

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	v
Introduction	1
A) Le cadre juridique du droit de la copropriété	5
1. Le Québec	5
2. L'Ontario	8
3. Le Manitoba	10
4. La Colombie-Britannique	11
5. La France	13
6. La Belgique	15
B) Le fonds de prévoyance	19
1. L'obligation de constituer un fonds de prévoyance « adéquat »	20
2. Un ou plusieurs fonds de prévoyance?	26
3. L'étude de fonds de prévoyance	27
4. Les modalités d'une étude de fonds de prévoyance	28
4.1 Par quelle personne?	29
4.2 Par quel type d'analyse?	32
4.3 À quelle fréquence?	36
5. L'accumulation et le placement des fonds ...	38

6. L'utilisation des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance	41
C) Les assurances	45
1. L'obligation d'assurer	47
1.1 L'assurance du bâtiment	47
1.1.1 Le montant de couverture nécessaire à la conservation de l'immeuble	49
1.1.2 La détermination de la valeur à neuf	51
1.2 L'assurance responsabilité civile du syndicat	53
1.3 L'assurance responsabilité civile des administrateurs	56
1.4 L'assurance responsabilité civile des officiers d'assemblée	58
1.5 Assurances complémentaires	59
1.6 L'assurance des copropriétaires	62
1.6.1 L'assurance biens du copropriétaire.	62
1.6.2 L'assurance responsabilité civile ..	65
1.7 L'assurance des locataires	66
2. Le coût et la gestion des franchises d'assurance	69
3. La gestion des sinistres	73
4. Le coût des primes d'assurance.....	76
5. La renonciation à la subrogation.....	77
6. Les améliorations aux parties privatives	80
7. Les copropriétés par phases.....	83
8. Le fiduciaire d'assurance	85
8.1 La mission du fiduciaire d'assurance....	86
8.2 Un cadre mal défini	87
8.3 La notion de perte importante	88
8.4 La protection des copropriétaires	90

D) La gestion des copropriétés	93
1. La notion de gérant	94
2. De la compétence au professionnalisme	97
3. Un mécanisme d'indemnisation.	99
4. Un contrat type de gestion	101
5. Les responsabilités relatives à la charge	104
6. Gestion externe obligatoire <i>versus</i> autogestion?	106
7. Un statut professionnel pour les gestionnaires	109
8. La formation des gestionnaires et des administrateurs.	115
E) Pour une réforme du droit québécois de la copropriété	119
1. Les fonds de prévoyance	121
2. Les assurances	127
3. La gestion des copropriétés	132
4. Une loi particulière	134