



Montréal, le 6 février 2018

Madame Lise Thériault
Ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation
900, place D'Youville, 9^e étage
Québec (Québec) G1R 3P7
Par courriel : ministre@consommateurshabitation.gouv.qc.ca

CFP – 025M
C.P. – P.L. 150
Budget du
17 mars 2016 et
du 28 mars 2017

Objet : Suivi de la rencontre du 14 décembre 2017 et demande d'appui concernant le projet de loi 150, Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions de discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017

Madame la Ministre,

D'abord, nous tenons à vous remercier pour la rencontre du 14 décembre dernier. Vous avez pris le temps de rencontrer les représentants de notre Groupe de travail pour entendre nos recommandations et pour nous partager vos orientations. Nous vous avons entendu vouloir faire avancer significativement le dossier du droit de la copropriété et, par la présente, nous tenons à vous faire part de certaines avenues intéressantes qui pourraient prendre forme rapidement.

Plus précisément, vous nous avez mentionné votre intention de déposer un projet de loi omnibus sur l'habitation lors de la session parlementaire débutant le 6 février, ce dernier devant comprendre des dispositions sur la copropriété. Comme nous l'avons démontré dans les lettres que nous avons acheminées précédemment, notamment la lettre envoyée à tous les députés de l'Assemblée nationale le 20 septembre 2017, plus nous attendons, plus les correctifs nécessaires seront grands, et plus ils seront difficiles à mettre en place.

Nous vous assurons de notre entière collaboration et nous avons très hâte de lire le projet de loi que vous déposerez. Nous espérons qu'il reprendra les axes de la stratégie de réforme de la copropriété que nous avons proposés, c'est-à-dire l'amélioration de la connaissance des citoyens, la mise en place d'une meilleure transparence, l'intégration de balises minimales pour la gestion des parties communes et une progressivité dans la mise en application des mesures.

Sur la question de la création de meilleures balises minimales pour la gestion des parties communes de la copropriété divise, nous vous invitons à porter une attention particulière au projet de loi 150, *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions de discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017*, qui a été déposé par le ministre des Finances. Plus particulièrement, l'article 214 de ce projet de loi apporte une modification intéressante à l'article 1072 du *Code civil du Québec* afin de préciser par voie réglementaire les modalités des contributions pour le fonds d'auto-assurance nouvellement créé. Nous pensons qu'il serait opportun de modifier cet article pour régler immédiatement le dossier de la gestion insuffisante des fonds de prévoyance.

Comme nous l'avons écrit, l'obligation à l'article 1072 du *Code civil du Québec* de provisionner un minimum de 5 % des charges communes pour le fonds de prévoyance est tout simplement insuffisante. Si vous désirez modifier les obligations, la modification de cet article sera nécessaire. Ainsi, il est fort possible que votre futur projet de loi modifiera également l'article 1072 qui fait actuellement l'objet d'une étude pour sa révision en Commission des finances publiques dans le cadre du projet de loi 150.

Nous pensons qu'il serait opportun d'amender l'article 214 du projet de loi 150 pour y réviser le deuxième alinéa de l'article 1072 de la même manière que le gouvernement propose d'instaurer les modalités pour le fonds d'auto-assurance, soit par voie réglementaire. Plus précisément, cet amendement pourrait ajouter que le deuxième alinéa est remplacé par le suivant : « Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale au fonds de prévoyance ». De cette façon, le législateur se donnerait plus de flexibilité pour modifier les contributions selon la réalité vécue sur le terrain et éviter d'avoir à modifier à nouveau le *Code civil du Québec* si celles qui sont retenues dans une modification législative doivent être ajustées.

Nous vous invitons sérieusement à profiter de l'étude des articles du *Code civil du Québec* portant sur les fonds de prévoyance pour vous assurer que cette modification législative mineure pouvant assurer une meilleure gestion des fonds de prévoyance soit adoptée. Avec l'échéance électorale limitant la possibilité d'adopter des lois qui seront déposées lors de cette session parlementaire, ne pas profiter de l'opportunité que nous présentons pourrait retarder — pour encore quelques années — la mise en place de meilleures balises de gestion des parties communes et de protection pour les centaines de milliers de personnes qui résident en copropriété. Nous sommes convaincus que dans le contexte, c'est le meilleur choix à faire. Les autres orientations et mesures à mettre en place pour le droit de la copropriété, elles aussi importantes, pourront certainement se retrouver dans votre projet de loi et guider la marche à suivre pour assurer une meilleure protection des personnes qui choisissent ce mode d'habitation.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de notre considération distinguée.



Luc Bélanger
Président-directeur général
Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)



Johanne Lamanque
Vice-présidente, Québec
Bureau d'assurance du Canada (BAC)



Benoît Ste-Marie
Directeur général
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)



Patrick Juaneda
Président
Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ)



Nadine Lindsay
Présidente et chef de la direction
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)



Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Fondateur et secrétaire général
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ)

c. c. Monsieur Carlos J. Leitão, ministre des Finances du Québec
Membres de la Commission des finances publiques