

Protéger le parc de logements communautaires, ça s'impose !



Des histoires d'horreur...

- **Villa Belle Rivière de Richelieu :**
 - Immeuble de 60 logements pour personnes âgées.
 - Convention SCHL échue en 2014 (plus d'hypothèque).



Villa Belle Rivière de Richelieu (suite) :

- Début février (2022) : Les locataires apprennent que le conseil d'administration de l'organisme, soit trois personnes (qui sont aussi les trois seules membres de l'organisme), a décidé de vendre l'immeuble à un promoteur privé à but lucratif.
- Les locataires s'organisent et se mobilisent avec le soutien de la FROHME.

Manifestation le 20 mars à Richelieu →



Villa Belle Rivière de Richelieu (suite)

- Les autorités politiques sont interpellées :
 - Les représentantes des locataires et la FROHME tiennent un point de presse le 24 mars à l'Assemblée nationale en compagnie de la députée de Gaspé.
 - Elles rencontrent alors la ministre Laforest.



Villa Belle Rivière de Richelieu (suite)

- Parallèlement, un recours judiciaire est entrepris pour tenter d'obtenir une injonction pour empêcher la vente.
 - 1^{er} avril : La demande d'injonction interlocutoire provisoire est rejetée par la Cour supérieure.
 - 7 avril : La requête pour permission d'appeler est rejetée par la Cour d'appel du Québec.
 - 8 avril : La transaction est complétée, l'immeuble est vendu ; comme dirait l'autre, « *Pas le temps de niaiser !* »



Villa Belle Rivière de Richelieu (suite)

- Prix de vente : **2 030 000 \$**, soit 33 833 \$ par logement.
- Évaluation municipale : **3 532 000 \$**
- Base d'imposition du droit de mutation (valeur marchande de l'immeuble) : **4 074 220 \$**
- Aux dernières nouvelles, l'organisme est toujours en activité et détient les actifs provenant de la vente.



Des histoires d'horreur... (bis)

- **Faubourg Mena'sen :**
 - Complexe de 172 logements à Sherbrooke.
 - Convention SCHL échue en 2015 (plus d'hypothèque).



Faubourg Mena'sen (suite)

- Le conseil d'administration de l'organisme (dont le nom est « Cité des retraités de l'Estrie ») décide de vendre l'immeuble.
 - Le CA est formé de cinq administrateurs. On ne sait pas s'il y a d'autres membres dans l'organisme, mais selon toute vraisemblance, il n'y en a pas. Chose certaine, les locataires ne détiennent pas le statut de membre.
- Selon les informations dont on dispose, le CA sollicite, privéement, des propositions auprès de trois acheteurs potentiels.
- L'immeuble est vendu le 25 février 2022, en catimini.



Faubourg Mena'sen (suite)

- Prix de vente : **18 250 000 \$**, soit 106 105 \$ par logement.
- Évaluation municipale : **11 532 300 \$**
- Base d'imposition du droit de mutation : le prix de vente.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- 1^{er} mars → Le CA demande et obtient une modification de ses lettres patentes :
 - Remplacement de la dénomination « **Cité des retraités de l'Estrie inc.** » par la dénomination « **L'Orientalion Éphémère** ».
 - Abrogation de la clause prévoyant qu'en cas de dissolution, les biens de la personne morale seront remis à des organismes sans but lucratif poursuivant des fins similaires dans le district de Saint-François.
- Les locataires apprennent que l'immeuble a été vendu et que leur loyer est désormais payable au nouvel acquéreur.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- L'affaire est portée à l'attention de l'Association des locataires de Sherbrooke, et ensuite au cabinet de la mairesse, au bureau de la députée Christine Labrie et à la FROHME.
- Les médias s'emparent du dossier, les trois partis d'opposition interpellent le gouvernement.
- 4 avril → Le CA de « L'Orientation Éphémère » dépose au Registre des entreprises une *Déclaration d'intention de dissolution* et une *Demande de dissolution*.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- 4 avril → Un *Avis d'intention de dissolution* est publié dans le journal *Le Devoir*.
- 5 avril → Le Registraire des entreprises délivre le *Certificat de dissolution*.
 - Le secrétaire du conseil d'administration, l'avocat Serge Dubois, confirmera plus tard publiquement que les actifs ont été distribués « entre les membres de l'organisme », mais refusera systématiquement de divulguer qui sont ces « membres ».



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- Pendant des semaines, l'affaire fait la manchette de la presse régionale (le quotidien *La Tribune*, le *Téléjournal Estrie*).
- 26 avril → À l'occasion du *Blitz de l'habitation communautaire*, la ministre Laforest est de nouveau interpellée. Elle confirme au RQOH que le gouvernement « prépare quelque chose » pour éviter que des situations de ce genre se reproduisent.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- 6 mai → Lors d'un passage en Estrie, le premier ministre annonce la tenue d'une enquête pour savoir « *où sont passés les 18 millions \$* ». Il dit aussi que le gouvernement allait analyser « comment resserrer les mécanismes afin que ce type de problème ne se produise pas ailleurs au Québec ».
- Le RQOH est informé que l'option envisagée reprendrait pour l'essentiel l'encadrement législatif dont bénéficient les coopératives d'habitation depuis 2015.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- 25 mai → Le gouvernement dépose le projet de loi 37.
 - Ce dernier contient des dispositions qui modifient la Partie III de la *Loi sur les compagnies* pour encadrer la vente d'immeubles par des OSBL d'habitation.
- Les oppositions collaborent à l'étude du projet de loi (procédure accélérée).
- 2 juin → Le RQOH et la FROHME témoignent lors des consultations particulières sur le projet de loi.



Faubourg Mena'sen : la suite des événements

- 9 juin → Le projet de loi est adopté à la toute fin de la session parlementaire.
- 10 juin → Son adoption est sanctionnée par le lieutenant-gouvernement et la loi entre en vigueur sur-le-champ.
- On crie « **victoire !** », à juste titre... mais qu'en est-il de la Villa Belle Rivière et du Faubourg Mena'sen ?



Le projet de loi 37

- S'applique à une personne morale incorporée en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*, et qui est propriétaire d'un immeuble :
 - dont l'affectation est sociale ou communautaire ;
 - qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement du Québec, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes.



Obligations faites aux OSBL-H visés

1. Préserver l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble ;
2. Constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble ;
3. Nommer un vérificateur, lequel doit être membre de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec ;



Obligations faites aux OSBL-H visés (suite)

4. Faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée générale qui suit son dépôt ;
5. Établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents ;
6. Faire état, dans son bilan, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.



Autorisation ministérielle

- La vente d'un immeuble visé par la loi, l'établissement d'une emphytéose sur celui-ci ou la modification de son affectation doivent être autorisés par le/la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.



La procédure à suivre

1. L'organisme qui souhaite vendre son immeuble doit faire parvenir au/à la ministre une demande d'autorisation incluant toutes les informations pertinentes.
2. Dès réception de la demande, le/la ministre informe et sollicite l'avis du RQOH et de la fédération régionale concernée.
3. Avant de rendre sa décision, le/la ministre doit prendre en considération **l'effet qu'aura l'acte envisagé sur l'affectation sociale ou communautaire** de l'immeuble ainsi que les observations transmises par le milieu communautaire.



Contrôle et sanctions

- « Tout acte effectué en violation de la présente section est nul de nullité absolue. » (art. 227.12)
- « Le procureur général peut s'adresser à la Cour supérieure en vue d'obtenir une ordonnance visant à faire cesser tout acte ou opération entrepris ou continué sans l'autorisation du ministre. La demande du procureur général est instruite et jugée d'urgence. » (art. 227.13)
- En cas d'infraction, des amendes pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ sont prévues.
 - Le juge pourrait de plus imposer une amende additionnelle équivalant **à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction.**



Mesure additionnelle

- En cas non pas de vente d'un immeuble, mais de liquidation (dissolution) de l'organisme, tout immeuble visé par la loi dont l'organisme est encore propriétaire doit être cédé, par l'assemblée générale des membres :
 - à un autre OSBL d'habitation incorporé en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*
 - ou, en l'absence d'une décision à cet effet, au RQOH.

