

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS.....	ix
1. Introduction.....	1
2. Le gérant: un concept flou.....	3
3. L'évolution législative.....	7
3.1 Le <i>Code civil du Bas-Canada</i>	7
3.2 Le <i>Code civil du Québec</i>	9
4. Le statut juridique du « gérant » en copropriété divise.....	16
5. Les fonctions du « gérant » de copropriété divise.....	21
6. Les pouvoirs du « gérant » de copropriété édictés par la loi.....	23
7. Les pouvoirs du « gérant » édictés par un contrat.....	26
8. La confusion entre la charge du « gérant » et celle du gestionnaire.....	33
9. Le statut juridique du « gestionnaire » en copropriété divise.....	37
10. Les fonctions du « gestionnaire » de copropriété.....	39
10.1 La charge administrative.....	39
10.1.1 Le secrétariat.....	39
10.1.2 Les communications.....	40
10.1.3 L'intendance.....	41
10.2 La charge financière.....	42
10.2.1 La comptabilité.....	42

10.2.2	La trésorerie	43
10.2.3	La gestion des charges	44
10.3	La charge technique et immobilière	44
10.3.1	L'entretien courant de l'immeuble	45
10.3.2	Le contrôle financier	45
10.3.3	Le contrôle de la qualité	46
11.	Les qualités requises	48
12.	Les compétences et aptitudes	49
13.	Un cadre législatif défaillant	51
14.	De la compétence au professionnalisme	52
15.	L'éthique et la déontologie	53
15.1	L'éthique et la probité	53
15.2	Les conflits d'intérêts et la divulgation	53
15.3	La prudence et la diligence, l'honnêteté et la loyauté	54
15.4	Le respect de la confidentialité	54
15.5	L'utilisation des biens du syndicat	54
16.	Les responsabilités relatives à la charge	56
16.1	La responsabilité civile	56
16.2	L'assurance responsabilité civile	57
16.3	L'assurance responsabilité professionnelle	57
17.	Le contrat de gestion	58
17.1	Le contrat de travail ou d'emploi	58
17.2	Le contrat de service	59
17.2.1	Les prestations relatives au contrat de service	59
18.	Pour une réforme de la gestion des copropriétés	61
18.1	Les notions de gérant et de gestionnaire	61

18.2	L'encadrement professionnel	62
18.3	Un mécanisme d'indemnisation	64
18.4	Un contrat type de gestion	65
18.5	Les responsabilités relatives à la charge	67
18.6	Un statut professionnel pour les gestionnaires	68
18.7	La formation des gestionnaires et des administrateurs	73
18.8	Recommandations et suggestions	76
18.8.1	L'abolition de la notion de « gérant »	76
18.8.2	La mise à niveau (au besoin) du cadre législatif relatif au gérant et l'introduction de la charge de gestionnaire	76
18.8.3	L'obligation d'assurance responsabilité	78