activités de gestion de la coopérative et d'entretien des immeubles. »
7. Voir : <http://www.coop-habitation.org/habitation/statique/conf_presentation.html>. La Confédération a été fondée en 1987.
8. Alors que le bail d'un logement constitue un moyen pour un locateur de réaliser un profit, l'implication des membres dans la gestion et dans les travaux d'entretien d'une coopérative favorise le maintien des dépenses et des loyers à un niveau bas. Les surplus d'une coopérative sont versés en partie dans une réserve alors que le reliquat est redistribué aux membres sous forme de ristourne : *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2, art. 4(5) et 143.
9. CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative : rapport du comité d'étude*, Québec, 1976, p. 39 ; MINISTÈRE DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES ET COOPÉRATIVES, Direction des associations coopératives, *Développement et gestion des coopératives d'habitation*, 1983, p. 60 ; Pierre SYLVESTRE et al., *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 135 à 141.
10. Cette expression a été proposée par le sociologue Yvan FERLAND (« Le coop-occupant : un nouveau type de propriétaire? », (1975) 35 *R. du B.* 639, 646) pour éviter de confondre des membres d'une coopérative d'habitation avec des locataires.

Il ne faut pas confondre, par ailleurs, les coopératives d'habitation avec des immeubles d'habitation à loyer modique (HLM). Ces derniers, destinés à des ménages à faible revenu, sont la propriété de la Société d'habitation du Québec et sont généralement gérés par l'un des 553 offices municipaux d'habitation. Bien que les coopératives d'habitation et les HLM aient comme point commun d'offrir des logements abordables, la formule HLM ne requiert ni partage de ressources ni implication des locataires dans l'organisation et la gestion de leur milieu de vie.

Les coopératives d'habitation se distinguent, enfin, des immeubles assujettis à une déclaration de copropriété divisée ou détenus en indivision. Les copropriétaires, divis ou indivis, sont personnellement propriétaires de leur appartement ou détiennent un droit de jouissance exclusif dans celui-ci. Ils peuvent vendre leur part avec profit, ce qui est impossible pour les membres d'une coopérative d'habitation québécoise.

Ce n'est que depuis une trentaine d'années que les coopératives d'habitation, telles qu'on les connaît aujourd'hui, existent au Québec. Avant le début des années 1970, les coopératives œuvrant dans le domaine de l'habitation étaient en réalité des coopératives fournissant des services de construction de résidences unifamiliales¹¹. Ces coopératives, dont la première avait été créée en 1937¹², avaient une durée de vie assez courte. En effet, aucun membre fondateur n'avait intérêt à prolonger l'existence d'une coopérative après être devenu propriétaire de la maison construite à son intention¹³.

-
11. Léo BÉRUBÉ, « Les différents types de coopératives d'habitation », Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, annexe 2, Québec, 1975, p. 2 ; COMMISSION DE L'HABITATION DU CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Les coopératives d'habitation au Québec*, Québec, février 1968, p. 62 ; Hervé FAHNDRICH, « Une analyse du mouvement des coopératives de construction au Québec, 1937-1968 », (1983-84) 16-1 *Coopératives et développement* 127.
 12. COMMISSION DE L'HABITATION DU CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Les coopératives d'habitation au Québec*, Québec, février 1968, p. 62 et 63 et 68 ; Léo BÉRUBÉ, « Les différents types de coopératives d'habitation », Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, Québec, 1974, p. 1.
 13. MINISTÈRE DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES ET COOPÉRATIVES, Direction des associations coopératives, *Développement et gestion des coopératives d'habitation*, 1983, p. 57 et 62 ; autres causes du déclin des coopératives de construction : COMMISSION DE L'HABITATION DU CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Les coopératives d'habitation au Québec*, Québec, février 1968, p. 66 à 73 ; sur les 198 coopératives de construction fondées depuis la fin des années 1930, à peine une vingtaine étaient encore actives en 1968.

Devant la faiblesse du secteur coopératif de l'habitation, le Conseil de la coopération du Québec créa une commission d'études qui émit le souhait, en février 1968, que les coopératives « s'orientent vers la construction de logements collectifs à prix modique et qu'elles organisent des coopératives d'habitation à *propriété collective* »¹⁴. Ce virage souhaité du mouvement coopératif vers l'habitation locative fut réalisé grâce à la création, en 1967, de la Société d'habitation du Québec¹⁵ et à la mise sur pied, en mars 1968, de la Fédération Coop-Habitat du Québec¹⁶. Ces organismes permirent le financement, la construction et la gestion de 1 432 logements appartenant à 13 coopératives¹⁷ qui se chargèrent de les louer à leurs membres. Des problèmes de nature financière provoquèrent la dissolution de la Fédération Coop-Habitat en 1972¹⁸, mais non pas la fin des coopératives d'habitation¹⁹.

En novembre 1974, le Conseil des ministres créa un Groupe de travail sur l'habitation dans le but de recueillir des propositions

-
14. COMMISSION DE L'HABITATION DU CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Les coopératives d'habitation au Québec*, Québec, février 1968, p. 176. L'italique est de nous.
 15. L.Q. 1967, c. 55.
 16. Paul PRÉVOST, « Une analyse de l'expérience Coop-Habitat, 1968-1972 », (1983-84) 16-2 *Coopératives et développement* 109, 117 : « Le 30 mars 1968, à l'occasion d'une assemblée générale spéciale de l'ancienne Fédération des coopératives d'habitation, une nouvelle structure était proposée et adoptée par cette assemblée ; c'est la naissance de la Fédération Coop-Habitat du Québec. Notons ici que lors de cette assemblée, les membres de l'ancienne Fédération, tous propriétaires individuels de leur maison, acceptaient de reporter à plus tard la construction des maisons unifamiliales pour faire place à des maisons à logements multiples ou à des maisons en rangée dont les occupants seraient locataires et non propriétaires. C'était donc le sacrifice suprême qu'acceptaient ces coopérateurs pour formuler une réponse plus apte aux besoins des Québécois. »
 17. CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative : rapport du comité d'étude*, Québec, 1976, p. 4 ; 26 autres coopératives formées durant la même période sont demeurées inopérantes ou furent liquidées.
 18. Paul PRÉVOST, « Une analyse de l'expérience Coop-Habitat, 1968-1972 », (1983-84) 16-2 *Coopératives et développement* 109, 129 ; CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative : rapport du comité d'étude*, Québec, 1976, p. 1 à 6.
 19. Treize nouvelles coopératives, créées entre 1972 et 1975, développèrent des logements dans des projets de rénovation domiciliaire, moins coûteux que la construction d'édifices neufs ; MINISTÈRE DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES ET COOPÉRATIVES, Direction des associations coopératives, *Développement et gestion des coopératives d'habitation*, 1983, p. 60 ; CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative : rapport du comité d'étude*, Québec, 1976, p. 7.

pour l'établissement d'une politique générale de l'habitation. Plusieurs études, réalisées à la demande du groupe de travail, confirmèrent que la « location coopérative », plutôt que les coopératives de construction, était le moyen le plus susceptible de relancer le mouvement coopératif dans le domaine de l'habitation²⁰. Dans son rapport final, déposé en 1976, le groupe de travail recommanda, par ailleurs, « la création et le développement d'une nouvelle formule de coopérative de location [qui offrirait] la possibilité pour les coopérateurs de récupérer l'argent qu'ils ont investi à une valeur similaire à toute autre forme d'investissement »²¹. Un autre rapport déposé la même année par le Conseil de la Coopération du Québec, à qui le gouvernement avait confié le mandat « d'entreprendre une étude pour promouvoir le développement des coopératives d'habitation au Québec »²², contenait une proposition semblable²³.

Les coopératives d'habitation québécoises n'autorisent aucune capitalisation individuelle²⁴. Certaines remarques prononcées lors des débats qui ont entouré l'adoption, en 1963, de la *Loi des associations coopératives*, remplacée par la *Loi sur les coopératives* en 1983, permettent de comprendre, sans pour autant les justifier, les raisons idéologiques qui ont poussé le législateur à interdire toute forme de capitalisation :

pour saisir les raisons d'être et les implications de[s coopératives] il faut remonter aux origines de la mise en application de cette formule démocratique. On y trouve l'affirmation des principes suivants : [...] la

-
20. 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. 8, 13 et 14 ; Léo BÉRUBÉ, *Les différents types de coopératives d'habitation*, Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, annexe 2, Québec, 1975, p. 7 et 9 à 11.
21. Guy R. LEGAULT, *Habiter au Québec*, Rapport du groupe de travail sur l'habitation, Québec, 1976, p. 121 ; voir également : Roch BASTIEN, *Les coopératives d'habitation au Québec, types à promouvoir et modalités d'implantation : les aspects économiques*, Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, annexe 1, Québec, 1975, p. 22 et s. ; 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. 18 à 22.
22. CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative*, Rapport du comité d'étude, Québec, 1976, p. 1.
23. CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative*, Rapport du comité d'étude, Québec, 1976, p. 47 ; Jean-Pierre DESLAURIERS, « Une analyse des coopératives d'habitation locative, 1970-1984 », (1983-84) 16-2 *Coopératives et développement* 139, 155 et 156.

moralité supérieure de l'idée de service comparée à l'idée de profit comme moteur d'économie. [...] La différence entre l'entreprise capitaliste et la coopérative saute aux yeux. La première, le système capitaliste, est une association de capitaux et la deuxième est une société de personnes. La première a pour but le rendement du capital, le dividende, le profit ; le deuxième a pour fins de rendre service à ses membres, satisfaire leurs besoins économiques et de rechercher ensemble par des moyens communs, en même temps que leurs intérêts propres, le bien de tous : tous pour chacun, chacun pour tous, c'est la devise, comme on le sait, de la coopération qui est la plus belle application en somme de la justice et de la charité chrétienne dans la vie économique.²⁵

L'impossibilité apparente pour le membre d'une coopérative d'habitation à location au Québec de faire en sorte que l'occupation de son appartement puisse constituer un moyen d'épargner ou d'investir a été considérée par certains comme l'un des principaux inconvénients de la formule de l'habitation coopérative²⁶. La *Loi modifiant la Loi sur les coopératives*²⁷, sanctionnée le 18 décembre 2003 mais non encore en vigueur, a reçu un accueil favorable du mouvement coopératif²⁸. Elle n'apporte cependant aucun changement évident à cet égard²⁹. Une formule plus souple est-elle pos-

24. Paul PRÉVOST, « Une analyse de l'expérience Coop-Habitat, 1968-1972 », (1983-84) 16-2 *Coopératives et développement* 109, 127. Les coopératives d'habitation formées entre 1968 et 1972 exigeaient une mise de capital social négligeable variant entre 1 \$ et 20 \$: CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, *Habitation coopérative*, Rapport du comité d'étude, Québec, 1976, p. 8. Lorsqu'un appartement est en mauvais état, les règlements d'une coopérative autorisent souvent cette dernière à retenir des parts sociales pour compensation des sommes dues pour les dommages au logement : *Dubord c. Coopérative d'habitation nordique*, J.E. 2003-1893 (C.Q.).
25. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 23 janvier 1963, p. 118 et 120.
26. MINISTÈRE DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES ET COOPÉRATIVES, Direction des associations coopératives, *Développement et gestion des coopératives d'habitation*, 1983, p. 217 et 236 ; Raymond GRENIER et Denis LACROIX, « Alternatives à la copropriété par déclaration », (1983) 86 R. du N. 132, 182 et 203.
27. L.Q. 2003, c. 18.
28. CONSEIL DE LA COOPÉRATION DU QUÉBEC, « Un lifting réussi pour la *Loi sur les coopératives* », communiqué de presse, 13 décembre 2003, disponible à l'adresse <http://www.cooperativehabitation.coop/uploads/documents/salle_communiques/communiqu_e_13_dec.pdf>.
29. Le document produit au cours de l'hiver 2003 par la Direction des coopératives intitulé *Politique de développement des coopératives : horizon 2005* (Québec, 2003, p. 35, disponible à <http://www.mderr.gouv.qc.ca/mdercontent/000021780000/upload/publications/pdf/Entreprises/cooperatives/politique_fr.pdf>), signale que « l'introduction de parts sans valeur au pair ou avec prime au rachat n'a pas reçu l'adhésion du mouvement coopératif, car s'éloignant de la philosophie coopérative ».

sible ? Existe-t-il, hors Québec, des coopératives d'habitation à capitalisation qui offrent à leurs membres la possibilité de récupérer une part de leur investissement lorsqu'ils quittent leur appartement ? Peut-on y trouver une inspiration pour le Québec ? Nous ferons le point sur la question.

2. L'expérience des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle hors Québec

Un rapport de recherche sur les modes d'occupation non traditionnels, publié en 2000 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, laisse entendre que des « coopératives d'habitation à capitalisation » sont présentes dans trois provinces canadiennes, soit la Colombie-Britannique, l'Alberta et le Québec³⁰. Considérons d'abord la situation en Alberta et en Colombie-Britannique avant d'explorer d'autres modèles.

2.1 Les modèles albertain et britanno-colombien

Les quelques coopératives d'habitation que compte l'Alberta sont des coopératives dites « en copropriété »³¹. La législation de cette province favorise, en effet, une formule suivant laquelle les membres d'une coopérative d'habitation achètent un appartement dans un édifice construit sur un terrain qui appartient à la coopérative. Cette dernière, en plus de demeurer propriétaire du terrain et des parties communes des bâtiments, exige que ses membres acquièrent une part sociale de 2 000 \$ qui sert à alimenter un fonds d'urgence. Ce mode coopératif d'habitation en copropriété se distingue de la copropriété divise classique de deux façons. D'abord, les membres de la coopérative sont autorisés à exercer un contrôle sur le choix des futurs membres occupants, ce que ne peuvent pas

30. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. vii, 8, 25, 27, 29, 31 à 33. Une synthèse de ce rapport de recherche est disponible dans Internet à l'adresse <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/socio/socio065.pdf>>. Voir également le site <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/fimooc/coca/index.cfm>> qui présente une définition des coopératives à capitalisation.

31. Les informations concernant les coopératives d'habitation en Alberta proviennent de : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. 124 à 130, ainsi que du site Internet <<http://cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/fimooc/coca/cas1.cfm>>.

faire des copropriétaires à moins d'exercer un droit de préemption. Ensuite, l'esprit communautaire est plus développé dans les coopératives qu'il ne l'est dans des immeubles assujettis à la copropriété divise.

Si on peut parler de coopératives d'habitation à capitalisation en Alberta, c'est parce que les membres, en plus de pouvoir se faire rembourser leur part sociale lorsqu'ils quittent la coopérative, sont pleinement propriétaires d'un appartement qu'ils ont la possibilité de vendre avec profit. Le fait que les prix de revente soient axés sur le marché est perçu comme un problème en ce qui concerne le maintien du caractère abordable des logements coopératifs à long terme. On peut douter que les coopératives d'habitation en copropriété albertaines constituent un mode d'occupation accessible aux familles à faible revenu. En ce sens, le modèle albertain ne constitue pas la solution idéale au problème de l'absence de capitalisation individuelle dans les coopératives d'habitation du Québec.

Contrairement à la situation qui prévaut en Alberta, les membres des coopératives d'habitation britannico-colombiennes ne sont généralement pas propriétaires, mais locataires de l'appartement qu'ils occupent³². Ils doivent investir dans des parts suivant des modalités qui varient d'une coopérative à l'autre. Dans certaines coopératives, le coût minimal des parts à acquérir représente 20 % du prix de *construction* d'un appartement plutôt que de sa valeur marchande. Dans d'autres ensembles immobiliers, l'investissement minimal dans les parts de la coopérative représente 20 % d'un montant arbitrairement fixé à environ 75 % de la valeur marchande de l'appartement occupé. Il est possible d'acquérir des parts jusqu'à concurrence, selon le cas, de 100 % du coût de construction de l'appartement ou de 75 % de sa valeur marchande. Les membres qui ne peuvent acquérir le maximum de parts autorisé doivent par ailleurs contribuer au remboursement de l'emprunt qui correspond à leur logement dans l'hypothèque globale de la coopérative. Ces différentes formules facilitent l'accès à un logement puisque l'investis-

32. Les informations concernant les coopératives d'habitation en Colombie-Britannique proviennent de : Veronica DOYLE, *Les coopératives à capitalisation en Colombie-Britannique : élaboration et fonctionnement*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1995 ; ainsi que de SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. 78 à 112, 118 à 123 et 131 à 141.

sement dans les parts d'une coopérative d'habitation est inférieur à celui qui serait requis pour l'achat d'un appartement assujéti aux règles de la copropriété divise. Le loyer versé à la coopérative couvre, quant à lui, les dépenses courantes tout en permettant d'accumuler une certaine réserve pour le rachat du terrain dans l'éventualité où la coopérative n'en serait que locataire à long terme.

Le membre qui quitte une coopérative en Colombie-Britannique récupère la valeur de l'investissement dans ses parts, c'est-à-dire un pourcentage, voire la valeur complète, du coût de construction de son appartement ou un pourcentage de la valeur marchande actualisée de l'appartement. Dans certains cas, les membres sortants reçoivent, en plus du capital qui correspond à leur part, un montant dont la valeur est déterminée en fonction de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation pendant la période de leur adhésion à la coopérative d'habitation. L'ensemble des informations qui précèdent au sujet des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique porte sur les coopératives qui bénéficient de subventions. Rien n'empêche la constitution, dans cette province, de coopératives d'habitation commerciales dont les parts sont acquises et revendues à la juste valeur marchande de l'appartement qu'elles donnent le droit d'occuper. Cette approche, très favorable à la capitalisation individuelle, est diamétralement opposée à celle qui a été jusqu'à maintenant privilégiée au Québec ou favorisée en Ontario³³.

2.2 Le modèle suédois

Près de 17 % des résidences suédoises font partie de coopératives d'habitation, ce qui représente 700 000 appartements³⁴. Les coopératives d'habitation conservent la propriété de leurs immeubles et confèrent à leurs membres un droit d'occupation privative, rattaché aux parts sociales, qui se rapproche d'un usufruit³⁵. Le membre qui désire quitter la coopérative peut transférer ses parts

33. En ce qui concerne l'Ontario, voir : Lori M. DUFFY, « Co-opératives : The Legal Framework. Are They an Answer to Seniors Housing Issues? », (1993) 2 (2d) *National Real Property Law Review* 69, 76.

34. Voir : <http://www.cecodhas.org/rightclick.cfm?id=756#rc_766>.

35. Claude VIENNEY, « Les coopératives d'habitation dans le monde », (1990-91) 22-1 *Coopératives et Développement* 141, 146 et 154 ; 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. 43.

sociales à un tiers au prix du marché. L'acquéreur doit, pour sa part, respecter les critères d'adhésion énoncés dans l'acte constitutif de la coopérative pour que le transfert des parts sociales soit valide.

2.3 Le modèle états-unien

Aux États-Unis, plus d'un million d'unités d'habitation appartiennent à des coopératives³⁶. Les personnes qui détiennent des parts sociales dans ces coopératives bénéficient d'un droit d'occupation permanent dans le logement mis à leur disposition, en échange du paiement d'un loyer mensuel qui sert à couvrir les dépenses de la coopérative (taxes, assurances, intérêts sur l'emprunt ayant permis à la coopérative d'acquérir l'immeuble, etc.).

Les coopératives d'habitation américaines sont communément classées en trois catégories, soit les *market-rate housing cooperatives* (coopératives axées sur le marché)³⁷, les *limited equity housing cooperatives* (coopératives à capitalisation restreinte) et *leasing cooperatives* (coopératives à bail). Ces trois catégories, décrites plus en détails ci-dessous, donnent un aperçu du degré d'accessibilité d'une coopérative d'un point de vue pécuniaire ainsi que de la possibilité pour les membres de bénéficier d'une capitalisation individuelle. La classification repose sur les règles énoncées dans le règlement de régie interne propre à chaque coopérative de même que dans la convention d'occupation conclue, sur une base individuelle, entre une coopérative et ses membres.

Les *market-rate housing cooperatives* (coopératives axées sur le marché) désignent des coopératives d'habitation non subventionnées qui exigent de leurs futurs membres l'achat d'une part sociale dont le coût correspond à la valeur marchande de l'appartement qu'ils désirent occuper³⁸. La part sociale confère le droit de vivre

36. NORTHCOUNTRY COOPERATIVE FOUNDATION, *Cooperative Housing Toolbox: A Practical Guide for Cooperative Success*, Minneapolis, 2003, p. 4, disponible à <<http://www.ncdf.org/documents/HousingToolbox.pdf>>.

37. Les expressions « equity cooperative » et « stock cooperative » sont également utilisées pour décrire ce type de coopérative d'habitation.

38. NORTHCOUNTRY COOPERATIVE FOUNDATION, *Cooperative Housing Toolbox: A Practical Guide for Cooperative Success*, Minneapolis, 2003, p. 5, disponible à <<http://www.ncdf.org/documents/HousingToolbox.pdf>>. Pour un exemple de *market-rate housing cooperative*, voir le règlement, la convention d'occupation et la publicité de la coopérative Scottsdale East Homes disponibles à : <<http://www.sehcoop.com>>.

dans une unité d'habitation appartenant à la coopérative. La valeur de la part sociale est fixée au terme de négociations qui interviennent librement entre le membre sortant et la personne qui désire occuper l'appartement qu'il libère. La coopérative n'intervient aucunement dans la détermination du prix des parts sociales transférées. Elle se limite généralement à informer les parties de la valeur des parts qui ont été échangées au cours de l'année écoulée. La coopérative, qui bénéficie d'un droit de préemption, doit par ailleurs se prononcer sur le respect des critères d'adhésion de chacun des futurs membres. Elle perçoit une somme fixe, par exemple 500 \$, au moment de la signature d'une nouvelle convention d'occupation. Les coopératives axées sur le marché permettent une capitalisation individuelle de même nature que celle dont dispose le propriétaire d'un appartement assujéti à la copropriété divise. Les personnes dont les moyens financiers sont limités ont difficilement accès, en revanche, à ce type de coopérative.

Les *limited equity housing cooperatives* (coopératives à capitalisation restreinte), dont la première a été fondée dans le Bronx en 1927³⁹, sont plus abordables que les précédentes. Le prix de rachat des parts sociales est en effet limité par le règlement de régie interne afin de tenir compte du versement de subventions gouvernementales lors de la mise sur pied de la coopérative⁴⁰. Les membres sortants ne sont pas autorisés à vendre leur part sociale à leur juste valeur marchande. Ils peuvent être contraints, par exemple, de la céder à la coopérative au prix qu'ils l'avaient payée à l'origine, montant auquel le règlement les autorise souvent à ajouter un montant forfaitaire (par exemple, cinquante dollars) ou une somme qui tient compte de l'inflation (par exemple, indice des prix à la consommation jusqu'à concurrence de 5 % par année). Les transferts de parts sociales sont habituellement effectués en faveur de la coopérative d'habitation, plutôt que d'un futur membre, afin de garantir un contrôle sur les prix. Cette façon de procéder favorise l'accessibilité des apparte-

39. Il s'agit de la coopérative Amalgamated Housing. Voir : <<http://www.amalgamated-bronx.coop/about.html>>.

40. NORTHCOUNTRY COOPERATIVE FOUNDATION, *Cooperative Housing Toolbox : A Practical Guide for Cooperative Success*, Minneapolis, 2003, p. 5, disponible à <<http://www.ncdf.org/documents/HousingToolbox.pdf>>. Pour un exemple de *limited equity housing cooperative*, voir le modèle de règlement et des statuts de coopératives du Massachusetts disponibles à : <<http://www.weown.net>>.

ments⁴¹, d'autant que la valeur d'une part sociale dans ce type de coopérative correspond généralement à quelques mois de loyer et non pas au coût que pourrait représenter l'appartement sur le marché. La coopérative peut ensuite céder les parts disponibles aux personnes qui répondent aux critères énumérés dans son acte constitutif (par exemple, revenu maximal annuel de 20 000 \$).

Les *leasehold cooperatives* (coopératives à bail) sont, pour leur part, locataires d'un édifice qui appartient à l'État ou à un organisme de charité. Cette formule permet de réduire les frais d'exploitation et de diminuer, par conséquent, la nature de la contribution financière des membres⁴².

3. L'expérience des coopératives d'habitation à capitalisation individuelle au Québec

Comme l'idée d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle n'est pas nouvelle, il eût été surprenant que nul ne s'y intéresse au Québec. Cet intérêt, relativement soutenu au cours des dernières décennies, a toutefois l'allure d'un long plaidoyer ne conduisant pas davantage à l'introduction de mesures législatives *spécifiques* assurant l'implantation de l'idée qu'à la mise sur pied d'une véritable coopérative d'habitation de ce genre dans le cadre des lois en vigueur.

Jetons, dans un premier temps, un regard plus ou moins critique sur les différentes propositions qui ont déjà été formulées en matière de coopérative d'habitation à capitalisation individuelle

-
41. Gerald SAZAMA et Roger WILLCOX, *An Evaluation of Limited equity Housing Cooperatives in the United States*, Working Paper 1995-02, Department of Economics Working Paper Series, University of Connecticut, 1995, p. 26 à 29, disponible à <<http://www.econ.uconn.edu/working/1995-02.pdf>> ; Thomas J. MICELI, Gerald W. SAZAMA et C.F. SIRMANS, « The Role of Limited-Equity Cooperatives in Providing Affordable Housing », (1994) 5 *Housing Policy Debate* 469, disponible à <http://www.fanniemaefoundation.org/programs/hpd/pdf/hpd_0504_miceli.pdf> ; Susan SAEGERT et Lymari BENITEZ, *Limited Equity Housing Cooperatives : a Review of the Literature*, City University of New York Graduate Center for the Taconic Foundation, juin 2003, disponible à <http://www.uhab.org/pubs/Coop_paper_FV.pdf> ; Herb COOPER-LEVY, « How housing cooperatives meet affordability needs », (2000) 2:3 *Journal of Cooperative Development* 4, disponible à <<http://www.cdf.coop/pdf/journal/CDJfall00.pdf>>.
42. NORTHCOUNTRY COOPERATIVE FOUNDATION, *Cooperative Housing Toolbox : A Practical Guide for Cooperative Success*, Minneapolis, 2003, p. 5, disponible à <<http://www.ncdf.org/documents/HousingToolbox.pdf>>.

pour nous attarder, dans un deuxième temps, sur la faisabilité même d'une coopérative de ce genre en vertu de la *Loi sur les coopératives*.

3.1 Les pistes de solution explorées

En droit, comme dans tant d'autres sphères d'activité du savoir, l'invention n'est pas la règle, mais l'exception seulement. L'évolution des choses s'opère plutôt lentement par reproduction et, ensuite, par adaptation successive d'archétypes révélés plus souvent qu'autrement par suite d'incursions dans un autre vécu. Ce qui a été bien fait ailleurs retient naturellement l'attention et devient digne de transposition. Ainsi en fut-il au Québec au sujet du meilleur moyen d'introduire une forme quelconque de capitalisation individuelle dans le logement coopératif. Cette démarche n'exclut pas une tentative, en Estrie, d'innover sous fausse représentation.

3.1.1 Les voies conçues à l'ombre du modèle suédois

La législation suédoise du 14 mai 1971 sur les coopératives d'habitation a exercé une influence considérable sur l'esprit de ceux et celles qui étaient à la recherche de mesures et moyens capables de traduire au Québec, en fait et en droit, la possibilité pour le membre sortant d'une coopérative d'habitation de percevoir un capital. Les propositions formulées en ce sens s'apparentent ainsi et pour l'essentiel au modèle suédois, avec de petites variantes sur des points d'ordre secondaire.

Pour atteindre le but visé, il faudrait, a-t-il été suggéré, doter le membre qui contribue au capital social de la coopérative d'habitation non pas d'un simple droit de location d'un logement, mais bien d'un droit ferme d'occupation dudit logement⁴³. Ce droit serait aliénable, au prix du marché, lors du départ du membre, et ce au profit de toute personne agréée comme nouveau membre par la coopérative. Cette dernière agirait comme courtier exclusif⁴⁴ lors de la transaction et rembourserait au membre sortant le montant de sa contribution au capital social.

43. 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. 14 à 21.

44. Avec droit de percevoir une commission.

Dans le cadre de cette formule, c'est tantôt le droit d'occupation accordé au membre de la coopérative d'habitation qui retient surtout l'attention, tantôt surtout la somme que touche le membre sortant.

Vouloir reconnaître au membre de la coopérative d'habitation un droit de jouir de son logement d'une qualité supérieure à celle procurée par le bail est une chose, préciser la nature et délimiter les contours de ce nouveau droit en est une autre. De façon générale, le flou a prévalu à ce chapitre et c'est tout au plus des indices de ce qu'il devait en être du fameux droit d'occupation qui nous ont été livrés. Il devrait, suivant la recommandation de Fernando Noël, être défini sur la base d'un « droit usufruitier cessible » dans une loi nouvelle sur les coopératives d'habitation qui compléterait « le droit civil sur l'usufruit et le louage de choses » de manière à traduire toute la complexité des liens unissant le membre à sa coopérative⁴⁵. Rien n'advint de cette recommandation cependant⁴⁶, sans doute parce que les dispositions du Code civil en matière de jouissance d'un bien sont suffisamment souples et aptes à pouvoir lier les parties pour englober la nouveauté et éviter le recours à une disposition statutaire introductive de *sui generis*.

L'avantage relatif à la perception du plein prix de disposition du droit d'occupation, incluant son appréciation en valeur vénale, ne devrait pas s'étendre au remboursement du capital social originellement souscrit par le membre sortant. Cette retenue, conforme à une certaine interprétation de la loi excluant même la possibilité d'une indexation, devrait tenir lieu de contribution au mouvement coopératif en reconnaissance des services rendus. Une contribution supplémentaire, également fondée sur le principe du retour d'ascenseur, avait aussi été imaginée. Elle consistait en la perte, pour le membre sortant, des trop-perçus de loyer à hauteur de 2 à 2,5 % de la valeur initiale du droit d'occupation qui avaient été versés à la réserve pour devenir, de ce fait, impartageables⁴⁷.

45. 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.

46. La réflexion de M^e Noël a, cependant, peut-être favorisé l'émergence du contrat de membre.

47. Roch BASTIEN, *Les coopératives d'habitation au Québec, types à promouvoir et modalités d'implantation : les aspects économiques*, Rapport préparé pour le Groupe de travail sur l'habitation, annexe 1, Québec, 1975.

Le modèle suédois conjugué « à la québécoise » a fait long feu⁴⁸ pour nombre de raisons, les principales étant : la perception d'une menace à l'épanouissement de l'esprit communautaire dans la coopérative d'habitation ; le refus de participer à la spéculation par le biais d'un prix de disposition du droit d'occupation à la pleine valeur du marché ; l'effet pervers sur l'accessibilité au logement coopératif en raison, d'une part, des prix élevés et, d'autre part, de l'impossibilité pour le membre remplaçant d'offrir une sûreté de nature à satisfaire pleinement les institutions prêteuses⁴⁹.

3.1.2 L'exemple d'un simulacre de la réalité escomptée

Une bonne partie du rapport sur « Les modes d'occupation non traditionnels », présenté en l'an 2000 à la Division de la recherche sur le financement de l'habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, est consacrée à la coopérative d'habitation à capitalisation. Cette dernière y est définie comme « un ensemble résidentiel coopératif financé par les membres »⁵⁰, lequel ensemble coopératif s'oppose à celui financé en tout ou en partie par voie de subsides provenant de différents paliers de gouvernement (coopérative d'habitation sans capitalisation).

Partant de cette définition tronquée de la réalité, le rapport souligne la rareté des cas d'espèce au Canada, identifie les trois seules provinces leur ayant servi de terre d'accueil et, finalement, cite « Les jardins Memphrémagog » comme l'unique manifestation du phénomène au Québec⁵¹.

La lecture des détails afférents à la structure juridique choisie par « Les jardins Memphrémagog » conduit vite à la découverte du pot aux roses. Selon les auteurs ayant collaboré à la rédaction du rapport, cette « structure juridique favorable n'existe au Québec que depuis l'adoption du Code civil en 1994 » et consiste en « un nouveau

48. Nous avons toutefois relevé un cas d'application semblable : *Re/Max Westmount inc. c. Eynan-Harvey*, AZ-98036069 (C.Q.).

49. L'hypothèque mobilière n'était pas autorisée avant 1994. Seul le transport de bail était possible.

50. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. 25.

51. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. 29 et 113 à 117.

mode de location des terrains que l'on appelle la propriété superficielle », en un « bail foncier appelé propriété superficielle »⁵². Il est difficile de trouver une description qui cultive avec autant de facilité la bourde historique et la confusion des genres en droit. Par delà ces inepties, il appert cependant que la structure juridique dont il s'agit est tout bonnement la suivante : la copropriété divise d'un immeuble bâti sis sur un fonds appartenant à une coopérative dont les membres sont et ne peuvent être que les propriétaires des fractions de la copropriété⁵³. Cette situation où le propriétaire d'une unité de logement peut, lors d'une vente, récupérer son capital n'a rien de commun sur le plan juridique avec celle du membre d'une coopérative d'habitation qui est à loyer dans un immeuble appartenant à sa coopérative et qui, en quittant son logement loué, souhaiterait toucher l'équivalent de sa contribution en capital au remboursement de la dette contractée par la coopérative pour l'acquisition de l'immeuble. Étant réfractaire à toute forme de désinformation, nous souhaitons donc vivement que l'expérience de « Les jardins Memphrémagog » cesse d'être donnée en exemple, d'une part, d'une coopérative d'habitation et, d'autre part, d'une coopérative d'habitation à capitalisation individuelle.

3.2 La solution à promouvoir

La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle a longtemps été perçue comme l'expression d'une formule contraire aux principes qui sous-tendent le mouvement coopératif au Québec. Cette époque n'est pas complètement révolue et il faut donc indiquer comment, bien au contraire, la formule s'inscrit logiquement dans la mouvance de l'idéologie coopérative.

Lacunes et interdits au plan de textes de loi seraient tels qu'une véritable coopérative d'habitation à capitalisation individuelle ne pourrait pas voir le jour. Il s'agit là d'une perception erronée évidemment et il nous incombe de démontrer l'absence d'obstacles incontournables en la matière.

52. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Modes d'occupation non traditionnels*, Rapport de recherche 62285, Ottawa, 2000, p. 27, 33 et 114.

53. C.c.Q., art. 1040.

3.2.1 Une solution qui respecte les préceptes fondant le mouvement coopératif

La coopérative d'habitation à location simple permet d'abord et avant tout de résoudre le problème d'hébergement de ses membres. L'accès à l'usage du logement est facilité, notamment, parce que le rendement sur capital normalement escompté⁵⁴ par un propriétaire locateur n'est pas inclus dans le calcul du loyer. Les coûts de gestion et d'entretien de l'immeuble à logement sont ensuite réglés au mieux grâce à la participation et l'entraide des membres. Le choix de ce mode d'hébergement, qu'il soit fait par nécessité économique ou par goût de la vie communautaire, n'est pas et ne peut pas être perçu comme un moyen d'investir et encore moins comme un placement spéculatif. La solution à promouvoir dans le respect de ce type de coopérative d'habitation doit donc tout naturellement exclure un rendement soit sous forme d'intérêts⁵⁵, soit sous forme de plus-value liée à la spéculation.

La coopérative d'habitation à location simple, pour ne pas dire la coopérative tout court, ne peut avoir pour but premier de s'enrichir et encore moins de s'enrichir au détriment de ses membres. Certes, les coûts d'opération doivent être rencontrés de même que les réserves pour entretien et rénovation alimentées, mais l'excédent des revenus sur les dépenses doit être rendu aux membres d'une façon ou de l'autre. Ce qui n'a pas été affecté à la réserve générale, laquelle est impartageable, a conséquemment vocation à faire retour aux membres de la coopérative. Les règles gouvernant et la philosophie sous-tendant la bonne marche des coopératives, y compris les coopératives d'habitation à location simple, ne contiennent aucun interdit relativement à la possibilité pour un membre sortant de toucher une valeur de remplacement pour le logement quitté, à condition bien sûr que cette valeur ne provienne pas de la réserve générale⁵⁶. Une partie du loyer régulièrement acquittée par ce membre n'a-t-elle pas permis d'éponger la dette contractée par la

54. 5 à 10 %.

55. *Loi sur les coopératives d'habitation*, L.R.Q., c. C-67.2, art. 42. Le conseil d'administration d'une coopérative peut toutefois émettre des parts privilégiées qui produisent de l'intérêt (art. 46).

56. *Loi sur les coopératives d'habitation*, L.R.Q., c. C-67.2, art. 185 ; Pierre SYLVESTRE et al., *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 27, 118, 119, 133 et 153 ; Émile COLAS, « Les droits du sociétaire dans la coopérative », (1987) 18 R.G.D. 601, 616.

coopérative qui a acquis et qui conservera la propriété de l'immeuble à logement ?

3.2.2 *Une solution qui respecte les prescriptions de la loi applicable*

La solution de base proposée consiste en l'émission en faveur de chaque membre de la coopérative d'habitation de parts privilégiées correspondant à sa contribution en capital au remboursement de la dette contractée par la coopérative pour l'acquisition en propriété de l'immeuble à logement. Au remboursement de telles parts s'ajouterait celui du capital social souscrit originairement par le membre sortant, étant entendu cependant que la règle des trois ans prévue par l'article 48 de la *Loi sur les coopératives* serait respectée pour ce qui a trait aux parts privilégiées. Aucun intérêt ne serait payé sur les parts sociales remboursées parce que l'article 42 de la *Loi sur les coopératives* l'interdit. Les parts privilégiées ne confèreraient aucun droit de recevoir un intérêt en vertu du principe qu'un propriétaire qui dispose de sa maison ou de son unité de logement avant le remboursement de la dette contractée pour l'acheter ne récupère jamais les intérêts payés à son créancier. La plus-value qu'aurait pu prendre la fraction en capital correspondant au remboursement de la dette hypothécaire payée par le membre sortant reste et demeure à l'acquit de la coopérative parce que le but poursuivi par le membre n'était pas de faire un investissement mais plutôt de participer à un effort collectif facilitant l'accès à l'usage d'un logement. Le fait que cette plus-value reste acquise à la coopérative d'habitation signifie non seulement que le départ d'un membre ne déclenche pas un mouvement de spéculation, mais aussi que le membre remplaçant ne subit pas le contrecoup d'une flambée des prix. Ce dernier n'a qu'à chausser les souliers de son prédécesseur, avec pour seules conséquences et contraintes qu'il ne profitera pas d'un rabais de loyer en même temps que les autres membres de la coopérative d'habitation ayant contribué suffisamment longtemps pour amortir leur part de la dette hypothécaire. Un suivi comptable, assez serré, est évidemment nécessaire de même qu'un ajustement

57. Pierre SYLVESTRE et al., *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 152. Ces auteurs ont déjà envisagé cette hypothèse sans la proposer : « D'autres songent à émettre à leurs membres des parts privilégiées correspondant à une partie ou à la totalité du pourcentage qu'assume chacun d'eux dans le remboursement du capital emprunté par la coopérative pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. »

dans les conditions du prêt et de l'acte de l'obligation hypothécaire pour que la coopérative, ne disposant pas de la liquidité nécessaire pour désintéresser le membre sortant, puisse réemprunter de ce qu'elle aurait déjà réussi à rembourser sur la dette. Il ne s'agit toutefois que de détails purement techniques.

Enfin, il nous apparaît aussi juste qu'équitable que, dans la formule proposée, la somme payable au membre sortant soit indexée au coût de la vie suivant un indice reconnu. Verser un capital à un membre sortant en dollar constant, c'est lui éviter une moins-value sans lui procurer intérêt ou plus-value.

Conclusion

Nous ne prétendons jamais à la paternité de la solution proposée. D'autres avant nous, ayant des états de service reconnus dans le domaine de l'habitation coopérative, en avaient esquissé les grandes lignes⁵⁷. Nous ne suggérons que de légers ajustements en déplaçant le centre d'attention du capital social vers les parts privilégiées pour mieux faire sentir que la valeur de remplacement est liée non pas à la participation de l'effort coopératif ayant permis l'acquisition de l'immeuble à logement, mais bien au soutien accordé pour assurer la disponibilité continue de l'unité de logement.

Il fut un temps où le mouvement coopératif en matière d'habitation facilitait l'accès à la *propriété*. Vint par la suite l'époque où la facilité d'accès à l'*usage* du logement a prédominé. Le temps est maintenant venu d'accorder priorité à la *valeur de remplacement* nécessaire au membre sortant pour se reloger parce que la mobilité croissante des citoyens est une réalité indéniable.