

OBJET : Demande de nomination d'un administrateur provisoire
Coopérative d'habitation La Petite Côte (ORG-694)

N° : C-26608

DATE : Le 10 juillet 2024

<input type="checkbox"/> Pour information	<input checked="" type="checkbox"/> Pour signature	<input type="checkbox"/> Pour approbation
---	--	---

ÉTAT DE SITUATION

La Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative) située au 3153, boulevard Rosemont, à Montréal, a signé un accord d'exploitation le 9 juin 1988 avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) concernant la gestion l'ensemble immobilier n° 50252 subventionné par l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale – Programme de logement sans but lucratif, volet privé. La Coopérative compte 9 logements destinés aux familles et aux personnes seules.

Depuis l'automne 2023, la SHQ a multiplié les interventions auprès de la Coopérative afin de trouver des solutions aux diverses problématiques constatées. Entre autres, des rencontres ont eu lieu avec les membres et les administrateurs, un gestionnaire externe a été embauché, un plan d'action a été élaboré et des séances de médiation ont aussi été organisées. Et, devant la difficulté d'obtenir les informations pertinentes demandées, une vérification par la Direction de la vérification (DV) de la SHQ a été demandée.

Dans son rapport du 16 avril 2024, découlant d'une vérification effectuée le 27 mars 2024, la DV de la SHQ a observé plusieurs problématiques, dont voici quelques éléments :

La gouvernance :

- La composition du conseil d'administration (C. A.) n'est pas conforme;
- La nomination et l'éligibilité des mandats des membres du C. A. ne sont pas conformes;
- Le nombre annuel de réunions du C. A. est insuffisant, certains procès-verbaux ne sont pas signés et la Coopérative ne tient pas de registre officiel des procès-verbaux;
- La plupart des rapports périodiques de gestion attendus (liste des comptes à payer, des loyers à recevoir, des logements vacants, des soumissionnaires, des montants soumissionnés, la conciliation bancaire, etc.) ne sont pas présentés et adoptés aux réunions du C. A.;
- Aucune résolution n'a été adoptée par le C. A. pour les dépenses routinières.

Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :

- La composition du comité de sélection n'est pas conforme et la durée des mandats des membres de ce comité n'a pas été déterminée;
- La Coopérative ne tient pas de registre des demandes de location ni de liste d'admissibilité;
- La pondération des demandes de logement n'est pas effectuée.

Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique :

- Deux des quatre logements vérifiés sont sous-occupés ou occupés par un ménage d'une autre catégorie et l'avis de relocalisation n'a pas été transmis aux ménages concernés.

Le contrôle des revenus et des dépenses :

- La perception des loyers est déficiente;
- La Coopérative n'a pas respecté l'enveloppe budgétaire octroyée pour 2022 (dépassement de 6 920 \$).

Les rapports à produire à la SHQ :

- Les états financiers 2022 n'ont pas été transmis à la SHQ dans les délais prescrits;
- La Coopérative n'a pas fait inspecter l'immeuble par un expert (bilan de santé) depuis plus de cinq ans et n'a pas élaboré de plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble.

Gestion contractuelle :

- La Coopérative n'a effectué aucune demande pour les contrats à caractère répétitif, dont l'audit annuel des états financiers.

Le rapport souligne également les éléments préoccupants suivants :

- La situation précaire de la Coopérative résulte principalement de conflits entre les membres;

- Une apparence de conflit d'intérêts est constatée dans l'attribution d'un contrat d'entretien à un administrateur pour la réalisation de travaux;
- Le fait de réélire un membre avec des arrangements de loyer, en violation des règles internes de la Coopérative, soulève des doutes quant à l'équité dans le processus de sélection des membres du C. A.;
- Faible participation des membres lors de l'assemblée générale annuelle 2023; seulement quatre des neuf membres (dont deux membres auxiliaires) étaient présents. Ceci remet en question la légitimité des décisions prises lors de cette réunion;
- Plusieurs déficiences constatées lors des vérifications antérieures semblent persister. Cette récurrence de problèmes met en évidence un besoin urgent de mesures correctives efficaces pour améliorer la gestion globale de la Coopérative.

ANALYSE

La SHQ constate de nombreuses fautes majeures concernant la gestion administrative, financière, contractuelle et budgétaire de la Coopérative. Également, de mauvaises pratiques semblent bien ancrées dans les façons de faire. Malgré les nombreuses interventions de la SHQ auprès de la Coopérative au cours des dernières années, aucun changement significatif n'est constaté.

Afin de redresser la situation, la nomination d'un administrateur provisoire par la ministre en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (LSHQ) (RLRQ, chapitre S-8) nous semble le recours le plus approprié et efficace. En effet, les défauts du respect du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, les manquements observés par la DV de la SHQ donnent notamment ouverture à son application, en particulier en vertu des paragraphes 3 et 4 du premier alinéa de l'article 85.2 LSHQ.

CONSULTATION

Aucune consultation n'a été requise pour la production de cette note.

RECOMMANDATION

art. 37

[REDACTED]

[REDACTED]

Claude Foster, ing.
Président-directeur général

10 juillet 2024

Date

Québec, le 25 juillet 2024

**Sous toutes réserves
Par courriel et par la poste**

Madame Stéphanie Grant
Présidente
Coopérative d'habitation La Petite Côte
9-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
coopentretien@outlook.com

Madame Marie-Noldine Benoit
Secrétaire
Coopérative d'habitation La Petite Côte
3-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
benoit_mn@hotmail.com

Madame Paola Morales
Vice-présidente
Coopérative d'habitation La Petite Côte
1-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
paolaroxanna.m@gmail.com

Monsieur Jules Noël
Trésorier
Coopérative d'habitation La Petite Côte
8-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
julesnoel01@gmail.com

**Objet : Avis en vertu de l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec / administration provisoire
Coopérative d'habitation La Petite Côte – Org. 0694 – E.I. 50252**

Mesdames, Monsieur,

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est intervenue à de multiples reprises auprès de la Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative), en soutien aux membres, sans parvenir à un redressement suffisant pour pallier les lacunes en gouvernance et en gestion qui menacent la survie même de la Coopérative et qui donnent lieu de croire :

... 2

- Que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ – 1991) leur impose, ainsi que de celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif, volet privé et de l'accord d'exploitation;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont posé un geste incompatible avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics;
- que des pratiques incompatibles avec les objectifs ou les normes du programme d'habitation, en vertu duquel l'aide financière est octroyée à l'organisme, ont eu cours au sein de celui-ci.

Il a été constaté de nombreuses et importantes lacunes de gestion et de gouvernance, mettant en péril le projet de la Coopérative, entre autres :

- Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1) n'a pas été respecté à certains égards, notamment :
 - La composition du comité de sélection n'est pas conforme et la durée des mandats des membres de ce comité n'a pas été déterminée;
 - La Coopérative ne tient pas de registre des demandes de location ni de liste d'admissibilité;
 - La pondération des demandes de logement n'est pas effectuée.
- Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) n'a pas été respecté à certains égards;
- Le nombre annuel de réunion du conseil d'administration est insuffisant et certains procès-verbaux ne sont pas signés.

Conformément à l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), la soussignée entend suspendre, pour une période de 12 mois, vos pouvoirs d'administrateurs et nommer un administrateur provisoire pour exercer vos pouvoirs durant la suspension.

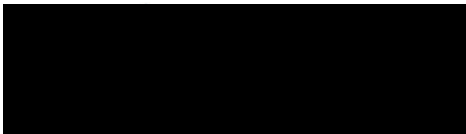
Vous disposez de 15 jours suivant la réception du présent avis pour présenter par écrit vos observations sur les présents faits. Par la suite, une décision écrite vous sera acheminée. Vos observations peuvent être transmises aux coordonnées suivantes :

Par courriel : ministre@habitation.gouv.qc.ca

Par la poste : Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

Veillez agréer, Mesdames, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La ministre,



France-Elaine Duranceau

c. c. M. Claude Foster, président-directeur général, SHQ



OBJET : Demande de nomination d'un administrateur provisoire
Coopérative d'habitation La Petite Côte (ORG-694)

N° : C-26608

DATE : Le 9 octobre 2024

<input type="checkbox"/> Pour information	<input checked="" type="checkbox"/> Pour signature	<input type="checkbox"/> Pour approbation
---	--	---

ÉTAT DE SITUATION

La Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative) située au 3153, boulevard Rosemont, à Montréal, a signé un accord d'exploitation le 9 juin 1988 avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) concernant la gestion l'ensemble immobilier n° 50252 subventionné par l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale – Programme de logement sans but lucratif, volet privé. La Coopérative compte 9 logements destinés aux familles et aux personnes seules.

Le 10 juillet 2024, nous vous avons transmis une note (**annexe P-1**) relatant les nombreuses et importantes lacunes de gestion et de gouvernance de cette Coopérative. Nous vous demandions d'exercer votre pouvoir en vertu de l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) (ci-après LSHQ) et de transmettre l'avis qui était joint à cette note aux administrateurs (**annexe P-2**).

Les 26, 29 et 31 juillet 2024, votre avis a été reçu par les administrateurs de la Coopérative. Cet avis les informait que, conformément à l'article 85.2 de la LSHQ, vous entendiez suspendre, pour une période de 12 mois, les pouvoirs des administrateurs et nommer un administrateur provisoire pour exercer leurs pouvoirs durant la suspension. Les administrateurs avaient un délai de 15 jours pour vous transmettre leurs observations et par la suite, une décision écrite leur serait acheminée.

Le 9 août 2024, M^e Dominique Pion, procureur de la Coopérative, vous a transmis un courriel (**annexe P-3**) dans lequel il mentionne que certaines allégations mentionnées à l'avis du 25 juillet 2024 sont vagues et ne permettent pas à la Coopérative de savoir ce qui lui est reproché. Dans ces circonstances, il mentionne que la nomination d'une administration provisoire serait déraisonnable, disproportionnée et hautement contestable.

Par ailleurs, le Protecteur du citoyen a interpellé la SHQ à la suite d'une plainte de l'un des administrateurs de la Coopérative. Bien qu'il ait décidé de ne pas se pencher sur les motifs de la mise en administration provisoire, il est préoccupé par l'aspect procédural entourant cette orientation. Il souhaite que les administrateurs de la Coopérative aient toutes les informations nécessaires pour faire valoir leur point de vue, afin notamment d'éviter la perception que la SHQ use d'une procédure cavalière et qu'une décision définitive ne soit rendue sans que ces aspects ne soient considérés.

Dans ces circonstances, nous sommes d'avis qu'il est préférable d'annuler l'avis transmis le 25 juillet dernier à la Coopérative et d'en transmettre un nouveau plus explicite.

ANALYSE

Rappelons que depuis l'automne 2023, la SHQ a multiplié les interventions auprès de la Coopérative afin de trouver des solutions aux diverses problématiques constatées. Entre autres, des rencontres ont eu lieu avec les membres et les administrateurs, un gestionnaire externe a été embauché, un plan d'action a été élaboré et des séances de médiation ont aussi été organisées. Et, devant la difficulté d'obtenir les informations pertinentes demandées, une vérification par la Direction de la vérification (DV) de la SHQ a été demandée.

Dans son rapport du 16 avril 2024, découlant d'une vérification effectuée le 27 mars 2024, la DV de la SHQ a observé plusieurs problématiques, dont voici quelques éléments :

La gouvernance :

- La composition du conseil d'administration (C. A.) n'est pas conforme;
- La nomination et l'éligibilité des mandats des membres du C. A. ne sont pas conformes;
- Le nombre annuel de réunions du C. A. est insuffisant, certains procès-verbaux ne sont pas signés et la Coopérative ne tient pas de registre officiel des procès-verbaux;
- La plupart des rapports périodiques de gestion attendus (liste des comptes à payer, des loyers à recevoir, des logements vacants, des soumissionnaires, des montants soumissionnés, la conciliation bancaire, etc.) ne sont pas présentés et adoptés aux réunions du C. A.;
- Aucune résolution n'a été adoptée par le C. A. pour les dépenses routinières.

Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :

- La composition du comité de sélection n'est pas conforme et la durée des mandats des membres de ce comité n'a pas été déterminée;
- La Coopérative ne tient pas de registre des demandes de location ni de liste d'admissibilité;
- La pondération des demandes de logement n'est pas effectuée.

Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique :

- Deux des quatre logements vérifiés sont sous-occupés ou occupés par un ménage d'une autre catégorie et l'avis de relocalisation n'a pas été transmis aux ménages concernés.

Le contrôle des revenus et des dépenses :

- La perception des loyers est déficiente;
- La Coopérative n'a pas respecté l'enveloppe budgétaire octroyée pour 2022 (dépassement de 6 920 \$).

Les rapports à produire à la SHQ :

- Les états financiers 2022 n'ont pas été transmis à la SHQ dans les délais prescrits;
- La Coopérative n'a pas fait inspecter l'immeuble par un expert (bilan de santé) depuis plus de cinq ans et n'a pas élaboré de plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble.

Gestion contractuelle :

- La Coopérative n'a effectué aucune demande de soumission pour les contrats à caractère répétitif, dont l'audit annuel des états financiers.

Le rapport souligne également les éléments préoccupants suivants :

- La situation précaire de la Coopérative résulte principalement de conflits entre les membres;
- Une apparence de conflit d'intérêts est constatée dans l'attribution d'un contrat d'entretien à un administrateur pour la réalisation de travaux;
- Le fait de réélire un membre avec des arranges de loyer, en violation des règles internes de la Coopérative, soulève des doutes quant à l'équité dans le processus de sélection des membres du C. A.;
- Faible participation des membres lors de l'assemblée générale annuelle 2023; seulement quatre des neuf membres (dont deux membres auxiliaires) étaient présents. Ceci remet en question la légitimité des décisions prises lors de cette réunion;
- Plusieurs déficiences constatées lors des vérifications antérieures semblent persister. Cette récurrence de problèmes met en évidence un besoin urgent de mesures correctives efficaces pour améliorer la gestion globale de la Coopérative.

Depuis septembre 2023, des plaintes par des membres de la Coopérative ont été déposées à la SHQ, dont voici quelques exemples :

- Allégation d'intimidation par le C. A. envers les nouveaux membres de la Coopérative;
- Modification du mode de gouvernance (assemblée de membres vs C. A.);
- Retrait injustifié du statut de membre;
- Absence d'émission de reçu suivant le paiement du loyer;
- D'anciens membres ne laisseraient pas les nouveaux membres s'intégrer et participer au bon fonctionnement de la Coopérative;
- Un membre du C. A. aurait une dette envers la Coopérative;
- Le processus de soumission ne serait pas respecté pour la réalisation de travaux. De plus, le trésorier qui effectue les travaux, serait payé avant d'effectuer lesdits travaux;
- Certains procès-verbaux seraient falsifiés;
- Allégations de représailles envers les nouveaux membres qui posent des questions (exemples allégués : vandalisme, bruit excessif entre voisins, propos diffamatoires, etc.);
- Allégations de propos disgracieux tenus à l'égard d'un membre;
- Refus injustifié d'une demande de réduction de loyer de la part d'un membre. Le demandeur, ayant utilisé les termes « recalcul » au lieu de « réduction » et « psl » plutôt que « HLM », s'est vu refusé la demande. La conseillère en gestion de la SHQ a dû intervenir pour que le C. A. donne suite à la demande;
- Un membre du C. A. aurait menacé par message texte un autre membre de « graves conséquences » s'il appelait et se plaignait à la fédération dont la Coopérative est membre;

- Allégation de violation de la vie privée effectuée par le C. A. afin d'obtenir des informations confidentielles sur les membres;
- Plusieurs membres disent vivre dans la crainte de croiser certains membres et d'être évincés. Un membre a même mentionné ne plus vivre dans son logement à cause du conflit.

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) et la Fédération CHARM – CQCH ont rapporté à la SHQ avoir reçu des plaintes par les membres de la Coopérative.

Par ailleurs, les faits suivants sont préoccupants :

- Quelques semaines après avoir embauché un gestionnaire externe avec l'approbation de la SHQ, le C. A. l'a congédié et a embauché un nouveau gestionnaire, sans obtenir l'approbation préalable de la SHQ;
- L'équipe de médiation de l'Université de Sherbrooke avait débuté, en avril 2024, des rencontres individuelles avec les membres dans le cadre de la médiation recommandée par la SHQ. Or, la SHQ a appris que cette médiation a échoué, car des membres se seraient désistés du processus;
- Il n'y a plus quorum au C. A. En effet, un membre s'est retiré de ses fonctions en août 2024;
- Un membre mentionne que les chèques pour son loyer ne sont pas encaissés depuis le 1^{er} juillet 2024 et un autre mentionne que le chèque pour son loyer du mois de septembre 2024 a été encaissé en retard.

La SHQ constate donc de nombreuses fautes majeures concernant la gestion administrative, financière, contractuelle et budgétaire de la Coopérative. Également, de mauvaises pratiques semblent bien ancrées dans les façons de faire. Malgré les nombreuses interventions de la SHQ auprès de la Coopérative au cours des dernières années, aucun changement significatif n'est constaté.

Également, selon les informations obtenues, le climat entre les membres de la Coopérative nous apparaît malsain. Un climat de tension s'est installé et plusieurs membres nous mentionnent qu'ils vivent dans un climat de peur, se sentent intimidés et craignent des affrontements. Les plaintes déposées à la SHQ ainsi que leur gravité ne peuvent être ignorées.

Afin de redresser la situation, la nomination d'un administrateur provisoire par la ministre en vertu de l'article 85.2 de la LSHQ nous semble le recours le plus approprié et efficace. En effet, les défauts du respect du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, les manquements observés par la DV de la SHQ donnent notamment ouverture à son application, en particulier en vertu des paragraphes 1, 3, 4 et 5 du premier alinéa de l'article 85.2 de la LSHQ.

CONSULTATION

Aucune consultation n'a été requise pour la production de cette note.

RECOMMANDATION

art. 37

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted signature]

Jean Martel, ing., PMP
Président-directeur général

2024-10-09

Date

Québec, le 28 octobre 2024

**Sous toutes réserves
Par courriel et par la poste**

Madame Paola Morales
Vice-présidente
Coopérative d'habitation La Petite Côte
1-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
paolaroxanna.m@gmail.com

Monsieur Jules Noël
Trésorier
Coopérative d'habitation La Petite Côte
8-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
julesnoel01@gmail.com

Madame Marie-Noldine Benoit
Secrétaire
Coopérative d'habitation La Petite Côte
3-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6
benoit_mn@hotmail.com

**Objet : Avis en vertu de l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec / administration provisoire
Coopérative d'habitation La Petite Côte – Org. 0694 – E. I. 50252
Cet avis annule et remplace celui émis le 10 juillet 2024**

Mesdames, Monsieur,

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est intervenue à de multiples reprises auprès de la Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative), en soutien aux membres, sans parvenir à un redressement suffisant pour pallier les lacunes en gouvernance et en gestion qui menacent la survie même de la Coopérative, lesquelles lacunes sont notamment prévues à l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) et donnent lieu de croire :

... 2

- que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ – 1991) leur impose, ainsi que de celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif, volet privé et de l'accord d'exploitation;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont posé un geste incompatible avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics;
- que des pratiques incompatibles avec les objectifs ou les normes du programme d'habitation, en vertu duquel l'aide financière est octroyée à l'organisme, ont eu cours au sein de celui-ci;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont intimidé, harcelé ou maltraité tout occupant d'un logement situé dans un immeuble d'habitation appartenant ou administré par la Coopérative ou n'ont posé aucun acte pour mettre fin à la maltraitance, au harcèlement ou à l'intimidateur qui leur est dénoncé.

Il a été constaté de nombreuses et importantes lacunes de gestion et de gouvernance, mettant en péril le projet de la Coopérative. Le rapport de vérification de la SHQ du 16 avril 2024 qui vous a été transmis le 19 avril 2024, soulève, entre autres :

- La gouvernance :
 - La nomination et l'éligibilité des mandats des membres du conseil d'administration (C. A.) ne sont pas conformes;
 - La plupart des rapports périodiques de gestion attendus (liste des comptes à payer, des loyers à recevoir, des logements vacants, des soumissionnaires, des montants soumissionnés, la conciliation bancaire, etc.) ne sont pas présentés et adoptés aux réunions du C. A.

Ces éléments démontrent que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec leur impose, soit notamment d'agir avec prudence et diligence, ainsi que de celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif et de l'accord d'exploitation.
- Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1) n'a pas été respecté à certains égards, notamment :
 - La composition du comité de sélection n'est pas conforme et la durée des mandats des membres de ce comité n'a pas été déterminée;
 - La Coopérative ne tient pas de registre des demandes de location ni de liste d'admissibilité;
 - La pondération des demandes de logement n'est pas effectuée.

- Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) n'a pas été respecté à certains égards.
 - À titre d'exemple, deux des quatre logements vérifiés sont sous-occupés ou occupés par un ménage d'une autre catégorie et l'avis de relocalisation n'a pas été transmis aux ménages concernés.
- Divers éléments :
 - La perception des loyers est déficiente. Des membres du C. A. avaient un solde de loyer impayé;
 - La Coopérative a dépassé l'enveloppe budgétaire octroyée pour 2022;
 - Les états financiers 2022 n'ont pas été transmis à la SHQ dans les délais prescrits;
 - La Coopérative n'a pas fait inspecter l'immeuble par un expert (bilan de santé) depuis plus de cinq ans et n'a pas élaboré de plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble;
 - La situation précaire de la Coopérative résulte principalement de conflits entre les membres;
 - Une apparence de conflit d'intérêts est constatée dans l'attribution d'un contrat d'entretien à un administrateur pour la réalisation de travaux;
 - Un locataire ayant des arriérés de loyers a été élu sur le C. A., ce qui contrevient aux règlements internes de la Coopérative;
 - La Coopérative n'a pas sollicité de soumissions pour les contrats à caractère répétitif (par exemple, l'audit des états financiers);
 - Plusieurs déficiences constatées lors des vérifications antérieures semblent persister.

Ces éléments démontrent que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec leur impose, soit notamment d'agir avec prudence et diligence, ainsi que d'éviter de se placer dans une situation de conflit entre leurs intérêts personnels et leurs obligations d'administrateur. Ces lacunes démontrent également que les administrateurs ont notamment manqué à leurs obligations relatives aux inspections des immeubles, lesquelles découlent du Programme de logement sans but lucratif, volet privé, de l'accord d'exploitation et de la Loi sur les coopératives (RLRQ, chapitre C-67.2).

La SHQ a reçu des plaintes de harcèlement et d'intimidation de la part de locataires. À titre d'exemples :

- Allégations de représailles envers certains membres en cas de dénonciation de harcèlement ou d'intimidation (vandalisme, bruit excessif entre voisins, propos diffamatoires, etc.);
- Allégations de propos disgracieux;
- Allégations de violation de la vie privée effectuée par le C. A. afin d'obtenir des informations confidentielles sur les membres;
- Des membres disent vivre dans la crainte de croiser certains membres et d'être évincés.

Ces éléments démontrent que les administrateurs ont notamment manqué aux obligations que le Code civil du Québec leur impose.

Depuis la production du rapport de vérification, d'autres éléments ont été portés à la connaissance de la SHQ, entre autres :

- Le processus de soumission ne serait pas respecté pour la réalisation des travaux. De plus, le trésorier effectuerait des travaux en étant payé avant la réalisation desdits travaux;
- Quelques semaines après avoir embauché un gestionnaire externe avec l'approbation de la SHQ, le C. A. l'a congédié et a embauché un nouveau gestionnaire, sans obtenir l'approbation préalable de la SHQ; ce qui est contraire à l'accord d'exploitation;
- L'équipe de médiation de l'Université de Sherbrooke avait commencé, en avril 2024, des rencontres individuelles avec les membres dans le cadre de la médiation recommandée par la SHQ. Or, la SHQ a appris que cette médiation a échoué, car des membres se seraient désistés du processus;
- Il n'y a plus quorum au C. A. En effet, un membre s'est retiré de ses fonctions en août 2024. Ainsi, le C. A. est actuellement composé de 3 membres au lieu des 5 requis par les règlements de régie interne;
- Certains procès-verbaux seraient falsifiés;
- Ces éléments démontrent que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec leur impose, soit notamment d'agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la Coopérative, ainsi qu'à celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif et de l'accord d'exploitation. Ces éléments sont incompatibles avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics.

Conformément à l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), la soussignée entend suspendre, pour une période de 12 mois, vos pouvoirs d'administrateurs et nommer un administrateur provisoire pour exercer vos pouvoirs durant la suspension.

Cet avis annule et remplace celui du 10 juillet 2024. Vous disposez donc de 15 jours suivant la réception du présent avis pour présenter par écrit vos observations sur les présents faits. Par la suite, une décision écrite vous sera acheminée. Vos observations peuvent être transmises aux coordonnées suivantes :

Par courriel : **ministre@habitation.gouv.qc.ca**

Par la poste : Édifice Marie-Guyart
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

Veillez agréer, Mesdames, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La ministre,



France-Élaine Duranceau

p. j. Rapport de vérification du 16 avril 2024

c. c. M. Jean Martel, ing., président-directeur général, SHQ

OBJET : Demande de nomination d'un administrateur provisoire – Coopérative d'habitation La Petite Côte (ORG-694)

N° : C-26608

DATE : Le 18 décembre 2024

<input type="checkbox"/> Pour information	<input checked="" type="checkbox"/> Pour signature	<input type="checkbox"/> Pour approbation
---	--	---

ÉTAT DE SITUATION

La Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative) située au 3153, boulevard Rosemont, à Montréal, a signé un accord d'exploitation le 9 juin 1988 avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) concernant la gestion l'ensemble immobilier n° 50252 subventionné par l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale – Programme de logement sans but lucratif, volet privé. La Coopérative compte 9 logements destinés aux familles et aux personnes seules.

Le 10 juillet 2024, nous vous avons transmis une note (**annexe P-1**) relatant les nombreuses et importantes lacunes de gestion et de gouvernance de cette Coopérative. Nous vous demandions d'exercer votre pouvoir en vertu de l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) (ci-après LSHQ) et de transmettre l'avis qui était joint aux administrateurs (**annexe P-2**).

Les 26, 29 et 31 juillet 2024, votre avis a été reçu par les administrateurs de la Coopérative. Cet avis les informait que, conformément à l'article 85.2 de la LSHQ, vous entendiez suspendre, pour une période de 12 mois, les pouvoirs des administrateurs et nommer un administrateur provisoire pour exercer leurs pouvoirs durant la suspension. Les administrateurs avaient un délai de 15 jours pour vous transmettre leurs observations et par la suite, une déclaration écrite leur serait acheminée.

Le 9 août 2024, M^e Dominique Pion, procureur de la Coopérative vous a transmis un courriel (**annexe P-3**) dans lequel il mentionne que certaines allégations mentionnées à l'avis du 25 juillet 2024 transmis aux administrateurs sont vagues et ne permettent pas à la Coopérative de savoir ce qui lui est reproché. Dans ces circonstances, il mentionne que la nomination d'une administration provisoire serait déraisonnable, disproportionnée et hautement contestable.

Par ailleurs, le Protecteur du citoyen a interpellé la SHQ à la suite d'une plainte de l'un des administrateurs de la Coopérative. Bien qu'il ait décidé de ne pas se pencher sur les motifs de la mise en administration provisoire, il est préoccupé par l'aspect procédural entourant cette orientation.

Dans ces circonstances, nous vous avons transmis une note (**annexe P-4**) afin d'annuler l'avis transmis le 25 juillet 2024 à la Coopérative et avons convenu d'en transmettre un nouveau plus explicite, lequel avis a été signé le 28 octobre 2024.

Le 15 novembre 2024, votre avis (**annexe P-5**) a été signifié par huissier à deux des trois administrateurs de la Coopérative. À noter que nous avons été informés que M^{me} Marie-Noldine Benoît avait déménagé de la Coopérative au cours du mois de septembre 2024. Cet avis les informait que, conformément à l'article 85.2 de la LSHQ, vous entendiez suspendre, pour une période de 12 mois, les pouvoirs des administrateurs et nommer un administrateur provisoire pour exercer leurs pouvoirs durant la suspension. Les administrateurs avaient un délai de 15 jours pour vous transmettre leurs observations et par la suite, une déclaration écrite leur serait acheminée.

Les 15 et 18 novembre 2024, nous avons reçu, par courriel, la démission de deux des administrateurs (M. Jules Noël et M^{me} Marie-Noldine Benoît) (**annexe P-6**). Le même jour, la Coopérative a effectué une déclaration de mise à jour courante au Registraire des entreprises du Québec, sans avoir obtenu l'approbation préalable de la SHQ. Le nom des trois administrateurs a été remplacé par M^{me} Mercedes Jean-Louis (directrice de l'habitation sociale – Ouest et Sud du Québec à la SHQ) à titre d'administrateur provisoire.

Aucune observation n'a été reçue des administrateurs dans le délai prescrit.

ANALYSE

Les faits révélés donnent lieu de croire :

- que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ-1991) leur impose, ainsi que de celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif, volet privé et de l'accord d'exploitation;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont posé un geste incompatible avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics;
- que des pratiques incompatibles avec les objectifs ou les normes du programme d'habitation, en vertu duquel l'aide financière est octroyée à l'organisme, ont eu cours au sein de celui-ci;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont intimidé, harcelé ou maltraité tout occupant d'un logement situé dans un immeuble d'habitation appartenant ou administré par la Coopérative ou n'ont posé aucun acte pour mettre fin à la maltraitance, au harcèlement ou à l'intimidateur qui leur est dénoncé.

CONSULTATION

L'organisme Gérer son quartier accepterait le mandat à titre d'administrateur provisoire.

RECOMMANDATION

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

art. 37

[REDACTED]

Jean Martel, ing.
Président-directeur général

18 décembre 2024

Date

Québec, le 15 janvier 2025

Sous toutes réserves
Par la poste

Organisme visé : Coopérative d'habitation La Petite Côte
10-3153, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H1Y 1M6

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1142354290

Administratrice : Madame Paola Morales

DÉCISION DE LA MINISTRE EN VERTU DE L'ARTICLE 85.2 DE LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

La Coopérative d'habitation La Petite Côte (Coopérative) a signé un accord d'exploitation le 9 juin 1988 avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) concernant la gestion l'ensemble immobilier n° 50252 subventionné par l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale – Programme de logement sans but lucratif, volet privé. La Coopérative compte 9 logements destinés aux familles et aux personnes seules.

Étant un organisme financé par la Société d'habitation du Québec (SHQ), cet organisme répond à la définition d'un organisme d'habitation pour laquelle la SECTION VI.1 (articles 85.1 à 85.10) de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) relativement à l'administration provisoire est applicable.

... 2

L'article 85.2 de cette loi prévoit la possibilité pour la soussignée de suspendre les pouvoirs des administrateurs d'un organisme d'habitation et de nommer des administrateurs provisoires :

85.2. Le ministre peut, après avoir pris connaissance de faits révélés lors de mesures prises pour s'assurer de l'application de la loi et après avoir donné aux administrateurs de l'organisme d'habitation concerné l'occasion de présenter par écrit leurs observations sur ces faits dans les 15 jours de la réception d'un avis écrit du ministre à cet effet, suspendre à compter de la date qu'il détermine et pour une période d'au plus 12 mois les pouvoirs de ces administrateurs et nommer des administrateurs provisoires pour exercer leurs pouvoirs durant la suspension, si ces faits lui donnent lieu de croire :

1. que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil impose aux administrateurs d'une personne morale ou à celles que leur impose la présente loi ou un règlement pris pour son application ou qui découlent d'un programme d'habitation ou d'un accord aux termes duquel l'organisme reçoit de l'aide financière;
2. qu'il y a eu faute grave, notamment malversation ou abus de confiance d'un ou de plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de l'organisme;
3. qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de l'organisme ont posé un geste incompatible avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics;
4. que des pratiques incompatibles avec les objectifs ou les normes du programme d'habitation en vertu duquel l'aide financière est octroyée à l'organisme ont eu cours au sein de celui-ci;
5. qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de l'organisme ont intimidé, harcelé ou maltraité tout occupant d'un logement situé dans un immeuble d'habitation appartenant ou administré par l'organisme ou n'ont posé aucun acte pour mettre fin à la maltraitance, au harcèlement ou à l'intimidation qui leur est dénoncé.

La décision motivée du ministre doit être communiquée avec diligence aux administrateurs de l'organisme d'habitation. Elle doit également faire l'objet d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec*.

Les administrateurs en poste à ce moment (M^{me} Stéphanie Grant, M^{me} Paola Morales, M^{me} Marie-Noldine Benoît et M. Jules Noël) ont reçu l'avis de 15 jours prévu à cet article, lequel est daté du 25 juillet 2024. M^{me} Grant aurait démissionné de ses fonctions, car le 9 août 2024, l'état des renseignements au Registraire des entreprises a été mis à jour et son nom n'apparaît plus à titre d'administratrice de la Coopérative.

Deux des trois administrateurs en poste à ce moment (M^{me} Paola Morales et M. Jules Noël) ont également reçu un deuxième avis de 15 jours prévu à cet article, lequel est daté du 28 octobre 2024, lequel annule et remplace celui du 25 juillet 2024. Cet avis n'a pas pu être signifié à M^{me} Marie Noldine Benoît, cette dernière étant déménagée.

Ce deuxième avis mentionnait de nombreuses et importantes lacunes de gestion et de gouvernance, mettant en péril le projet de la Coopérative, notamment :

La gouvernance :

- La nomination et l'éligibilité des mandats des membres du conseil d'administration (C. A.) ne sont pas conformes;
- La plupart des rapports périodiques de gestion attendus (liste des comptes à payer, des loyers à recevoir, des logements vacants, des soumissionnaires, des montants soumissionnés, la conciliation bancaire, etc.) ne sont pas présentés et adoptés aux réunions du C. A.

Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1) n'a pas été respecté à certains égards, notamment :

- La composition du comité de sélection n'est pas conforme et la durée des mandats des membres de ce comité n'a pas été déterminée;
- La Coopérative ne tient pas de registre des demandes de location ni de liste d'admissibilité;
- La pondération des demandes de logement n'est pas effectuée.

Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) n'a pas été respecté à certains égards.

- À titre d'exemple, deux des quatre logements vérifiés sont sous-occupés ou occupés par un ménage d'une autre catégorie et l'avis de relocalisation n'a pas été transmis aux ménages concernés.

Divers éléments :

- La perception des loyers est déficiente. Des membres du C. A. avaient un solde de loyer impayé;
- La Coopérative a dépassé l'enveloppe budgétaire octroyée pour 2022;
- Les états financiers 2022 n'ont pas été transmis à la SHQ dans les délais prescrits;
- La Coopérative n'a pas fait inspecter l'immeuble par un expert (bilan de santé) depuis plus de cinq ans et n'a pas élaboré de plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble;

- La situation précaire de la Coopérative résulte principalement de conflits entre les membres;
- Une apparence de conflit d'intérêts est constatée dans l'attribution d'un contrat d'entretien à un administrateur pour la réalisation de travaux;
- Un locataire ayant des arrérages de loyers a été élu sur le C. A., ce qui contrevient aux règlements internes de la Coopérative;
- La Coopérative n'a pas sollicité de soumissions pour les contrats à caractère répétitif (par exemple, l'audit des états financiers);
- Plusieurs déficiences constatées lors des vérifications antérieures semblent persister;
- La SHQ a reçu des plaintes de harcèlement et d'intimidation de la part des locataires;
- Le processus de soumission ne serait pas respecté pour la réalisation des travaux. De plus, le trésorier effectuerait des travaux en étant payé avant la réalisation desdits travaux;
- Quelques semaines après avoir embauché un gestionnaire externe avec l'approbation de la SHQ, le C. A. l'a congédié et a embauché un nouveau gestionnaire, sans obtenir l'approbation préalable de la SHQ; ce qui est contraire à l'accord d'exploitation;
- L'équipe de médiation de l'Université de Sherbrooke avait commencé, en avril 2024, des rencontres individuelles avec les membres dans le cadre de la médiation recommandée par la SHQ. Or, la SHQ a appris que cette médiation a échoué, car des membres se seraient désistés du processus;
- Il n'y a plus quorum au C. A. En effet, un membre s'est retiré de ses fonctions en août 2024 et deux autres membres ont démissionné au cours du mois de novembre 2024. Ainsi, le C. A. est actuellement composé d'un membre au lieu des cinq requis par les règlements de régie interne;
- Certains procès-verbaux seraient falsifiés.

Les 15 et 18 novembre 2024, la SHQ a reçu, par courriel, la démission de deux des administrateurs (M. Jules Noël et M^{me} Marie-Noldine Benoît).

Aucune observation n'a été reçue des administrateurs dans le délai imparti.

ANALYSE

La soussignée maintient que les faits révélés par la vérification de la SHQ et les faits subséquents lui donnent lieu de croire :

- que les administrateurs ont manqué aux obligations que le Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ-1991) leur impose et à celles qui découlent du Programme de logement sans but lucratif, volet privé et de l'accord d'exploitation;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont posé un geste incompatible avec les règles de saine gestion applicables à un organisme qui reçoit de l'aide financière accordée sur les fonds publics;
- que des pratiques incompatibles avec les objectifs ou les normes du programme d'habitation, en vertu duquel l'aide financière est octroyée à l'organisme, ont eu cours au sein de celui-ci;
- qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de la Coopérative ont intimidé, harcelé ou maltraité tout occupant d'un logement situé dans un immeuble d'habitation appartenant ou administré par la Coopérative ou n'ont posé aucun acte pour mettre fin à la maltraitance, au harcèlement ou à l'intimidateur qui leur est dénoncé.

De plus, la soussignée est très préoccupée par ces lacunes de gestion et de gouvernance, par les plaintes de harcèlement et d'intimidation et est soucieuse du non-respect de plusieurs éléments de l'accord d'exploitation signé avec la SHQ.

POUR CES MOTIFS, LA SOUSSIGNÉE :

- **SUSPEND**, à compter du 15 janvier 2025, pour une durée de 12 mois, les pouvoirs de l'administrateur de la Coopérative d'habitation La Petite Côte;
- **NOMME** Gérer son quartier à titre d'administrateur provisoire pour exercer les pouvoirs des administrateurs de la Coopérative d'habitation La Petite Côte durant la suspension.

La présente décision sera communiquée à l'administrateur de la Coopérative d'habitation La Petite Côte. Elle fera également l'objet d'un avis à la *Gazette officielle du Québec*.

La ministre,




France-Élaine Duranceau

RAPPORT DE VÉRIFICATION

CONFIDENTIEL



COOPÉRATIVE D'HABITATION LA PETITE CÔTE

(Vérification effectuée le 27 mars 2024)

N° de l'organisme : 694

Direction de la vérification

Date : 16 avril 2024

Réalisation

Robinson Reza, vérificateur

Révision

Gabriel Gagnon

Chef d'équipe en vérification externe

**Direction de la vérification
de la Société d'habitation du Québec**

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile René-Lévesque, Rez-de-chaussée

Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone : 1 800 463-4315

Télécopieur : 418 643-4560

Courriel : dir.verif@shq.gouv.qc.ca

Site Web : habitation.gouv.qc.ca

Tous droits réservés pour tous les pays.

© Gouvernement du Québec – 2024

TABLE DES MATIÈRES

1. CADRE DE LA VÉRIFICATION	5
2. OBJECTIF DE LA VÉRIFICATION	5
3. ÉTENDUE ET PORTÉE DE LA VÉRIFICATION	5
4. SOMMAIRE.....	6
5. OBSERVATIONS.....	7

ANNEXE AU RAPPORT

1 GOUVERNANCE.....	9
1.1 STRUCTURE DU CA	9
1.1.1 Composition du CA	9
1.1.2 Nomination et éligibilité des mandats.....	10
1.1.3 Fréquence des assemblées du CA.....	10
1.2 FONCTIONNEMENT DU CA.....	11
1.2.1 Procès-verbaux du CA	11
1.2.2 Présentation des rapports de gestion.....	11
1.2.3 Approbation et ratification des dépenses	12
1.3 CONTRIBUTION AUX PARTS DE QUALIFICATION ET CONTRAT MEMBRE	13
2 RÈGLEMENT SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE.....	14
2.1 COMITÉ DE SÉLECTION	14
2.1.1 Composition du CS	14
2.1.2 Mandat du CS	15
2.1.3 Engagement de confidentialité.....	15
2.2 RÈGLEMENTS OBLIGATOIRES ET FACULTATIFS	16
2.2.1 Adoption des règlements par le CA et certificat de conformité.....	16
2.3 REGISTRE DES DEMANDES DE LOCATION	16
2.4 LISTE PAR CATÉGORIE ET SOUS-CATÉGORIE	17
2.5 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE	18
2.5.1 Preuves de résidence.....	18

2.5.2	Pondération des demandes des logements	18
2.5.3	Pondération pour les facteurs propres à l'organisme	19
3	RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE	20
3.1	NOMBRE DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS ET RELOCALISATION	20
4	CONTRÔLE DES REVENUS ET DÉPENSES.....	21
4.1	PERCEPTION DES REVENUS DE LOYERS	21
4.2	DÉPENSES.....	22
4.2.1	Enveloppe ACE	22
5	RAPPORTS À PRODUIRE À LA SHQ.....	23
5.1	TRANSMISSION DES ÉTATS FINANCIERS	23
5.2	BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES.....	23
6	GESTION CONTRACTUELLE.....	24
6.1	CONTRATS À CARACTÈRE RÉPÉTITIF	24

RAPPORT DE VÉRIFICATION

PROGRAMME DE LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF PRIVÉ

COOPÉRATIVE D'HABITATION LA PETITE CÔTE

(Vérification effectuée le 27 mars 2024)

1. CADRE DE LA VÉRIFICATION

Nous avons rencontré les membres du conseil d'administration (CA) de la Coopérative d'habitation La Petite Côte, afin de vérifier l'application de la convention d'exploitation signée avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) concernant la gestion de l'ensemble immobilier (EI) subventionné par le *Programme de logement sans but lucratif privé* (PSBL-PR).

L'organisme gère neuf logements destinés aux familles et personnes seules dans le cadre du PSBL-PR.

2. OBJECTIF DE LA VÉRIFICATION

L'objectif global de la vérification visait à s'assurer de la conformité de la gestion administrative et financière de l'organisme du PSBL-PR et à identifier les possibilités d'en améliorer l'administration.

3. ÉTENDUE ET PORTÉE DE LA VÉRIFICATION

Nous avons rédigé le présent rapport au moyen de l'information obtenue à la suite de l'examen des documents probants, d'entrevues réalisées auprès des intervenants de l'organisme et de la vérification des mesures administratives en place. La période vérifiée s'étend principalement du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et a été élargie pour l'application de certains procédés.

Les éléments suivants ont notamment été vérifiés :

- la composition du CA et les procès-verbaux (PV) des réunions;
- l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* de la SHQ;
- l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*;
- le contrôle sur la perception des revenus, des loyers à recevoir et des dépenses;
- l'application de l'accord d'exploitation;
- les rapports à transmettre à la SHQ;
- la gestion contractuelle.

4. SOMMAIRE

Nous portons à votre attention les principaux constats qui suivent dans la perspective de mettre en place un plan d'action afin d'améliorer la gestion administrative et de renforcer la gouvernance au sein de l'organisme :

Gouvernance

- la composition du CA n'est pas conforme;
- la nomination et l'éligibilité des mandats des membres du CA ne sont pas conformes;
- le nombre annuel de réunions du CA est insuffisant;
- certains PV ne sont pas signés;
- la plupart des rapports périodiques de gestion attendus ne sont pas présentés et adoptés aux réunions du CA;
- aucune résolution pour dépenses routinières n'a été adoptée par le CA;
- l'absence d'un compte distinct pour les parts sociales et les contrats manquants dans les dossiers-locataires vérifiés.

Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

- la composition du comité de sélection (CS) n'est pas conforme;
- la durée des mandats des membres du CS n'a pas été déterminée;
- certains membres du CS n'ont pas signé d'engagement de confidentialité;
- les règlements obligatoires et facultatifs n'ont pas été mis à jour par le CA;
- l'organisme ne tient pas de registre des demandes de location;
- l'organisme ne tient pas de liste d'admissibilité;
- l'organisme n'exige pas de preuves de résidence aux requérants;
- la pondération des demandes de logement n'est pas effectuée;
- la pondération pour les facteurs propres à l'organisme n'est pas approuvée.

Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique

- le nombre de logements sous-occupés ou occupés par un ménage d'une autre catégorie est de deux unités et l'avis de relocalisation n'a pas été transmis aux locataires concernés.

Contrôle des revenus et dépenses

- la déficience de la perception de loyer;
- l'organisme n'a pas été en mesure de respecter son enveloppe budgétaire lors de l'exercice 2022.

Modèle de rapports financiers de la SHQ

- les états financiers 2022 n'ont pas été transmis à la SHQ dans les délais prescrits;
- l'organisme n'a pas fait inspecter ses bâtiments par un expert depuis plus de cinq ans et n'a pas élaboré de plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation de ses immeubles.

Gestion contractuelle

- le contrat de l'auditeur indépendant n'a pas fait l'objet de soumissions depuis plusieurs années.

5. OBSERVATIONS

Sans modifier les conclusions de l'annexe au rapport, nous attirons votre attention sur la situation précaire de l'organisme, qui résulte principalement de conflits entre les membres dans la gestion de la coopérative. Cette situation se traduit, entre autres, par des inquiétudes soulevées dans la prise de décisions des administrateurs et l'implication de l'ensemble des membres en règle de la coopérative. Nous avons identifié une apparence de conflit d'intérêts dans l'attribution d'un contrat d'entretien à un administrateur pour la réalisation de travaux, notamment pour des travaux de peinture, et ce, sans licence de la *Régie du bâtiment du Québec*. Cette situation suscite des interrogations quant à la conformité aux principes éthiques et à la transparence dans la prise de décisions au sein du CA.

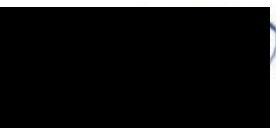
Par ailleurs, nous avons observé des retards de paiement de loyers pour deux membres du CA. Le fait de réélire un membre avec des arriérés de loyer, en violation des règles internes de la coopérative, soulève des doutes quant à l'équité dans le processus de sélection des membres du CA.

Également, nous avons constaté une faible participation des membres de la coopérative lors de l'assemblée générale annuelle (AGA) de 2023. Quatre membres sur neuf, dont deux membres auxiliaires, étaient présents. Cette absence active remet en question la légitimité des décisions prises lors de cette réunion et souligne l'importance de promouvoir une participation engagée de tous les membres pour assurer une gouvernance démocratique et inclusive.

En outre, plusieurs déficiences constatées lors des vérifications antérieures semblent persister, sans résolutions adéquates. Cette récurrence de problèmes met en évidence un besoin urgent de mesures correctives efficaces pour améliorer la gestion globale de la coopérative.

En conclusion, le CA devra impérativement prendre des mesures immédiates et efficaces pour remédier aux problèmes observés. Des actions correctives appropriées doivent être mises en place pour garantir une gestion transparente, éthique et efficace de la coopérative, dans l'intérêt de tous ses membres et de sa pérennité à long terme.

Nous attirons votre attention sur les constatations et recommandations décrites à l'annexe ci-jointe, laquelle fait partie intégrante du présent rapport.



Robinson Reza
Vérificateur externe

ANNEXE AU RAPPORT DE VÉRIFICATION

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>1 GOUVERNANCE</p> <p>1.1 STRUCTURE DU CA</p> <p>1.1.1 Composition du CA</p>	<p>Rappel :</p> <p>Selon l'article 6.1.3 des règlements de régie interne, la coopérative est administrée par cinq personnes qui sont membres de la coopérative.</p> <p>Toutefois, la <i>Loi sur les coopératives</i> prévoit aussi l'application de la convention d'administration par l'assemblée des membres dans le but de ne pas élire d'administrateurs. Rappelons que l'article 61 prévoit que cette convention doit être faite annuellement par écrit et recueillir le consentement d'au moins 90 % des membres.</p> <p>De plus, le point 6.1.4 des règlements de régie interne mentionne que la durée du mandat des administrateurs est d'un an.</p> <p>Constatation :</p> <p>Le PV de l'AGA du 21 décembre 2023 mentionne que les membres du CA ont accepté de ne pas renouveler la convention d'administration par l'assemblée des membres. Par conséquent, la coopérative doit se conformer aux règlements de régie interne sur la composition de son CA.</p> <p>Lors de la vérification, nous avons constaté que pour l'année 2024, le CA</p>	<p>Convoquer une AGA pour pourvoir le poste vacant sur le CA.</p> <p>Si la convention d'administration par l'assemblée des membres est appliquée, les membres doivent s'assurer de renouveler annuellement par écrit ladite convention lors de l'assemblée des membres et d'obtenir le consentement d'au moins 90 % des membres de la coopérative.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>1.1.2 Nomination et éligibilité des mandats</p>	<p>était composé de quatre membres. Cette composition ne respecte pas le règlement de régie interne. En outre, quatre membres sur sept étaient présents lors de l'AGA.</p> <p>De plus, pour l'année 2022, le renouvellement de la convention d'administration par l'assemblée des membres n'a pas été effectué par écrit et n'a pas été approuvé par 90 % de ses membres.</p> <p>Rappel : L'article 6.1.2 du règlement de régie interne mentionne qu'un membre est inéligible au poste d'administrateur s'il n'a pas acquitté les versements échus sur ses parts ou tout autre montant exigible, notamment des arrrages de loyer.</p> <p>Constatation : Lors de notre vérification, nous avons constaté qu'un membre du CA, élu lors de l'AGA du 21 décembre 2023, avait des arrrages de loyer. Ce membre n'était donc pas éligible à un poste d'administrateur de la coopérative.</p>	<p>S'assurer que le processus de nomination des membres du CA respecte l'article 6.1.2 du règlement de régie interne de la coopérative.</p>	
<p>1.1.3 Fréquence des assemblées du CA</p>	<p>Rappel : Selon le point 6.3.1 des règlements de régie interne, le CA doit se réunir au moins dix fois par an.</p> <p>Constatation : Le CA s'est réuni sept fois en 2022 et six fois en 2023.</p>	<p>Le CA doit se réunir plus régulièrement afin de maintenir un contrôle efficace de ses opérations et respecter ses règlements de régie interne.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>1.2 FONCTIONNEMENT DU CA</p> <p>1.2.1 Procès-verbaux du CA</p> <p>Rappel : L'article 124 de la <i>Loi sur les coopératives</i> mentionne que toute coopérative tient, à son siège, un registre contenant :</p> <p>1° les PV et les résolutions de ses AGA; 2° les PV des réunions et les résolutions du CA, du comité exécutif et, le cas échéant, des autres comités.</p> <p>Les éléments suivants devraient faire l'objet d'une mention :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la présence et l'absence des membres; ▪ l'obtention ou non du quorum; ▪ l'approbation du PV précédent; ▪ l'essence des discussions et les décisions du CA; ▪ la signature des PV par les personnes désignées (généralement président et secrétaire). <p>Constataion : La signature d'un des membres désignés est manquante aux PV 2023 et 2024. De plus, la coopérative ne tient pas de registre officiel de ses PV.</p> <p>1.2.2 Présentation des rapports de gestion</p>	<p>Rappel : Un moyen convenable d'assurer le bon fonctionnement d'un organisme est d'obtenir, de prendre connaissance et d'approuver périodiquement les différents rapports de gestion.</p>	<p>S'assurer que les personnes désignées signent les PV. Tenir un registre officiel des PV et le conserver au siège social.</p> <p>Présenter et adopter les rapports de gestion attendus et les consigner au PV.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>1.2.3 Approbation et ratification des dépenses</p>	<p>Pour assurer un contrôle approprié, le CA pourrait considérer et adopter les rapports suivants selon ses besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ liste des comptes payés; ▪ liste des loyers à recevoir; ▪ liste des logements vacants; ▪ liste des soumissionnaires et des montants soumissionnés; ▪ conciliation bancaire; ▪ conciliation des revenus de location; ▪ augmentations de loyer; ▪ tout autre rapport pertinent. <p>Constatation :</p> <p>Selon les PV du CA, l'organisme ne présente pas les rapports de gestion suivants pour adoption lors des réunions du CA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ liste des comptes payés; ▪ liste des loyers à recevoir; ▪ liste des logements vacants; ▪ liste des soumissionnaires et des montants soumissionnés; ▪ conciliation bancaire; ▪ conciliation des revenus de location; ▪ augmentations de loyer. <p>Rappel :</p> <p>Règle générale, le CA doit approuver toutes les dépenses avant leur paiement. Il exempté couramment de l'approbation les dépenses qu'il définit par voie de résolution comme étant des dépenses routinières.</p>	<p>Adopter une résolution autorisant les personnes désignées à payer les dépenses routinières avant engagement et approbation pour la durée de leurs mandats tout en précisant le montant maximal autorisé.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>1.3 CONTRIBUTION AUX PARTS DE QUALIFICATION ET CONTRAT MEMBRE</p>	<p>Constatation : L'organisme n'a pas défini de façon claire le processus d'autorisation des dépenses et n'a pas approuvé de résolution pour dépenses routinières.</p> <p>Rappel : L'article 2.1 des règlements de régie interne de la coopérative mentionne que : « Pour devenir membre, toute personne doit souscrire un montant total de 100 \$, soit 10 parts sociales de 10 \$. Ce montant constituera les parts sociales de qualification de ce membre. » L'article 3.1 précise les conditions d'admission notamment, pour être membre de la coopérative, une personne doit signer un contrat de membre et remplir tout engagement dans ce contrat. De plus, l'article 124 de la <i>Loi sur les coopératives</i> mentionne que toute coopérative tient, à son siège, un registre contenant entre autres : 1° ses statuts, ses règlements et la convention d'administration; 5° une liste des membres, des membres auxiliaires et autres titulaires de parts indiquant leur nom et dernière adresse connue; 6° le nombre de parts sociales, parts privilégiées ou parts privilégiées participantes dont ces personnes sont titulaires; 7° les dates de souscription, de rachat, de remboursement ou de transfert de</p>	<p>Cliquer ici pour télécharger un modèle de résolution pour l'approbation des dépenses routinières.</p> <p>S'assurer de procéder au dépôt des parts sociales dans un compte de placement distinct.</p> <p>S'assurer que chaque membre signe un contrat de membres.</p> <p>Conservé une copie des contrats membres dans les dossiers-locaux.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2 RÈGLEMENT SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE</p> <p>2.1 COMITÉ DE SÉLECTION</p> <p>2.1.1 Composition du CS</p>	<p>chaque part, ainsi que le montant dû sur ces parts, le cas échéant.</p> <p>Constatation :</p> <p>Lors de la vérification, nous avons constaté que le montant total des parts sociales au 31 décembre 2023 de la coopérative n'est pas conservé dans un compte bancaire distinct, mais déposé dans le compte courant de l'organisme (encaisse). Donc, ces sommes peuvent être utilisées pour le remboursement des frais courants.</p> <p>De plus, nous avons constaté que les contrats de membres se sont avérés manquants dans certains dossiers-locataires vérifiés.</p> <p>Rappel :</p> <p>L'article 54 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> mentionne que le locateur doit former un CS composé d'au moins trois membres. Dans le cas où le locateur est une coopérative d'habitation, tous les membres du CS sont élus par l'assemblée générale.</p> <p>Constatation :</p> <p>Selon l'information obtenue, le CS serait composé de l'ensemble des membres de la</p>	<p>Définir clairement dans le règlement de la coopérative le nombre de membres du CS, conformément à l'article 54 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i>.</p> <p>S'assurer que le CS est élu par l'AGA de la coopérative.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2.1.2 Mandat du CS</p>	<p>coopérative. Aucun document ou règlement ne précise la composition du CS.</p> <p>De plus, l'AGA n'a pas nommé ou renouvelé le CS.</p> <p>Rappel :</p> <p>L'article 55 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> mentionne que les mandats des membres du CS doivent être, au plus, de trois ans et qu'ils sont renouvelables.</p> <p>Constatation :</p> <p>Les mandats de tous les membres du CS sont échus. La coopérative n'a effectué aucun renouvellement depuis 2018.</p>	<p>Renouveler les mandats des membres du CS. Ceux-ci doivent être au plus de trois ans.</p>	
<p>2.1.3 Engagement de confidentialité</p>	<p>Rappel :</p> <p>L'article 58 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> mentionne que les membres du comité doivent signer un engagement de confidentialité.</p> <p>Constatation :</p> <p>Lors de la vérification, la coopérative a déposé cinq formulaires d'engagement de confidentialité sur l'ensemble de ses membres.</p>	<p>S'assurer que les membres du CS s'engagent par écrit à remplir avec honnêteté et impartialité leurs mandats et à ne révéler à qui que ce soit, sauf au locateur, le contenu des délibérations du comité.</p> <p>Cliquer ici pour télécharger un modèle d'engagement de confidentialité.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2.2 RÈGLEMENTS OBLIGATOIRES ET FACULTATIFS</p> <p>2.2.1 Adoption des règlements par le CA et certificat de conformité</p>	<p>Rappel : Dans le cadre du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i>, chaque organisme doit adopter trois règlements obligatoires. S'il le juge à propos, il peut aussi adopter jusqu'à 22 autres règlements facultatifs.</p> <p>En vertu des dispositions de l'article 86 de la <i>Loi sur la SHQ</i>, l'organisme qui administre des logements à loyer modique doit obtenir et mettre à jour un certificat de conformité.</p> <p>Constatation : La coopérative a adopté ses règlements en 2006, qui faisaient partie du processus d'obtention d'un certificat de conformité en 2010. Ce certificat de conformité, datant de 2010, est maintenant caduc.</p> <p>En effet, l'organisme n'a pas procédé à la mise à jour des règlements obligatoires et facultatifs à la suite de la mise à jour réglementaire de 2011.</p>	<p>S'assurer de mettre à jour les règlements obligatoires ou facultatifs en fonction des besoins de l'organisme, de les faire approuver par le CA et de les transmettre à son conseiller en gestion de la SHQ afin d'obtenir un nouveau certificat de conformité.</p>	
<p>2.3 REGISTRE DES DEMANDES DE LOCATION</p>	<p>Rappel : En vertu des dispositions de l'article 12 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i>, l'organisme doit constituer un registre des demandes.</p> <p>De plus, selon le <i>Manuel de gestion du logement social</i>, chapitre B, section 2,</p>	<p>Tenir un registre des demandes de location.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2.4 LISTE PAR CATÉGORIE ET SOUS-CATÉGORIE</p>	<p>sujet 3, ce registre doit comprendre l'ensemble des demandes recevables déposées auprès de l'organisme ou du mandataire et doit contenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la date de réception de la demande; ▪ le nom du demandeur; ▪ le numéro du demandeur; ▪ la date d'envoi de l'avis de recevabilité ou de non-recevabilité; ▪ l'admissibilité ou la non-admissibilité du demandeur. <p>Constatation :</p> <p>L'organisme ne tient pas de registre des demandes de location.</p>	<p>Tenir une liste d'admissibilité à jour, classée en fonction de la pondération, ou différer l'examen d'admissibilité des demandes inscrites au registre jusqu'à l'attribution de logements.</p> <p>Selon cette éventualité, le locateur devra informer le demandeur de cette décision dans un délai de 60 jours et appliquer les directives de classement des demandes lors de l'attribution.</p> <p>Cliquer ici pour consulter un exemple de liste d'admissibilité.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2.5 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE</p> <p>2.5.1 Preuves de résidence</p> <p>2.5.2 Pondération des demandes des logements</p>	<p>Rappel : L'article 11 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> prévoit que l'organisme doit accompagner toute demande de logements à loyer modique des documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la preuve de sa résidence actuelle et, le cas échéant, l'adresse de ses résidences antérieures au cours des 24 mois qui précèdent la date de dépôt de la demande. <p>Constatation : Nous n'avons retrouvé aucune preuve de résidence dans les dossiers vérifiés.</p> <p>Rappel : L'article 27 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> mentionne que les critères de classement et le nombre de points qui peuvent être attribués à chacun sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le demandeur ayant un revenu inférieur à celui établi aux annexes 1, 2 ou 3 selon la composition de son ménage et la région concernée obtient respectivement 6, 4 ou 2 points; 2. le nombre d'années d'ancienneté de la demande de location : 2 points par année pour un maximum de 6 points; 3. le nombre d'enfants mineurs du demandeur dont il a la garde pendant 	<p>Obtenir une preuve de résidence pour toute demande de logements à loyer modique et la conserver dans les dossiers-locataires.</p> <p>Appliquer le modèle de pondération pour toute demande de logement à loyer modique.</p> <p>Classer les requérants selon les résultats de la pondération.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>2.5.3 Pondération pour les facteurs propres à l'organisme</p>	<p>au moins 40 % du temps : 1 point par enfant.</p> <p>Constatation :</p> <p>L'organisme n'effectue pas de pondération des demandes de logements à loyer modique. Il ne nous a remis aucune grille d'entrevue ou de pondération lors de la vérification.</p> <p>Rappel :</p> <p><i>Le Manuel de gestion du logement social</i>, chapitre B, section 2, sujet 6, page 8, mentionne qu'une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif peut définir des critères liés à ses objectifs spécifiques et à l'implication du demandeur dans la gestion des logements de l'organisme.</p> <p>Il doit adopter la méthode utilisée pour accorder les points liés à ces facteurs par règlement et la faire approuver par la SHQ.</p> <p>Constatation :</p> <p>Selon l'information obtenue, la coopérative utilise une pondération spécifique aux coopératives. Toutefois, elle ne nous a remis aucun document lors de la vérification.</p> <p>Afin d'appliquer une pondération pour les facteurs propres à l'organisme, elle doit faire approuver son règlement facultatif F-20 par son certificat de conformité.</p>	<p>Respecter la pondération pour les facteurs propres de l'organisme.</p> <p>Faire approuver le règlement F-20 du certificat de conformité afin d'appliquer une pondération propre à l'organisme.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>3 RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE</p> <p>3.1 NOMBRE DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS ET RELOCALISATION</p>	<p>Rappel :</p> <p>L'article 8 du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> établit qu'un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. un studio est attribué à une personne seule; 2. une première chambre à coucher (c.c.) est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint; 3. une c.c. supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage; cependant, deux personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre. <p>De plus, l'article 1990 du <i>Code civil du Québec</i> mentionne que le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.</p> <p>Constatation :</p> <p>Des changements dans la composition des ménages ont créé de la sous-occupation pour deux des quatre logements vérifiés.</p> <p>De plus, l'organisme ne tient pas de liste de ses logements sous-occupés et ne</p>	<p>Lorsqu'un changement dans la composition d'un ménage occasionne de la sous-occupation, l'organisme devrait transmettre un avis (ou clause à la reconduction de bail) aux ménages concernés afin de les informer qu'ils pourraient être relocalisés.</p> <p>De plus, afin d'assurer un meilleur suivi, il devrait s'assurer de tenir à jour une liste des logements sous-occupés.</p>	<p> </p>

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>4 CONTRÔLE DES REVENUS ET DÉPENSES</p> <p>4.1 PERCEPTION DES REVENUS DE LOYERS</p>	<p>transmet aucun avis de relocalisation au locataire en situation de sous-occupation.</p> <p>Rappel : L'annexe du <i>Manuel de gestion du logement social</i>, pratique administrative suggérée, non-paiement de loyer dû, détaille certaines pratiques favorisant le recouvrement des revenus de loyer.</p> <p>Lorsqu'un requérant devient locataire d'un HLM ou à n'importe quel moment par la suite, l'organisme demande au locataire de lui fournir des chèques postdatés. Comme précisé au bail, « le propriétaire ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté ». Toutefois, l'organisme peut expliquer au locataire que, pour des raisons de sécurité, il est préférable de transiger par chèque ou mieux encore, par retrait préautorisé.</p> <p>Dans les cas où l'organisme ne peut pas communiquer avec le locataire ou qu'il n'a conclu aucune entente, il fait parvenir le formulaire <i>Demande relative au non-paiement de loyer au Tribunal administratif du logement</i> en cochant seulement la case pour le recouvrement du loyer. Par le fait même, il ne se prévaut pas tout de suite de l'article 1971 du <i>Code civil du Québec</i> qui mentionne que le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou</p>	<p>Revoir le processus de perception des loyers.</p> <p>La perception des loyers s'appuyant sur règlements doit être mise en place et respectée.</p> <p>Lorsqu'un locataire ou un membre du CA est en défaut de paiement, l'organisme doit respecter un processus clairement défini avec des échéanciers. Le cas échéant, il doit entreprendre des procédures auprès du <i>Tribunal administratif du logement</i>.</p> <p>Vérifier régulièrement la liste des loyers à recevoir afin de s'assurer que les locataires paient dûment leur loyer.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>4.2 DÉPENSES</p> <p>4.2.1 Enveloppe ACE</p>	<p>encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.</p> <p>Constatation :</p> <p>La perception des loyers est déficiente. Lors de la vérification, nous avons constaté des lacunes dans le contrôle des paiements de loyers, en particulier de la part de deux membres du CA. En décembre 2022, la présidente avait un solde impayé de loyer de 4 838 \$, dette qu'elle a réglée en juillet 2023. De même qu'un autre administrateur ayant un solde impayé de 1 492 \$ en décembre 2023.</p> <p>Rappel :</p> <p>L'organisme doit s'assurer de respecter son enveloppe budgétaire consacrée à l'administration, à la conciergerie et à l'entretien (ACE).</p> <p>Le <i>Guide de réalisation des états financiers</i> 2021 mentionne que dans le cas du programme HLM, l'organisme doit produire des renseignements complémentaires démontrant les résultats des opérations par EI, conformément aux directives de la SHQ, y compris les annexes, ce qui inclut l'annexe H.</p> <p>Ainsi, à l'annexe H.15, l'organisme doit détailler les coûts qui excèdent l'enveloppe ACE, expliquer les écarts par poste, prendre soin d'indiquer le numéro de l'EI concerné et, au besoin, joindre</p>	<p>Éviter tout dépassement de l'enveloppe budgétaire.</p> <p>Communiquer avec votre conseiller en gestion lorsqu'un dépassement est imminent.</p> <p>Remplir l'annexe H.15 le cas échéant.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>5 RAPPORTS À PRODUIRE À LA SHQ</p> <p>5.1 TRANSMISSION DES ÉTATS FINANCIERS</p> <p>5.2 BILAN DE SANTÉ DES IMMEUBLES</p>	<p>plus de détails en annexe au rapport financier annuel.</p> <p>Constatation :</p> <p>L'organisme a dépassé son enveloppe budgétaire ACE de 6 920 \$ dans son exercice financier 2022. Il n'a pas rempli l'annexe H.15 en conséquence.</p> <p>Rappel :</p> <p>Selon le <i>Manuel de gestion du logement</i> social, chapitre C, section 1, sujet 1, l'organisme doit transmettre ses états financiers annuels vérifiés au plus tard dans les trois mois qui suivent la fin de son exercice financier.</p> <p>Rappelons que pour l'année financière 2022 la date butoir pour la transmission du rapport financier était fixée au 30 avril 2023.</p> <p>Constatation :</p> <p>La coopérative a transmis ses états financiers clos au 31 décembre 2022 à la SHQ le 11 décembre 2023, soit avec 225 jours de retard.</p> <p>Rappel :</p> <p>En vertu de l'article 221.2.3 de la <i>Loi sur les coopératives</i>, l'organisme est tenu de faire inspecter ses immeubles au moins tous les cinq ans et de présenter le rapport</p>	<p>Produire ses états financiers annuels audités et les transmettre à la SHQ dans les délais prescrits.</p> <p>Mandater un expert pour procéder à une inspection des immeubles de l'organisme et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée générale qui suit son dépôt.</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
<p>6 GESTION CONTRACTUELLE</p> <p>6.1 CONTRATS À CARACTÈRE RÉPÉTITIF</p>	<p>de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt.</p> <p>L'article prévoit également l'obligation pour les coopératives d'établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de leurs immeubles ainsi que des budgets afférents. De plus, la coopérative doit faire état de la réalisation des travaux d'entretien et de préservation de ses immeubles et des budgets liés à sa planification quinquennale dans son rapport annuel.</p> <p>Constatation :</p> <p>L'organisme n'a pas fait inspecter ses bâtiments par un expert (bilan de santé) et n'a pas élaboré de plan quinquennal d'intervention depuis plus de cinq ans.</p> <p>Rappel :</p> <p>Selon les principes de bonne gestion et dans le but d'assurer la transparence dans l'octroi de contrat, le CA devrait consigner les noms de tous les soumissionnaires ainsi que le montant des soumissions dans ses PV.</p> <p>De plus, l'organisme devrait s'efforcer de demander des soumissions, préférentiellement trois ou plus, lorsque possible, pour ainsi obtenir les meilleurs prix.</p>	<p>Élaborer une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation des immeubles ainsi que des budgets afférents.</p> <p>Faire état de la réalisation des travaux d'entretien et de préservation de ses immeubles et des budgets liés à sa planification quinquennale dans son rapport annuel.</p> <p>Afin d'assurer l'équité et la transparence dans la conduite de ses activités et d'obtenir les meilleurs prix, l'organisme devrait toujours s'efforcer d'obtenir au moins trois soumissions lorsque surviennent des travaux majeurs et pour les contrats à caractère répétitif. Le CA devrait consigner les noms de tous les soumissionnaires ainsi que les montants soumissionnés dans ses PV.</p> <p>De plus, pour les contrats à caractère répétitif, nous recommandons d'obtenir</p>	

SECTION DE LA VÉRIFICATION	CONSTATATIONS	RECOMMANDATIONS	PLAN D'ACTION
	<p>Constatation : Selon l'information obtenue, l'organisme n'a effectué aucune demande pour les contrats à caractère répétitif comme l'audit annuel des états financiers. La même firme prépare les audits financiers depuis 2018.</p>	<p>des soumissions pour une période de trois ans et de refaire le processus à l'échéance du contrat.</p>	

