

# Commentaires sur le projet de loi n° 150

*Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions  
des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017*

Présenté à la Commission des finances publiques  
Janvier 2018



© Chambre des notaires du Québec, 2018  
101-2045 rue Stanley  
Montréal QC H3A 2V4  
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793  
Télec. : 514-879-1923  
[www.cnq.org](http://www.cnq.org)

Rédaction et coordination : Services juridiques

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2018  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-920028-93-7

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>Médiation lors d’appels sommaires en matière fiscale</b> .....	<b>6</b>
<b>Réforme des assurances de copropriété</b> .....	<b>8</b>
Copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes .....	8
Principe d’« unité de référence » et l’assurance des améliorations .....	9
Présomption d’absence d’amélioration des parties privatives .....	10
Étendue de l’assurance prévue par l’article 1073 C.c.Q. ....	11
Taxes et frais à inclure dans le montant de couverture .....	11
Assurance responsabilité des dirigeants .....	12
Définition du terme « amélioration ».....	12
Manquements par le syndicat ou le promoteur à leurs obligations .....	12
Constitution d’un fonds d’auto-assurance .....	13
Assurance responsabilité civile pour les locataires .....	13
Limitation de la subrogation pour l’assureur du syndicat .....	14
<b>Publicité foncière</b> .....	<b>16</b>
Renseignements à obtenir lors d’une transaction immobilière.....	16
Commercialisation et valorisation de l’information foncière et géospatiale .....	18
Une meilleure protection pour le public .....	18
Un meilleur accès à des données fiables et probantes .....	19
Bureaux de la publicité des droits .....	19
<b>Conclusion</b> .....	<b>20</b>

## Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

## Introduction

À l'occasion des consultations particulières et des auditions publiques tenues dans le cadre de l'étude du projet de loi n°150 intitulé *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017* (« **PL 150** »)<sup>1</sup>, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») souhaite émettre des commentaires sur différentes mesures proposées, le tout dans l'objectif de renforcer la protection du public et d'améliorer l'accessibilité à la justice.

Ce projet de loi budgétaire comportant plusieurs dispositions portant sur un vaste éventail de sujets, la Chambre entend limiter ses commentaires aux mesures qui touchent les éléments suivants : 1) la possibilité de recourir à la médiation lors d'appels sommaires en matière fiscale; 2) les modifications proposées au régime des assurances de copropriété et 3) l'actualisation du système de publicité foncière québécois.

---

<sup>1</sup> 31 octobre 2017, 41<sup>e</sup> législature, 1<sup>re</sup> session (ci-après « **PL 150** » ou « **PL** »).

## Médiation lors d'appels sommaires en matière fiscale

L'atteinte d'une plus grande protection pour le public passe inévitablement par un meilleur accès à la justice. En effet, les droits des justiciables sont mieux protégés lorsque ces derniers peuvent facilement recourir à un système de justice efficace et à des mécanismes leur permettant d'obtenir des services juridiques répondant à leurs besoins et adaptés à leurs situations. La protection du public étant la mission première de la Chambre, toute mesure visant à améliorer l'accessibilité à la justice se doit donc d'être saluée.

La nouvelle section II.1 ainsi que les nouveaux articles 93.21.1 à 93.21.3 de la *Loi sur l'administration fiscale*<sup>2</sup> proposés par le PL 150 donnent maintenant la possibilité aux citoyens de soumettre leur litige au processus de médiation dans le cadre d'appels sommaires en matière fiscale devant la division des petites créances de la Cour du Québec. Ces dispositions s'inscrivent dans un ensemble de mesures permettant la déjudiciarisation des désaccords qui sont contenues au budget du 28 mars 2017<sup>3</sup>. L'introduction de ces nouvelles dispositions favorisant la médiation s'inscrit dans un effort du législateur pour améliorer l'accès au système de justice québécois en mettant de l'avant des modes de prévention et de règlement des différends. Cette situation est d'autant plus illustrée plus par le fait que le litige peut être soumis à la médiation **sans frais** lorsque les parties y consentent.

**La Chambre ne peut donc que saluer ces nouvelles dispositions** qui donnent aux justiciables opposés à une cotisation, une décision ou une détermination, les moyens de se faire rapidement entendre et d'espérer trouver une solution satisfaisante par le biais de la médiation.

---

<sup>2</sup> RLRQ, c. A-6.002

<sup>3</sup> Gouvernement du Québec, Budget 2017-2018 - Renseignements additionnels, 28 mars 2017 [http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2017-2018/fr/documents/Budget1718\\_RenseignementsAdd.pdf#page=75](http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2017-2018/fr/documents/Budget1718_RenseignementsAdd.pdf#page=75), p. B.28,

Dans une perspective où une efficacité accrue est recherchée dans le système de justice par le biais des technologies, la Chambre recommande au législateur de remplacer, à l'article 152 du PL 150, « envoi par poste recommandée » par « notifié par l'un des moyens permis ». De cette façon, lorsqu'il sera possible d'utiliser un moyen technologique pour notifier une procédure au greffe, le législateur n'aura pas à intervenir.

## Réforme des assurances de copropriété

Les notaires sont depuis longtemps témoins des lacunes du droit de la copropriété au Québec qui ne correspond malheureusement plus à la réalité vécue par les copropriétaires et les différents intervenants. La Chambre est donc impliquée depuis la première heure dans la réforme de la copropriété afin de trouver des solutions concrètes aux différentes problématiques ayant cours. Elle a toujours appuyé sans réserve les efforts du législateur sur ce sujet et a grandement contribué à l'avancement de ce dossier depuis les tout débuts. Elle a notamment été l'instigatrice du *Groupe de travail sur la copropriété* (« **groupe de travail** ») en 2011 et a chapeauté le *Comité consultatif sur la copropriété* (« **comité consultatif** ») en 2012.

C'est donc dans un esprit de continuité que la Chambre a transmis, en juillet 2017, ses commentaires sur les propositions du ministère des Finances du Québec (« MFQ ») formulées dans le cadre d'une consultation publique (« **consultation publique** ») sur les assurances en matière de copropriété.

Le PL 150 reprend substantiellement les propositions faites par le MFQ lors de cette consultation publique. La Chambre souhaite d'ailleurs féliciter le législateur et souligner sa volonté de réformer et moderniser le droit des assurances de copropriété. Elle souhaite toutefois réitérer auprès du législateur certains commentaires importants qu'elle a émis précédemment et qui ne furent malheureusement pas pris en compte lors de l'élaboration du projet de loi. De plus, quelques commentaires additionnels sont effectués suite à la consultation du texte législatif déposé.

### Copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes

Dans le cadre de la consultation publique, la Chambre avait soulevé la problématique entourant l'assurance des copropriétés par phase établies selon des déclarations de copropriété concomitantes. Cette problématique reposait sur le fait que *certaines assureurs font souscrire à ces copropriétés une seule et même police d'assurance où il*

*est parfois indiqué uniquement le nom d'un des syndicats de copropriété (« syndicat »). En conséquence, certains syndicats ne sont pas assurés pour leur responsabilité, pas plus que les administrateurs eux-mêmes<sup>4</sup>.*

Faisant siens les constats du comité consultatif sur ce sujet, la Chambre rappelait qu'il était essentiel de venir légiférer afin d'adapter les règles en matière d'assurance en fonction de ce type bien précis de copropriété. Elle avait donc proposé que le texte de loi considère toutes les formes de copropriété qui existent en pratique et qu'il soit précisé que « dans le cas des copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, le syndicat de la copropriété initiale n'assure que les parties communes de la copropriété initiale et que les syndicats des copropriétés concomitantes assurent le reste du complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat se devrait d'assurer sa responsabilité et celle de ses administrateurs ».

Malheureusement, l'analyse du PL 150 nous force à constater que la recommandation de la Chambre n'a pas été retenue. La Chambre se désole de cette situation et estime que le fait qu'aucune disposition particulière ne traite de ce type de copropriété représente une grande lacune dans le PL 150. Le législateur doit remédier à cette situation s'il veut réellement mener à bien sa réforme.

### **Principe d'« unité de référence » et l'assurance des améliorations**

L'article 212 du PL 150 vient modifier l'article 1070 du *Code civil du Québec*<sup>5</sup> (« C.c.Q. ») et introduit le principe d'« unité de référence ». Ainsi, ce nouvel article oblige le syndicat de copropriété à tenir une description des parties privatives suffisamment précise afin que les copropriétaires puissent identifier les améliorations apportées à leur fraction suite à sa construction et ainsi souscrire à une assurance en fonction de la situation. Dans le cadre de la consultation publique, la Chambre s'était montrée d'accord à une telle mesure. Elle avait toutefois suggéré de la bonifier en s'inspirant de la recommandation

---

<sup>4</sup> Voir «RAPPORT DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ», [https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnqFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf), p. 66

<sup>5</sup> RLRQ, c. CCQ-1991

2.5.3 (2) du rapport du groupe de travail voulant que ces descriptions soient obligatoirement versées aux registres de la copropriété. Pour ce faire, la Chambre recommande de modifier l'article 222 du PL 150, introduisant le nouvel article 1106.1 C.c.Q., en ajoutant les mots « pour dépôt au registre prévu à l'article 1070» après « parties privatives ».

### **Présomption d'absence d'amélioration des parties privatives**

Dans le cadre de la consultation publique, la Chambre avait exprimé une réserve quant à l'établissement d'une présomption voulant qu'il n'y ait pas eu d'amélioration des parties privatives dans les cas où le syndicat aurait fait défaut de produire une telle définition et lorsqu'aucune preuve documentaire adéquate ne permet pas de déterminer l'état initial des unités. La Chambre avait alors souligné, entre autres, qu'une telle présomption viendrait alourdir considérablement le fardeau des syndicats qui peinent déjà à trouver des compagnies voulant les assurer, car la valeur assurable de ces syndicats augmentera sensiblement.

Or, le PL 150 vient établir malheureusement cette présomption dans une disposition transitoire particulière, l'article 237.

La Chambre maintient ses commentaires à l'effet que l'application d'une telle présomption risque d'être problématique. En effet, advenant un sinistre et une situation de non-reconstruction du bâtiment, le produit de l'assurance du syndicat sera réparti en fonction des valeurs relatives des fractions indiquées à l'acte constitutif de copropriété. Or, la valeur d'une fraction peut avoir grandement augmenter suite aux améliorations apportées par les copropriétaires depuis la création de la copropriété, et ce, sans que les valeurs relatives n'aient été réévaluées. Dans un tel cas, le copropriétaire ne serait pas dédommagé pour la plus-value apportée à sa fraction, ce qui pourrait lui causer une perte financière importante.

De plus, nous y voyons un problème d'équité au quotidien, car l'augmentation de la valeur assurable qui serait causée par cette présomption, et en conséquence l'augmentation des frais, n'amènerait pas une augmentation des valeurs relatives des fractions

améliorées. Donc, plusieurs copropriétaires se retrouveront à payer davantage pour des améliorations dont ils ne bénéficient pas.

La Chambre est aussi d'avis qu'il serait impensable d'imposer aux syndicats le fardeau de faire procéder à une évaluation par un expert afin d'actualiser les valeurs relatives des fractions. Une telle démarche nécessiterait l'aval de la totalité des copropriétaires suivant l'article 1102 C.c.Q. ce qui, dans les copropriétés d'envergure, serait pratiquement irréalisable.

La Chambre propose que le législateur requière des syndicats qu'elle consigne dans leur registre les améliorations des copropriétaires effectivement réalisées depuis leur achat. À l'aide de pièces justificatives déposées à ce registre, les copropriétaires pourraient établir les améliorations réalisées et ainsi repousser la présomption de non-amélioration si le législateur décide d'aller de l'avant avec cette dernière. Une telle façon de faire permettrait, à tout le moins, de constituer un début de preuve quant aux améliorations faites par les copropriétaires depuis l'acquisition de leur partie privative.

### **Étendue de l'assurance prévue par l'article 1073 C.c.Q.**

L'article 215 du PL 150 vient modifier passablement l'article 1073 C.c.Q. qui traite de l'intérêt assurable du syndicat dans l'immeuble et de l'obligation qui encourt à ce dernier de souscrire à des assurances contre les risques usuels. La Chambre souhaite émettre des commentaires sur différentes mesures proposées par cet article du PL 150.

### **Taxes et frais à inclure dans le montant de couverture**

Tel que mentionné dans les commentaires transmis lors de la consultation publique, la Chambre est d'avis que les taxes et les frais de déblaiement devraient être pris en considération dans le montant de la couverture d'assurance souscrite par le syndicat. Or, le nouvel article 1073 C.c.Q. n'en fait pas mention. Il serait aussi souhaitable que le nouvel article 1073 C.c.Q. précise que les frais afférents à l'évaluation (faite minimalement tous les cinq ans) soient considérés comme des charges communes.

## Assurance responsabilité des dirigeants

La Chambre se montre satisfaite de l'introduction, à l'article 1073 C.c.Q., de l'obligation pour le syndicat de souscrire à une assurance responsabilité civile pour les *membres de son conseil d'administration et le gérant, de même que pour le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et les autres personnes chargées de voir à son bon déroulement*<sup>6</sup>. La Chambre rappelle toutefois qu'il serait plus adéquat que le texte de loi parle des « dirigeants du syndicat », tel que le suggère la recommandation 2.5.3 (4) du groupe de travail.

## Définition du terme « amélioration »

La Chambre est d'avis que le législateur aurait dû profiter de l'occasion afin d'appliquer la recommandation 2.5.3 (2) - 1 du comité consultatif et définir ce qui constitue une amélioration à l'article 1073 C.c.Q.

Pour ce faire, le législateur pourrait, tel que le recommandait le comité consultatif, imiter la loi ontarienne<sup>7</sup> qui définit l'amélioration d'une partie privative de la façon suivante:

*« a) soit toute partie d'une partie privative, si cette partie ne constitue pas une partie privative normale ni une partie de celle-ci;*

*b) soit toute réparation ou modification d'une partie privative normale effectuée en utilisant des matériaux dont la qualité est supérieure, d'après les normes de construction en vigueur. («improvement»)*

## Manquements par le syndicat ou le promoteur à leurs obligations

La Chambre aimerait finalement porter à l'attention du législateur qu'aucune conséquence n'est actuellement prévue pour le syndicat et pour le promoteur dans le cas où ceux-ci ne respecteraient pas les obligations contenues à l'article 1070 C.c.Q. modifié et au nouvel article 1106.1. Le non-respect des obligations retrouvées à ces articles peut entraîner différentes problématiques lors du règlement des sinistres et placer les copropriétaires dans une situation difficile. La Chambre estime donc que le législateur doit s'assurer que le syndicat et le promoteur respectent ces dispositions en stipulant que

---

<sup>6</sup> PL 150, art. 215 (2°)

<sup>7</sup> Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums, L.O. 2015, chap. 28, Annexe 1 (1) 9°

ces derniers peuvent engager leur responsabilité en cas de manquement. Ce faisant, la Chambre suggère que le législateur s'inspire du libellé de l'article 1077 C.c.Q. et ajoute, à l'article 1070, « *que le promoteur et le syndicat peut être tenu responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers découlant de l'inexécution des obligations contenus au présent article, sans préjudice de toute action récursoire* ».

## **Constitution d'un fonds d'auto-assurance**

Les articles 213 et 214 du PL 150 obligent le syndicat à établir un fonds d'auto-assurance et permettent au gouvernement de déterminer par règlement les modalités établissant la contribution minimale des copropriétaires à ce fonds.

Tel que mentionné lors de la consultation publique, la Chambre est d'accord avec cette modification législative et croit qu'elle permettrait de pallier à différentes problématiques en matière d'assurance de copropriété au Québec. Toutefois, dans l'état actuel des choses, la Chambre souligne que pour être pleinement efficace, cette modification législative doit être adoptée de concert avec une meilleure réglementation quant à l'administration du fonds de prévoyance.

## **Assurance responsabilité civile pour les locataires**

Le PL 150 vient ajouter l'article 1064.1 C.c.Q. qui oblige les copropriétaires à souscrire à une assurance responsabilité civile. La Chambre appuie cette mesure qui va dans le sens de la recommandation 2.5.3. (5) – 1 du comité consultatif.

Elle se désolé toutefois que le législateur n'ait pas suivi sa recommandation obligeant le locataire de la copropriété à souscrire à une assurance de responsabilité civile, manquant ainsi une occasion d'actualiser le droit de la copropriété québécois en vue des dernières tendances en matière de location résidentielle à court et à moyen terme. Les problématiques découlant de ces nouveaux phénomènes sont prévisibles pour les années à venir et le législateur aurait ainsi pu agir aujourd'hui afin de prévenir des situations futures difficiles pour les locataires, les copropriétaires et le syndicat<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> À ce sujet, voir la décision <sup>8</sup> *Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben*, 2016 QCCS 3812 (déclaration d'appel, C.A. Montréal, no 500-09-026340-166, 19 septembre 2016);

## Compétences et aptitudes du fiduciaire d'assurance

Dans le cadre de la consultation publique, la Chambre avait recommandé que le gouvernement puisse, par règlement, prévoir les conditions de nomination du fiduciaire d'assurance ainsi que les aptitudes et compétences essentielles requises afin d'exercer cette fonction de façon prudente, diligente et consciencieuse. Cette recommandation était faite en considérant le rôle que joue le fiduciaire dans la gestion de l'indemnité d'assurance suite au sinistre.

Le PL 150 vient modifier le premier alinéa de l'article 1075 C.c.Q. et stipule que :

*« Le syndicat est tenu, à la suite d'une perte qui se qualifie d'importante selon les critères déterminés par règlement du gouvernement, de nommer un fiduciaire, à moins qu'il ne le soit par l'acte constitutif de copropriété; l'indemnité due au syndicat, à la suite de cette perte, est, malgré l'article 2494, versée à ce fiduciaire.<sup>9</sup> »* (nos soulignés)

La lecture du nouveau libellé nous amène à croire que les critères déterminés par règlement portent sur la perte (qui sera qualifiée d'importante ou non) et non pas sur les conditions de nomination du fiduciaire. La Chambre réitère donc son souhait que ces conditions de nomination soient prévues par règlement afin de s'assurer des compétences et des aptitudes du fiduciaire d'assurance, et ainsi limiter les risques pour le public.

## Limitation de la subrogation pour l'assureur du syndicat

Le PL 150 vient ajouter l'article 1075.1 C.c.Q. qui interdit qu'un assureur soit subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre *d'un administrateur, d'un copropriétaire ou d'une personne qui fait partie de la maison de ce dernier, à moins que le préjudice ne soit dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde<sup>10</sup>.*

La Chambre se réjouit que le législateur ait permis la subrogation dans les cas de faute lourde ou intentionnelle, suivant en partie sa recommandation qui visait à ne pas

---

<sup>9</sup> PL 150, art. 217

<sup>10</sup> PL 150, art. 218

déresponsabiliser le copropriétaire fautif en empêchant la subrogation dans toutes les situations.

Toutefois, elle estime toujours que de fixer un plafond raisonnable constituerait le meilleur moyen afin de respecter l'esprit de la mesure tout en arrivant à un équilibre entre les recours disponibles pour les assureurs des syndicats et la responsabilité des copropriétaires fautifs. L'exclusion des sommes qui sont utilisées pour indemniser d'autres assureurs subrogés aurait aussi dû être ajoutée à cet article, tel que mentionné par la Chambre lors de la consultation publique.

La Chambre tient finalement à souligner qu'il serait pertinent de modifier le nouvel article 1075.1 C.c.Q. afin qu'il tienne compte du nouvel article 1073 C.c.Q. proposé par le PL 150 et indique que l'assureur ne puisse être subrogé dans les droits des officiers de l'assemblée des copropriétaires.

## Publicité foncière

Les notaires ont développé une expertise en droit immobilier et sont en contact régulier avec les lois et règlements ayant trait à la publicité foncière. Le PL 150 propose plusieurs mesures qui auront un impact certain sur la publicité foncière au Québec et, dès lors, sur la pratique notariale. Ce faisant, la Chambre souhaite émettre les commentaires suivants.

### Renseignements à obtenir lors d'une transaction immobilière

Le 7 décembre 2017, le ministre des Finances a présenté des propositions d'amendements au PL 150. Une de ces propositions concerne l'ajout de mesures permettant de mieux surveiller les transactions immobilières. Ainsi, l'article 310.1 proposé dans les amendements vient modifier la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*<sup>11</sup> en obligeant que certains renseignements soient inscrits dans la réquisition d'inscription présentée au registre foncier suite à une transaction immobilière. Ces renseignements, déterminés par règlement, seront collectés par le ministre des Finances et serviront à l'élaboration de politiques fiscales, économiques, budgétaires et financières.

Cette proposition d'amendement s'inscrit en droite ligne avec la volonté du MFQ de mieux documenter les transactions immobilières dans le but de connaître le nombre de non-résidents achetant une propriété au Québec et éventuellement leur imposer une taxe.

La Chambre estime que l'objectif du ministre est fort louable et même nécessaire pour le bien commun, afin de limiter le phénomène de spéculation immobilière. Elle appuie donc cette mesure visant à renseigner le ministre sur l'état de la situation actuelle quant aux achats immobiliers faits par des non-résidents.

Toutefois, la Chambre déplore le fait que le ministre des Finances ne l'ait pas préalablement consulté sur les éléments contenus dans ces propositions d'amendements puisque ces derniers concernent directement les notaires, leur créant de nouvelles obligations et augmentant leur responsabilité professionnelle. En effet, les notaires

---

<sup>11</sup> RLRQ, chapitre D-15.1

instrumentant une transaction immobilière devront, si l'article 310.1 du PL 150 est adopté sans modification, recueillir les renseignements déterminés par règlement et les inclure dans le formulaire de présentation de la réquisition d'inscription au registre foncier, sous peine de se voir refuser l'inscription<sup>12</sup>. Ces nouvelles obligations nécessiteront que le notaire valide d'autres informations que l'identité de l'acheteur et s'assure de l'authenticité de ces autres renseignements que ce dernier fournit, étant donné qu'il publie un acte notarié. Il devra donc effectuer des démarches supplémentaires afin d'obtenir les renseignements désirés, ces derniers n'étant souvent pas contenus dans les formulaires de promesse d'achat, notamment ceux élaborés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Le notaire devra aussi conserver les preuves de ces renseignements au dossier (preuve de résidence, par exemple). Ces actions supplémentaires entraîneront nécessairement des frais additionnels pour l'acheteur.

Aussi, il est fréquent que des non-résidents achètent des biens immobiliers par l'entremise de sociétés par actions ou de fiducies. Ces entités juridiques, par exemple, une société par actions constituée au Québec, peuvent être considérées comme résidentes, même si leur propriétaire effectif ou bénéficiaire ultime est un non-résident. **Il est donc fort probable que l'article 310.1 proposé dans les amendements au PL 150 ne permette pas, dans les faits, d'obtenir des données probantes quant à la situation réelle entourant l'acquisition de biens immobiliers au Québec par des non-résidents.** De plus, pour pouvoir transmettre des renseignements valides sur le lieu de résidence de l'acquéreur effectif, le notaire devra déterminer l'identité de l'actionnaire effectif de la société ou du bénéficiaire ultime de la fiducie en examinant les documents constitutifs et en établissant qui contrôle et bénéficie réellement des biens de l'entité juridique. Cette opération longue, complexe et dont le résultat n'est pas toujours clair, entraînera nécessairement des coûts considérables pour le justiciable.

Afin de ne pas alourdir la publication pour tous les requérants, la Chambre suggère que les renseignements nécessaires à l'élaboration de politique fiscale, économique,

---

<sup>12</sup> C.c.Q., art. 3010

budgétaire ou financière, notamment le lieu de résidence de l'acheteur, soient contenus dans la déclaration de l'acheteur se retrouvant dans l'acte de vente. Ce faisant, on viendrait responsabiliser l'acheteur quant à l'exactitude de ces renseignements, n'imposant pas cette obligation à un tiers. Les recours en cas de fausse déclaration seraient sauvegardés, la déclaration de l'acheteur engageant ce dernier, et l'acte de vente contiendrait tout de même l'information requise par le ministre.

La Chambre estime finalement que des dispositions transitoires devraient être prévues dans le PL 150 pour la mise en œuvre de ces mesures. La période de transition stipulée dans ces dispositions devra être raisonnable afin d'informer la population de ces mesures et permettre aux professionnels d'obtenir les informations et la formation nécessaires relativement à l'obtention, la transmission et la conservation des renseignements qui seront déterminés par règlement, et ce, quel que soit le rôle qu'entend leur donner le législateur dans le processus.

## **Commercialisation et valorisation de l'information foncière et géospatiale**

La Chambre a rencontré des représentants du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (« **MERN** ») à plusieurs occasions au cours des dernières années. De ces rencontres s'est dégagée la volonté du MERN d'établir un registre unique où seraient contenues des informations foncières et géospatiales facilement accessibles au public. Le PL 150 introduit un certain nombre de mesures s'inscrivant dans le cadre de ce projet de registre unique. Ces mesures permettent principalement de commercialiser et valoriser l'information foncière et géospatiale, tout en optimisant le système de publicité foncière déjà en place. La Chambre appuie de façon générale ces mesures qui favoriseront la démocratisation de l'information et permettront ainsi une meilleure protection du public.

### **Une meilleure protection pour le public**

La commercialisation des informations contenues au registre foncier permettra, selon la Chambre, un meilleur accès à des renseignements précieux pour le public et pour leur protection. En effet, les notaires réalisant une transaction immobilière auront alors accès

à plus d'informations sur l'immeuble en faisant l'objet et pourront ainsi mieux conseiller leurs clients. Ces derniers pourront avoir accès aux zones inondables, par exemple, donnant ainsi un portrait plus complet de la situation et des risques afférents, le cas échéant.

### **Un meilleur accès à des données fiables et probantes**

De plus, les données qui seront commercialisées et rendues accessibles au public dans le registre unique seront probantes et fiables puisque gérées par l'État québécois qui n'a aucun intérêt les manipuler. La gestion par l'État amènera, selon nous, plus de transparence au processus de gestion de l'information, ce qui est un gain pour le public et sa protection.

### **Bureaux de la publicité des droits**

Les articles 68 et 69 du PL 150 viennent modifier la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*<sup>13</sup> en permettant que soit établi par arrêté ministériel publié à la Gazette officielle du Québec, un bureau publicité des droits pour chacune des circonscriptions foncières.

Ces modifications nous apparaissent quelque peu vaines, considérant que seulement 1% des actes qui sont publiés au registre foncier le sont sous la forme papier. Ce faisant, l'ajout de nouveaux bureaux de la publicité des droits ne nous apparaît pas comme étant nécessaire afin d'améliorer le système de publicité foncière.

La Chambre salue toutefois ces mesures si elles peuvent avoir comme impacts de geler ou diminuer les frais liés à l'inscription au registre foncier, et ainsi permettre un meilleur accès public au registre foncier québécois.

---

<sup>13</sup> RLRQ, chapitre B-9

## Conclusion

Les commentaires contenus dans le présent document sont le reflet des principales préoccupations de la profession notariale relativement aux mesures du PL 150 ayant des impacts directs sur la pratique. La Chambre souhaite ainsi porter à l'attention du législateur certaines incongruités contenues dans le projet de loi, principalement en matière d'assurance des copropriétés.

Étant activement impliquée depuis de nombreuses années dans la réforme de la copropriété au Québec, la Chambre émet le souhait que le législateur tienne compte des présents commentaires sur les assurances de copropriété et propose les amendements nécessaires pour rectifier les lacunes soulevées.

Le cadre juridique entourant la copropriété devant nécessairement être modernisé afin de répondre aux enjeux actuels et futurs, il est impératif que le législateur mène à bien le volet touchant les assurances de copropriété et pave la voie à la plus que nécessaire réforme globale du droit de la copropriété au Québec.

La Chambre souhaite toutefois saluer la volonté politique du législateur qui, par l'introduction de plusieurs mesures dans le PL 150, met de l'avant la déjudiciarisation du système de justice et la démocratisation du système québécois de publicité foncière. Ces mesures mèneront inévitablement à assurer une meilleure protection pour le public et la Chambre ne peut que les applaudir.

La Chambre rappelle au législateur qu'elle est disposée à collaborer avec tout intervenant sur l'élaboration des mesures proposées dans les présents commentaires, le tout dans le cadre des travaux entourant l'adoption du PL 150.

Par courriel : [ministre@finances.gouv.qc.ca](mailto:ministre@finances.gouv.qc.ca)

Le mardi 30 janvier 2018

Monsieur Carlos J. Leitão  
Ministre des Finances  
12, rue Saint-Louis, 1er étage  
Québec (Québec) G1R 5L3

**Objet : Commentaires de la Chambre des notaires sur le projet de loi n° 150**

Monsieur le Ministre,

La Chambre des notaires du Québec est heureuse de vous transmettre ses commentaires dans le cadre des travaux entourant le projet de loi n° 150 intitulé Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017.

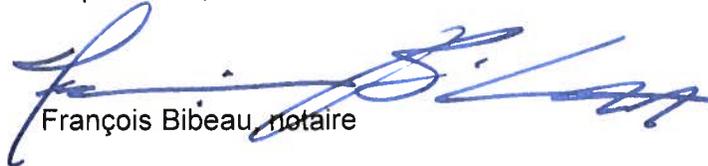
Ce projet de loi budgétaire comportant des mesures touchant un grand éventail de sujets, la Chambre a souhaité commenter sur celles qui visent la pratique notariale et qui ont une incidence particulière sur la protection du public et l'accessibilité à la justice.

Les commentaires traitent ainsi de la possibilité de recourir à la médiation pour les appels sommaires en matières fiscales, de la réforme du droit des assurances de copropriété et des modifications proposées en matière de publicité foncière.

La Chambre des notaires espère que les présents commentaires alimenteront la réflexion des différents intervenants. Elle rappelle au Ministre sa disponibilité afin de discuter des éléments qui y sont soulevés et offre à ce dernier son entière collaboration dans la mise en œuvre des propositions amenées.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Ministre, l'expression de ma plus haute considération.

Le président,



François Bibeau, notaire

FB/AF/ml

p.j.

c.c. Madame Carolynne Paquette, Secrétaire suppléant pour un mandat, Commission des finances publiques [cfp@assnat.qc.ca](mailto:cfp@assnat.qc.ca)