

CFP-002M
C. P. PL 111
Loi modernisant la Loi sur coopératives
et modifiant d'autres dispositions
VERSION RÉVISÉE

ALERTE : LES DROITS BAFOUÉS DES LOCATAIRES MEMBRES EN COOPÉRATIVES D'HABITATION DU QUÉBEC

PROJET DE LOI 111

ALERTE : LES DROITS BAFOUÉS DES LOCATAIRES

MÉMOIRE DÉPOSÉ AUPRÈS DE LA COMMISSION
DES FINANCES PUBLIQUES

L'ASSOCIATION DE DÉFENSE DES DROITS ET D'ÉDUCATION DES
MEMBRES PARTICIPATIFS



Table des matières

1. Introduction (version enrichie 2025)	3
Un contexte 2025 de crise du logement	3
Le déséquilibre des pouvoirs dans les coopératives	4
2. La loi sur les coopératives et les acteurs impliqués	4
2.1 Rôle du ministre de l'Économie	4
2.2 Rôle des fédérations de coopératives	4
2.3 Rôle de la Société d'habitation du Québec (SHQ)	5
2.4 Rôle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	5
2.5 Rôle du conseil d'administration	5
2.6 Intervention du Protecteur du citoyen	6
2.7 Rôle des députés et de leurs attachés politiques	6
2.8 Rôle des membres	6
3. Les injustices en coopérative	7
3.1 Harcèlement, intimidation, discrimination et peur de représailles	7
3.2 Atteinte à la jouissance paisible des lieux	7
3.3 Décisions arbitraires et sanctions abusives	7
4. L'abus de pouvoir dans les conseils d'administration	7
4.1 Copinage, conflits d'intérêts et absence de reddition de comptes	7
4.2 Exclusion des membres non conformes à la majorité	8
4.3 Partialité, manque d'équité et de transparence	8
4.4 Augmentation du rabais de membre comme mesure punitive	8
4.5 Adoption de règlements illégaux	9
4.6 Membres vieillissants, incapacité à effectuer des tâches et clause de départ	9
4.7 Dénis de justice et iniquité procédurale	9
4.8 Manque de formation et absence de diligence du "bon père de famille"	10
5. Fraude et malversations	10
5.1 Collusion et dilapidation des fonds	11
5.2 Vices dans la sélection des locataires	11



5.3 L'impunité des administrateurs fautifs	11
5.4 Partialité des fédérations	12
5.5 Le rôle problématique des avocats	12
6. Lacunes et failles actuelles.....	13
6.1 Pression accrue et dévitalisation des droits	13
6.2 Barrières linguistiques et démocratiques pour les nouveaux arrivants	13
6.3 Culture organisationnelle détournée	13
6.4 Médiation sélective et manipulation procédurale	13
6.5 SHQ : défense des finances avant la protection des membres	13
6.6 Exclusion silencieuse par coupure de communication	14
7. Revendications de l'association pour un milieu juste et démocratique	14
7.1 Une gouvernance juste et transparente.....	14
7.2 Des milieux inclusifs et solidaires	14
7.3 Un accès égal aux droits fondamentaux	14
8. Recommandations de l'association pour le projet de loi 111	15
8.1 Rééquilibrer les pouvoirs disciplinaires	15
8.2 Garantir l'égalité d'accès à la justice	16
8.3 Uniformiser et encadrer les règlements	16
8.4 Encadrer le rabais de membre	16
8.5 Protéger les locataires âgés et vulnérables	16
8.6 Renforcer la reddition de comptes et la transparence	16
Sources et références.....	17

1. Introduction (version enrichie 2025)

Le mouvement coopératif est né en **1844 à Rochdale, en Angleterre**, comme une réponse démocratique et solidaire aux injustices sociales de la révolution industrielle. Il s'agissait d'une **troisième voie** : ni capitaliste sauvage ni communiste révolutionnaire, mais un modèle où chaque membre compte pour une voix, où les bénéfices sont partagés équitablement et où l'accès aux biens essentiels est garanti.

Au Québec, cette philosophie a pris racine en **1900**, avec la fondation de la première *caisse populaire* par **Alphonse Desjardins** à Lévis. Son objectif : protéger les familles canadiennes-françaises de l'endettement abusif et favoriser l'autonomie économique. Puis, dans les années **1960 à 1980**, les luttes sociales pour le droit au logement et la création de la **Société d'habitation du Québec (SHQ)** ont permis l'émergence des **coopératives d'habitation**, devenues des piliers de solidarité et d'accès à un logement abordable.

Cependant, le **projet de loi 111 introduit une nuance importante avec son article 221.1.1** qui touche directement au droit du maintien dans les lieux. Alors que le Code civil du Québec prévoit déjà, à l'article 1941, la reconduction automatique du bail afin d'assurer la stabilité résidentielle, le projet de loi va fragiliser cette protection pour les membres-locataires des coopératives d'habitation.

À contrario des caisses Desjardins, qui, bien que coopératives elles aussi, bénéficient d'un encadrement fiscal et législatif solide, les coopératives d'habitation ne jouissent pas d'une telle sécurité juridique. En pratique, ce vide normatif risque de plonger près de 20 000 personnes dans une insécurité résidentielle constante, en contradiction avec l'article 45 de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, qui reconnaît à toute personne le droit à des mesures économiques et sociales susceptibles d'assurer un niveau de vie décent.

De plus, la Charte canadienne des droits et libertés, à son article 7, consacre le droit de chacun à la vie, à la liberté et à la sécurité de sa personne, droits auxquels il ne peut être porté atteinte qu'en conformité avec les principes de justice fondamentale. Or, la fragilisation des droits locatifs au sein des coopératives, qui sont pour la plupart financées par des fonds publics provenant des deux ordres de gouvernement, met directement en cause ces principes et appelle à une révision attentive du projet de loi.

Un contexte 2025 de crise du logement

Aujourd'hui, la pertinence de ces principes n'a jamais été aussi criante. En **2025** :

- Le taux d'inoccupation des logements locatifs est tombé à **0,8 %** à Québec, loin du seuil d'équilibre (3–4 %) qui garantit un marché sain.
- Près de **2 000 ménages** ont dû solliciter l'aide de la SHQ pour se loger au 1^{er} juillet, une hausse de **17 %** en un an.
- À Montréal, les loyers ont grimpé de **71 % depuis 2019**, alors que les salaires n'ont progressé que de **30 %**.



- Malgré la construction en cours de **10 000 logements sociaux ou abordables**, le FRAPRU estime qu'il faudrait en bâtir **10 000 chaque année pendant 15 ans** pour répondre aux besoins actuels.

Cette crise structurelle fait du logement un bien rare, convoité et fragile. Pour beaucoup de ménages, conserver leur logement en coopérative est une question de survie économique et sociale.

Le déséquilibre des pouvoirs dans les coopératives

Dans un contexte aussi tendu, les membres locataires sont particulièrement vulnérables : ils craignent l'exclusion, la hausse arbitraire du rabais de membre ou les sanctions disciplinaires, car perdre leur logement signifie souvent ne pas pouvoir en retrouver un à prix abordable.

Ce déséquilibre de pouvoir profite aux **conseils d'administration**, qui disposent de larges pouvoirs quasi judiciaires (art. 57 et 58 de la **Loi sur les coopératives**), sans mécanisme de contrôle suffisant. L'esprit coopératif se transforme alors en outil de pression et d'exclusion.

Or, la **fonction première de la loi** devrait être de protéger les plus vulnérables et de **rééquilibrer le rapport de force** entre locataires et administrateurs. Elle doit garantir que la gouvernance coopérative reste fidèle à ses fondements : la solidarité, la bonne foi (art. 6 C.c.Q.), l'interdiction des abus de droit (art. 7 C.c.Q.) et l'égalité de traitement (art. 10 de la Charte québécoise).

2. La loi sur les coopératives et les acteurs impliqués

2.1 Rôle du ministre de l'Économie

Les articles 177 à 180 de la *Loi sur les coopératives* confèrent au ministre de l'Économie le pouvoir d'ordonner l'inspection des affaires d'une coopérative. Ce pouvoir peut être exercé à la suite d'une demande ou d'une décision administrative mais en pratique, ce pouvoir est rarement exercé. Plusieurs demandes d'intervention ont été refusées pour manque de ressources. Dans un cas documenté, une inspection a mené à la faillite d'une coopérative, car les coûts, assumés par la coop, étaient trop lourds.

Cette situation illustre un paradoxe car la loi reconnaît un pouvoir d'intervention, mais son application est quasi impossible.

2.2 Rôle des fédérations de coopératives

L'article 233.1 de la Loi sur les coopératives autorise les fédérations à inspecter les affaires de leurs membres. Les frais liés à ces inspections sont assumés par les coopératives concernées.



Les fédérations exercent également des fonctions d'appui, notamment en matière de formation, d'accompagnement et de soutien administratif auprès des conseils d'administration.

Les cotisations des coopératives adhérentes sont une source de revenus cruciale pour les fédérations qui sont ainsi fortement tributaire de ces contributions pour financer leurs opérations. Cette dépendance financière influence grandement les décisions des fédérations qui souvent choisissent de rester neutres et jouer la carte de l'apaisement face à des situations critiques (expulsion des membres, fraudes et malversations)

2.3 Rôle de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

La Société d'habitation du Québec (SHQ) administre divers programmes de soutien financier destinés aux coopératives d'habitation, notamment en matière de rénovation, de développement et d'aide au loyer.

Selon les ententes conclues avec les coopératives, la SHQ peut également exercer certaines fonctions de suivi ou d'intervention liées à l'application de ces programmes.

Son rôle porte principalement sur l'encadrement administratif et financier des coopératives bénéficiant de ses programmes, incluant, dans certains cas, la supervision du respect des obligations prévues aux ententes de subvention ou de financement. Toutefois, la SHQ ne s'implique pas dans la résolution des conflits qui surviennent entre les membres et le conseil d'administration

2.4 Rôle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre, au niveau fédéral, des programmes de financement et d'aide similaires à ceux de la SHQ.

Son rôle se concentre sur le soutien financier et administratif aux coopératives, conformément aux programmes qu'elle administre. La SCHL n'intervient pas dans la gouvernance interne des coopératives, y compris en ce qui concerne les situations d'abus.

2.5 Rôle du conseil d'administration

L'article 89 de la loi sur les coopératives confère au conseil d'administration un pouvoir général d'administration, ceci en plus d'un pouvoir quasi judiciaire exclusif à l'encontre des membres, prévu aux articles 57 et 58 de la loi sur les coopératives.

- **Gestion financière** : Des vérifications comptables annuelles sont prévues, toutefois elles sont limitées et facilement contournées, ce qui peut mener à des situations de détournement de fonds.
- **Pouvoir disciplinaire** : Le pouvoir disciplinaire des administrateurs peut être exercé de manière arbitraire, souvent influencé par des clans (famille et amis), et mène à des sanctions injustes

Ces pratiques contreviennent à l'**article 6 du Code civil du Québec** (exigence de bonne foi) et à l'**article 7** (interdiction d'abuser d'un droit pour nuire).

2.6 Intervention du Protecteur du citoyen

Le Protecteur du citoyen peut intervenir dans les situations impliquant des coopératives d'habitation qui relèvent de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Son intervention se limite aux aspects de la gestion ou du traitement administratif liés aux programmes gouvernementaux.

Il n'a pas compétence à l'égard des coopératives relevant exclusivement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

2.7 Rôle des députés et de leurs attachés politiques

Les députés et leurs attachés politiques peuvent recevoir des communications de citoyens concernant la gestion ou les différends internes au sein d'une coopérative.

Leur rôle consiste à écouter, à informer et, au besoin, à orienter les personnes vers les instances compétentes (par exemple : la SHQ, le ministère de l'Économie, ou les fédérations).

Ils ne disposent d'aucun pouvoir d'enquête, de supervision ou d'intervention sur les conseils d'administration des coopératives ni sur leurs décisions internes.

2.8 Rôle des membres

Les membres locataires participent à la vie démocratique de la coopérative par le biais des assemblées générales et des instances prévues par les règlements internes.

Leurs droits et obligations sont encadrés par la Loi sur les coopératives, les règlements de la coopérative et la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, notamment en matière d'égalité de traitement (art. 10).

Membres locataires dépourvus de toute justice

Ainsi, le système actuel crée une zone grise où de nombreux membres se retrouvent **sans protection effective** :

- Des administrateurs refusant de se retirer malgré des conflits d'intérêts.
- Des motifs mineurs utilisés comme prétextes pour sanctionner des membres.
- Des sanctions excessives, allant parfois jusqu'à l'exclusion pour des infractions dérisoires.

Ces pratiques violent le principe d'égalité garanti par l'**article 10 de la Charte québécoise** et bafouent la mission première des coopératives : offrir un logement stable, accessible et solidaire.

3. Les injustices en coopérative

3.1 Harcèlement, intimidation, discrimination et peur de représailles

L'esprit communautaire et la solidarité devraient être au cœur de la vie en coopérative. Pourtant, de nombreux membres rapportent du harcèlement, de l'intimidation et des représailles. Ces comportements violent l'**article 10 de la Charte québécoise**, qui protège contre la discrimination et l'exclusion fondée sur des valeurs ou des opinions.

3.2 Atteinte à la jouissance paisible des lieux

Des membres ciblés par des abus voient leur qualité de vie se détériorer : anxiété, insomnie, tensions familiales. Certains subissent même une absence volontaire d'entretien de leur logement, utilisée comme moyen de pression pour les pousser à partir.

De telles pratiques violent le droit fondamental à la **jouissance paisible des lieux** prévu par le **Code civil du Québec** (art. 1854 C.c.Q.).

3.3 Décisions arbitraires et sanctions abusives

Les CA utilisent l'article 57 de la Loi sur les coopératives de façon abusive, en inventant des règlements ou en intervenant dans des litiges qui relèvent d'autres juridictions (ex. cour civile, Commission d'accès à l'information).

Ces dérives font des coopératives de véritables « **petits États dans l'État** », où des conseils sans formation juridique ni impartialité s'arrogent des pouvoirs judiciaires. Cela contrevient à l'esprit même du droit québécois, qui impose la bonne foi (art. 6 C.c.Q.) et interdit les abus de droit (art. 7 C.c.Q.).

4. L'abus de pouvoir dans les conseils d'administration

Les conseils d'administration (CA) des coopératives d'habitation exercent un pouvoir disproportionné sur les membres, sans contrepoids ni mécanisme de recours efficace. Leur mandat de gestion s'étend au domaine disciplinaire, ce qui ouvre la porte à de nombreux abus. Ces abus contreviennent non seulement aux valeurs coopératives, mais aussi aux lois et chartes en vigueur au Québec et au Canada.

4.1 Copinage, conflits d'intérêts et absence de reddition de comptes

Dans de nombreuses coopératives, les CA sont formés de groupes d'affinités (familles, amis, voisins proches). Cela entraîne un climat de copinage où les décisions sont biaisées,



et où les conflits d'intérêts ne sont pas déclarés ni gérés. La reddition de comptes est quasi inexistante : les rapports financiers ou disciplinaires sont présentés de manière opaque, sans accès réel des membres aux informations.

Ces pratiques vont à l'encontre de l'**article 6 du Code civil du Québec**, qui impose d'exercer ses droits selon les exigences de la bonne foi. En refusant la transparence et en détournant le pouvoir collectif à des fins personnelles, les CA agissent en dehors de la bonne foi et de l'intérêt commun.

4.2 Exclusion des membres non conformes à la majorité

Les membres qui expriment une opinion divergente ou qui osent dénoncer des irrégularités deviennent rapidement des cibles. Ils subissent des pressions, des sanctions disciplinaires ou des tentatives d'exclusion, alors que leur rôle critique devrait être essentiel dans une démocratie participative.

Ces exclusions violent plusieurs droits fondamentaux :

- La **liberté d'association garantie par la Constitution canadienne (art. 2d)**, qui inclut le droit de participer sans intimidation à la vie démocratique d'une organisation.
- L'**article 10 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne**, qui interdit la discrimination fondée notamment sur l'âge, la condition sociale, les convictions politiques ou les valeurs personnelles.
- L'**article 7 du Code civil du Québec**, qui interdit l'exercice d'un droit de façon excessive ou déraisonnable. Exclure un membre pour ses opinions ou ses valeurs constitue un abus de droit manifeste.

4.3 Partialité, manque d'équité et de transparence

Les CA violent régulièrement les principes de justice naturelle : absence d'impartialité, proximité personnelle avec les litiges, décisions prises en vase clos. Ces pratiques sont contraires à l'**article 10 de la Charte québécoise**, qui garantit à chacun le droit d'être traité équitablement et sans distinction arbitraire.

4.4 Augmentation du rabais de membre comme mesure punitive

Le rabais de membre a été conçu comme un mécanisme visant à reconnaître la participation des membres à la vie de la coopérative. En principe, il est accordé en contrepartie du temps bénévole investi dans les tâches collectives, ce qui constitue un pilier du modèle coopératif.

Or, dans la réalité, ce rabais est appliqué de manière **hautement arbitraire** :

- Certains membres doivent effectuer un grand nombre de tâches pour y avoir droit, alors que d'autres y accèdent avec un investissement minime.

- L'attribution dépend souvent non pas des compétences ou de l'engagement réel, mais plutôt de la popularité ou de l'appréciation du membre par le conseil d'administration.
- Au lieu de servir à développer les compétences de chacun et à favoriser la rotation des responsabilités, le système devient un outil d'exclusion et d'inégalités entre membres.

De plus, l'argument des tâches est régulièrement instrumentalisé pour **justifier des sanctions disciplinaires** : un membre jugé “non coopératif” ou “désobligeant” peut se voir retirer son rabais ou même menacé d'exclusion, alors que ces critères relèvent souvent de l'arbitraire et du favoritisme.

Ces pratiques détournent complètement l'esprit initial du rabais de membre et constituent un **abus de droit** au sens de l'**article 7 du Code civil du Québec**, car elles sont exercées de manière excessive et déraisonnable, dans le but de nuire à des membres plutôt que de renforcer la solidarité coopérative.

4.5 Adoption de règlements illégaux

Certains CA adoptent ou imposent des règlements contraires à la loi, notamment au **Code civil** ou à la **Loi sur les coopératives**. Par exemple, ils écartent la clause de droits acquis (« clause grand-père ») et forcent d'anciens membres à se conformer à de nouvelles règles qui les privent de leurs droits.

Ces pratiques sont incompatibles avec l'**article 6 du Code civil**, qui impose l'exercice des droits dans la bonne foi. L'adoption de règlements illégaux constitue un abus de pouvoir.

4.6 Membres vieillissants, incapacité à effectuer des tâches et clause de départ

De nombreux témoignages révèlent que des personnes âgées ou atteintes de maladies sont menacées d'exclusion parce qu'elles ne peuvent plus accomplir certaines tâches. Or :

- L'**article 1959.1 du Code civil du Québec** protège les locataires âgés de 65 ans et plus contre l'éviction injustifiée.
- L'**article 10 de la Charte québécoise** interdit la discrimination fondée sur l'âge ou la condition sociale.

Les pratiques de certains CA, qui vont jusqu'à mettre en péril la sécurité résidentielle de personnes vulnérables, sont donc en contradiction avec ces protections fondamentales.

4.7 Dénis de justice et iniquité procédurale

Les CA agissent comme des tribunaux quasi-judiciaires, sans compétence juridique, et sans encadrement. Les décisions sont souvent hâtives, partiales et démesurées par rapport aux faits reprochés.

Le problème est aggravé par une **injustice structurelle dans l'accès aux ressources juridiques** :

- Les administrateurs engagent des avocats payés par la coopérative, donc par les fonds collectifs, et n'assument aucun coût personnel. Ils n'ont aucun scrupule à engager des procédures longues et coûteuses.
- Les membres visés doivent, eux, financer leur propre défense. Faute de moyens, plusieurs renoncent à contester les décisions, même injustes.
- Les avocats tirent profit de ce système en empochant des honoraires élevés, et n'ont aucun intérêt à favoriser la médiation ou à limiter les conflits.

Cette iniquité procédurale contrevient directement :

- à l'**article 10 de la Charte québécoise**, car elle crée une discrimination économique et sociale entre administrateurs et simples membres ;
- à l'**article 7 du Code civil**, car l'usage disproportionné de la justice par les CA est un exercice abusif et déraisonnable du droit.

Mettre des familles ou des personnes vulnérables à la rue au terme de procédures biaisées ne respecte ni la loi, ni la bonne foi, ni l'esprit de solidarité et de dignité qui fonde notre société.

4.8 Manque de formation et absence de diligence du “bon père de famille”

La majorité des administrateurs sont des bénévoles, sans formation en droit, en gestion ou en gouvernance. Pourtant, la loi leur confère un pouvoir considérable, allant jusqu'à agir comme un tribunal interne. Ce décalage crée un climat où les décisions sont prises sans maîtrise des règles de droit ni considération des impacts sociaux, entraînant de graves injustices.

Dans le droit québécois, l'administration d'un bien ou d'une organisation doit se faire avec prudence, diligence et loyauté — ce que l'on appelle la conduite du **“bon père de famille”**. Cela signifie que les administrateurs devraient agir dans l'intérêt collectif, avec bon sens, transparence et impartialité. Or, dans plusieurs coopératives, les CA s'écartent de cette exigence fondamentale, privilégiant les intérêts d'un petit groupe ou adoptant des mesures punitives déraisonnables.

Ainsi, leur manque de formation et leur refus d'agir selon l'esprit de prudence et de bonne foi prévus aux **articles 6 et 7 du Code civil du Québec** aggravent les abus de pouvoir et minent la confiance des membres.

5. Fraude et malversations

Les coopératives d'habitation reposent sur la confiance mutuelle, la solidarité et la gestion démocratique. Pourtant, de nombreux témoignages et situations documentées révèlent que



des pratiques frauduleuses et des malversations sévissent dans certaines coopératives. Ces abus, loin d'être isolés, révèlent des failles systémiques et juridiques graves.

5.1 Collusion et dilapidation des fonds

Dans plusieurs coopératives, des administrateurs ont octroyé des contrats sans appel d'offres, favorisé des proches ou détourné des ressources financières pour des usages non liés à la mission de la coopérative. Ces pratiques relèvent de la collusion et de la dilapidation de fonds.

Elles contreviennent :

- À l'**article 322 du Code criminel du Canada**, qui définit l'abus de confiance et la fraude comme le fait de priver quelqu'un de ce qui lui appartient par supercherie ou détournement.
- À l'**article 131 de la Loi sur les coopératives du Québec**, qui impose aux administrateurs un devoir de loyauté et de diligence envers la coopérative.
- À l'**article 6 du Code civil du Québec**, qui exige que les droits soient exercés selon la bonne foi.

Les fonds d'une coopérative étant collectifs, leur usage abusif équivaut à un vol envers l'ensemble des membres, en particulier les plus vulnérables.

5.2 Vices dans la sélection des locataires

La sélection des nouveaux membres est parfois utilisée comme outil de favoritisme ou de discrimination. Certains conseils d'administration acceptent des candidats liés par des relations personnelles ou excluent des postulants sur des bases subjectives et parfois illégales (âge, statut social, origine, opinions).

Ces pratiques violent :

- L'**article 10 de la Charte québécoise des droits et libertés**, qui interdit la discrimination fondée sur l'âge, la condition sociale, les convictions politiques, les valeurs ou l'origine.
- L'**article 13 de la même Charte**, qui interdit expressément de refuser un logement pour des motifs discriminatoires.
- L'esprit de l'**article 2d de la Constitution canadienne**, qui protège la liberté d'association et donc le droit de rejoindre une communauté de logement sans exclusion arbitraire.

En faussant le processus de sélection, les conseils d'administration trahissent l'esprit même des coopératives : l'égalité, la solidarité, l'inclusion ainsi que le principe d'adhésion volontaire et ouverte à tous.

5.3 L'impunité des administrateurs fautifs



Lorsqu'un nouveau CA constate des fraudes ou des abus commis par ses prédécesseurs, il n'existe aucun mécanisme efficace pour engager leur responsabilité. Poursuivre un ancien administrateur est presque impossible, faute de procédures internes et de financement adapté.

Cette impunité viole :

- **L'article 131 de la Loi sur les coopératives**, qui impose pourtant aux administrateurs de rendre compte de leur gestion.
- **L'article 1457 du Code civil du Québec**, qui oblige toute personne à réparer le préjudice qu'elle cause par sa faute.

Dans la pratique, les administrateurs fautifs échappent aux sanctions, car les recours juridiques sont longs, coûteux et inaccessibles aux simples membres. Cela entretient un climat où la fraude et la malversation peuvent prospérer sans conséquences.

5.4 Partialité des fédérations

Les fédérations censées encadrer et soutenir les coopératives sont elles-mêmes en conflit d'intérêts. Leur financement provient des coopératives, donc indirectement des conseils d'administration. Par conséquent, elles privilégient trop souvent les administrateurs en place au détriment des membres locataires, ceci par crainte également de la part de la fédération de se voir désaffilier et se priver ainsi d'une part de ses revenus (les frais d'adhésion)

Elles manquent de neutralité et se contentent de donner des formations, au lieu d'agir comme médiateurs impartiaux. Cette partialité institutionnelle perpétue les abus de pouvoir et prive les membres de véritables mécanismes de protection.

5.5 Le rôle problématique des avocats

Lorsqu'un conflit éclate, les avocats engagés par les CA profitent du système :

- Ils facturent des honoraires considérables, assumés par la coopérative, donc par l'ensemble des membres.
- Les administrateurs, n'ayant rien à payer personnellement, n'ont aucun scrupule à multiplier les procédures judiciaires.
- Les membres ciblés doivent, eux, se défendre seuls et payer de leur poche, ce qui crée une inégalité flagrante.

Cette situation viole l'esprit d'équité prévu par l'**article 10 de la Charte québécoise** (égalité de traitement), ainsi que les exigences de bonne foi des **articles 6 et 7 du Code civil**. Elle met en évidence un déséquilibre systémique où la justice devient un privilège réservé aux administrateurs, alors que les simples membres n'ont pas les moyens de se défendre.

6. Lacunes et failles actuelles

Malgré les idéaux démocratiques et solidaires des coopératives d'habitation, plusieurs failles persistent, fragilisant les membres locataires surtout dans un Québec en crise du logement où la vulnérabilité est croissante.

6.1 Pression accrue et dévitalisation des droits

En 2025, la crise du logement au Québec est telle que conserver un logement coopératif est devenu une question de survie économique. Les loyers explosent, les logements sont rares, et les ménages vulnérables se multiplient. Dans ce contexte, les locataires sont particulièrement fragiles : le risque de perdre leur logement les empêche souvent de s'opposer aux décisions injustes de leur conseil d'administration. Le CA détient ainsi un levier de pouvoir démesuré.

6.2 Barrières linguistiques et démocratiques pour les nouveaux arrivants

Chaque année, des dizaines de milliers de nouveaux immigrants s'installent au Québec. Beaucoup proviennent de pays où la démocratie est faible, parfois inexistante, voire réprimée. Pour eux, exprimer une opinion critique peut être associé à des conséquences graves dans leur pays d'origine. En arrivant en coopérative, ces personnes ne connaissent pas toujours leurs droits ni le fonctionnement démocratique québécois, ce qui les rend vulnérables aux pratiques abusives des conseils d'administration.

6.3 Culture organisationnelle détournée

Henry Mintzberg, spécialiste reconnu du management et des structures organisationnelles, rappelle que toute organisation repose sur une culture commune et sur des valeurs partagées. Or, dans de nombreuses coopératives, la culture de solidarité et d'égalité est remplacée par une culture autoritaire et bureaucratique. Le conseil d'administration concentre les décisions, impose ses règles, et réduit les espaces de participation réelle. Des "facilitateurs" ou consultants externes sont parfois engagés, aux frais de la coopérative, pour légitimer ce pouvoir et museler les contestations.

6.4 Médiation sélective et manipulation procédurale

La médiation est souvent présentée comme un outil de prévention des conflits. Mais dans la réalité, elle n'est utilisée que lorsque le conseil d'administration le décide. Si la demande émane d'un simple membre, elle est ignorée. Dans plusieurs cas, des consultants externes sont appelés pour agir comme médiateurs, mais ils défendent en fait les positions du CA, renforçant encore une fois le déséquilibre au détriment des locataires.

6.5 SHQ : défense des finances avant la protection des membres



La Société d'habitation du Québec (SHQ), censée soutenir les coopératives et leurs membres, agit principalement pour protéger ses intérêts financiers en lien avec la gestion des subventions de loyer octroyées aux locataires à faible revenus. Ses employés de soutien répondent avant tout aux demandes des CA et non aux locataires. En cas de plainte, les enquêtes sont menées par écrit, par courriel, sans rencontre en personne, ce qui limite fortement la possibilité pour les membres d'être entendus de manière équitable et impartiale.

6.6 Exclusion silencieuse par coupure de communication

Dans certains cas, il a même été conseillé aux conseils d'administration de cesser toute communication directe avec certains membres. Cette pratique revient à les isoler complètement du processus démocratique, à les priver d'information et à les exclure de facto de la vie coopérative.

7. Revendications de l'association pour un milieu juste et démocratique

Ce mémoire est une action collective. Il donne voix à des personnes souvent exclues ou invisibles dans les structures de pouvoir. Il documente des injustices vécues, analyse les défaillances systémiques et propose des pistes de transformation. Car ce que nous avons vécu, nous ne le souhaitons à personne.

Nous, membres participatifs, réclamons :

7.1 Une gouvernance juste et transparente

- Que le pouvoir disciplinaire des conseils d'administration soit limité.
- Que les sanctions et exclusions soient encadrées par des règles claires, connues et respectueuses des principes de justice naturelle (impartialité, équité, proportionnalité).
- Que les décisions soient prises sur la base de faits établis et non de considérations personnelles, d'affinités ou de rivalités.

7.2 Des milieux inclusifs et solidaires

- Que la diversité des membres, notamment les nouveaux arrivants, soit respectée et valorisée.
- Que les coopératives deviennent des lieux de transmission démocratique et de formation, plutôt que de domination et de peur.
- Que cessent les pratiques discriminatoires contraires à l'article 10 de la Charte québécoise.

7.3 Un accès égal aux droits fondamentaux



- Le droit de se loger dans la dignité, sans menace constante d'exclusion.
- Le droit de contester une décision injuste sans devoir affronter des procédures inaccessibles devant la Cour supérieure.
- Le droit d'être entendu par un tribunal impartial, à l'image du Tribunal administratif du logement, plutôt que par un conseil d'administration juge et partie.

Ces revendications découlent d'un principe fondamental : la loi doit protéger les locataires dans un contexte de crise du logement, rééquilibrer le rapport de force et restaurer la mission originelle du mouvement coopératif — solidarité, équité, démocratie.

8. Recommandations de l'association pour le projet de loi 111

À la lumière de nos constats, nous recommandons que le projet de loi 111 intègre les modifications suivantes :

8.1 Rééquilibrer les pouvoirs disciplinaires

- Retirer aux conseils d'administration le pouvoir d'exclure ou de suspendre un membre (art. 57).
- Confier ces litiges au Tribunal administratif du logement ou à un tribunal d'arbitrage indépendant et impartial.
- **L'article 221.1.1 du projet de loi 111 porte une atteinte grave aux droits des membres locataires en coopérative et les prive de deux droits essentiels qui sont :**

1. **Le droit de se défendre :** La grande majorité des membres en coopérative n'ont pas la capacité financière d'intenter une poursuite à la cour supérieure car ce recours est une procédure complexe, coûteuse et beaucoup moins accessible que le tribunal administratif du logement et le fardeau de la preuve est sur le membre. Le recours est connu par le terme juridique ``Demande en pourvoi judiciaire`` qui se limite à vérifier si le conseil d'administration a respecté la procédure. Ceci laisse le membre avec un sentiment de goût amer de la justice puisque les motifs de la sanction ne sont pas examinés par une instance judiciaire impartiale, juste, transparente et équitable.
2. **Le droit au maintien dans les lieux :** Il s'agit d'un droit acquis et clairement défini par le code civil pour toutes les catégories de locataires. Le projet de loi 111 va créer une iniquité flagrante en plongeant les locataires des coopératives dans l'instabilité et l'insécurité, ce qui aura des conséquences graves comme la détérioration de la santé mentale et physique et va augmenter le risque d'itinérance.

L'association recommande de rejeter l'article 221.1.1 du projet de loi 111

- **L'article 57.1 du projet de loi 111** en lien avec l'imposition d'une sanction pécuniaire crée une zone grise et ouvre la porte au dérapage car n'établit pas les règles de fixation de cette pénalité et on pourrait se retrouver avec des écarts importants d'une coopérative à l'autre. Les sanctions actuelles prévues à la loi sur

les coopératives à l'article 57 incluent déjà une sanction pécuniaire car en cas de suspension ou d'exclusion, le membre locataire perd son rabais de membre et doit défrayer un coût de loyer additionnel.

L'association recommande de rejeter l'article 57.1 du projet de loi 111

8.2 Garantir l'égalité d'accès à la justice

- Mettre en place un recours judiciaire accessible et adapté aux locataires en coopérative, équivalent à celui des locataires du secteur privé ou des HLM.
- Établir un mécanisme interne de médiation neutre, non contrôlé par les CA.

8.3 Uniformiser et encadrer les règlements

- Implanter un règlement uniforme, applicable à toutes les coopératives d'habitation.
- Interdire tout ajout unilatéral par un CA, sauf autorisation expresse du ministre de l'Économie.

8.4 Encadrer le rabais de membre

- Définir une formule claire et transparente pour le calcul et l'indexation du rabais de membre.
- Garantir que la répartition des tâches et des contributions respecte l'équité entre les membres, en tenant compte des compétences et des situations personnelles.

8.5 Protéger les locataires âgés et vulnérables

- Aligner les pratiques des coopératives sur l'article 1959.1 du Code civil, qui protège les personnes de 65 ans et plus contre les reprises abusives.
- Interdire l'exclusion sur la seule base de l'âge, de la maladie ou de l'incapacité.

8.6 Renforcer la reddition de comptes et la transparence

- Exiger que les inspections de la SHQ et des fédérations soient impartiales et réellement accessibles aux membres.
- Obliger la publication claire des rapports financiers, décisions disciplinaires et procès-verbaux d'assemblée.
- Tenir un registre des sanctions infligés aux membres et des motifs invoqués.

Sources et références

- Loi sur les coopératives (RLRQ, c. C-67.2) : art. 57—58 (suspension et exclusion des membres), art. 220—221.2.10 (coopératives d'habitation).
- Code civil du Québec (C.c.Q.) : art. 6 (bonne foi), art. 7 (abus de droit), art. 1959.1 (protection des aînés locataires).
- Charte des droits et libertés de la personne (Québec) : art. 10 (droit à l'égalité et non-discrimination).
- Charte canadienne des droits et libertés : art. 2(d) (liberté d'association).
- Données sociales : SCHL (taux d'inoccupation, hausses de loyers), SHQ (nombre de ménages en recherche de logement), FRAPRU (besoins en logements sociaux), RCLALQ (inflation des loyers).
- Références théoriques : Henry Mintzberg, Structure et dynamique des organisations (culture organisationnelle et gouvernance).
- Émissions diffusées en ligne : qub.ca Avec Me Manuel Johnson, avocat en droit social
- Référence audiovisuelle : L'émission Enquêtes McSween de Télé-Québec diffusé le 30 octobre 2024
- Presse et journaux : Une série d'articles diffusées sur le journal Le Devoir par le journaliste Zacharie Goudreault dont le dernier en date du 2025-07-11
- Presse et journaux : Article du Devoir par la journaliste Anne-Marie Provost en date du 2021-10-04 intitulé "Abus de pouvoir dans les coopératives d'habitations"

Ce mémoire a été réalisé avec la participation des membres de l' ADDEMP

Benati Fatima

Lamothe Nadie

Noiseux Roxanne

Zouhir Halima

Lord Natacha, Présidente de l' ADDEMP

L'ASSOCIATION DE DÉFENSE DES DROITS ET D'ÉDUCATION DES MEMBRES PARTICIPATIFS

Témoignages des membres

Membre 1 de la coopérative A

Le point de départ

La réalité de mon exclusion et le début de mes problèmes a été la découverte d'irrégularités dans les finances de la coopérative. En tant que trésorière, j'ai constaté l'existence d'un second compte bancaire dont je n'avais jamais entendu parler. Lorsque j'ai soulevé cette question, on m'a empêchée d'en parler en conseil d'administration. À partir de ce moment, j'ai été sorti du CA et considérée comme une personne qui « cherchait le trouble ».

Les conséquences

Ce basculement a marqué le début d'un long processus d'exclusion : intimidation, menaces, marginalisation. On a tenté de me réduire au silence, on m'a étiquetée comme un « problème » plutôt que d'écouter ce que je dénonçais. Mon intégrité et ma dignité ont été mises à mal, alors que je ne faisais que remplir mes responsabilités.

Une culture préoccupante

Cette expérience m'a fait réaliser à quel point, en coopérative, les mécanismes de protection sont quasi inexistantes. Contrairement au milieu du travail, où il existe syndicats, politiques et recours légaux, ici il n'y a souvent rien. Les personnes vulnérables se retrouvent sans défense, et ceux qui osent parler subissent l'isolement.

Ce que je demande

Je ne souhaite pas autre chose que ce que chacun attend dans son milieu : respect, reconnaissance, dignité et équité. Je crois qu'il est urgent de mettre en place des mécanismes indépendants, comme un **commissaire à l'intégrité**, pour protéger les membres et assurer une gouvernance saine.

Membre 2 de la coopérative A

Harcèlement vécu en coopérative d'habitation

Je souhaite témoigner de mon expérience de harcèlement vécue au sein d'une coopérative d'habitation.

Le déclencheur : la découverte d'irrégularités financières

Alors que j'assumais une fonction de gestion dans la coopérative, j'ai découvert l'existence d'irrégularités dans les finances. Lorsque j'ai demandé des explications, mes questions ont été écartées et on m'a empêchée d'en parler en conseil d'administration. À partir de ce moment, j'ai été progressivement exclue des décisions, considérée comme une personne qui « cherche le trouble » et isolée du groupe.

Formes de harcèlement subies

1. Interdiction de parole et d'expression

- Lors des conseils d'administration, mes interventions étaient systématiquement interrompues.
- On m'a explicitement demandé de ne pas m'adresser aux autres membres ni de partager mes inquiétudes.
- J'ai reçu des lettres me menaçant de représailles si je continuais à dénoncer certains comportements.

2. Pressions et menaces

- On m'a adressé des lettres officielles m'ordonnant de cesser de parler de certains dirigeants.
- On m'a fait comprendre que si je continuais à m'exprimer, je risquais de perdre mes droits en tant que membre.
- Des menaces voilées ont été utilisées, comme la perte d'avantages liés à mon logement.

3. Exclusion sociale et isolement

- J'ai été empêchée de participer pleinement à la vie associative.
- On m'a refusé l'accès à certains comités sous prétexte que « personne ne voulait y siéger avec moi ».
- On m'a limité dans mes communications avec les autres locataires, ce qui m'a isolée davantage.

4. Manque d'accommodements face à mes enjeux de santé

- Mes demandes d'accommodements simples, visant à faciliter ma compréhension et ma participation, ont été refusées.
- Le fait que je sois capable de certaines activités physiques a été utilisé comme justification pour nier mes limites réelles.
- On m'a demandé de prouver que j'étais autonome, comme si mon droit au logement était conditionnel à ma conformité à leurs attentes.

Conséquences

- J'ai perdu ma place dans les instances décisionnelles et ma capacité d'influence.
- Ma réputation a été ternie : d'ancienne gestionnaire reconnue, je suis devenue perçue comme un « problème ».
- J'ai subi une atteinte à ma dignité et à ma santé psychologique.
- Cette situation m'a donné le sentiment d'être réduite au silence, comme si mes droits fondamentaux ne comptaient plus.

Réflexion

Contrairement au milieu du travail, où il existe des recours (syndicats, normes du travail, politiques de prévention), dans une coopérative d'habitation les protections sont faibles ou inexistantes. Cela crée un terrain propice aux abus de pouvoir et au harcèlement, surtout envers les personnes vulnérables.

Conclusion

Mon cas illustre comment le simple fait de soulever une irrégularité peut mener à une spirale d'exclusion et de harcèlement. Je témoigne pour que ces réalités soient reconnues et que des mécanismes indépendants soient mis en place afin de protéger les membres des coopératives, particulièrement les plus vulnérables.

Membre 3 de la coopérative B

Le Conseil d'administration au sein duquel j'étais nouvellement élue avec deux autres nouveaux administrateurs est composé de 9 administrateurs. Moi et les deux autres administrateurs étions nouvelles, alors que les six (6) autres administrateurs siégeaient au Conseil d'administration depuis une dizaine d'années. Ils formaient une clique composée du président, son frère, la conjointe du président et trois amis de longue date. Mon élection et celle des deux nouveaux administrateurs était caractérisée par le rejet, la mise à l'écart, l'exclusion et le refus de passation des dossiers et documents entre les anciens et nous les trois (3) nouveaux administrateurs.

Pendant notre mandat, nous étions témoins des irrégularités relevés dans les finances (fabrication de fausses factures, virement du compte de la coop vers le compte du président), l'octroi des contrats à des entrepreneurs qui ne détiennent pas la licence RBQ pour des montants assez importants dépassant les 120 000 \$.

Nous étions aussi témoins de la collusion dans la sélection des nouveaux membres. En effet, la présidente participe à la sélection de nouveaux membres en favorisant ses amis et sa famille.

Nous étions exposés à différentes sortes du harcèlement et de l'abus de pouvoir du clic formée par les administrateurs. Nous étions sanctionnés à deux reprises dans un intervalle de quelques mois (la 1^{re} sanction en 2021 pour un montant de 600 \$ chacun et la 2^e sanction en 2023 pour 2400 \$ chacun). Le CA et sa garde rapprochée nous reprochent que nous avons nui à la coopérative en faisant du harcèlement, de l'intimidation, de l'obstruction et de la diffamation, étant donné que nous avons demandé une inspection de la Coopérative par la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) et nous avons dénoncé les lacunes et la fraude au niveau des finances.

Membre 4 de la coopérative B

ça clique dans les coops

À la suite de plus de quinze ans de vie en coopérative, j'ai décidé d'intégrer le conseil d'administration composé d'administrateurs ayant des liens de famille et d'amitié et qui ont siégé pendant plus d'une décennie. Dès le début de mon mandat j'ai ressenti de la réticence de la part des anciens administrateurs. Au commencement de mon mandat, des lacunes dans les finances et dans les soumissions ont commencé à se dévoiler et c'est à ce moment-là, soit près de trois mois de mon élection que la présidente m'a ordonné moi et les deux autres administrateurs de démissionner sous l'effet de la menace de nous destituer. Nous avons donc cédé devant la menace et avons démissionné mais l'acharnement de la présidente et des autres administrateurs (amis et famille) était tel qu'elle commence une série de représailles à notre égard :

- Elle nous sanctionne à deux reprises par des suspensions (6 mois en 2021-2022 et 6 mois en 2023), retrait du rabais de membre et aucune participation à la vie démocratique de la coop. Il faut souligner que la présidente était déterminée à nous exclure si ce n'est l'intervention de mon attaché politique, du directeur de la fédération et du protecteur du citoyen.
- Elle augmente le rabais de membre le faisant passer de 200 \$ à 400 \$ puis à 700 \$ faisant croire aux membres que la coop va rejoindre le loyer médian mais il s'agit plutôt d'une mesure punitive ciblée car le rabais de membre n'a aucun impact sur le loyer médian
- Le CA composé de famille et amis a fait adopter une série de règlements douteux qui ne concordent pas avec la loi et le code civil et qui nous visaient directement dans le but de nous faire partir de nos logements
- Le CA a refusé d'entendre nos témoins, a refusé la médiation et n'avait qu'une idée en tête qui est de nous faire quitter nos logements.
- Pour la fraude et les malversations détectées avec preuve à l'appui, nous avons fait appel au ministre de l'économie et le ministre de l'habitation mais aucune procédure n'est mise en place par ces deux ministères pour des coopératives aux prises avec des conseils d'administrations non éthiques penchés sur le gain personnel.
- Nous avons aussi demandé une inspection à la fédération au moyen d'une pétition signée par 25 % des membres de la coopérative mais cette inspection n'a jamais été finalisée. Aucun rapport n'a été délivré et aucune recommandation.
- Au final, nous avons engagé des poursuites devant les tribunaux ce que nous avons évité de faire auparavant car nous savions pertinemment que nos poursuites allaient plonger notre coopérative dans le chaos mais nous n'avions pas d'autres issues et si on avait eu une autre alternative nous n'aurions jamais engagé des poursuites contre notre propre coopérative car il s'agit de notre milieu de vie.

Membre 5 de la coopérative B

Je suis membre de ma coopérative depuis plus de quinze ans. En 2022 j'ai intégré le comité de vie communautaire mais le CA m'a confié la tâche d'installer une dalle en béton et un rack d'une dizaine de vélos. Je dois souligner que la tâche qui m'a été confié n'a aucun rapport avec le comité de vie communautaire dont la tâche principale est d'organiser des rencontres et des fêtes pour les membres. Je leur ai mentionné que je ne détenais aucune compétence pour ce genre de travaux (Installation de rack à vélos) et j'ai pressenti que je serai pris en défaut de ne pouvoir compléter cette tâche et ceci aurait inévitablement des répercussions sur ma conjointe car le conseil d'administration avait fait voter un règlement de solidarité dans les tâches. J'ai demandé l'aide de la fédération mais en vain. J'ai dû alors démissionner au mois d'août 2022 pour m'éviter une sanction qui aurait eu l'effet domino sur ma conjointe et ce malgré que chacun de nous avait une tâche différente et bien distincte.

En septembre 2022, le conseil d'administration nous convoque moi et ma conjointe pour signer le renouvellement du bail mais les deux administrateurs présents m'empêchent de signer mon bail que j'avais initialement signé en 2006 et disent à ma conjointe qu'elle est solidaire de ma démission et que nous devrions quitter la coop. Il y'a eu des échanges et finalement ma conjointe a réussi à signer le bail. J'ai donc été exclu de mon bail alors que c'est moi qui a toujours payé le loyer depuis notre arrivée à la coopérative en 2006

J'ai constaté à mon insu que ce conseil d'administration avait adopté des règlements qui ciblent un petit groupe et m'a confié une tâche non conforme dans le seul but **de nous faire partir de notre logement moi et famille car notre logement était convoité par la présidente et son conjoint le trésorier.**

Membre 6 de la coopérative C

Je suis membre de ma coopérative d'habitation depuis octobre 2023.

Quand j'ai intégré cette coopérative, je croyais aux valeurs de solidarité, de démocratie et de respect mutuel. J'y voyais un endroit où l'on pouvait non seulement se loger à prix abordable, mais aussi construire une communauté inclusive et bienveillante.

Cependant, au fil du temps, j'ai vécu une réalité bien différente. J'ai été la cible de conflits, tensions, harcèlement, isolement, décisions arbitraires. Plusieurs de mes interventions en assemblée ou en comité ont été mal accueillies, et j'ai senti que mon opinion dérangeait.

Sans véritable médiation ni dialogue constructif, j'ai fini par être convoqué à une assemblée où j'ai déposé ma démission comme trésorière de CA, forcée par certains membres de ce dernier.

Depuis, on essayait de tous les moyens de m'exclure de la coopérative, on mois de juillet on m'a enlevé mon rabais de membre avec une exclusion définitive.

Je n'ai pas eu la possibilité réelle de me défendre ni de faire valoir mon point de vue. J'ai eu l'impression que la décision était déjà prise avant même que je puisse m'exprimer.

Cette expérience m'a profondément marqué. Être exclu de son logement, mais surtout d'une communauté où l'on a investi du temps, de l'énergie et du cœur, est extrêmement difficile. Je garde malgré toute la conviction que les coopératives peuvent être de beaux projets humains, mais seulement si elles restent fidèles à leurs principes d'équité, de transparence et de respect.

Aujourd'hui, je témoigne pour que d'autres comprennent que l'exclusion d'un membre n'est jamais un geste anodin. Derrière chaque décision, il y a une personne, une famille, une histoire.