

**LIGNES DIRECTRICES EN LANGAGE CLAIR VISANT
LE PROGRAMME DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
SANS BUT LUCRATIF POSTÉRIEUR À 1985 RELEVANT
DE L'ARTICLE 95**

Lignes directrices en langage clair visant le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif postérieur à 1985 relevant de l'article 95

Les présentes lignes directrices en langage clair s'appuient sur les directives de la SCHL visant les programmes. Ces modules conviviaux ont été préparés dans un langage simple, non technique, de compréhension facile pour tous. Ils sont affichés sur le site Web de l'Agence à l'intention des coopératives d'habitation qui souhaitent mieux comprendre comment fonctionnent les programmes fédéraux de financement des coopératives d'habitation.

Il est important de souligner que ces modules ne remplacent pas les directives et méthodes de la SCHL. Si le présent module n'est pas clair ou ne correspond pas aux directives et méthodes de la SCHL, ce sont les directives et méthodes de la SCHL qui sont déterminantes. De plus, par « l'Agence », on entend « l'Agence, au nom de la SCHL ».

TABLE DES MATIÈRES

1.	GÉNÉRALITÉS	7
1.1	<i>Modification de l'acte constitutif</i>	7
2.	GESTION DE L'ENSEMBLE	7
2.1	<i>Gestion conforme à l'accord d'exploitation</i>	7
2.2	<i>Gestion</i>	7
2.3	<i>Mauvaise gestion</i>	7
2.4	<i>Responsabilité de la gestion rendue à la coopérative</i>	8
2.5	<i>Régie</i>	8
2.6	<i>Régie faible</i>	8
3.	EXAMEN BUDGÉTAIRE.....	9
3.1	<i>Année budgétaire</i>	9
3.2	<i>Budget annuel d'exploitation</i>	9
3.3	<i>Approbation du budget d'exploitation</i>	9
4.	REVENUS DE L'ENSEMBLE.....	9
4.1	<i>Revenus annuels de l'ensemble</i>	9
4.2	<i>Revenus de loyers établis en fonction de l'échelle des loyers proportionnés au revenu</i>	10
4.3	<i>Concierge résidant</i>	10
5.	COMPOSANTE NON RÉSIDENTIELLE	10
5.1	<i>Loyer du marché exigé pour les locaux non résidentiels</i>	10
5.2	<i>Seuil de rentabilité requis pour les locaux non résidentiels</i>	10
5.3	<i>Surplus provenant des locaux non résidentiels</i>	10
6.	VERSEMENT DE LA SUBVENTION	10
6.1	<i>Subvention annuelle à verser</i>	10

Lignes directrices en langage clair visant le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif postérieur à 1985 relevant de l'article 95

6.2	<i>Aide versée pendant 35 ans ou pendant la durée utile de l'ensemble</i>	<i>10</i>
6.3	<i>Aide calculée à compter de la date d'ajustement de l'intérêt ou de la date d'achèvement de la plus grande partie de l'ensemble.....</i>	<i>11</i>
6.4	<i>Aide versée directement à la coopérative</i>	<i>11</i>
6.5	<i>Subvention excédentaire ou insuffisante.....</i>	<i>11</i>
6.6	<i>Rapports requis.....</i>	<i>11</i>
7.	PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES	12
7.1	<i>Paiements hypothécaires requis à la date d'échéance</i>	<i>12</i>
8.	REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE	12
9.	RENOUVELLEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE.....	12
10	DÉPENSES D'EXPLOITATION ADMISSIBLES	12
10.1	<i>Dépenses d'exploitation admissibles</i>	<i>12</i>
11.	DÉPENSES NON ADMISSIBLES	13
11.1	<i>Dépenses non admissibles.....</i>	<i>13</i>
12.	CONTRATS D'OCCUPATION	14
12.1	<i>Logements loués conformément aux critères</i>	<i>14</i>
12.2	<i>Contrats d'occupation jugés acceptables par l'Agence</i>	<i>14</i>
12.3	<i>Contrats d'occupation interdisant la sous-location</i>	<i>14</i>
12.4	<i>Parties au contrat d'occupation</i>	<i>15</i>
12.5	<i>Occupation d'un logement réservé uniquement aux personnes nommées dans le contrat d'occupation.....</i>	<i>15</i>
12.6	<i>Contrats limités à 12 mois</i>	<i>15</i>
12.7	<i>Revenus de loyers fondés sur le revenu redressé.....</i>	<i>15</i>
12.8	<i>Occupants bénéficiant de l'aide sociale</i>	<i>15</i>
12.9	<i>Logements modifiés.....</i>	<i>15</i>

13.	CONFIRMATION DU REVENU DES MÉNAGES	16
13.1	<i>Confirmation du revenu</i>	16
13.2	<i>Avis de modification des revenus de loyers</i>	16
13.3	<i>Méthode de confirmation du revenu</i>	16
14.	DISCRIMINATION	16
14.1	<i>Énoncé général sur la discrimination</i>	16
14.2	<i>Discrimination fondée sur l'âge</i>	16
15.	IMPÔTS FONCIERS.....	16
16.	ASSURANCE.....	17
17.	RÉSERVE DE REMPLACEMENT.....	17
17.1	<i>Investissement de la réserve de remplacement</i>	17
17.2	<i>Réserve de remplacement – usage des fonds</i>	17
17.3	<i>Dépenses urgentes</i>	20
18.	INSPECTIONS DES LIEUX	20
18.1	<i>Fréquence des inspections</i>	20
18.2	<i>Inspection de la propriété</i>	21
18.3	<i>Inspection complète</i>	21
19.	EXAMEN SUR PLACE.....	21
19.1	<i>Facteurs justifiant un examen sur place</i>	21
19.2	<i>Examen sur place</i>	21
19.3	<i>Rapport de l'examen sur place</i>	21
20.	CHARGES ET PRÊTS	22
21.	RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS.....	22
21.1	<i>États financiers vérifiés</i>	22
21.2	<i>Obligations du vérificateur</i>	22
21.3	<i>États financiers consolidés</i>	23

Lignes directrices en langage clair visant le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif postérieur à 1985 relevant de l'article 95

21.4	<i>Notes du vérificateur</i>	23
21.5	<i>Explication des états financiers vérifiés</i>	23
22.	DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS.....	23
22.1	<i>Déclaration annuelle de renseignements - DAR</i>	23
23.	CONSERVATION DES DOCUMENTS	24
24.	VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE	24
24.1	<i>Violation de l'accord</i>	24
24.2	<i>Suspension de la subvention</i>	24
25.	ENSEMBLES EN DIFFICULTÉ.....	24
25.1	<i>Solution proposée ayant une incidence sur le financement</i>	24
25.2	<i>Difficultés attribuables à une mauvaise gestion</i>	24
26.	DÉFAUT EN VERTU DU PRÊT ASSURÉ	25
27.	VENTE DE L'ENSEMBLE OU DE LOGEMENTS.....	25
27.1	<i>Vente</i>	25

1. GÉNÉRALITÉS

Les coopératives concluent un accord d'exploitation avec la SCHL. L'accord énonce les modalités de gestion de l'ensemble et de versement de l'aide.

L'Agence veille à ce que l'ensemble soit exploité conformément aux modalités.

Si les modalités sont respectées, l'accord d'exploitation demeure en vigueur pour 35 ans, pour la durée du prêt hypothécaire ou pour la durée utile de l'ensemble, déterminée par la SCHL, le choix allant à la plus courte de ces périodes.

1.1 *Modification de l'acte constitutif*

La coopérative ne peut modifier l'acte constitutif que la SCHL a examiné et accepté. La coopérative convient de ne pas modifier son statut d'organisme sans but lucratif, selon la définition du paragraphe 27(2) de la LNH, sans l'approbation écrite de la SCHL.

2. GESTION DE L'ENSEMBLE

2.1 *Gestion conforme à l'accord d'exploitation*

La coopérative doit respecter les modalités de l'accord d'exploitation dans ses activités de gestion de l'ensemble.

2.2 *Gestion*

La coopérative doit gérer l'ensemble de façon efficace. Elle entretient et répare l'ensemble conformément à des normes de gestion professionnelle qui, selon l'Agence, abaissent le risque d'exploitation à des niveaux acceptables.

La coopérative peut engager des personnes possédant les compétences pertinentes pour la gestion de la coopérative. Outre les conventions conclues avec les membres de son propre personnel, la coopérative ne conclut aucune entente de gestion sans le consentement écrit préalable de l'Agence.

2.3 *Mauvaise gestion*

Si l'Agence estime que la coopérative ne respecte pas les normes prévues à l'article 2.2, elle peut exiger de la coopérative qu'elle apporte des changements à la gestion de l'ensemble, même si elle n'accuse aucun retard dans ses paiements hypothécaires.

Si l'Agence croit que la coopérative éprouve des problèmes financiers, elle peut exiger de la coopérative qu'elle retienne les services d'un gestionnaire professionnel. Un gestionnaire professionnel est une entreprise ou un particulier qui possède les compétences nécessaires pour évaluer les difficultés de l'ensemble

et mettre en place des moyens de résoudre les problèmes et d'empêcher qu'ils surgissent de nouveau.

Si la coopérative viole la convention hypothécaire et refuse d'apporter les changements de gestion que l'Agence juge nécessaires, l'Agence indique à la SCHL qu'il faut retenir les services d'un gestionnaire professionnel.

2.4 *Responsabilité de la gestion rendue à la coopérative*

Quand l'Agence exige de la coopérative qu'elle recourt à un gestionnaire professionnel, elle rend la responsabilité de la gestion à la coopérative dès qu'elle et la coopérative estiment que la coopérative est prête.

Si des administrateurs de l'extérieur font partie du conseil d'administration, l'Agence convient avec le conseil d'administration d'un plan visant à les remplacer graduellement par des administrateurs résidents.

2.5 *Régie*

La coopérative veille à la bonne régie de l'association et de ses affaires en se dotant d'un conseil d'administration composé d'administrateurs compétents et engagés.

Tout administrateur qui se trouve en situation de conflit d'intérêts doit en informer le conseil d'administration. Cet administrateur ne peut prendre part aux discussions ou à la prise de décisions relatives à la question qui est à la source du conflit d'intérêts.

Il peut y avoir conflit d'intérêts quand un administrateur, un représentant, un employé ou un membre de comité participe à des décisions de la coopérative qui pourraient se traduire par un avantage pour lui-même, un membre de sa famille ou un associé commercial que les autres membres de la coopérative n'auraient pas.

2.6 *Régie faible*

Si l'Agence croit que la coopérative ne se conforme pas aux normes de régie énoncées à l'article 2.5, elle peut demander à la coopérative :

- d'obtenir de la formation pour les administrateurs;
- d'exiger des administrateurs qu'ils démissionnent s'ils manquent à leurs obligations;
- d'organiser des élections pour combler les postes d'administrateurs inoccupés;
- de nommer des administrateurs temporaires de l'extérieur de la coopérative.

3. EXAMEN BUDGÉTAIRE

3.1 *Année budgétaire*

L'année budgétaire de la coopérative correspond à son exercice financier. L'exercice financier doit se terminer le 31 décembre ou le 31 mars, selon la date déterminée par la SCHL.

3.2 *Budget annuel d'exploitation*

Au plus tard quatre mois avant le début de leur exercice financier, les coopératives qui reçoivent des subventions dans le cadre de ce programme soumettent à l'Agence, pour chaque ensemble, un budget annuel d'exploitation. Le fait de ne pas soumettre le budget d'exploitation de l'ensemble peut mener à la suspension de la subvention, jusqu'à ce que le budget et les rapports requis parviennent à l'Agence.

La forme de présentation des budgets doit être jugée acceptable par l'Agence et doit correspondre aux exigences énoncées dans l'accord d'exploitation.

3.3 *Approbation du budget d'exploitation*

L'Agence passe en revue et approuve les budgets annuels d'exploitation des ensembles avant le début de l'exercice financier. L'Agence détermine les pertes estimatives en vue d'établir les subventions possibles, l'encaisse et les avances requises.

4. REVENUS DE L'ENSEMBLE

4.1 *Revenus annuels de l'ensemble*

Les revenus annuels de l'ensemble à tenir en compte au moment de l'établissement du montant de la subvention englobent ce qui suit :

- les revenus de loyers;
- les frais de stationnement;
- les recettes des buanderies;
- l'intérêt (sauf l'intérêt de la réserve de remplacement);
- autres revenus.

4.2 Revenus de loyers établis en fonction de l'échelle des loyers proportionnés au revenu

Les revenus de loyers doivent se fonder sur l'échelle fédérale des loyers proportionnés au revenu établie par la SCHL.

4.3 Concierge résidant

S'il y a lieu, les revenus de loyers du logement du concierge résidant s'appuient sur le loyer du marché du logement et doivent être inclus dans les revenus de l'ensemble. On estime que la différence entre le loyer économique et le loyer du marché du logement du concierge résidant est une dépense d'exploitation.

5. COMPOSANTE NON RÉSIDENTIELLE

5.1 Loyer du marché exigé pour les locaux non résidentiels

Pour tout local non résidentiel, notamment les locaux commerciaux, il faut exiger le loyer du marché ou le loyer économique, le choix allant au plus élevé des deux. Si la coopérative est incapable de déterminer le taux du marché, elle peut exiger le loyer économique ou le loyer d'équilibre.

5.2 Seuil de rentabilité requis pour les locaux non résidentiels

Les locaux commerciaux doivent au moins être rentables. Aucun déficit ne doit être imputé à la composante résidentielle.

5.3 Surplus provenant des locaux non résidentiels

L'Agence détermine comment sont utilisés les surplus provenant de la location de locaux non résidentiels. En général, de tels surplus servent à compenser les frais d'exploitation liés à la composante résidentielle de l'ensemble.

6. VERSEMENT DE LA SUBVENTION

6.1 Subvention annuelle à verser

La subvention annuelle à verser à un ensemble équivaut à la différence entre :

- les frais d'exploitation annuels admissibles
- les revenus de l'ensemble

6.2 Aide versée pendant 35 ans ou pendant la durée utile de l'ensemble

L'aide est versée pendant trente-cinq (35) ans (la durée de l'accord d'exploitation) ou pendant la durée utile de l'ensemble, le choix allant à la plus courte des deux

périodes, à condition que l'ensemble soit géré et exploité conformément aux modalités de l'accord d'exploitation.

6.3 *Aide calculée à compter de la date d'ajustement de l'intérêt ou de la date d'achèvement de la plus grande partie de l'ensemble*

La subvention est calculée à compter de la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) du prêt hypothécaire.

6.4 *Aide versée directement à la coopérative*

La SCHL verse la subvention directement à la coopérative sous la forme d'avances. L'Agence veille à ce que la coopérative ait suffisamment de fonds pour couvrir les pertes d'exploitation de l'ensemble pendant l'exercice financier, conformément au budget approuvé.

Nota : On suggère que les avances comptables mensuelles couvrent les pertes estimatives de l'ensemble et qu'après quatre mois, toute autre avance dépende de la réception des chiffres non vérifiés du trimestre précédent. Si les avances sont versées trimestriellement, les chiffres réels non vérifiés doivent être fournis au plus tard un mois après la fin du trimestre.

6.5 *Subvention excédentaire ou insuffisante*

Si la subvention versée au cours d'un exercice financier donné dépasse la perte d'exploitation admissible réelle, la coopérative doit rembourser le montant payé en trop à la SCHL. L'Agence détermine la perte d'exploitation admissible réelle après examen des états financiers vérifiés. La subvention excédentaire peut être remboursée au moyen d'un chèque à l'ordre de la SCHL ou d'une réduction des versements subséquents.

Si la subvention versée au cours d'un exercice financier donné est inférieure à la perte d'exploitation admissible réelle, la SCHL doit verser à la coopérative un montant correspondant à ce qui manque. L'Agence détermine la perte d'exploitation admissible réelle après examen des états financiers vérifiés. La SCHL peut faire le paiement sous la forme d'un chèque à l'ordre de la coopérative ou d'une augmentation des versements subséquents.

6.6 *Rapports requis*

Si les états financiers vérifiés, la Déclaration annuelle de renseignements et le budget d'exploitation ne sont pas produits de la façon requise, l'Agence peut recommander à la SCHL d'interrompre le paiement de l'aide jusqu'à ce que les rapports requis soient soumis.

7. PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES

7.1 Paiements hypothécaires requis à la date d'échéance

La coopérative fait ses paiements hypothécaires au prêteur agréé de la façon requise et au plus tard à la date d'échéance. Le fait de ne pas faire les paiements à la date d'échéance équivaut à une violation de l'accord d'exploitation.

La coopérative convient d'informer l'Agence de tout changement qu'elle apporte à ses paiements hypothécaires.

8. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le remboursement anticipé total ou partiel du prêt hypothécaire exige l'approbation préalable de la SCHL.

9. RENOUELEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le taux d'intérêt au moment du renouvellement du prêt hypothécaire est le taux de Prêt direct fourni par la SCHL.

10 DÉPENSES D'EXPLOITATION ADMISSIBLES

10.1 Dépenses d'exploitation admissibles

Seules les dépenses d'exploitation liées à la partie résidentielle désignée de l'ensemble sont admissibles à la subvention fédérale dans le cadre de ce programme. Les dépenses suivantes sont des dépenses d'exploitation raisonnables dans le cadre du fonctionnement au quotidien d'une coopérative :

- intérêt, amortissement et dépréciation*;
- impôts fonciers;
- assurance;
- entretien et réparations (y compris les services de nettoyage);
- services publics;
- sécurité;
- loyer foncier;
- marketing et publicité;
- administration**;

Lignes directrices en langage clair visant le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif postérieur à 1985 relevant de l'article 95

- régie;
- TPS/TVQ;
- créances irrécouvrables;
- contribution à la réserve de remplacement.

Quand l'Agence passe en revue les montants des dépenses, elle tient compte des normes du secteur et des pratiques exemplaires.

* Les frais hypothécaires sont :

- les fluctuations annuelles des taux d'intérêt hypothécaire, selon la comptabilité d'exercice;
- le montant de principal remboursé, consigné comme amortissement.

** La SCHL s'appuie sur un taux de 12 % pour déterminer si les coûts d'administration sont raisonnables. En fait, selon les directives de la SCHL, les coûts d'administration d'une coopérative ne devraient pas correspondre à plus de 12 % des dépenses d'exploitation totales, sauf l'amortissement. Cependant, la SCHL a reconnu que de nombreux facteurs peuvent influencer sur le coût de l'administration d'une coopérative et a tenu compte de ces facteurs dans l'application de sa ligne de conduite. Tant que l'Agence n'aura pas accumulé ses propres données concernant les dépenses d'exploitation, à des fins de comparaison annuelle, elle s'appuiera sur la ligne de conduite de la SCHL concernant les coûts d'administration.

11. DÉPENSES NON ADMISSIBLES

11.1 *Dépenses non admissibles*

Les dépenses suivantes sont des exemples de dépenses non admissibles :

- les coûts d'exploitation des composantes non résidentielles de l'ensemble (comme une garderie), y compris la part des dépenses d'exploitation communes qui sont liées aux composantes non résidentielles de l'ensemble, comme les impôts fonciers;
- les coûts relatifs à un avantage qui n'est pas lié à la composante résidentielle, comme les ressources de formation professionnelle (cependant, les dépenses d'ordre social raisonnables qui encouragent la participation des membres à la coopérative sont admissibles);
- les coûts liés à une autre phase de l'ensemble, produite dans le cadre d'un autre programme;

- les dépenses générales de l'ensemble (comme les frais administratifs) qui doivent être séparées en fonction des différentes phases;
- les cadeaux et les dons, outre ceux qui sont modiques;
- les coûts des services liés aux logements de ménages soumis au contrôle du revenu qui, comme la télévision par câble, dépassent la définition donnée dans l'accord d'exploitation pour les logements loués charges comprises.

Les dépenses non admissibles ne peuvent être recouvrées que par les moyens suivants :

- suppléments compensatoires s'ajoutant aux revenus de loyers;
- revenus provenant d'autres sources que des subventions, par exemple, les revenus de placement des prêts de membres, des dépôts et des parts, ou des recettes provenant d'activités sociales;
- les revenus provenant d'autres sources que les logements, par exemple, les activités de financement.

12. CONTRATS D'OCCUPATION

Les contrats d'occupation sont aussi appelés des « baux », mais l'expression « contrat d'occupation » est la plus courante et la plus pertinente pour les coopératives d'habitation.

12.1 Logements loués conformément aux critères

Les logements ne peuvent être loués qu'aux demandeurs répondant aux critères définissant :

- les ménages nécessiteux;
- les ménages dont le revenu ne dépasse pas les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux.

12.2 Contrats d'occupation jugés acceptables par l'Agence

Les contrats d'occupation doivent être jugés acceptables par l'Agence.

12.3 Contrats d'occupation interdisant la sous-location

Les contrats d'occupation doivent comporter une clause interdisant la sous-location ou la cession des logements.

12.4 Parties au contrat d'occupation

Le contrat d'occupation ou bail doit être signé par au moins un adulte du ménage. Si des occupants adultes ne sont pas mariés ou conjoints de fait, chacun de ces adultes doit signer le contrat d'occupation.

12.5 Occupation d'un logement réservé uniquement aux personnes nommées dans le contrat d'occupation

Tous les membres du ménage doivent être nommés dans le contrat d'occupation, et seules les personnes nommées dans le contrat d'occupation peuvent occuper le logement.

12.6 Contrats limités à 12 mois

Les baux et contrats d'occupation qui lient la coopérative et les ménages doivent donner à la coopérative le droit de modifier les revenus de loyers annuellement.

12.7 Revenus de loyers fondés sur le revenu redressé

Les occupants versent des revenus de loyers établis en fonction de leur revenu redressé et compte tenu de l'échelle des loyers proportionnés au revenu qui s'applique. Si les logements ne sont pas loués charges comprises, il faut soustraire aux revenus de loyers un montant approuvé par l'Agence et représentant les coûts des services qui ne sont pas fournis. Si des services supplémentaires sont fournis, il faut hausser les revenus de loyers d'un montant approuvé par l'Agence.

12.8 Occupants bénéficiant de l'aide sociale

Les occupants qui bénéficient de l'aide sociale doivent payer le plus élevé des deux montants suivants :

- le montant maximal de leurs prestations qui représente la composante logement, jusqu'à concurrence des revenus de loyers ordinaires;
- des revenus de loyers fondés sur l'échelle des loyers proportionnés au revenu.

12.9 Logements modifiés

Les logements que l'on a modifiés pour répondre aux besoins d'occupants souffrant d'une déficience physique ne doivent être loués qu'à des ménages qui comptent au moins un membre souffrant d'une déficience physique.

13. CONFIRMATION DU REVENU DES MÉNAGES

13.1 Confirmation du revenu

Tout demandeur doit fournir une confirmation de son revenu avant d'emménager dans un logement et au moins une fois par année par la suite.

13.2 Avis de modification des revenus de loyers

Quand elle modifie les revenus de loyers, la coopérative en avise les occupants conformément à la loi provinciale applicable.

13.3 Méthode de confirmation du revenu

La méthode de confirmation du revenu est celle que détermine la SCHL. Il incombe à la SCHL de déterminer la méthode la plus fiable de confirmation des revenus de toutes les sources. Il peut s'agir des méthodes suivantes, sans s'y limiter :

- état du revenu fourni par l'employeur;
- relevés bancaires;
- relevés de l'aide sociale;
- avis de cotisation et déclaration de revenu pour la même période;
- déclaration solennelle.

14. DISCRIMINATION

14.1 Énoncé général sur la discrimination

La coopérative doit respecter les modalités de l'accord d'exploitation et toute autre loi canadienne applicable en matière de discrimination.

14.2 Discrimination fondée sur l'âge

Si l'accord d'exploitation de la coopérative prévoit des logements réservés aux personnes âgées, il ne s'agit pas de discrimination aux termes de l'accord d'exploitation.

15. IMPÔTS FONCIERS

Le prêteur agréé et la coopérative déterminent lequel d'entre eux veille au paiement des impôts fonciers.

16. ASSURANCE

La coopérative doit se procurer les assurances nécessaires pour protéger entièrement les intérêts de la SCHL, notamment, sans s'y limiter :

- une assurance-incendie couvrant le coût de remplacement de l'immeuble ou des immeubles;
- une assurance couvrant les risques comme les tempêtes de vent, la grêle, les éclairs et les inondations;
- une assurance comportant une clause désignant le bénéficiaire et précisant que le créancier hypothécaire de premier rang sera le premier bénéficiaire dédommagé.

La coopérative peut s'assurer auprès de n'importe quelle compagnie d'assurance canadienne sous réglementation provinciale ou fédérale.

17. RÉSERVE DE REMPLACEMENT

17.1 Investissement de la réserve de remplacement

Pour la réserve de remplacement, la coopérative ne peut choisir que des investissements assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou par la société d'assurance-dépôts d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou des investissements approuvés par la SCHL.

Le fonds de réserve de remplacement et les revenus de placement doivent être indiqués séparément dans les livres comptables et les états financiers de la coopérative.

17.2 Réserve de remplacement – usage des fonds

La coopérative doit avoir un fonds de réserve de remplacement. Elle utilise ce fonds pour remplacer ou réparer les immobilisations. Les immobilisations qui peuvent être remplacées au moyen de la réserve de remplacement sont les suivantes :

a) Principaux composants de construction

- les toits, y compris les enduits, solins, gouttières et descentes pluviales;
- les murs extérieurs dont la durée utile est inférieure à celle du reste de l'ensemble, y compris la peinture extérieure et le stucco;
- les portes extérieures et fenêtres;

- le mastic extérieur difficile à atteindre et à remplacer;
- l'imperméabilisation hors sol, y compris les pare-vapeur.

b) Principales installations techniques

- les systèmes de chauffage, y compris les chaudières (eau chaude ou vapeur), les générateurs-pulseurs d'air chaud, les composants des systèmes de chauffage par rayonnement, les appareils de chauffage à combustible solide, les cheminées et les composants connexes;
- les chauffe-eau domestiques, les pompes relais, les pompes de circulation et les pompes de puisard utilisées dans les collectifs d'habitation;
- les fosses septiques et les champs d'épuration;
- les installations de ventilation requises.

c) Installations sanitaires et autres commodités de base

- pour les cuisines, les cuisinières et les réfrigérateurs, les éviers et robinets, les comptoirs et les placards;
- pour les salles de bain, les toilettes, les lavabos, les coiffeuses, les baignoires et les appareils de plomberie.

d) Dispositifs de sécurité

- les systèmes d'alarme-incendie, comme les détecteurs de fumée câblés et les détecteurs de fumée et de chaleur liés à un système d'alarme central;
- le matériel requis de lutte contre les incendies ou de prévention des incendies;
- l'éclairage d'urgence;
- les systèmes d'intercommunication dans les collectifs d'habitation;
- les autres dispositifs de sécurité.

e) Autres installations, pièces d'équipement et composants d'importance

- les parcs de stationnement, les stationnements intérieurs et les surfaces des voies d'accès et des allées piétonnières, y compris les garages des collectifs d'habitation et les dalles de béton;
- les systèmes de traitement des déchets des collectifs d'habitation, comme les compacteurs et les broyeurs;

- les revêtements de sol intérieurs, y compris ceux des aires communes et des suites;
- les clôtures extérieures;
- les laveuses et sécheuses;
- les adoucisseurs d'eau, si la dureté de l'eau de puits l'exige.

f) **Changements réglementés**

- Les changements exigés par la loi à l'intérieur d'une période donnée.

Ajouts à la liste courante

S'ajoutent à la liste courante les composants qui ont été conçus, fabriqués et installés pour fonctionner comme il se doit pendant toute la durée utile de l'ensemble, mais n'ont pas tenu en raison d'un défaut ou de facteurs environnementaux. En voici quelques exemples :

- les fondations, ou des parties importantes des fondations;
- d'autres composants structuraux, comme l'ossature des murs, des planchers et des toits;
- les briques et les panneaux préfabriqués en béton;
- les génératrices d'urgence;
- les murs de soutènement;
- les systèmes de plomberie;
- les installations électriques, y compris les transformateurs et les génératrices d'urgence de l'ensemble;
- les balcons.

La coopérative peut utiliser les fonds de sa réserve de remplacement dans les conditions énoncées ci-dessous.

1. La coopérative possède un plan de remplacement des immobilisations approuvé.

Une coopérative qui possède un plan complet n'a pas besoin de l'approbation de l'Agence pour imputer des dépenses à la réserve de remplacement si les conditions suivantes sont réunies :

- le plan comporte un calendrier complet de remplacement des immobilisations, ainsi que des estimations des coûts de chaque élément;
- le plan a été approuvé par la SCHL ou par l'Agence;
- la coopérative met le plan à jour tous les trois ans;
- la coopérative met de côté le montant annuel requis par le plan de remplacement des immobilisations.

Aux trois ans, quand la coopérative met à jour son plan de remplacement des immobilisations, elle n'a pas absolument besoin de faire de nouvelles études techniques. Elle peut choisir de mettre à jour le calendrier de remplacement et les prévisions de trésorerie. Tout plan de remplacement mis à jour doit être approuvé par l'Agence, car la contribution annuelle à la réserve de remplacement peut changer. La contribution annuelle a un effet direct sur le budget et sur les revenus de loyers.

2. La coopérative ne possède pas de plan de remplacement des immobilisations approuvé

Si la coopérative ne possède pas de plan de remplacement des immobilisations à long terme approuvé par l'Agence, elle doit obtenir l'approbation de l'Agence pour dépenser des fonds de sa réserve de remplacement, sauf pour les dépenses permises dans l'accord d'exploitation.

17.3 Dépenses urgentes

Les dépenses urgentes sont nécessaires si le report de réparations d'immobilisations peut représenter un risque pour la santé ou la sécurité. Le remplacement d'un système de chauffage l'hiver et la réparation d'une défaillance structurale représentant un risque pour la sécurité des membres en sont des exemples.

On s'attend à ce que la coopérative exécute immédiatement ces réparations et qu'elle en informe l'Agence sans tarder.

18. INSPECTIONS DES LIEUX

18.1 Fréquence des inspections

L'Agence inspecte un ensemble tous les deux ans. L'inspection visuelle se limite à l'extérieur, aux aires communes et aux logements inoccupés, à moins que l'inspection révèle qu'il faut également inspecter les logements occupés.

18.2 Inspection de la propriété

L'inspection porte sur la qualité marchande de la propriété et sur son entretien général, conformément aux normes d'entretien et de réparation.

18.3 Inspection complète

L'Agence exécute une inspection complète des lieux si elle estime que c'est nécessaire selon les résultats de l'analyse annuelle de la conformité ou après une inspection de la propriété. L'Agence peut aussi décider de réaliser une inspection si la coopérative viole son accord d'exploitation.

L'Agence peut exiger de la coopérative qu'elle obtienne à ses propres frais une évaluation de l'état de l'immeuble.

Selon les résultats de l'évaluation de l'état de l'immeuble, la coopérative pourrait être obligée de réaliser certains travaux de réparation ou d'entretien général.

19. EXAMEN SUR PLACE

19.1 Facteurs justifiant un examen sur place

Si des préoccupations émergent à la suite de l'évaluation des risques réalisée par l'Agence au sujet de la coopérative ou en raison d'autres indicateurs, l'Agence exécute un examen sur place.

19.2 Examen sur place

L'Agence peut :

- examiner les livres et les registres;
- rencontrer le conseil d'administration, le personnel ou les comités de la coopérative;
- inspecter la propriété ou les logements;
- exécuter les examens et analyses nécessaires.

19.3 Rapport de l'examen sur place

À la suite de l'examen sur place, l'Agence rédige un rapport. Une copie du rapport de l'examen sur place est transmise au conseil d'administration de la coopérative, accompagnée des améliorations recommandées par l'Agence. L'Agence assure le suivi, si c'est nécessaire, pour veiller à ce que la coopérative se conforme à l'accord d'exploitation et règle les problèmes que l'examen sur place a révélés.

20. CHARGES ET PRÊTS

Une coopérative ne peut grever ou hypothéquer quelque partie que ce soit d'un ensemble sans l'approbation écrite préalable du prêteur, de la SCHL et de l'Agence.

Exception faite de cadeaux et de dons raisonnables, la coopérative ne doit pas prêter ou donner des fonds appartenant à l'ensemble, ni garantir ou prendre en charge le remboursement de la dette d'une tierce partie, sans l'autorisation écrite préalable de l'Agence.

21. RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS

21.1 États financiers vérifiés

Dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier, la coopérative doit transmettre à l'Agence ses états financiers vérifiés et une Déclaration annuelle de renseignements.

Les états financiers vérifiés comprennent ce qui suit :

- le rapport du vérificateur;
- l'état de la situation financière ou le bilan;
- l'état des résultats pour la composante résidentielle et la composante non résidentielle, s'il y a lieu;
- l'état des fonds de réserve;
- l'état des flux de trésorerie;
- l'état de l'évolution des soldes des fonds;
- les notes afférentes aux états financiers;
- l'attestation du vérificateur.

21.2 Obligations du vérificateur

Le vérificateur prépare et envoie la Déclaration annuelle de renseignements par voie électronique.

Le vérificateur vérifie :

- l'état de la situation financière ou le bilan;

Lignes directrices en langage clair visant le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif postérieur à 1985 relevant de l'article 95

- l'état des résultats;
- l'état des flux de trésorerie;
- l'état de l'évolution des soldes des fonds;
- l'état des fonds de réserve;
- l'application de l'échelle des loyers proportionnés au revenu ou du processus de détermination des loyers.

Le vérificateur présente un rapport précisant que :

- la vérification a été menée conformément aux normes de vérification généralement reconnues;
- les états financiers reflètent fidèlement la situation financière de la coopérative;
- les états ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR), sauf en ce qui concerne les exceptions aux PCGR exigées par la SCHL.

21.3 *États financiers consolidés*

Une coopérative peut présenter des états financiers consolidés si elle exploite plus d'un ensemble. Dans ce cas, il faut soumettre des états des revenus et dépenses distincts pour chaque phase.

21.4 *Notes du vérificateur*

Les notes doivent préciser si la coopérative a convenablement provisionné le fonds de réserve de remplacement. Les notes doivent aussi indiquer si la coopérative a ajouté comme il se doit les revenus de placement à ce fonds.

21.5 *Explication des états financiers vérifiés*

La coopérative fournit une explication de l'information que contiennent les états financiers vérifiés pour répondre aux exigences raisonnables de l'Agence.

22. DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS

22.1 *Déclaration annuelle de renseignements - DAR*

La Déclaration annuelle de renseignements (DAR) est un nouveau rapport.

Une fois que l'Agence a recueilli et examiné les données de la DAR, elle transmet ses constatations et son analyse à la coopérative.

Le rapport annuel sur les indicateurs fait état du rendement de l'ensemble. Le rapport porte sur les revenus provenant des revenus de loyers et d'autres sources, les pertes d'inoccupation, le roulement, les ménages dont les paiements sont en retard, les créances irrécouvrables, les dépenses d'entretien, etc.

Le rapport fournit aussi de l'information comparative quant au rendement de l'ensemble par rapport au rendement d'un ensemble semblable et au rendement global du portefeuille.

23. CONSERVATION DES DOCUMENTS

La coopérative doit conserver pendant au moins sept (7) ans tous les documents, pièces justificatives, dossiers et comptes liés à l'ensemble.

24. VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE

24.1 *Violation de l'accord*

Si la coopérative viole l'accord d'exploitation et ne corrige par le défaut comme l'exige l'Agence, celle-ci, de concert avec la SCHL, peut prendre des mesures afin d'obtenir l'exécution des modalités de l'accord d'exploitation.

24.2 *Suspension de la subvention*

L'Agence, avec l'approbation de la SCHL, peut suspendre l'aide fédérale ou y mettre fin en cas de violation de l'accord d'exploitation ou de défaut de paiement hypothécaire.

Le prêteur agréé doit en être informé immédiatement.

25. ENSEMBLES EN DIFFICULTÉ

25.1 *Solution proposée ayant une incidence sur le financement*

Si un ensemble connaît des difficultés financières, toute solution proposée qui aura des incidences sur le montant du financement ou de la subvention versé chaque année doit recevoir l'approbation préalable de la SCHL.

25.2 *Difficultés attribuables à une mauvaise gestion*

Si l'Agence conclut qu'un ensemble connaît des difficultés en raison d'une mauvaise gestion, elle recommande que la coopérative retienne les services d'un gestionnaire professionnel. Si la coopérative refuse de mettre en œuvre les recommandations, l'Agence peut, de concert avec la SCHL :

- suspendre ou annuler la subvention;
- obtenir des conseils juridiques quant à la nomination d'un séquestre (en cas de défaut de paiement hypothécaire).

Un séquestre peut être nommé. Cela ne causera pas une acquisition et ne permettra pas non plus à la coopérative de racheter l'hypothèque et de mettre fin à l'accord d'exploitation.

26. DÉFAUT EN VERTU DU PRÊT ASSURÉ

En cas de défaut en vertu du prêt assuré, les modalités et dispositions qui s'appliquent à la gestion des cas de défaut se trouvent dans l'accord d'assurance prêt.

27. VENTE DE L'ENSEMBLE OU DE LOGEMENTS

27.1 Vente

Pendant la durée de l'accord d'exploitation, aucune coopérative ne peut vendre une partie ou la totalité de ses actifs sans la permission de la SCHL. La SCHL n'envisage la vente d'un ensemble que dans des circonstances exceptionnelles.

Voici quelques exemples de circonstances exceptionnelles :

- la fusion ou l'absorption d'une coopérative avec un autre ensemble sans but lucratif;
- le transfert de certains logements à un autre ensemble sans but lucratif;
- le transfert d'une coopérative à un autre fournisseur de logements sans but lucratif, si la coopérative affirme ne pas être en mesure de s'acquitter de ses obligations en matière de régie d'une coopérative d'habitation.

La vente n'est possible que si elle représente le meilleur intérêt de la coopérative et qu'elle respecte les objectifs du programme. La coopérative serait vendue pour 1 \$, et l'acheteur assumerait le solde du prêt hypothécaire. L'acheteur assumerait les obligations de l'ensemble, l'exploiterait conformément au programme et se soumettrait à l'accord d'exploitation conclu avec la SCHL.

Dans certaines circonstances, une coopérative peut être obligée de vendre une partie de la coopérative pour la rendre plus viable dans son ensemble. En pareil cas, la propriété doit être vendue à la valeur marchande, et les modalités de la vente doivent être préalablement approuvées par l'Agence, de concert avec la SCHL.