

Deuxième victoire de Cohabitat contre la Régie du bâtiment

ALEXANDRA PERRON

aperron@lesoleil.com

La Cour supérieure reconnaît la coopérative de solidarité Cohabitat Québec comme constructeur-propriétaire et non comme entrepreneur. Ce jugement rendu le 17 novembre vient valider la décision du Tribunal administratif de la Commission des relations de Travail (CRT) en 2014. Pour une deuxième fois, la Régie du bâtiment perd ainsi sa bataille pour que Cohabitat soit considéré comme entrepreneur en construction et doive détenir les licences associées et souscrire à un plan de garantie des bâtiments neufs.

Cohabitat Québec est un projet citoyen, une communauté de voisins établie derrière le Cégep Garneau depuis trois ans. Ce sont 42 copropriétaires de leurs propres foyers, qui partagent aussi une maison commune où ils peuvent se réunir et manger ensemble. Mais faire différent implique un travail de défrichage et a imposé de défendre un modèle unique devant la Régie.

«Nous, on est un groupe d'autopromoteurs qui avons fait construire par un entrepreneur qui a toutes les licences en règle [Lys Construction]. Donc le jugement vient redire une seconde fois que l'esprit de la loi, qui est de protéger le public, est respecté», indique Éveline Gueppe, présidente de Cohabitat Québec. Tant la CRT que le juge de la Cour supérieure ont reconnu le caractère inédit et innovateur de Cohabitat et l'absence de profit lors de la vente des unités d'habitation. La notion de profit étant liée à la qualification d'entrepreneur.

«Je vois ça comme une victoire citoyenne. Le projet est une réussite même trois ans après. On continue de vivre ensemble et

autrement. On est content de tous ces efforts», souligne M^{me} Gueppe qui rappelle que la communauté a mis plusieurs années à créer ce milieu de vie, en choisissant de hauts standards écologiques.

CRÉER UN PRÉCÉDENT

Comment explique-t-elle la réaction de la Régie à l'endroit de Cohabitat? Sa perception est qu'ils ont peur que ce nouveau mode d'habitation crée un précédent dans le milieu de la construction qui a connu tellement de scandales. Peur que certains fraudeurs créent des «entités juridiques bidon de coop de solidarité» pour se prétendre autoconstructeurs et être exemptés de licences d'entrepreneur. «S'accréditer et avoir une licence fait rentrer des sous pour le gouvernement. Les plans de garantie des bâtiments neufs, c'est de l'argent qui rentre aussi. Ils voient un danger que ça mine l'application de la loi.»

M^{me} Gueppe souligne que le jugement de la CRT comme celui de la Cour supérieure se recouperont pour parler d'un projet «d'exception». «Le juge dit bien que ce n'est pas n'importe quelle coop de solidarité qui serait exemptée de licence, ce n'est pas d'office, c'est du cas par cas. C'est un beau jugement pour tout le monde, je pense, parce qu'il permet à la Régie de ne pas faire une jurisprudence totale, c'est précisé que c'est dans ce cas-ci. C'est très nuancé, et je trouve qu'il ne menace pas les autres applications de la loi.»

M^{me} Gueppe avance que les lois françaises et européennes ont changé dernièrement pour permettre de faciliter l'émergence de projets en autopromotion. «Il y en a plein qui explosent maintenant et ça va aider le démarrage de ces projets. La loi est différente ici, mais il y a certainement un questionnement à avoir.»

Un peu partout au Québec, des projets dans le genre de Cohabitat sont en train de se développer. Solène Tanguay, la présidente de Cohabitat Limoilou, se réjouit du «respect» que démontre le jugement de la Cour supérieure envers l'autopromotion. «C'est un baume pour l'avancement de notre projet et de bien d'autres en incubation à travers le Québec. Un vrai soulagement, qui devra nécessairement se manifester en modification de la loi, visiblement désuète.»

Un autre projet cogite dans la région de la capitale, indique M^{me} Gueppe. Un groupe d'une dizaine de personnes qui veulent trouver un terrain plus au nord de la ville, en bordure de la nature avec accès à un lac ou une rivière, un complexe péri-urbain. «Le groupe n'a pas encore de nom et ne s'est pas encore annoncé pour consolider le noyau avant de commencer le recrutement», dit la présidente de Cohabitat qui a été contactée pour les soutenir.

Elle parle aussi d'un projet de cohabitat dans un monastère transformé à Rivière-du-Loup qui avance très bien. «Ils sont accompagnés par un groupe de ressources techniques, Atena. Les plans sont faits, ils sont en train de grossir une communauté.»

Des groupes émergents démarrent un peu partout. M^{me} Gueppe évoque aussi les villages de minimaisons à Sherbrooke. Chacun a un montage financier différent, fera face à des défis. Cohabitat a fait une bonne partie du défrichage, mais il en reste encore à faire, croit-elle.

Pour le moment, elle se «délite» de sa nouvelle victoire et a bon espoir que la Régie n'aille pas en appel. «On ne sait jamais, mais le jugement ne donne pas beaucoup de place pour un appel.»