

Laval, 17 septembre 2019.

consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca

re: ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance celle de constituer un fonds d'auto-assurance;

Concernant votre consultation sur les fonds pour les condos.

Le gouvernement du Québec n'a pas traité pendant des années la législation des condos, et il tente de rectifier et démêler en passant des changements en loi. On doit éviter de faire les changements de façon trop brusque et donner une période pour échelonner les nouvelles obligations sur quelques années. Les syndicats de propriété travaillaient avec la législation propre au Québec; on ne peut donc infliger des changements coûteux tout d'un coup. On pourrait même faire ces changements applicables seulement aux nouvelles constructions ou celles de moins de 5 ans ou de moins de 10 ans...

- aux 5 ans étude d'ingénieur sur plancher de garage étagé
- aux 5 ans étude par professionnel sur fonds de prévoyance
- aux 5 ans une évaluation de la valeur de reconstruction
- aux 5 ans une révision du carnet d'entretien par un professionnel
- exiger que le syndic établisse un fonds d'assurance pour payer un déductible
- examen annuel obligatoire sur système de prévention d'incendie

Il faut éviter de mettre tellement d'obligations pécuniaires que les coûts des frais de condo deviennent prohibitifs. Il faut aussi se rappeler qu'une bâtisse avec 100 copropriétés n'est pas la même chose qu'une avec 10 ou 20 copropriétés quant au coûts par unité. ($5000/100=\$50$ $5000/10=\$500$).

Vous pourriez permettre de payer la franchise à partir du fonds de prévoyance pour éviter de rajouter cette prime aux frais de condo.

Des frais de condo trop élevés feront que l'achat d'un condo devienne hors d'atteinte et sonneraient le glas à sa construction. On remarque déjà l'offre dans le marché pour les appartements avec services pour un loyer mensuel. Les banques y perdraient, pas d'hypothèque pour un appartement locatif.

Pierre De Lisle