



Expulsion d'une coopérative d'habitation

en suivant la loi sur la location
à usage d'habitation
(Residential Tenancies Act) et
la loi sur les associations
coopératives *(Co-operative
Associations Act)*

Le présent document sert uniquement de guide d'information. Pour obtenir des informations précises et détaillées, veuillez consulter la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*), la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*) ainsi que les règlements correspondants sur les sites suivants : novascotia.ca/rta-fr et novascotia.ca/co-op/fr. Vous pouvez également obtenir des conseils en lien avec votre situation particulière auprès d'un avocat.

Expulsion d'une coopérative d'habitation

Le Programme sur la location à usage d'habitation et la Direction des coopératives de Service Nouvelle-Écosse ont créé ce guide conjointement. Étant donné que les contrats de location liés à une coopérative d'habitation peuvent être assujettis à la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) et à la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*), le conseil d'administration d'une coopérative d'habitation ainsi que les membres et locataires de cette dernière doivent connaître les droits que leur confèrent ces deux lois, de même que les obligations qu'elles leur imposent.

Lorsqu'il souhaite mettre fin au bail d'un locataire de la coopérative d'habitation, le conseil d'administration doit déterminer si le locataire est membre de la coopérative.

(1) Le locataire est membre de la coopérative.

Les coopératives d'habitation sont détenues et contrôlées par leurs membres, et chaque membre a certains droits et responsabilités. Pour expulser un locataire qui est membre de la coopérative, le conseil d'administration doit respecter les dispositions du paragraphe 29(2) de la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*) et résilier le bail conformément à la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). Ces exigences ont été confirmées dans une décision de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse (*Evangelina Courts Housing Co-operative v. Lapointe*, 2002, N.S.J., n° 392) datant de 2002.

Bien que les deux procédures puissent commencer en même temps, la Direction des coopératives de Service Nouvelle-Écosse recommande aux coopératives d'habitation de **procéder** au processus d'expulsion **avant** d'assister à une audience relative aux locations résidentielles, et ce afin d'éviter tout retard inutile dans l'émission de l'ordonnance d'expulsion. Selon la décision prise en lien avec l'affaire *Lapointe*, le membre devait être exclu de la coopérative avant son expulsion.

Pour commencer la procédure d'expulsion, le conseil d'administration peut utiliser le formulaire 1 (voir la page 3). Pour en savoir plus sur le processus d'expulsion, voir le paragraphe 29(2) de la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*) ci-dessous.

(2) Le locataire n'est pas membre de la coopérative.

Pour expulser une personne qui n'est pas membre d'une coopérative, le conseil d'administration de cette dernière doit suivre uniquement la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*).

Quel est le motif de l'expulsion?

Le conseil d'administration doit tenir compte de la raison de l'expulsion et suivre la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*). Il peut également consulter le guide correspondant pour mettre fin à une location (bail) à l'intention des locataires et des locateurs.

Arriérés de loyer

- Le locataire doit avoir au moins quinze (15) jours de retard dans le paiement de son loyer.
- Le conseil doit remettre au locataire un avis de résiliation de 15 jours à l'aide du formulaire D.
- Le locataire dispose alors de 15 jours pour :
 - payer les arriérés;
 - contester l'avis;
 - quitter le logement (il reste cependant responsable des arriérés).

Non-respect des conditions légales

- Le conseil doit remettre au locataire un avis de résiliation de 15 jours à l'aide du formulaire E.
- Le locataire dispose alors de 15 jours pour :
- contester l'avis.

Autre raison

- Le conseil doit faire une demande au directeur du service de logement à l'aide du formulaire J.

Tous les formulaires sont disponibles sur le site Web du Programme sur la location à usage d'habitation.

Le locataire a-t-il pris des mesures?

Si le locataire a contesté l'avis de résiliation et a remis au conseil un avis d'audience, le conseil peut déposer une demande reconventionnelle à l'aide du formulaire J et demander la résiliation du bail ou une autre mesure.

Si le locataire n'a pas contesté l'avis de résiliation et reste dans le logement, ou s'il a quitté le logement, mais que le conseil souhaite obtenir une ordonnance du directeur du service de logement relativement aux arriérés, dommages, etc., le conseil doit alors remplir le formulaire J pour faire exécuter l'avis.

Procédure d'appel

Si l'une ou l'autre partie n'est pas satisfaite, elle dispose d'un délai de 10 jours pour faire appel de l'ordonnance auprès de la Cour des petites créances. Pour en savoir plus à ce sujet, voir le guide intitulé « After the Hearing: What Now? » sur le site Web.

Form 1: Notice of Exclusion from Membership

Formulaire 1 : Avis d'expulsion de membre

Use for members of the co-operative / Membres d'une coopérative

Sent by registered mail on (Date) / Envoyé par courrier recommandé le (date) : _____

To (name of tenant/member) / À (nom du locataire/membre) : _____

At (address of tenant/member) / À (adresse du locataire/membre) : _____

In compliance with the Co-operative Associations Act, you are hereby given notice that the Board of Directors of this co-operative held a meeting in accordance with the co-operative's by-laws, and they voted in favor of excluding you from membership in the co-operative. The board has determined that you have not complied with the *Co-operative Associations Act*, or the regulations and/or the by-laws of the association as follows:

Conformément à la loi sur les associations coopératives (Co-operative Associations Act), vous êtes avisé par la présente que le conseil d'administration a tenu une réunion conformément aux statuts de la coopérative et a voté en faveur de votre expulsion. Le conseil a déterminé que vous n'avez pas respecté la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*) ou les règlements ou statuts de l'association, comme suit :

Please provide details :

(Fournir des détails.)

You will be excluded from membership in this co-operative on the following date, which is no sooner than one month after the date of mailing this notice:

Votre adhésion à la coopérative sera donc révoquée à la date suivante, au plus tôt un mois après la date d'envoi du présent avis :

(Date of Exclusion) / (Date de révocation de l'adhésion)

If you choose to appeal exclusion from membership: Faire appel de la décision

- You must notify the Board in writing within one month of the mailing date of this notice.
- In anticipation of an appeal, a meeting is scheduled to take place on:
- Vous devez aviser le conseil d'administration par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi du présent avis, de votre intention de faire appel de la décision.
- En prévision de l'appel, une réunion est prévue pour le :

Notice of Exclusion from Membership **Avis d'expulsion de membre**

Date: / Date : _____ Time: / Heure : _____

Place (apartment, street address and city/town): / **Lieu** (appartement, adresse et ville ou village) : _____

- The Board will notify the members of the meeting in accordance with the co-operative's by-laws.
- You will have the right to appear before the membership to give reasons why you should not be excluded from membership.
- If you do not attend the meeting, the members will be asked to decide whether or not you should be excluded from membership.
- If quorum is not present, the meeting will be adjourned for a period not less than two weeks, and if, at the adjourned meeting quorum is not present, the members present shall constitute quorum (see Section 13 of the *Co-operative Associations Regulations*).
- The outcome of the meeting will be final.

Le conseil d'administration avisera les membres de la réunion conformément aux statuts de la coopérative.

- Vous aurez le droit de vous présenter devant les membres pour fournir les raisons pour lesquelles votre adhésion ne devrait pas être révoquée.
- Si vous n'assistez pas à la réunion, les membres devront décider si votre adhésion doit être ou non révoquée.
- Si le quorum n'est pas atteint, la réunion sera reportée d'au moins deux semaines. Si le quorum n'est pas non plus atteint lors de la reprise de la réunion, les membres présents constitueront alors le quorum – voir l'article 13 de la loi sur les associations coopératives (*Co-operative Associations Act*).
- La décision prise lors de la réunion sera définitive.

If you do not choose to appeal exclusion from membership, the Board decision will stand, and you will be excluded from membership on the date of exclusion.

Si vous décidez de ne pas faire appel, la décision du conseil d'administration sera maintenue, et votre adhésion sera révoquée à la date de la révocation.

Dated this / Datée du _____ **day of** _____, **20** _____
day / jour month/mois year/ année

Representative of the Board of Directors
Représentant du conseil d'administration

Signature
Signature



Notice of Exclusion from Membership

Subsection 29(2) Co-operative Associations Act

A member who fails in the observance of any of the regulations or the by-laws of the association may, by resolution of the board of directors, be excluded from membership in the association whereupon he shall be entitled to a refund of any amount held to his credit in share capital or loan capital and deposits and upon which the association has no lien or other lawful claim but

- (a) notice shall be sent by the board of directors by registered mail to such member to his last known address setting forth a date not sooner than one month after the date of mailing the notice upon which he is to be excluded from membership in the association and stating the reasons therefor;
- (b) the member so notified, if he is not satisfied with the decision of the board, may at any time before the date upon which it is proposed that he is to be excluded from membership in the association request the board to place the matter on the agenda for consideration by the membership during the next special or general meeting of the members; and
- (c) the member who has been notified that he is to be excluded from the association shall have the right to appear personally before the meeting to give reasons why he should not be excluded after which the question shall be submitted to a vote of the meeting and the decision of the meeting thereon shall be final. R.S., c. 98, s. 29.

Avis d'expulsion de membre

Paragraphe 29(2) de la loi sur les associations coopératives (Cooperative Associations Act)

[TRADUCTION] Tout membre ne respectant pas l'un ou l'autre des règlements ou statuts de l'association peut, par résolution du conseil d'administration, voir son adhésion révoquée. Il a alors droit au remboursement du montant inscrit à son crédit comme capital social, capital d'emprunt ou caution sur lesquels l'association n'a pas de privilège ou réclamation légale.

- (a) Le conseil d'administration doit cependant envoyer audit membre un avis par courrier recommandé à la dernière adresse connue de ce dernier, stipulant une date située au plus tôt un mois après la date d'envoi de l'avis à laquelle son adhésion à l'association doit être révoquée et indiquant les raisons de ladite révocation.
- (b) Si ledit membre n'est pas satisfait de la décision du conseil, il peut à tout moment, avant la date à laquelle il est proposé que son adhésion soit révoquée, demander au conseil d'inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou extraordinaire des membres.
- (c) Tout membre avisé de la révocation de son adhésion à l'association a le droit de comparaître personnellement devant l'assemblée afin de fournir les raisons pour lesquelles son adhésion ne devrait pas être révoquée, après quoi la question est soumise au vote de l'assemblée. La décision de l'assemblée à ce sujet est définitive. L.R., ch. 98, art. 29

Notice of Exclusion from Membership

Subsection 13 *Co-operative Associations Regulations*

If within half an hour from the time appointed for the meeting a quorum is not present, the meeting, if convened upon the requisition of members, shall be dissolved; in any other case, it shall stand adjourned to a period not less than two weeks, and if, at the adjourned meeting a quorum is not present within half an hour from the time appointed for the meeting, the members present shall be a quorum and may proceed to transact the business for which the meeting was called.

Avis d'expulsion de membre

Article 13 du règlement sur les associations coopératives (Co-operative Associations Regulations)

Si, dans la demi-heure suivant l'heure fixée pour l'assemblée, le quorum n'est pas atteint, l'assemblée convoquée à la demande des membres est alors dissoute. Dans tous les autres cas, l'assemblée est reportée d'au moins deux semaines. Si, lors de l'assemblée suivante, le quorum n'est pas atteint dans la demi-heure suivant l'heure fixée pour ladite assemblée, les membres présents constituent alors le quorum et peuvent traiter les affaires pour lesquelles l'assemblée a été convoquée.

En savoir plus sur les coopératives :

Téléphone : 902-424-7770
Sans frais : 800-225-8227
Télécopieur : 902-424-4633
Courriel : nscoop@novscotia.ca ou askus@gov.ns.ca
Courrier : Direction des coopératives de Service Nouvelle-Écosse
C.P. 1529
Halifax (N.-É.) B3J 2Y4
Site Web : novascotia.ca/co-op/fr
En personne : Centre Accès Nouvelle-Écosse le plus proche de votre domicile

Voir la loi sur les associations coopératives (*Cooperative Associations Act*) :
[https://nslegislature.ca/sites/default/files/legc/statutes/co-operative associations.pdf](https://nslegislature.ca/sites/default/files/legc/statutes/co-operative%20associations.pdf)
Voir en particulier le paragraphe 29(2) : expulsion des membres et procédure d'appel.
Règlements : <https://novascotia.ca/just/regulations/regs/coopgen.htm>

En savoir plus sur la location à usage d'habitation :

Municipalité régionale d'Halifax : 902-424-5200
Sans frais : 800-670-4357
Télécopieur : 902-424-0720
Courriel : askus@gov.ns.ca
Courrier : Service Nouvelle-Écosse
Demandes de renseignements du public
C. P. 2734
Halifax (N.-É.) B3J 3K5
Site Web : novascotia.ca/rta-fr
En personne : Centre Accès Nouvelle-Écosse le plus proche de votre domicile

Voir la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) :
[http://nslegislature.ca/legc/statutes/residential tenancies.pdf](http://nslegislature.ca/legc/statutes/residential%20tenancies.pdf)
Voir en particulier l'article 10 : avis de résiliation; et l'article 17C : appels auprès de la Cour des petites créances.