

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction générale</b> .....	5
1. Mise en situation .....	5
2. La vétusté des immeubles .....	6
3. La constitution d'un fonds de prévoyance .....	6
4. La législation .....	6
5. Le constat .....	7
6. Présentation du plan .....	8
<b>PARTIE 1</b>	
<b>LE FONDS DE PRÉVOYANCE EN DROIT</b>	
<b>QUÉBÉCOIS</b> .....	11
<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>L'état de la législation</b> .....	13
<i>Section 1</i>	
Les dispositions de base .....	13
1. Un peu d'histoire .....	13
2. La Réforme du <i>Code civil du Québec</i> .....	14
3. Le caractère dynamique de l'obligation .....	17
4. Les moyens pour mettre en œuvre l'objectif recherché .....	17
5. Une réforme inachevée .....	18
<i>Section 2</i>	
Les dispositions complémentaires .....	19

1. La répartition des charges et ses modalités....	19
1.1 Les modalités .....	20
1.2 Les difficultés de mise en œuvre.....	20
2. L'insaisissabilité.....	23
<i>Section 3</i>	
Analyse critique .....	24
1. Les causes du dysfonctionnement.....	24
2. Une rigidité excessive et improductive .....	26
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>L'état de la jurisprudence et de la doctrine .....</b>	<b>29</b>
<i>Section 1</i>	
Le caractère impératif de l'obligation.....	30
<i>Section 2</i>	
Le seuil minimal, qu'en est-il ? .....	32
1. Énoncé du questionnement .....	32
2. Les réponses partielles de la doctrine et de la jurisprudence .....	32
3. L'avenue à privilégier.....	35
4. Une obligation « ascenseur » .....	36
<i>Section 3</i>	
Un seul fonds de prévoyance ? .....	37
1. Mise en situation .....	37
2. La jurisprudence.....	38
3. La doctrine .....	38
4. Analyse critique .....	39
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>Le rôle des organes décisionnels .....</b>	<b>43</b>
<i>Section 1</i>	
Le conseil d'administration.....	44
1. L'obligation d'assurer l'entretien courant de l'immeuble .....	44

2. L'obligation de prévoir les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes .....	45
2.1 Une gestion rigoureuse .....	45
2.2 Le devoir d'agir.....	45
2.3 Le rôle des professionnels.....	46
2.4 Les moyens de prévision.....	47
<i>Section 2</i>	
L'assemblée des copropriétaires .....	47
1. Les travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes.....	48
2. Les travaux de mise à niveau .....	49
3. Les sanctions au défaut d'agir.....	50
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>Un bilan.....</b>	<b>53</b>
<b>PARTIE 2</b>	
<b>ÉTUDE COMPARATIVE.....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Les systèmes nord-américains .....</b>	<b>59</b>
<i>Section 1</i>	
L'Ontario.....	59
1. Mise en situation.....	59
2. Un peu d'histoire.....	60
3. Les dispositions de base.....	61
4. Les dispositions complémentaires .....	66
4.1 La responsabilité civile des administrateurs.....	67
4.2 Les études de fonds de prévoyance et le plan de financement.....	68
5. Analyse critique .....	70
5.1 Un régime exhaustif.....	71

5.2 Un régime comportant certaines faiblesses.....	71
5.3 La nature des travaux .....	73
5.4 Conclusion .....	74
<i>Section 2</i>	
La Colombie-Britannique .....	75
1. Mise en situation .....	75
2. Les dispositions de base.....	76
2.1 L'objet des charges communes .....	76
2.2 Les modalités relatives à la constitution d'un fonds de prévoyance .....	77
3. Les dispositions complémentaires .....	81
3.1 Le promoteur et le fonds de prévoyance.....	81
3.2 Les études de fonds de prévoyance .....	81
4. Analyse critique .....	82
<i>Section 3</i>	
La Californie .....	84
1. Mise en situation .....	84
2. Les dispositions de base.....	85
3. Analyse critique .....	91
<i>Section 4</i>	
La Floride.....	93
1. Mise en situation .....	93
2. Les dispositions de base.....	94
3. Analyse critique .....	97
<i>Section 5</i>	
Le Michigan .....	99
1. Mise en situation .....	99
2. Les principales dispositions .....	99
3. Analyse critique .....	101

<i>Section 6</i>	
Hawaii .....	103
1. Mise en situation .....	103
2. Les principales dispositions .....	103
3. Analyse critique .....	107
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>Les systèmes civilistes .....</b>	<b>109</b>
<i>Section 1</i>	
La France .....	110
1. Mise en situation .....	110
2. Un peu d'histoire.....	110
3. Les dispositions de base.....	111
4. Analyse critique .....	112
4.1 Le rôle des organes décisionnels.....	113
4.2 Une politique de planification des grands travaux limitée.....	113
4.3 Une mesure comportant de nombreuses contraintes et qui demeure peu performante .....	113
4.4 Conclusion .....	115
<i>Section 2</i>	
La Belgique.....	116
1. Mise en situation .....	116
2. Un peu d'histoire.....	116
3. Les dispositions de base.....	116
4. Analyse critique .....	118
<i>Section 3</i>	
L'Espagne.....	119
1. Mise en situation .....	119
2. Les principales dispositions .....	120
3. Les dispositions complémentaires .....	120
4. Analyse critique .....	121

<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>Bilan .....</b>	<b>123</b>

<b>PARTIE 3</b>	
<b>LES MODALITÉS ENTOURANT LA</b>	
<b>CONSTITUTION DU FONDS DE PRÉVOYANCE .....</b>	<b>125</b>

<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>La détermination des parties communes .....</b>	<b>127</b>

<i>Section 1</i>	
La déclaration de copropriété et le plan cadastral.....	127
<i>Section 2</i>	
Le Code civil du Québec.....	128

<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>L'identification des travaux requis .....</b>	<b>131</b>

<i>Section 1</i>	
La détermination des réparations majeures.....	131
<i>Section 2</i>	
La détermination du remplacement des parties communes .....	134

<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>Les outils relatifs à la détermination du coût estimatif.....</b>	<b>137</b>

<i>Section 1</i>	
Le certificat d'état d'immeuble.....	138
1. Les expertises complémentaires .....	139
2. L'intérêt.....	139
3. Le contenu.....	139
<i>Section 2</i>	
Le carnet d'entretien .....	140
1. La mémoire collective de la copropriété.....	140
2. Le curriculum vitae de l'immeuble.....	141

3. Les informations complémentaires .....	142
4. Un outil dynamique.....	142
<i>Section 3</i>	
L'étude du fonds de prévoyance.....	143
1. L'inspection visuelle .....	145
2. L'ordonnancement des travaux et la projection de leurs coûts estimés .....	145
3. Les prévisions actuarielles et calculs de l'étude du fonds de prévoyance.....	146
3.1 Les principales méthodes de calcul.....	148
3.2 Bilan prévisionnel de trésorerie .....	149
3.3 L'horizon de l'étude .....	150
4. Le contenu du rapport .....	151
5. La périodicité .....	153
<i>Section 4</i>	
Le plan de financement .....	154
<i>Section 5</i>	
Le plan de gestion d'actif.....	155
1. Le niveau d'entretien .....	156
2. Les correctifs.....	156
3. L'estimation du coût de l'entretien ainsi que des réparations majeures et du remplacement des parties communes.....	156
4. Les scénarios.....	157
<i>Section 6</i>	
Les logiciels de gestion.....	157
<b>Autres conseils pratiques</b> .....	158
<b>Détermination des risques</b> .....	162
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>Le mode de répartition des charges</b> .....	165

<i>Section 1</i>	
La distinction entre les charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les provisions du fonds de prévoyance.....	165
<i>Section 2</i>	
La distinction entre les parties communes générales et les parties communes à usage restreint .....	166
1. Le principe : la valeur relative .....	166
2. L'exception : les parties communes à usage restreint.....	167
<b>PARTIE 4</b>	
<b>L'ORGANISATION FINANCIÈRE DU FONDS DE PRÉVOYANCE.....</b>	<b>169</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Le statut patrimonial des sommes versées au fonds de prévoyance.....</b>	<b>171</b>
<i>Section 1</i>	
Le patrimoine du syndicat et l'insaisissabilité partielle du fonds de prévoyance.....	171
<i>Section 2</i>	
Les mutations et leur impact .....	172
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>La disponibilité des fonds .....</b>	<b>175</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>Les véhicules de placement autorisés .....</b>	<b>177</b>
1. La nature des placements .....	177
2. Les revenus de placement .....	178
3. Les difficultés à optimiser le rendement .....	179
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>L'audit comptable et financier .....</b>	<b>181</b>



<b>CHAPITRE 5</b>	
<b>L'utilisation des fonds et la fin de la copropriété.....</b>	<b>185</b>
<i>Section 1</i>	
L'utilisation des fonds.....	185
<i>Section 2</i>	
La fin de la copropriété.....	186
<b>Conclusion .....</b>	<b>188</b>
<b>ANNEXE A</b>	
<b>Clauses types pouvant être insérées dans une déclaration de copropriété .....</b>	<b>195</b>
<b>ANNEXE B</b>	
<b>Version intégrale anglaise des art. 93 à 95, 97 et 115 de la loi .....</b>	<b>199</b>
<b>ANNEXE C</b>	
<b><i>Condominium Act, 1998, Ontario Regulation 48/01, art. 27 to 33 .....</i></b>	<b>207</b>
<b>ANNEXE D</b>	
<b>Tableau de synthèse .....</b>	<b>217</b>