

Le 4 mars 2020

Monsieur Éric Girard
Ministre des Finances
12, rue Saint-Louis, 1^{er} étage
Québec (Québec) G1R 5L3
ministre@finances.gouv.qc.ca

Monsieur Jean-François Simard
Président
Commission des finances publiques
1035, rue des Parlementaires, 3^e étage
Québec (Québec) G1A 1A3
jean-francois.simard.mont@assnat.qc.ca

Objet : Commentaires portant sur le 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*

Monsieur le Ministre,
Monsieur le Président,

La Chambre des notaires (« **Chambre** ») a pris connaissance avec grande satisfaction des mesures proposées par le Chapitre V du projet de loi mentionné en titre (« **PL 41** ») ainsi que des mesures qu'il propose en matière d'assurance de copropriétés divisées. La présente correspondance vise à formuler quelques recommandations afin de bonifier ces propositions.

Accréditation en médiation fiscale

À titre d'ordre professionnel encadrant les juristes de l'entente, la Chambre tient à saluer les 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. En effet, l'article 30 du PL 41, proposant notamment les articles 93.21.1 à 93.21.3 à la *Loi sur l'administration fiscale*¹, donne 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 2017².

¹ RLRQ, c. A-6.002.

² 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, p. B.28,

L'introduction de ces nouvelles dispositions 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 par le fait que le litige peut être soumis à la médiation « sans frais additionnels ». Cela dit, sur ce dernier point, la Chambre considère qu'afin d'éviter toute forme d'ambiguïté le PL 41 devrait préciser que les frais qui pourraient survenir à la suite d'une séance de médiation fiscale seront à la charge de l'État (« sans frais additionnels pour le contribuable »).

Par ailleurs, la Chambre est heureuse de constater que le législateur reconnaît la plus-value et l'expertise des avocats et notaires en leur permettant de présider une telle séance de médiation. De plus, elle salue la volonté exprimée par le PL 41 afin que les comptables professionnels agréés (CPA) puissent également présider une séance de médiation fiscale. En effet, ces trois professionnels sont autorisés par la loi à prodiguer des avis ou consultations en ce qui a trait à la fiscalité³.

Cela dit, dans le cadre de sa mission de protection du public, la Chambre a une préoccupation constante quant aux compétences requises pour prodiguer un service professionnel de qualité. Peu importe quel est le professionnel qui présidera la séance de médiation fiscale, le PL 41 prévoit que l'accréditation devra lui être octroyée par l'ordre professionnel dont il est membre, en vertu des modalités du *Règlement sur la médiation des demandes relatives aux petites créances* (chapitre C-25.01, r. 0.6). On sait fort bien que les professionnels du droit et les CPA disposent d'une formation et d'une expérience qui, bien qu'elle puisse jouir de certains éléments communs, est complètement différente. À titre d'exemple, à la base, les notaires disposent d'une formation initiale et une expérience significative en matière de modes de prévention et de règlement des différends alors que les CPA disposent de connaissances financières acquises dans le cadre de leur formation générale initiale. Dans cette perspective, la Chambre estime qu'il faut s'assurer que la formation menant vers l'accréditation prévue à l'article 93.21.1, tel que proposé par l'article 30 du PL 41, soit adéquate, et ce, peu importe si c'est un avocat, un notaire ou un CPA qui souhaite obtenir l'accréditation.

Ainsi, et comme l'Ordre des CPA du Québec l'indique dans son mémoire, la Chambre estime que les modalités prévues dans le *Règlement sur la médiation des demandes relatives aux petites créances* sont insuffisantes. La Chambre note entre autres que des connaissances fiscales à jour, une formation continue obligatoire en cette matière et une formation sur les aspects légaux seront essentielles pour l'octroi de l'accréditation et pour la conserver. Une habilitation suffisante devrait donc être prévue au PL 41 afin de permettre au gouvernement d'adopter un règlement spécifique qui viendra moduler de telles exigences relatives à l'accréditation en médiation fiscale. Toute référence dans ce contexte au *Règlement sur la médiation des demandes relatives aux petites créances* deviendrait alors inopportune. Chacun des trois ordres professionnels identifiés au PL 41 demeurerait organisme accréditeur, en respect de leurs missions de protection du public et d'encadrement de l'exercice de la profession. Néanmoins, ils pourraient se référer à des exigences spécifiques pour leurs membres afin d'octroyer cette accréditation; à

³ *Loi sur le Barreau*, RLRQ, c. B-1, art. 128 et 141; *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3, art. 15 et 16(3); *Loi sur les comptables professionnels agréés*, RLRQ, c. C-48.1, art. 4.

l'image de ce que prévoit le *Règlement sur la médiation familiale* (chapitre C-25.01, r. 0.7), lequel s'applique à des professionnels de disciplines différentes et qui a fait ses preuves. La spécificité de la médiation fiscale, comme la médiation familiale, rend l'adoption d'un règlement distinct du Règlement sur la médiation des demandes relatives aux petites créances nécessaire afin de pouvoir octroyer l'accréditation

Équilibrer les rapports de force

La Chambre note également l'exigence prévue par le PL 41, à savoir que : les parties doivent « consentir » avant de participer à la médiation fiscale (art. 93.21.1 al. 1). Ici le vocable « parties » semble faire référence autant au contribuable qu'aux autorités fiscales. Or, en raison du rapport de force inéquitable entre le contribuable et les autorités fiscales, la Chambre s'interroge; ces dernières pourraient-elles être systématiquement tentées de refuser de consentir à la médiation fiscale? C'est d'ailleurs ce que laisse présager le dernier alinéa de l'article 93.14.1, tel que proposé par l'article 27 du PL 41.

La Chambre croit que ce fardeau devrait être renversé par le PL 41 et que cela pourrait être fait de deux façons.

(1) D'abord, au nom de l'accessibilité à la justice, il pourrait être avantageux que le contribuable agisse comme levier afin d'amorcer le processus menant à la médiation fiscale pour, qu'au final, les autorités fiscales soient contraintes d'y participer par une disposition expresse prévue à la loi. Ainsi, à son initiative, le contribuable pourrait soumettre une demande de médiation fiscale à laquelle les autorités fiscales ne pourraient se soustraire, si cette dernière elle respecte évidemment le cadre prescrit par l'article 93.2 de la *Loi sur l'administration fiscale*. Il est intéressant de noter qu'il s'agit d'une voie empruntée par la Colombie-Britannique, dès 1998, en certaines matières⁴. Si la médiation échoue et qu'elle ne permet pas de mettre fin au litige, le PL 41 pourrait ultimement proposer la voie de l'arbitrage afin de permettre aux parties d'en arriver à un règlement acceptable.

(2) Ensuite, pour aller encore plus loin, la Chambre croit qu'il pourrait être intéressant de remettre en cause le forum de la division des petites créances de la Cour du Québec pour interjeter un appel sommaire. Le domaine du droit fiscal en est un complexe et spécialisé, qui s'inscrit en marge des conceptions de droit commun. Ce dernier présuppose donc à une tribune toute aussi spécialisée pour entendre les appels sommaires. À titre d'illustration, au niveau fédéral, la Cour canadienne de l'impôt est responsable d'entendre les contestations des personnes relativement à plusieurs sujets de nature fiscale⁵. Au Québec, le Tribunal administratif dispose de quatre sections spécialisées pour entendre les recours dont il a compétence. Il pourrait ainsi être avantageux pour le contribuable que le législateur lui confie la prérogative d'entendre les appels sommaires dans un tel contexte.

⁵ *Loi sur la Cour canadienne de l'impôt*, L.R.C. (1985), ch. T-2, art. 12.

La recherche d'une équité fiscale ne peut, selon la Chambre, se faire que dans l'équilibre des forces. L'État a un devoir de participer activement à la recherche de solutions alternatives à la judiciarisation des conflits. Cette mesure contribuerait à amener un changement de culture dans le rapport de force qu'entretiennent les autorités fiscales à l'égard du contribuable.

Seuils d'admissibilité de l'appel sommaire

La Chambre note avec satisfaction l'augmentation des seuils prévus par l'article 93.2 de la *Loi sur l'administration fiscale*, tel que le propose l'article 21 PL 41. Cela dit, une telle hausse présuppose nécessairement à la remise à l'avant-scène d'enjeux plus importants et sensibles pour le contribuable. Or, l'article 93.18 de la *Loi sur l'administration fiscale*, tel que proposé par l'article 29 PL 41, prévoit qu'« [u]n particulier doit agir lui-même » et qu'il « ne peut être représenté ni assisté par un avocat ».

Toujours dans cet objectif de rééquilibrer le rapport de force entre les autorités fiscales et le contribuable, et considérant cette augmentation de seuils, la Chambre estime néanmoins qu'il serait intéressant que le PL 41 reconnaisse la possibilité pour le contribuable de se faire accompagner, notamment par les professionnels reconnus par la loi. Que ces experts soient des avocats, notaires ou CPA, cet accompagnement n'aurait pas pour effet d'assister ou de représenter le contribuable, mais plutôt de lui offrir un soutien moral sur un dossier ayant nécessairement une implication émotive ou stressante. C'est d'ailleurs dans la perspective de prévenir des préjudices potentiellement causés par ce type d'implications que le législateur a confié un rôle particulier à ces professionnels⁶.

Des experts du domaine reconnaissent effectivement que « la présence d'un allié fait en sorte [que les personnes] s'expriment plus clairement, présentent leur preuve adéquatement, etc. L'accompagnement aide à équilibrer les forces dans le cadre judiciaire. [...] »⁷. Ce professionnel pouvant très certainement avoir préalablement aidé le contribuable à se préparer pour sa comparution, il lui serait sans doute rassurant d'avoir le soutien de celui ou de celle qui fut présent à ces étapes préalables et fondamentales. Le PL 41 pourrait ainsi prévoir que ces professionnels soient autorisés à s'asseoir à côté du contribuable afin de l'aider à s'organiser ou même prendre des notes. Cette avenue bénéficierait non seulement au contribuable, mais également à l'administration de la justice.

Copropriétés divisées

La Chambre est heureuse de constater que le PL 41 tend à corriger des irrégularités à propos de l'assurance des copropriétés divisées, et ce, à la suite de l'entrée en vigueur de

⁶ *Code des professions*, RLRQ, c. C-26, art. 25 et 26; OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC, « Guide d'analyse préliminaire des demandes d'encadrement professionnel – Critères et processus », Décembre 2019, p. 5-6, en ligne : https://www.opq.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/Actualites/2019/2019-20_025_Guide-analyse-encadremt-pro-10-12-2019.pdf (consulté le 19 févr. 2020).

⁷ Emmanuelle BERNHEIM et Anne THIBAUT, « Système de justice – l'accompagnement à la Cour, une nécessité » publié dans *Débats*, LaPresse, 21 juillet 2018, en ligne : https://plus.lapresse.ca/screens/f272c7d8-513a-478c-a0cc-022f1a93de84_7C_0.html (consulté le 28 févr. 2020).

certaines mesures instaurées dans le chapitre 23 des Lois de 2018 (projet de loi 141)⁸. En effet, l'article 1074.2 C.c.Q., tel qu'actuellement libellé, semble être interprété par les assureurs des copropriétaires d'une façon défavorable. Plusieurs semblent considérer qu'il leur est impossible de rembourser la franchise payée par un syndicat, à moins que ce dernier fasse la preuve que le copropriétaire assuré est responsable du sinistre en question. Les modifications proposées à l'article 1074.2 C.c.Q., telles qu'introduites par l'article 200 du PL 41, permettent donc de corriger le tir.

Finalement, la Chambre souhaite profiter de l'occasion que lui offre la présente étude détaillée afin de soulever une problématique qui pourrait rapidement être résolue par le PL 41. L'article 66 de la Loi 28 (projet de loi 16)⁹ introduit le nouvel article 1791.1 au Code civil. Ce dernier prévoit que tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants: **(1)** un plan de garantie, **(2)** une assurance, **(3)** un cautionnement ou **(4)** un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Or, l'article 165 alinéa 1, paragraphe 9 de cette Loi prévoit que les dispositions qui concernent le dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un professionnel entreront uniquement en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du règlement. Cet imbroglio crée présentement un problème d'application pratique.

En effet, bien que le versement d'un acompte soit couramment exigé de l'acheteur par le promoteur ou le constructeur lors de la signature d'un contrat préliminaire pour l'achat d'un immeuble à usage d'habitation, très peu de protections lui sont offertes. Seuls les plans de garantie, obligatoires et conventionnels, offrent une certaine protection. Depuis plusieurs années, la Chambre invite donc l'acheteur à s'adresser à son notaire, tiers de confiance, et à lui demander de déposer l'acompte dans son compte en fidéicommiss dans la plupart des cas. Cette initiative permet ainsi d'assurer une protection complémentaire aux futurs acheteurs puisque ce qu'offre actuellement l'industrie demeure partiel.

Dans cette même veine, depuis l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi 28 (projet de loi 16), la Chambre a dû se positionner quant à la possibilité pour le notaire de continuer à recevoir de tels acomptes dans son compte en fidéicommiss¹⁰ (voir l'annexe de la présente correspondance). Elle considère ainsi que la possibilité pour le notaire de recevoir un acompte en fidéicommiss, en vue de l'achat d'une fraction de copropriété, n'est pas remise en cause malgré l'absence du règlement pris en application de l'article 1791.1 C.c.Q. 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

⁸ *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q. 2018, c. 23

⁹ *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2019, c. 28

¹⁰ Voir le document en annexe à la présente correspondance, soit : CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « PL 16 sur la copropriété – Recommandations quant aux acomptes dans vos comptes en fidéicommiss », publié dans *Infolettre Minute*, 19 déc. 2019.

garantie offerte par le Fonds d'indemnisation se compare à une assurance¹¹ 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 fidéicomis des notaires¹² 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 fidéicomis¹³.

Par conséquent, afin de corriger cette situation et laisser la protection de l'acompte versée dans le compte en fidéicomis d'un notaire aux futurs acheteurs jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement d'application, la Chambre propose que le PL 41 prévoit une nouvelle disposition transitoire au chapitre 28 des Lois de 2019. Cette dernière aurait pour effet de clarifier cet imbroglio et ainsi permettre qu'un acompte versé à un constructeur ou un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété puisse être protégé dès à présent par un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un avocat ou d'un notaire jusqu'à concurrence de l'indemnité maximale payable par le Fonds d'indemnisation¹⁴.

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

Le président,



François Bibeau, notaire

FB/RAR/ml

c.c. Mme Sonia LeBel, ministre de la Justice [ministre@justice.gouv.qc.ca]

Mme Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation [ministre@mamh.gouv.qc.ca]

Mme Diane Legault, présidente, Office des professions du Québec [bureau.presidence@opq.gouv.qc.ca]

Mme Stéphanie Pinault-Reid, secrétaire de la Commission des finances publiques [cfp@assnat.qc.ca]

¹¹ Voir notamment *Domaine Ti-Bo inc. c. Comité exécutif du Barreau du Québec*, 2010 QCCS 1334.

¹² APCHQ, *Loi sur le condominium: Comment répondre aux exigences?*, janvier 2020, en ligne : <https://www.apchq.com/actualites/loi-sur-le-condominium-comment-repondre-aux-exigences> (consulté le 2 mars 2020).

¹³ GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Modernisation de la législation dans le domaine de l'habitation – Portrait des mesures*, en ligne : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation/BRO_PL16_DocumentBref.pdf (consulté le 3 mars 2020).

¹⁴ L'indemnité maximale payable par le Fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec passera incessamment de 100 000\$ à 200 000\$. Voir à cet égard le projet de règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec, publié à la *Gazette officielle du Québec* le 9 octobre dernier.

ANNEXE – *Recommandations quant aux acomptes dans vos comptes en fidéicommiss*

03/03/2020

PL 16 SUR LA COPROPRIÉTÉ | Recommandations quant aux acomptes dans vos comptes en fidéicommiss | CNQ

ARTICLES

Droit

PL 16 sur la copropriété et droit sur les mutations immobilières Minute Express - 19 décembre 2019

19 déc. 2019

PL 16 SUR LA COPROPRIÉTÉ | Recommandations quant aux acomptes dans vos comptes en fidéicommiss

Le 6 décembre dernier était adopté le projet de loi 16, visant notamment la refonte de l'encadrement de la copropriété divise. La majorité des articles de cette loi entrera en vigueur le **10 janvier 2020**, sous réserve d'exceptions.

Parmi ceux-ci, la Chambre souhaite attirer votre attention sur des spécifications entourant les dispositions du versement d'un acompte dans un compte en fidéicommiss.

L'article 1791.1 C.c.Q précise que :

« **1791.1** Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou **un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.**

L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement.

L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue. »

[le texte en gras réfère aux commentaires ci-après]

Bien que cet article entrera en vigueur le 10 janvier, les dispositions édictées par « règlement du gouvernement » ne seront effectives, quant à eux, qu'à la suite de la

rédaction de celui-ci, ce qui peut prendre des mois.

Dans ces circonstances, la Chambre tient à vous partager des recommandations.

Recommandations :

La Chambre estime que la possibilité pour le notaire de recevoir un acompte en fidéicomis, en vue de l'achat d'une fraction de copropriété, **n'est pas remise en cause malgré l'absence du règlement pris en application de l'article 1791.1 C.Q.**

En effet, la Chambre considère qu'il faut privilégier une interprétation large et libérale de cette disposition.

Les gestes posés par le notaire dans ce contexte demeurent circonscrits par son devoir de conseil ainsi que par ses autres obligations déontologiques et réglementaires, notamment celles prévues au sein du *Règlement sur la comptabilité en fidéicomis du notaire*¹.

Par ailleurs, la Chambre a institué un Fonds d'indemnisation afin de protéger le public dans l'éventualité où un membre de l'Ordre utiliserait les sommes qui lui sont confiées en fidéicomis dans l'exercice de sa profession à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient initialement été confiées.

Par conséquent :

- La Chambre considère que le Fonds d'indemnisation se compare à une assurance² au sens de 1791.1 C.c.Q., laquelle assurance est destinée à protéger les personnes ayant confié des sommes en fidéicomis au notaire et qui auraient été utilisées à des fins autres ;
- La Chambre est d'avis que l'acompte versé dans le compte en fidéicomis du notaire constitue un moyen de protection suffisant pour répondre aux exigences de l'article 1791.1 C.c.Q., **pour autant que le montant reçu n'excède pas, pour chaque prestation³, l'indemnité maximale payable par le Fonds d'indemnisation (100 000 \$)**. Si le montant excède cette indemnité, l'acompte versé devra nécessairement être couvert par un autre moyen (plan de garantie, une autre assurance ou un cautionnement).

Enfin, on note que le reste de l'article 1791.1 C.c.Q. apparaît être d'application immédiate. Ce faisant, **à partir du 10 janvier 2020 et nonobstant toute convention contraire**, tout acompte détenu ou versé en fidéicomis ne pourra être versé au constructeur ou au promoteur :

- **que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété divisée ; ou encore**
- **avant la vente :**
 - **qu'avec l'assentiment de celui qui a remis l'acompte, et;**
 - **que si le notaire est en mesure de s'assurer que l'acompte est garanti (par un plan de garantie, une assurance ou un cautionnement) et qu'il le demeurera jusqu'à la date de la vente.**

Autrement, la Chambre considère qu'il ne sera pas possible de remettre l'acompte au promoteur ou au constructeur avant la vente.

Il est à noter que la loi prévoit aussi que l'acompte devra être remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue. Le concept de la « date convenue » en est un nouveau, qui n'est pas circonscrit par la loi, et qui fera l'objet de recommandations ultérieures de la Chambre (p. ex. que les parties apportent des précisions à cet égard dans l'avant-contrat).

Cela dit, il faut rappeler que le notaire appelé à détenir un acompte ne peut être seul juge pour déterminer le moment de la remise, la personne à qui l'acompte doit être remis ainsi que les conditions de remise⁴.

Ainsi, pour la remise d'un acompte, en plus du respect des conditions énumérées à l'article 1791.1 C.c.Q. et au *Règlement sur la comptabilité en fidéicomis des notaires*⁵, la Chambre estime que le notaire devra recevoir :

- **dans le cas d'un plan de garantie** : une attestation du gestionnaire du plan de garantie confirmant au notaire la protection accordée;
- **dans le cas d'une assurance ou d'un cautionnement** : une preuve d'existence d'une telle protection couvrant les acomptes jusqu'à la date de livraison et ne comportant aucune condition pour son maintien en vigueur (ex : paiement d'une prime annuelle), et ;
- **dans tous les cas** : l'autorisation écrite du déposant.

Les suites de cette infolettre

Qu'il s'agisse des mesures portant sur l'acompte versé en fidéicommiss, l'introduction d'un carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance ou encore la remise d'informations essentielles avant la finalisation de l'achat d'une fraction de copropriété divisée, la réforme du droit de la copropriété au Québec impliquera nécessairement des ajustements au sein de la pratique notariale.

La Chambre vous guidera dans la mise en œuvre de la loi, dont la majorité des dispositions entrera en vigueur le 10 janvier 2020.

En ce sens, des suivis réguliers vous seront faits au cours des prochains mois de manière à vous accompagner dans cette transition, en plus des activités de sensibilisation et de formation.

¹ RLRQ, c. N-3, r. 5.2. Voir également les conditions que prévoit le règlement à l'égard du compte spécial en fidéicommiss.

² Voir notamment *Domaine Ti-Bo inc. c. Comité exécutif du Barreau du Québec*, 2010 QCCS 1334.

³ On entend par « prestation », l'exécution de services professionnels par un notaire en vue de réaliser le contrat de service qui lui a été confié au bénéfice de plusieurs personnes. Voir art.18 du *Règlement sur le fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec*, RLRQ, c. N-3, r. 8.1.

⁴ Stéphane BRUNELLE, « La comptabilité en fidéicommiss », *R.D., n.s., Doctrine*, Pratique notariale, document 2, à la p.86 : « Lorsque le notaire détient une somme ou un bien pour une fin précise liée à l'exercice de la profession et que les conditions de remise excèdent ce que prévoit l'article 27 du Règlement, il est recommandé que le notaire signe, avec les clients concernés par cette détention « exceptionnelle », une convention énonçant clairement les raisons de la détention, les conditions de remise de la somme ou du bien et des clauses de limitation de responsabilité et de sortie destinées à protéger le notaire. [...] Une telle convention porte le nom de **convention de détention** ou de « convention d'écrou

» ou « convention d'entiercement ». Voir également *Groupe Axxco Inc. c. Les Immeubles F.R. Inc.*, 2017 QCCA 2010.

⁵ RLRQ, c. N-3, r. 5.2.