

PAR COURRIEL

Le 28 octobre 2020

Madame Andrée Laforest
Ministre
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, Aile Chauveau
4e étage
Québec (Québec) G1R 4J3
ministre@mamh.gouv.qc.ca

Objet : Commentaires portant sur le projet de loi n° 67, *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*

Madame la Ministre,

La Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») a pris connaissance avec attention du projet de loi n° 67, *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*. La Chambre salue la volonté gouvernementale d'offrir de nouveaux moyens aux municipalités pour atténuer les conséquences liées à la fois à l'actuelle crise sanitaire et aux changements climatiques, notamment en ce qui a trait aux zones inondables.

Il va sans dire que plusieurs des propositions du PL 67 nécessiteront des ajustements pratiques auprès des acteurs du milieu, dont les notaires du Québec. À cet égard, la Chambre offre toute sa collaboration auprès des autorités du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (« **MAMH** ») afin d'assurer une transition harmonieuse vers le nouveau régime proposé. Pour ce faire, il sera sans doute nécessaire d'entretenir un canal de communication entre le MAMH et la Chambre afin **(1)** que les notaires bénéficient des directives du MAHM sur l'application du PL 67, **(2)** que la réalité notariale « terrain » puisse être partagée auprès du MAHM et soit connue de ce dernier, et, le cas échéant, **(3)** que les deux organismes puissent discuter d'ajustements transitoires si cela s'avérait nécessaire à la lumière des points 1 et 2 (art. 137 PL 67).

La Chambre réitère également son désir de collaborer à l'élaboration de la réglementation qui découlera de l'article 1791.1 C.c.Q. (tel que modifié par l'article 1 du PL 67). En effet, le PL 67 élargit l'application de l'article 1791.1 C.c.Q. en permettant au gouvernement, entre autres, de déterminer par règlement les conditions et modalités liées aux moyens de protection d'un acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété.

Il est à noter ici que le nouveau libellé de l'article 1791.1 C.c.Q. semble indiquer que ces conditions et modalités réglementaires pourront viser tous les moyens de protection identifiés par cette disposition, et non uniquement le dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel. Le marché développera certainement des produits spécifiques sur ces « autres » moyens, en application de l'article

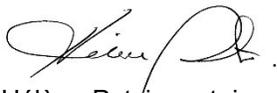
1791.1 C.c.Q. Dans ce contexte, au nom de la protection du public, il apparaît nécessaire qu'un règlement puisse régir le seuil de protection minimal que l'ensemble de ces produits et moyens protection doivent offrir à l'acheteur. L'expérience acquise en matière de copropriété permet à la Chambre de se situer comme acteur d'importance à l'égard de l'élaboration de cette réglementation. Enfin, la Chambre note avec satisfaction que l'élargissement proposé à l'article 1791.1 C.c.Q. corrige également l'imbroglia¹ qui existait quant à la possibilité pour l'acheteur de s'adresser à son notaire afin qu'il dépose l'acompte dans son compte en fidéicommiss.

En terminant, la Chambre souhaite remettre à l'avant-plan certains commentaires qu'elle a récemment émis quant à l'importance de centraliser au sein d'un même registre l'ensemble des renseignements clés qui concernent un immeuble et qui peuvent parfois en limiter le droit de propriété². Ainsi, dans le cadre du PL 67, qu'il s'agisse des zones inondables, des zones de mobilité de cours d'eau, d'autres zones de contraintes ou encore des ouvrages de protection et des zones tampons qui y sont associées, il apparaît essentiel, à terme, de centraliser l'ensemble de ces renseignements au sein du registre foncier. Le public doit être en mesure d'y accéder facilement et d'en comprendre les tenants et aboutissants. Le registre foncier pourrait alors devenir une sorte de guichet unique en matière immobilière pour le citoyen et le professionnel de l'immobilier.

Espérant que ces quelques commentaires seront utiles à votre réflexion, nous demeurons disponibles pour en discuter à votre convenance.

Recevez, Madame la Ministre, l'assurance de notre considération distinguée.

La présidente,



Hélène Potvin, notaire

HP/RAR/am

c.c. Monsieur Marc Tanguay, Président, Commission de l'aménagement du territoire [marc.tanguay-lafo@assnat.qc.ca]

Madame Stéphanie Pinault-Reid, Secrétaire par *intérim*, Commission de l'aménagement du territoire [cat@assnat.qc.ca]

¹ Voir à cet égard les commentaires de la Chambre des notaires du Québec soumis dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 41, *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019*, en ligne : <https://www.cnq.org/DATA/TEXTEDOC/2020-03-04-commentaires-cnq-PL41.pdf> (consultés le 27 octobre 2020) : « [...] La Chambre estime que le dépôt d'un acompte dans le compte en fidéicommiss d'un notaire demeure une garantie suffisante pour la protection de l'acheteur, puisque la garantie offerte par le Fonds d'indemnisation se compare à une assurance¹ au sens de 1791.1 C.c.Q. Toutefois, malgré ce communiqué de la Chambre, la confusion demeure dans l'industrie. À titre d'exemple, l'APCHQ invite à la prudence avant de remettre les acomptes dans le compte en fidéicommiss des notaires alors qu'une brochure du Ministère des Affaires municipales et de l'habitation précise que les acomptes ne peuvent actuellement être déposés dans un compte en fidéicommiss. (références omises) ».

² Voir à cet égard les commentaires de la Chambre des notaires du Québec soumis dans le cadre de l'étude du projet de loi n°35, *Loi visant à moderniser certaines règles relatives à la publicité foncière et à favoriser la diffusion de l'information géospatiale*, en ligne : http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique_161119&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWkKw+vlv9rjii7p3xLGTZDmLVSmJLQqe/vG7/YWzz (consultés le 27 octobre 2020).