L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

Questions et réponses sur les administrateurs en retard de paiement

De quoi s'agit-il concernant les administrateurs en retard de paiement?

Chaque année, l'Agence demande aux coopératives si des membres de leur conseil d'administration ont cumulé des arriérés. D'après les réponses des coopératives, il existe un lien étroit entre les arriérés des administrateurs et ceux des membres, y compris les arriérés que la coopérative peut ne pas être capable de collecter (c'est-à-dire les créances irrécouvrables). Nous ne pouvons dire si les uns engendrent les autres, mais nous savons que les arriérés des administrateurs sont souvent observés de pair avec des arriérés élevés chez les membres.

Les arriérés des membres augmentent la probabilité qu'une coopérative connaisse des problèmes financiers. De manière générale, les coopératives qui laissent traîner le problème en longueur ont du mal à respecter leur calendrier de réparations ou à épargner suffisamment d'argent pour entreprendre dans l'avenir des travaux sur la propriété. Elles ont même parfois de la difficulté à payer leurs factures courantes à temps.

Votre coopérative est peut-être à l'abri de cette réalité à l'heure actuelle, mais ne tenez pas pour acquis que la chance vous sourira toujours. D'autres coopératives peuvent en témoigner.

Comment un conseil d'administration peut-il savoir qu'un administrateur a cumulé des arriérés? Cette information n'est-elle pas confidentielle?

Certains gestionnaires de coopératives se limitent à fournir au conseil d'administration une liste numérotée de cas de retard de paiement, sans noms ni numéros d'unité, croyant que ces renseignements personnels sont privés. Or, les lois sur la protection de la vie privée ne s'appliquent pas aux dettes. À titre d'instance dirigeante, le conseil d'administration a droit à une information complète au sujet des arriérés.

L'Agence recommande fortement que le rapport mensuel sur les arriérés présenté au conseil inclue les noms et les numéros d'unité des personnes en cause, de même que les montants dus. De cette façon, les administrateurs seront en mesure de poser des questions, et les membres du personnel n'auront pas à s'inquiéter de perdre leur emploi en exposant la situation d'un administrateur en retard de paiement.

Les membres du conseil d'administration sont membres de la coopérative. Ne jouissent-ils pas des mêmes droits que tous les autres membres?

Les administrateurs sont assujettis à des normes plus rigoureuses que les autres membres de la coopérative. Les administrateurs, qui agissent collectivement en tant que conseil d'administration, ont le mandat de gérer les activités de la coopérative ou d'assurer la supervision de cette gestion. Et à titre d'individus siégeant à ce conseil d'administration, les administrateurs sont non seulement redevables auprès des membres, mais doivent aussi, en tout temps, placer l'intérêt supérieur de la coopérative avant le leur. C'est ce qu'on appelle « l'obligation fiduciaire ». Il est clair qu'il n'est pas dans l'intérêt supérieur de la coopérative que ses administrateurs lui doivent de l'argent.

Nos règlements prévoient qu'un administrateur peut cumuler des arriérés s'il a signé une entente de remboursement par versements. Est-ce que cela ne règle pas le problème?

Malheureusement, non. Votre coopérative d'habitation n'a pas été créée dans le but de consentir des prêts sans intérêts, et un arriéré demeure un arriéré, même si quelqu'un vous promet de vous le rembourser plus tard. Une promesse formelle n'aidera pas votre coopérative à payer ses factures.

Mais quelque chose d'autre est en jeu. Les administrateurs sont des leaders dans leur communauté et, à ce titre, on s'attend à ce qu'ils donnent l'exemple. S'ils ne font pas leurs paiements à temps, ils envoient le message que personne n'a à le faire. À la page 13 de la publication Good Governance de la FHCC (en anglais seulement), il est dit que les « administrateurs en situation d'arrérages n'ont simplement pas l'autorité morale nécessaire pour percevoir les loyers s'ils ne paient pas les leurs ».

Notre coopérative forme une communauté et nos membres sont de bonnes personnes. Pourquoi n'aiderions-nous pas un des nôtres lorsqu'il a besoin d'aide?

Cela peut sembler dur, mais les coopératives d'habitation doivent se rappeler qu'elles n'arriveront à aider personne si elles ne restent pas en activité. Des loyers impayés signifient que la coopérative a moins d'argent pour payer ses propres factures. Si les paiements ne sont pas effectués, les autres membres vont devoir compenser en versant des loyers plus élevés.

La coopérative doit se demander si cela aide vraiment un membre que de le laisser s'enfoncer dans une dette. La plupart des membres auront de la difficulté à payer leurs arriérés. Lorsqu'ils n'y parviennent pas, ils s'exposent au risque d'être expulsés. La meilleure façon de les soutenir au cours d'une période difficile est de réagir rapidement avant que leurs arriérés deviennent ingérables. En intervenant, vous empêchez qu'un membre perde son droit d'occuper un logement, et vous empêcherez votre communauté de développer une culture du non-paiement.

Si votre conseil d'administration décide de conclure une entente de remboursement par versements avec un membre éprouvant des difficultés financières, vous êtes libres de le faire, en autant que votre flux de trésorerie et les règlements de votre coopérative le permettent. Assurez-vous d'abord que ce membre ne siège pas au conseil d'administration.

Comment l'Agence recommande-t-elle que nous gérions la question des administrateurs en retard de paiement?

Les règlements types de plusieurs fédérations incluent maintenant une disposition qui interdit aux membres en retard de paiement d'être élus au conseil d'administration. Ils prévoient également que tout administrateur ayant cumulé des arriérés perd son statut d'administrateur après une brève période de grâce lui permettant de faire amende honorable en cas d'erreur honnête. Aucune autre action n'est nécessaire de la part du conseil d'administration.

Une autre option consiste à utiliser le modèle de règlement autonome de l'Agence (Ontario) (Alberta) ou le libellé élaboré pour modifier un règlement existant. Les membres de la CHF BC peuvent visiter le site Web de la fédération pour des règles modèles. Renseignez-vous auprès de votre fédération ou de votre personne contact à l'Agence pour obtenir des informations sur vos options.

Notre coopérative n'a jamais à composer avec des arriérés, pourquoi donc se donnerait-on la peine de modifier ses règlements ou ses règles?

Le meilleur moment pour ajouter ce point à vos règlements ou vos règles est lorsque vous n'êtes pas aux prises avec un problème d'arriérés.

Votre coopérative va bien en ce moment. Pourquoi ne pas en profiter pour faire ce changement? Si un problème venait à surgir, vous seriez protégés. Mieux vaut prévenir que guérir, dit le vieil adage.

Notre coopérative a dû accepter un sauvetage financier. Nous sommes trop occupés pour nous charger de ce nouveau dossier.

Les coopératives en difficulté financière ne peuvent se permettre d'avoir des arriérés et des créances irrécouvrables. Les montants empruntés que doit gérer leur conseil d'administration dépassent souvent les montants dus par la plupart des coopératives. Ces coopératives ont besoin d'une direction s'appuyant sur des principes pour revenir à une bonne santé financière.

Certaines coopératives en sauvetage financier ont signé un accord disant qu'elles ne peuvent avoir des administrateurs en retard de paiement. Elles se conformeront plus facilement à cette condition si, dans leurs règlements, un membre en retard de paiement ne peut ni siéger au conseil ni poser sa candidature lors d'une élection.

Notre meilleure personne au conseil a un retard de paiement. On serait incapables de gouverner la coopérative sans elle.

Même si cette personne ne siégeait plus sur le conseil, votre conseil d'administration pourrait quand même la consulter lorsque son expertise est requise. Cette personne pourrait aussi jouer un rôle au conseil sans pour autant avoir droit de vote, à titre de secrétaire de séance par exemple, de sorte que le président pourrait lui accorder le droit de parole sans lui accorder le droit de vote.

Il arrive parfois aussi, lorsqu'une personne clé libère le poste qu'elle a occupé pendant un certain temps, que d'autres personnes compétentes se manifestent pour la remplacer.

Que faire maintenant?

Informez-vous auprès de votre fédération au sujet de la disposition qui figure dans les règlements organisationnels types proposés dans votre région. Ou visitez le site Web de l'Agence pour consulter une copie du libellé pour modifier un règlement ou le modèle de règlement autonome.

Une fois que vous aurez adopté le changement de règlement ou de règle, vous pourrez répondre « Oui ! » à la déclaration 108 (b) lorsque votre coopérative dépose sa prochaine DAR.

DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2025