

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE.....	9
<b>0.00 INTERPRÉTATION .....</b>	<b>10</b>
0.01 Terminologie.....	10
0.01.01 Activités.....	11
0.01.02 Charge .....	11
0.01.03 Contre-Offre .....	11
0.01.04 Dépositaire.....	11
0.01.05 Dépôt .....	12
0.01.06 Différend .....	12
0.01.07 Force Majeure.....	12
0.01.08 Immeuble.....	13
0.01.09 Information Confidentielle.....	13
0.01.10 Loi .....	14
0.01.11 Manquement.....	14
0.01.12 Offre .....	15
0.01.13 PARTIE.....	15
0.01.14 Personne.....	15
0.01.15 Perte.....	16
0.01.16 Représentants Légaux.....	16
0.01.17 Séance de Clôture.....	17
0.01.18 Taux Préférentiel.....	17
0.02 Intégralité et primauté.....	17
0.03 Lois applicables .....	18
0.04 Non-conformité.....	19
0.04.01 Divisibilité.....	20
0.04.02 Disposition alternative.....	20
0.05 Généralités .....	20
0.05.01 Cumul .....	20
0.05.02 Non-renonciation.....	20
0.05.03 Dates et délais.....	21
a) De rigueur .....	21
b) Calcul.....	21
c) Reports .....	22
0.05.04 Références financières.....	23
0.05.05 Renvois .....	23
0.05.06 Genre et nombre .....	23
0.05.07 Titres.....	24
0.05.08 Présomptions .....	24

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

0.05.09	Connaissance .....	24
0.05.10	Approbation .....	25
0.05.11	Normes comptables .....	25
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>26</b>
1.01	Général .....	26
1.02	Conditions .....	26
1.02.01	Requises par l'OFFRANT .....	26
1.02.02	Requises par le BÉNÉFICIAIRE .....	27
1.02.03	Choix .....	28
1.03	Date d'occupation [OU de prise de charge] .....	28
1.04	Biens inclus .....	29
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE .....</b>	<b>29</b>
2.01	Prix d'achat .....	29
2.02	Ajustements .....	29
2.03	Allocation .....	29
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>30</b>
3.01	Dépôt en fidéicomis .....	30
3.02	Libération du Dépôt sur acceptation .....	30
3.03	Versement initial .....	30
3.04	Solde .....	30
3.05	Intérêt .....	31
3.06	Déchéance du terme .....	32
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS .....</b>	<b>33</b>
4.01	Hypothèques .....	33
4.01.01	Hypothèque immobilière .....	33
4.01.02	Hypothèque mobilière sans dépossession .....	34
4.02	Cautionnement personnel .....	35
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>36</b>
5.01	Statut .....	37
5.02	Capacité .....	39
5.03	Effet obligatoire .....	40
5.04	Résidence .....	40
5.05	Commission .....	41
5.06	Assurances .....	41
5.07	Prête-nom .....	42
5.08	Consentement éclairé .....	42
5.09	Stipulations essentielles .....	43
5.10	Divulgateion .....	43
5.11	Procédures judiciaires .....	45

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DE L'OFFRANT .....</b>	<b>45</b>
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU BÉNÉFICIAIRE.....</b>	<b>45</b>
7.01	Droit de propriété.....	45
7.02	Qualité des titres .....	46
7.03	Droits affectant l'Immeuble.....	46
7.04	Construction.....	46
7.05	Permis .....	47
7.06	Activités.....	47
7.07	Environnement.....	47
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>47</b>
8.01	Information Confidentielle .....	48
8.01.01	Engagement .....	48
8.01.02	Durée de l'engagement.....	49
8.01.03	Pénalité .....	49
8.02	Attestations .....	50
8.03	Indemnisation .....	50
8.03.01	Portée.....	51
8.03.02	Procédure.....	51
8.03.03	Franchise .....	52
8.03.04	Limitation.....	53
8.04	Divulgarion de l'existence de l'Offre .....	53
8.04.01	Engagement.....	53
8.04.02	Défaut.....	54
8.05	Exécution complète .....	54
8.06	Contre-Offres.....	54
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DE L'OFFRANT .....</b>	<b>54</b>
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE .....</b>	<b>54</b>
10.01	Informations.....	54
10.02	Livraison .....	55
10.03	Transfert des permis .....	55
10.04	Paiement des taxes.....	55
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>56</b>
11.01	Cession.....	56
11.01.01	Interdiction .....	56
11.01.02	Motif sérieux .....	56
11.01.03	Inopposabilité .....	56
11.01.04	Exception.....	57
11.02	Force Majeure .....	57
11.02.01	Atténuation de responsabilité .....	57
11.02.02	Prise de mesures adéquates .....	58

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

11.03	Relations entre les PARTIES.....	58
11.04	Condition .....	59
11.05	Inspection de l'Immeuble .....	59
11.06	Vérification environnementale .....	59
11.07	Manquement .....	60
11.08	Frais .....	60
11.09	Non-conclusion de la vente .....	60
11.09.01	Offre non acceptée .....	60
11.09.02	Vente non conclue.....	60
	a) Défaut de l'OFFRANT .....	60
	b) Défaut du BÉNÉFICIAIRE.....	60
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>61</b>
12.01	Avis.....	61
12.02	Résolution des Différends.....	62
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi .....	62
	a) Avis écrit .....	62
	b) Rencontre.....	63
	c) Procédures judiciaires .....	63
	d) Mesures conservatoires .....	63
12.02.02	Médiation .....	63
	a) Processus .....	64
	b) Médiateur.....	64
	c) Règlement.....	64
	d) Procédures judiciaires [OU Arbitrage].....	64
12.02.03	Arbitrage .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	a) Avis.....	66
	b) Réponse .....	66
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	66
	d) Sous-contrats .....	66
	e) Confidentialité .....	67
	f) Audition.....	68
	g) Décision.....	68
	h) Frais .....	68
	i) Dispositions supplétives .....	68
12.03	Élection de for.....	68
12.04	Exemplaires .....	70
12.05	Modification .....	70
12.06	Non-renonciation .....	71
12.07	Signature électronique .....	71
<b>13.00</b>	<b>SÉANCE DE CLÔTURE .....</b>	<b>71</b>
<b>14.00</b>	<b>DATE LIMITE DE L'ACCEPTATION.....</b>	<b>72</b>
<b>15.00</b>	<b>PORTÉE .....</b>	<b>73</b>

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

15.01	PARTIES .....	73
15.02	Offres antérieures .....	73

## LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU BÉNÉFICIAIRE .....	77
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'OFFRANT .....	79
ANNEXE 0.01.08 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE .....	80
ANNEXE 1.04 – BIENS INCLUS .....	80
ANNEXE 4.01.01 – HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE .....	80
ANNEXE 4.01.02 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION .....	80
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT .....	81
ANNEXE 7.02 – CHARGES ENREGISTRÉES SUR L'IMMEUBLE .....	83

○ ○ ○ ○ ○



© edilex inc. www.edilex.com

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE soumise en la ville de ....., province de ....., Canada et expirant le ..... 20....., à ..... heures.

DE : **V1** ..... (*nom de la personne physique*), ..... (*occupation*), domicilié(e) et résidant au ..... (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de ..... (*nom de la ville*), province de ..... (*nom de la province*), ..... (*code postal*), faisant affaires sous le nom de ..... (*dénomination*);

*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 ..... (*nom de la ville*), 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.*

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

OFFRANT

BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

*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**

**V3** ..... (**nom**), [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**

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

de la rue), en la ville de ..... (nom de la ville), 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 l'une des sociétés de personnes au sens des articles 2186 et s CcQ.*

*S'il n'y a qu'une seule personne morale devant agir par l'entremise d'une résolution, cette résolution sera reproduite en Annexe A. S'il y en a plus que deux pour cette même partie, les différentes résolutions seront reproduites en Annexe A1, A2, A3, etc.*

*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). À cet égard, nous recommandons au rédacteur de lire nos commentaires sur la théorie du mandat apparent reproduits à la version V2.*

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE L'« OFFRANT »;**

À : ..... (identification du bénéficiaire) (sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe B si nécessaire);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « BÉNÉFICIAIRE »;**

**CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;**

*La désignation collective « PARTIES » simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter chaque fois la désignation individuelle de chacune des parties.*

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

**ET INTERVIENT :** ..... (*identification de la caution*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe C si nécessaire*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».**

## PRÉAMBULE

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

*En effet, l'article 1425 CcQ énonce la règle générale selon laquelle, «[d]ans l'interprétation de l'offre, 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, l'on doit notamment tenir compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs rappelé dans Gestion D. Laberge inc. c 9170-1011 Québec inc., 2013 QCCA 586 (CanLII) que « [p]our déterminer quelle [est] la véritable intention des parties, il faut tenir compte outre des mots utilisés, de la totalité de l'offre, de la matière de l'offre et du contexte de la signature de [l']entente ». Le préambule d'un contrat sert donc essentiellement à consigner, au tout début de l'entente, le contexte entourant la signature de l'offre et l'objectif découlant de la relation contractuelle.*

*Cette toile de fond 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)).*

L'OFFRANT DÉCLARE CE QUI SUIT:

- A) Le BÉNÉFICIAIRE est propriétaire d'un immeuble commercial [OU résidentiel] situé au ..... (numéro civique et nom de la rue), en la ville de ..... (nom de la ville), province de ..... (nom de la province), ..... (code postal), dont la désignation cadastrale est décrite à l'annexe 0.01.08 des présentes;
- B) L'OFFRANT est intéressé à faire l'acquisition de l'immeuble mentionné ci-haut;
- C) L'OFFRANT stipule par les présentes les diverses modalités de l'offre d'achat qu'il désire faire sur l'immeuble visé;

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

D) L'OFFRANT désire consigner les modalités de son offre dans un écrit sous seing privé;

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

E) L'OFFRANT désire que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, L'OFFRANT PROPOSE 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'ultime objectif du rédacteur doit donc être celui de rédiger un contrat dépourvu d'ambiguïté. Dans la présente partie de l'offre « 0.00 Interprétation », nous recommandons donc de clairement définir la portée de plusieurs termes clés utilisés dans l'offre et d'inclure plusieurs clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation.*

*Bien qu'une telle approche ait pour effet d'allonger l'offre, elle doit tout de même être privilégiée puisqu'elle permet de considérablement réduire les risques qu'un tribunal en vienne à conclure que l'offre comporte une ambiguïté qui doit faire l'objet d'une interprétation.*

## 0.01 Terminologie

*Dans le présent article, le rédacteur doit veiller à ne pas inclure d'obligations. Celles-ci doivent être énumérées dans le corps de l'offre, et non dans les définitions.*

*Lorsque le rédacteur décide d'inclure une énumération d'éléments dans une définition, il doit également s'assurer de choisir les mots appropriés afin de dresser une énumération exhaustive ou une énumération simplement illustrative. À titre d'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).*

A moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans cette offre [et dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celle-ci] s'interprètent comme suit :

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

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

## 0.01.01 Activités

signifie, à l'égard de l'OFFRANT, ..... (description des principales activités commerciales) et signifie, à l'égard du BÉNÉFICIAIRE, ..... (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 légitime 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 du Québec (art. 2663 CcQ). Une hypothèque portant sur un bien immeuble doit être inscrite au registre foncier alors qu'une hypothèque portant sur un bien meuble doit être inscrite au registre des droits personnels et réels mobiliers.*
- *[Démembrements du droit de propriété] L'article 1119 CcQ énonce qu'il s'agit de l'usufruit, de l'usage, de la servitude et de l'emphytéose.*
- *[Modalités de la propriété] L'article 1009 CcQ énonce que les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficielle.*
- *[Restriction à l'exercice du droit de disposer] Les articles 1212 et s CcQ comportent des mentions quant aux stipulations d'inaliénabilité et aux substitutions.*

## 0.01.03 Contre-Offre

désigne toute offre faite par le BÉNÉFICIAIRE en réponse à l'Offre;

## 0.01.04 Dépositaire

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

# OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

désigne l'administrateur responsable du compte en fidéicommiss;

## 0.01.05 Dépôt

désigne le chèque au nom de l'OFFRANT déposé dans un compte en fidéicommiss à la date de la signature de l'Offre à titre de dépôt sur le prix d'achat de l'Immeuble;

## 0.01.06 Différend

signifie tout problème, difficulté, désaccord ou litige entre les PARTIES se rapportant à l'interprétation, l'application, l'exécution ou l'annulation de l'Offre ou encore à leurs relations légales ou d'affaires;

*Cette définition sert à énumérer les cas de figure qui mènent au déclenchement du processus de résolution de différends reproduit à l'article 12.02 de l'offre.*

## 0.01.07 Force Majeure

signifie tout événement imprévisible et irrésistible échappant au contrôle d'une PARTIE contre lequel celle-ci ne peut se protéger ou se prémunir; pouvant notamment comprendre tout sinistre provoqué par la nature, une épidémie, un incendie, un accident, une guerre (qu'elle soit déclarée ou non), une insurrection, une émeute, un acte de terrorisme, une grève illégale, un arrêt ou un ralentissement de travail spontané, un lock-out, une panne de lignes de télécommunications ou d'électricité, l'intervention des forces armées militaires ou civiles, ou le non-respect d'un acte du gouvernement ou à une ordonnance d'un tribunal ou d'une autorité publique [OU ..... (le cas échéant, identifier toute autre cause reliée au contexte spécifique de l'offre)];

*La définition législative de la force majeure est plutôt laconique. En effet, l'article 1470 CcQ se limite à définir ce terme de la manière suivante : « la force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères ».*

*Au vu de cette définition législative, il est recommandé de prévoir une version contractuelle de la notion de « force majeure » de façon à y insérer des événements qui ne sont pas certains de satisfaire ces critères fondamentaux de la version légale. Voir à ce propos Caisse Desjardins de St-Paulin c Bombardier inc., 2008 QCCS 3725 (CanLII).*

*À défaut d'une clause énonçant clairement les divers cas de force majeure, un tribunal appelé à statuer sur un cas de force majeure exercera sa discrétion à la lumière de la définition contenue à l'article 1470 CcQ et de la jurisprudence s'y rapportant. Le jugement résultant d'une telle démarche peut donc exclure du champ de la force majeure un cas limite qu'une partie considère comme un empêchement important contre lequel elle veut se protéger.*

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE