

CONVENTION D'INDIVISION

TABLE DES MATIÈRES

| | PAGE |
|---------------------------------------|-----------|
| PRÉAMBULE..... | 12 |
| 0.00 INTERPRÉTATION..... | 13 |
| 0.01 Terminologie | 14 |
| 0.01.01 Activités | 14 |
| 0.01.02 Charge | 14 |
| 0.01.03 Contrat..... | 15 |
| 0.01.04 Copropriété..... | 15 |
| 0.01.05 Différend..... | 15 |
| 0.01.06 Exercice Financier..... | 15 |
| 0.01.07 Force Majeure | 16 |
| 0.01.08 Immeuble..... | 17 |
| 0.01.09 INDIVISAIRE..... | 17 |
| 0.01.10 Loi | 17 |
| 0.01.11 Manquement..... | 17 |
| 0.01.12 Part | 18 |
| 0.01.13 Personne..... | 18 |
| 0.01.14 Perte..... | 19 |
| 0.01.15 Réclamation..... | 19 |
| 0.01.16 Représentants Légaux | 19 |
| 0.01.17 Résolution Ordinaire | 19 |
| 0.01.18 Résolution Spéciale..... | 19 |
| 0.01.19 Revenus Nets..... | 19 |
| 0.01.20 Systèmes et Équipements..... | 20 |
| 0.01.21 Taux Préférentiel..... | 20 |
| 0.01.22 Titre..... | 20 |
| 0.02 Intégralité et primauté..... | 20 |
| 0.03 Lois applicables | 22 |
| 0.04 Non-conformité..... | 23 |
| 0.04.01 Divisibilité..... | 23 |
| 0.04.02 Disposition alternative | 24 |
| 0.05 Généralités..... | 24 |
| 0.05.01 Cumul..... | 24 |
| 0.05.02 Non-renonciation..... | 24 |
| 0.05.03 Dates et délais | 24 |
| a) De rigueur | 24 |
| b) Calcul..... | 25 |
| c) Reports..... | 26 |
| 0.05.04 Références financières..... | 26 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|-------------|-------------------------------------|-----------|
| 0.05.05 | Renvois..... | 27 |
| 0.05.06 | Genre et nombre..... | 27 |
| 0.05.07 | Titres | 27 |
| 0.05.08 | Approbation..... | 27 |
| 0.05.09 | Normes comptables..... | 28 |
| 1.00 | RÉGIE DE LA COPROPRIÉTÉ..... | 28 |
| 1.01 | Constitution | 29 |
| 1.02 | Parts | 30 |
| 1.03 | Affaires bancaires..... | 30 |
| 1.03.01 | Comptes bancaires | 30 |
| 1.03.02 | Signataires autorisés..... | 30 |
| 1.03.03 | Confusion..... | 30 |
| 1.03.04 | Emprunts | 31 |
| 1.04 | Livres et registres..... | 31 |
| 1.04.01 | Description..... | 31 |
| 1.04.02 | Registre des Parts..... | 31 |
| 1.04.03 | Livres..... | 31 |
| 1.04.04 | Accès..... | 31 |
| 1.05 | États financiers | 31 |
| 1.05.01 | Nomination..... | 31 |
| 1.05.02 | Normes comptables..... | 31 |
| 1.05.03 | Remise..... | 32 |
| 1.06 | Règlements | 32 |
| 1.07 | Signataires | 32 |
| 2.00 | RÉGIE DE L'IMMEUBLE..... | 32 |
| 2.01 | Gestion..... | 32 |
| 2.02 | Nomination..... | 33 |
| 2.03 | Rémunération..... | 33 |
| 2.04 | Démission | 33 |
| 2.05 | Destitution | 33 |
| 2.06 | Pouvoirs et obligations* | 33 |
| 2.07 | Pouvoir général de gestion..... | 34 |
| 2.08 | Activités de location..... | 35 |
| 2.08.01 | Offres de location et baux | 35 |
| 2.08.02 | Perception..... | 35 |
| 2.08.03 | Recouvrement | 35 |
| 2.08.04 | Avis et rapports | 35 |
| 2.08.05 | Relations..... | 36 |
| 2.09 | Affaires bancaires..... | 36 |
| 2.09.01 | Comptes de la Copropriété..... | 36 |
| 2.09.02 | Signature | 36 |
| 2.09.03 | Dépôts | 36 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 2.09.04 | Dépenses | 36 |
| 2.09.05 | Fonds de réserve..... | 36 |
| 2.10 | Entretien préventif..... | 37 |
| 2.11 | Réparations, rénovations et modifications..... | 37 |
| 2.11.01 | Approbation..... | 37 |
| 2.11.02 | Contrats de service | 37 |
| 2.11.03 | Registre des travaux | 37 |
| 2.11.04 | Réparations par les locataires..... | 37 |
| 2.12 | Comptabilité et registres comptables..... | 38 |
| 2.13 | Information continue | 38 |
| 2.13.01 | Compte à rendre | 38 |
| 2.13.02 | Demande d'information | 38 |
| 2.14 | Indemnisation | 38 |
| 3.00 | RÉGIE DES INDIVISAIRES..... | 38 |
| 3.01 | Assemblées..... | 38 |
| 3.01.01 | Assemblée annuelle..... | 38 |
| 3.01.02 | Assemblée spéciale | 39 |
| 3.01.03 | Lieu des assemblées..... | 39 |
| 3.01.04 | Accès..... | 39 |
| 3.02 | Procuration en vue d'assemblées..... | 39 |
| 3.02.01 | Générale..... | 39 |
| 3.02.02 | Modèles..... | 39 |
| 3.03 | Convocation aux assemblées..... | 40 |
| 3.03.01 | Avis de convocation..... | 40 |
| 3.03.02 | Renonciation à l'avis de convocation..... | 40 |
| 3.03.03 | Avis incomplet..... | 41 |
| 3.03.04 | Omission de transmettre l'avis..... | 41 |
| 3.04 | Fonctionnement des assemblées..... | 41 |
| 3.04.01 | Quorum | 41 |
| 3.04.02 | Ajournement..... | 41 |
| 3.04.03 | Deuxième ajournement | 41 |
| 3.04.04 | Vote..... | 41 |
| 3.04.05 | Exercice du droit de vote..... | 42 |
| 3.04.06 | Dépôt des procurations..... | 42 |
| 3.04.07 | Résolution écrite..... | 42 |
| 3.04.08 | Conflit d'intérêts | 42 |
| 3.05 | Charge sur l'Immeuble | 43 |
| 3.06 | Charges sur les Parts..... | 43 |
| 3.07 | Utilisation | 43 |
| 3.08 | Dépenses..... | 43 |
| 3.08.01 | Frais d'administration | 43 |
| 3.08.02 | Remboursement..... | 44 |
| | a) Dépenses nécessaires | 44 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|-------------|--|-----------|
| | <i>b)</i> Autres dépenses | 44 |
| 3.09 | Partage des Revenus Nets..... | 44 |
| | 3.09.01 Distribution | 44 |
| | 3.09.02 Réserve..... | 44 |
| 4.00 | OBLIGATIONS DES INDIVISAIRES | 45 |
| 4.01 | Assurance..... | 45 |
| | 4.01.01 Souscription..... | 45 |
| | 4.01.02 Montant | 45 |
| | 4.01.03 Émetteur | 45 |
| | 4.01.04 Avis préalable..... | 45 |
| | 4.01.05 Coassuré..... | 45 |
| | 4.01.06 Certificats d'assurance | 46 |
| | 4.01.07 Avis de modification ou d'annulation | 46 |
| 4.02 | Indemnisation | 46 |
| | 4.02.01 Définition | 46 |
| | 4.02.02 Portée..... | 46 |
| | 4.02.03 Procédure..... | 47 |
| 5.00 | RETRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ..... | 47 |
| 5.01 | Retrait volontaire | 47 |
| | 5.01.01 Droit de retrait | 47 |
| | 5.01.02 Offre | 48 |
| | 5.01.03 Avis | 48 |
| | 5.01.04 Refus | 48 |
| 5.02 | Retrait forcé..... | 49 |
| | 5.02.01 Option d'achat..... | 49 |
| | 5.02.02 Événements | 49 |
| | 5.02.03 Avis | 49 |
| | 5.02.04 Refus | 50 |
| 5.03 | Modalités de paiement..... | 50 |
| 5.04 | Discorde (« Shotgun »)..... | 50 |
| | 5.04.01 Avis | 51 |
| | 5.04.02 Délai | 52 |
| | 5.04.03 Acceptation présumée | 52 |
| | 5.04.04 Acceptation formelle..... | 52 |
| | 5.04.05 Rejet de l'offre | 53 |
| | <i>a)</i> Présomption d'achat..... | 53 |
| | <i>b)</i> Prix et modalités | 53 |
| | <i>c)</i> Proportion | 53 |
| 5.05 | Quittance..... | 53 |
| 6.00 | OPTIONS D'ACHAT EN CAS D'INVALIDITÉ..... | 54 |
| 6.01 | Définition..... | 54 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 6.02 | Application | 54 |
| 6.03 | Avis d'exercice | 54 |
| 6.04 | Refus..... | 54 |
| 7.00 | DÉCÈS D'UN INDIVISAIRE | 54 |
| 7.01 | Effet | 55 |
| 7.02 | Vente présumée | 55 |
| 7.03 | Modalités de paiement..... | 55 |
| 7.03.01 | Généralités..... | 55 |
| 7.03.02 | Produit d'assurance | 55 |
| | a) Suffisant | 55 |
| | b) Insuffisant | 56 |
| 7.03.03 | Solde..... | 56 |
| 7.03.04 | Billet à ordre..... | 56 |
| 7.03.05 | Frais de recouvrement | 57 |
| 7.03.06 | Arrivée du terme | 57 |
| 7.03.07 | Paiement par anticipation..... | 57 |
| 7.03.08 | Solidarité..... | 57 |
| 7.04 | Deux décès..... | 58 |
| 7.05 | Protection de la succession..... | 58 |
| 7.05.01 | Indemnisation..... | 58 |
| 7.05.02 | Quittance..... | 58 |
| 7.06 | Primauté..... | 59 |
| 8.00 | VALEUR DES PARTS | 59 |
| 8.01 | Valeur initiale | 59 |
| 8.02 | Valeur courante..... | 59 |
| 8.02.01 | Réévaluation par les INDIVISAIRES..... | 59 |
| 8.02.02 | Dissidence | 60 |
| 8.03 | Évaluation alternative | 60 |
| 8.04 | Réévaluation administrative..... | 60 |
| 8.04.01 | Responsabilité | 60 |
| 8.04.02 | Options..... | 61 |
| 9.00 | FINANCEMENT | 61 |
| 9.01 | Souscription d'assurance-vie..... | 61 |
| 9.01.01 | Souscription initiale | 61 |
| 9.01.02 | Souscriptions supplémentaires | 62 |
| 9.01.03 | Fin du Contrat | 62 |
| 9.02 | Devoirs des INDIVISAIRES..... | 62 |
| 9.02.01 | Paiement des primes..... | 62 |
| 9.02.02 | Interdiction..... | 62 |
| 9.02.03 | Protection supplémentaire..... | 62 |
| 9.02.04 | Modification de la couverture | 63 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 9.02.05 | Décès d'un INDIVISAIRE..... | 63 |
| 9.03 | Cession des polices d'assurance | 63 |
| 10.00 | DÉPOSITAIRE..... | 64 |
| 10.01 | Nomination | 64 |
| 10.02 | Rémunération..... | 64 |
| 10.03 | Devoirs..... | 64 |
| 10.03.01 | Dépôt..... | 64 |
| 10.03.02 | Conformité | 64 |
| 10.03.03 | Responsabilité | 64 |
| 10.04 | Fin du Contrat..... | 64 |
| 11.00 | DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | 65 |
| 11.01 | Cession..... | 65 |
| 11.01.01 | Interdiction | 65 |
| 11.01.02 | Inopposabilité..... | 65 |
| 11.01.03 | Exception..... | 65 |
| 11.02 | Force Majeure..... | 65 |
| 11.02.01 | Atténuation de responsabilité | 66 |
| 11.02.02 | Prise de mesures adéquates | 66 |
| 11.02.03 | Droit des autres INDIVISAIRES | 66 |
| 12.00 | DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 66 |
| 12.01 | Avis..... | 67 |
| 12.02 | Résolution des Différends..... | 68 |
| 12.02.01 | Rencontre de négociations de bonne foi..... | 68 |
| a) | Avis écrit..... | 68 |
| b) | Rencontre | 68 |
| c) | Procédures judiciaires | 68 |
| d) | Mesures conservatoires | 69 |
| 12.02.02 | Médiation | 69 |
| a) | Processus..... | 69 |
| b) | Règlement | 70 |
| c) | Arbitrage [OU Procédure judiciaire]..... | 70 |
| 12.02.03 | Procédure d'arbitrage (si V1 au paragraphe 12.02.02 c) s'applique)..... | 70 |
| a) | Avis | 71 |
| b) | Réponse..... | 72 |
| c) | Nomination d'un troisième arbitre..... | 72 |
| d) | Sous-contrats..... | 72 |
| e) | Confidentialité..... | 73 |
| f) | Audition | 73 |
| g) | Décision | 73 |
| h) | Frais..... | 74 |
| i) | Dispositions supplétives..... | 74 |

CONVENTION D'INDIVISION

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 12.03 | Élection de for | 74 |
| 12.04 | Exemplaires | 76 |
| 12.05 | Modification au Contrat..... | 76 |
| 12.06 | Non-renonciation | 77 |
| 12.07 | Signature électronique | 77 |
| 13.00 | FIN DU CONTRAT..... | 77 |
| 13.01 | Résiliation..... | 78 |
| 13.02 | Fin de la Copropriété | 79 |
| 13.02.01 | Options | 79 |
| 13.02.02 | Copropriété divise | 79 |
| 13.02.03 | Vente de l'Immeuble..... | 80 |
| | a) Vente..... | 80 |
| | b) Produit de vente | 80 |
| 14.00 | ENTRÉE EN VIGUEUR | 80 |
| 15.00 | DURÉE | 81 |
| 15.01 | Initiale..... | 82 |
| 15.02 | Renouvelée | 82 |
| | 15.02.01 Premier renouvellement | 82 |
| | 15.02.02 Renouvellements subséquents..... | 83 |
| 15.03 | Non-reconduction | 84 |
| 15.04 | Survie..... | 84 |
| 16.00 | PORTÉE..... | 85 |



www.edilex.com

CONVENTION D'INDIVISION

LISTE DES ANNEXES

| | PAGE |
|---|------|
| ANNEXE A [OU B OU C] – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'INDIVISAIRE A [OU B OU C]..... | 88 |
| ANNEXE 0.01.22 – TITRES DE COPROPRIÉTÉ INDIVISE..... | 90 |
| [ANNEXE 2.06 – CONTRAT DE GESTION IMMOBILIÈRE | 90 |
| ANNEXE 2.08.01 – POLITIQUE DE LOCATION | 90 |
| ANNEXE 8.01 – VALEUR INITIALE | 90 |
| ANNEXE 8.02.01 – RÉÉVALUATION DE LA VALEUR..... | 91 |
| ANNEXE 9.01.01 – POLICES D'ASSURANCE-VIE..... | 92 |
| ANNEXE 10.01 – INTERVENTION DU DÉPOSITAIRE..... | 93 |

o o o o o



© edilex inc.
www.edilex.com

CONVENTION D'INDIVISION

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

En ce qui concerne le choix du titre du contrat, en vue d'éviter toute erreur ou confusion sur la nature même du contrat, il s'avère nécessaire de penser à un intitulé clair, précis et surtout, qui reflète le contenu réel de celui-ci.

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*);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique.

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];

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une société par actions et que l'opération juridique ne nécessite aucune formalité spécifique d'autorisation de la part de ses dirigeants, de ses administrateurs ou de ses actionnaires.

*En tant que personne morale, la société par actions doit nécessairement être représentée par ses dirigeants (art. 312 du Code civil du Québec (ci-après le « **CcQ** »)). La personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole ou d'un employé si le tiers est justifié de croire que ce dernier est autorisé d'agir au nom de la personne morale. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent (art. 2163 CcQ).*

La détermination d'un cas de mandat apparent est une question de fait. La jurisprudence a toutefois identifié quatre conditions à remplir afin que le mandat apparent soit applicable:

- l'absence de pouvoir de représentation du mandataire;
- la bonne foi du tiers qui invoque le bénéfice du mandat apparent;

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |

CONVENTION D'INDIVISION

- des motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat; et
- des motifs émanant du mandant.

Le tiers devra démontrer qu'il a satisfait à son obligation de vérifier les pouvoirs du mandant. L'ampleur d'un tel devoir de vérification varie toutefois selon les circonstances. Il ressort de la jurisprudence que le tiers peut se fier aux inscriptions aux registres publics tenus aux termes de l'article 98 de la Loi sur la publicité légale des entreprises, RLRQ, c P-44.1. Il n'a pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat (art. 12 de la Loi sur les sociétés par actions, RLRQ c S-31.11 (ci-après la « LSAQ »), art. 18 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, LRC 1985 c C-44 (ci-après la « LCSA ») et Charron c Charron, 2007 QCCS 5899).

Concernant les motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat, dans Inkas Security Services Ltd. c Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661, la Cour conclut à l'existence d'un mandat apparent, et ce, notamment en raison du comportement de l'appelante et de l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment de la signature du contrat. La Cour conclut que le devoir de vérification de l'intimé était tempéré en raison de la forte apparence du mandat. (Voir notre chronique en droit des affaires, « edilexpress », (2010) numéro 15, « Gare au contrat conclu sur la base d'un mandat apparent! » : <http://www.edilex.com/edilexpress/index.php/gare-au-contrat-conclu-sur-la-base-dun-mandat-apparent/#ixzz1jdVwqxHv/>).

Lorsqu'une personne morale n'a pas été validement constituée, son représentant sera alors lié personnellement aux obligations du contrat à la suite de sa signature (Investissement Ponari mondial inc. c Mordehay, 2007 QCCA 892).

V1 doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir, mais que la partie cocontractante n'a pas exigé qu'elle soit jointe au contrat. Cette version peut notamment servir lorsque le représentant de la société engage contractuellement la société dans le cadre du cours normal des activités de l'entreprise.

V2 doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir dans le cadre de cette opération juridique et que la partie cocontractante a exigé qu'elle soit jointe en annexe. Elle sera reproduite en annexe A.

OU

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |

CONVENTION D'INDIVISION

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;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une des sociétés de personnes au sens des articles 2186 et s CcQ.

La personne morale doit nécessairement être représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent (art. 312 CcQ). Voir nos commentaires sur la théorie du mandat apparent à la version V2.

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 »];

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |

CONVENTION D'INDIVISION

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT LES « INDIVISAIRES »;

La désignation collective « INDIVISAIRES » simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter à chaque fois la désignation individuelle de chacun d'entre eux.

[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 »].

Si le GÉRANT D'IMMEUBLE n'est pas l'un des INDIVISAIRES, on doit le faire intervenir au contrat. Ces deux options sont prévues aux présentes et le rédacteur se doit de choisir l'une des deux options.

PRÉAMBULE

L'intention des parties et les circonstances dans lesquelles le contrat voit le jour sont deux aspects importants de la relation contractuelle pouvant faciliter sa compréhension et son interprétation.

L'article 1425 CcQ énonce la règle générale selon laquelle, «[d]ans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés ». L'article 1426 CcQ précise que, dans la recherche de la commune intention des parties, on doit notamment tenir compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. Dans Gestion D. Laberge inc. c. 9170-1011 Québec inc., 2013 QCCA 586 (CanLII) la Cour d'appel rappelle que « [p]our déterminer quelle [est] la véritable intention des parties, il faut tenir compte outre des mots utilisés, de la totalité du contrat, de la matière du contrat et du contexte de la signature de [l']entente ». Le préambule sert donc essentiellement à consigner, au tout début du contrat, le contexte entourant sa signature et l'objectif découlant de la relation contractuelle.

De plus, il peut s'avérer particulièrement utile puisque les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par les autres incluant les énoncés contenus dans les préambules (Farrah c Niocan inc., 2011 QCCA 921 (CanLII)).

LES INDIVISAIRES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |

CONVENTION D'INDIVISION

- 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;

Nous recommandons d'insérer au préambule du contrat la désignation exacte de l'immeuble de façon à simplifier la publication du contrat en conformité avec l'article 1014 CcQ.

- 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;

Ce Contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 CcQ. Ainsi, la simple signature des parties constate l'acte juridique intervenu entre les parties. Il n'est soumis à aucune autre formalité comme, par exemple, la nécessité de faire authentifier le contrat devant un notaire.

- 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

Un contrat rédigé dans des termes clairs et sans ambiguïté n'est pas sujet à interprétation par les tribunaux (Pépin c Pépin, 2012 QCCA 1661 (CanLII)). L'objectif doit donc être de rédiger un contrat dépourvu d'ambiguïté. Nous recommandons de clairement définir la portée de plusieurs termes clés utilisés et d'inclure plusieurs clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation.

Bien qu'une telle approche allonge le contrat, elle permet de considérablement réduire les risques qu'un tribunal en vienne à conclure que le contrat comporte une ambiguïté qui doit faire l'objet d'une interprétation.

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |

CONVENTION D'INDIVISION

0.01 Terminologie

On doit veiller à ne pas inclure d'obligations, lesquelles doivent être énumérées dans le corps du contrat, et non dans les définitions.

Si on décide d'inclure une énumération d'éléments dans une définition, on doit également s'assurer de choisir les mots appropriés afin de dresser une énumération exhaustive ou une énumération simplement illustrative. Par exemple, l'emploi du mot « notamment » au début de l'énumération indique généralement que cette liste n'est pas exhaustive (Pour les règles d'interprétation en la matière, voir : Pierre-André Côté, Interprétation des lois, 4e ed, Montréal, Thémis, 2009).

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].

L'usage de mots commençant par une majuscule n'est grammaticalement pas correct mais permet un repérage rapide et efficace des termes définis à cet article dans le reste du contrat. Une alternative à cette méthode serait de mettre les termes définis en caractère gras dans le reste du contrat.

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;

Il convient de brièvement distinguer les divers éléments de l'énumération contenue dans la définition que nous proposons.

- [Causes légitimes de préférence] L'article 2647 CcQ énonce qu'il s'agit des priorités et des hypothèques. Afin que les droits qu'une hypothèque confère soient opposables aux tiers, il est nécessaire qu'elle soit publiée conformément aux règles des livres sixième (Des priorités et des hypothèques) et neuvième (De la publicité des droits) du Code civil

| INDIVISAIRE A | INDIVISAIRE B | INDIVISAIRE C |
|---------------|---------------|---------------|
| | | |