

CONVENTION D'INDIVISION

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE.....	10
0.00 INTERPRÉTATION.....	11
0.01 Terminologie	11
0.01.01 Activités	11
0.01.02 Charge	11
0.01.03 Contrat.....	11
0.01.04 Copropriété.....	12
0.01.05 Différend	12
0.01.06 Exercice Financier.....	12
0.01.07 Force Majeure	12
0.01.08 Immeuble.....	12
0.01.09 INDIVISAIRE.....	12
0.01.10 Loi	13
0.01.11 Manquement.....	13
0.01.12 Part	13
0.01.13 Personne.....	13
0.01.14 Perte.....	13
0.01.15 Réclamation.....	14
0.01.16 Représentants Légaux	14
0.01.17 Résolution Ordinaire	14
0.01.18 Résolution Spéciale.....	14
0.01.19 Revenus Nets.....	14
0.01.20 Systèmes et Équipements.....	14
0.01.21 Taux Préférentiel.....	14
0.01.22 Titre.....	15
0.02 Intégralité et primauté.....	15
0.03 Lois applicables	15
0.04 Non-conformité	15
0.04.01 Divisibilité.....	15
0.04.02 Disposition alternative	15
0.05 Généralités.....	16
0.05.01 Cumul.....	16
0.05.02 Non-renonciation.....	16
0.05.03 Dates et délais	16
a) De rigueur	16
b) Calcul	16
c) Reports	17
0.05.04 Références financières.....	17
0.05.05 Renvois.....	17

	0.05.06	Genre et nombre.....	17
	0.05.07	Titres	17
	0.05.08	Approbation.....	18
	0.05.09	Normes comptables.....	18
1.00		RÉGIE DE LA COPROPRIÉTÉ.....	18
	1.01	Constitution	18
	1.02	Parts	18
	1.03	Affaires bancaires.....	18
	1.03.01	Comptes bancaires	18
	1.03.02	Signataires autorisés.....	18
	1.03.03	Confusion.....	19
	1.03.04	Emprunts	19
	1.04	Livres et registres.....	19
	1.04.01	Description	19
	1.04.02	Registre des Parts	19
	1.04.03	Livres.....	19
	1.04.04	Accès.....	19
	1.05	États financiers	19
	1.05.01	Nomination.....	19
	1.05.02	Normes comptables.....	20
	1.05.03	Remise.....	20
	1.06	Règlements	20
	1.07	Signataires	20
2.00		RÉGIE DE L'IMMEUBLE.....	20
	2.01	Gestion.....	20
	2.02	Nomination.....	20
	2.03	Rémunération.....	21
	2.04	Démission.....	21
	2.05	Destitution	21
	2.06	Pouvoirs et obligations*	21
	2.07	Pouvoir général de gestion.....	21
	2.08	Activités de location	21
	2.08.01	Offres de location et baux	22
	2.08.02	Perception.....	22
	2.08.03	Recouvrement	22
	2.08.04	Avis et rapports	22
	2.08.05	Relations.....	22
	2.09	Affaires bancaires	22
	2.09.01	Comptes de la Copropriété.....	22
	2.09.02	Signature	23
	2.09.03	Dépôts	23
	2.09.04	Dépenses	23

	2.09.05	Fonds de réserve.....	23
2.10		Entretien préventif.....	23
2.11		Réparations, rénovations et modifications.....	24
	2.11.01	Approbation.....	24
	2.11.02	Contrats de service.....	24
	2.11.03	Registre des travaux.....	24
	2.11.04	Réparations par les locataires.....	24
2.12		Comptabilité et registres comptables.....	24
2.13		Information continue.....	24
	2.13.01	Compte à rendre.....	24
	2.13.02	Demande d'information.....	25
2.14		Indemnisation.....	25
3.00		RÉGIE DES INDIVISAIRES.....	25
3.01		Assemblées.....	25
	3.01.01	Assemblée annuelle.....	25
	3.01.02	Assemblée spéciale.....	25
	3.01.03	Lieu des assemblées.....	25
	3.01.04	Accès.....	25
3.02		Procuration en vue d'assemblées.....	25
	3.02.01	Générale.....	25
	3.02.02	Modèles.....	26
3.03		Convocation aux assemblées.....	26
	3.03.01	Avis de convocation.....	26
	3.03.02	Renonciation à l'avis de convocation.....	27
	3.03.03	Avis incomplet.....	27
	3.03.04	Omission de transmettre l'avis.....	27
3.04		Fonctionnement des assemblées.....	27
	3.04.01	Quorum.....	27
	3.04.02	Ajournement.....	27
	3.04.03	Deuxième ajournement.....	27
	3.04.04	Vote.....	28
	3.04.05	Exercice du droit de vote.....	28
	3.04.06	Dépôt des procurations.....	28
	3.04.07	Résolution écrite.....	28
	3.04.08	Conflit d'intérêts.....	28
3.05		Charge sur l'Immeuble.....	28
3.06		Charges sur les Parts.....	28
3.07		Utilisation.....	28
3.08		Dépenses.....	29
	3.08.01	Frais d'administration.....	29
	3.08.02	Remboursement.....	29
	a)	Dépenses nécessaires.....	29
	b)	Autres dépenses.....	29

3.09	Partage des Revenus Nets.....	29
3.09.01	Distribution	29
3.09.02	Réserve.....	29
4.00	OBLIGATIONS DES INDIVISAIRES	30
4.01	Assurance.....	30
4.01.01	Souscription.....	30
4.01.02	Montant	30
4.01.03	Émetteur	30
4.01.04	Avis préalable.....	30
4.01.05	Coassuré.....	30
4.01.06	Certificats d'assurance	30
4.01.07	Avis de modification ou d'annulation.....	30
4.02	Indemnisation	31
4.02.01	Définition	31
4.02.02	Portée.....	31
4.02.03	Procédure.....	31
5.00	RETRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ.....	31
5.01	Retrait volontaire	31
5.01.01	Droit de retrait.....	31
5.01.02	Offre	32
5.01.03	Avis	32
5.01.04	Refus	32
5.02	Retrait forcé.....	32
5.02.01	Option d'achat.....	32
5.02.02	Événements	32
5.02.03	Avis	33
5.02.04	Refus	33
5.03	Modalités de paiement.....	33
5.04	Discorde (« Shotgun »).....	34
5.04.01	Avis	34
5.04.02	Délai	34
5.04.03	Acceptation présumée	34
5.04.04	Acceptation formelle.....	34
5.04.05	Rejet de l'offre	34
	a) Présomption d'achat.....	34
	b) Prix et modalités	35
	c) Proportion	35
5.05	Quittance.....	35
6.00	OPTIONS D'ACHAT EN CAS D'INVALIDITÉ.....	35
6.01	Définition.....	35
6.02	Application	35

6.03	Avis d'exercice	35
6.04	Refus.....	36
7.00	DÉCÈS D'UN INDIVISAIRE	36
7.01	Effet	36
7.02	Vente présumée	36
7.03	Modalités de paiement.....	36
7.03.01	Généralités.....	36
7.03.02	Produit d'assurance	36
	a) Suffisant	36
	b) Insuffisant	37
7.03.03	Solde.....	37
7.03.04	Billet à ordre.....	37
7.03.05	Frais de recouvrement	37
7.03.06	Arrivée du terme	37
7.03.07	Paiement par anticipation.....	38
7.03.08	Solidarité.....	38
7.04	Deux décès.....	38
7.05	Protection de la succession	38
	7.05.01 Indemnisation.....	38
	7.05.02 Quittance	38
7.06	Primauté.....	38
8.00	VALEUR DES PARTS	39
8.01	Valeur initiale	39
8.02	Valeur courante.....	39
	8.02.01 Réévaluation par les INDIVISAIRES	39
	8.02.02 Dissidence	39
8.03	Évaluation alternative	39
8.04	Réévaluation administrative	39
	8.04.01 Responsabilité	39
	8.04.02 Options	40
9.00	FINANCEMENT	40
9.01	Souscription d'assurance-vie	40
	9.01.01 Souscription initiale	40
	9.01.02 Souscriptions supplémentaires	41
	9.01.03 Fin du Contrat	41
9.02	Devoirs des INDIVISAIRES	41
	9.02.01 Paiement des primes.....	41
	9.02.02 Interdiction	41
	9.02.03 Protection supplémentaire.....	41
	9.02.04 Modification de la couverture	41
	9.02.05 Décès d'un INDIVISAIRE.....	41

9.03	Cession des polices d'assurance	42
10.00	DÉPOSITAIRE.....	42
10.01	Nomination	42
10.02	Rémunération.....	42
10.03	Devoirs.....	42
	10.03.01 Dépôt.....	42
	10.03.02 Conformité	43
	10.03.03 Responsabilité	43
10.04	Fin du Contrat.....	43
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	43
11.01	Cession.....	43
	11.01.01 Interdiction	43
	11.01.02 Inopposabilité.....	43
	11.01.03 Exception.....	43
11.02	Force Majeure.....	44
	11.02.01 Atténuation de responsabilité.....	44
	11.02.02 Prise de mesures adéquates	44
	11.02.03 Droit des autres INDIVISAIRES	44
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	44
12.01	Avis.....	44
12.02	Résolution des Différends.....	45
	12.02.01 Rencontre de négociations de bonne foi.....	45
	a) Avis écrit.....	45
	b) Rencontre	45
	c) Procédures judiciaires	46
	d) Mesures conservatoires.....	46
	12.02.02 Médiation	46
	a) Processus.....	46
	b) Règlement	46
	c) Arbitrage [OU Procédure judiciaire].....	46
	12.02.03 Procédure d'arbitrage (si V1 au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	47
	a) Avis	47
	b) Réponse.....	47
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	47
	d) Sous-contrats.....	47
	e) Confidentialité.....	48
	f) Audition	48
	g) Décision	48
	h) Frais.....	48
	i) Dispositions supplétives.....	48
12.03	Élection de for	49

12.04	Exemplaires	49
12.05	Modification au Contrat.....	49
12.06	Non-renonciation	49
12.07	Signature électronique	49
13.00	FIN DU CONTRAT.....	49
13.01	Résiliation.....	49
13.02	Fin de la Copropriété	50
13.02.01	Options	50
13.02.02	Copropriété divisée	50
13.02.03	Vente de l'Immeuble	50
	a) Vente.....	50
	b) Produit de vente	50
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR	51
15.00	DURÉE	51
15.01	Initiale.....	51
15.02	Renouvelée	51
15.02.01	Premier renouvellement	51
15.02.02	Renouvellements subséquents.....	51
15.03	Non-reconduction.....	52
15.04	Survie.....	52
16.00	PORTÉE.....	53

LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A [OU B OU C] – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'INDIVISAIRE A [OU B OU C].....	56
ANNEXE 0.01.22 – TITRES DE COPROPRIÉTÉ INDIVISE.....	58
[ANNEXE 2.06 – CONTRAT DE GESTION IMMOBILIÈRE	58
ANNEXE 2.08.01 – POLITIQUE DE LOCATION	58
ANNEXE 8.01 – VALEUR INITIALE.....	58
ANNEXE 8.02.01 – RÉÉVALUATION DE LA VALEUR.....	59
ANNEXE 9.01.01 – POLICES D'ASSURANCE-VIE.....	60
ANNEXE 10.01 – INTERVENTION DU DÉPOSITAIRE.....	61

o o o o o



© edilex inc.
www.edilex.com

CONVENTION ENTRE INDIVISAIRES, intervenue à, province de, Canada.

ENTRE: **V1** (*nom de la personne physique*), (*occupation*), domicilié(e) et résidant au (*numéro civique et nom de la rue*), à, province de (*nom de la province*), (*code postal*);

OU

V2 (*nom de la personne morale*), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la Loi (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant sa principale place d'affaires au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de, province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée sous le numéro conformément à la Loi (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle la société par actions est immatriculée*) qui est dûment autorisé à agir à cette fin, [(**V1**) tel qu'il(elle) le déclare] **OU** [(**V2**) tel qu'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [**OU** du conseil d'administration], à l'annexe A];

OU

V3 (*nom de la société de personnes*), [société en nom collectif], **OU** [société en commandite représentée par (*nom de son commandité*), son commandité], **OU** [société en participation], **OU** [coentreprise], **OU** [collaboration], **OU** [tout autre groupement de personnes] exploitant une entreprise, dûment formée selon [le Code civil du Québec] **OU** [la Loi (*identification de la loi applicable*)] **OU** [le régime de droit commun applicable], ayant sa principale place d'affaires au (*numéro civique et nom de la rue*), à, province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée (*selon le cas*) sous le numéro conformément à la Loi (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle est immatriculée*), représentée par (*nom du représentant*), son (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'elle le déclare, **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en nom collectif], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] du commandité de la société en commandite], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en participation], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des participants à la coentreprise], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des collaborateurs à l'accord de collaboration], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des membres de tel autre groupement de personnes], à l'annexe A;

INDIVISAIRE A	INDIVISAIRE B	INDIVISAIRE C

CI-APRÈS L'« INDIVISAIRE A »;

ET : (*identification de l'indivisaire B*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe A si nécessaire*);

CI-APRÈS L'« INDIVISAIRE B »;

ET : (*identification de l'indivisaire C [et du gérant d'immeuble]*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus (personne physique si est aussi le gérant d'immeuble) et insérer l'annexe A si nécessaire*);

CI-APRÈS L'« INDIVISAIRE C » [ET LE « GÉRANT D'IMMEUBLE »];

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT LES « INDIVISAIRES »;

[ET INTERVIENT : (*nom de la personne physique*), (*occupation*), domicilié(e) et résidant au (*numéro civique et nom de la rue*), à , province de (*nom de la province*), (*code postal*), faisant affaires à titre d'entreprise individuelle sous le nom de (*dénomination*)];

CI-APRÈS LE « GÉRANT D'IMMEUBLE »].

PRÉAMBULE

LES INDIVISAIRES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) Les INDIVISAIRES œuvrent dans le domaine de (*description du secteur d'activités*);
- B) Les INDIVISAIRES sont copropriétaires indivis d'un l'immeuble résidentiel [OU commercial] situé au (*numéro civique et nom de la rue*), à , province de , Canada;

INDIVISAIRE A	INDIVISAIRE B	INDIVISAIRE C

- C) Les INDIVISAIRES désirent par les présentes conclure un contrat régissant l'organisation de leurs droits indivis dans l'immeuble;
- D) Les INDIVISAIRES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé se rapportant notamment au maintien de l'indivision, à la gestion de l'immeuble ainsi qu'au transfert et à l'évaluation des quotes-parts indivises des INDIVISAIRES;
- E) Les INDIVISAIRES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES INDIVISAIRES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans ce contrat [et dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci] s'interprètent comme ci-après. De plus, des mots et expressions peuvent être définis ailleurs dans ce contrat [et dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci] et ils ont alors le sens qui leur est expressément attribué dans un article ou dans un paragraphe de ce contrat [ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci].

0.01.01 Activités

signifie, à l'égard des INDIVISAIRES, (*description des principales activités commerciales*);

0.01.02 Charge

signifie une cause légitime de préférence, un démembrement du droit de propriété, une modalité de la propriété, une restriction à l'exercice du droit de disposer ou une sûreté de quelque nature qu'elle soit, créé par contrat ou par effet de la Loi, y compris tout droit susceptible de devenir l'un ou l'autre de ces droits ou affectations;

0.01.03 Contrat

signifie le présent contrat incluant le préambule et ses annexes, toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les INDIVISAIRES, conformément à l'article 12.05 du contrat;

INDIVISAIRE A	INDIVISAIRE B	INDIVISAIRE C