

# CONTRAT DE GÉRANCE DE CONSTRUCTION

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>10</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION</b> .....	<b>10</b>
0.01 Terminologie.....	11
0.01.01 Activités .....	11
0.01.02 Autres Entrepreneurs.....	11
0.01.03 Chantier .....	11
0.01.04 Charge .....	11
0.01.05 Concept.....	12
0.01.06 Contrat .....	12
0.01.07 Contrat Principal .....	12
0.01.08 Devis.....	12
0.01.09 Échéancier .....	12
0.01.10 Entrepreneur .....	12
0.01.11 Équipement.....	12
0.01.12 Force Majeure .....	13
0.01.13 Formulaire de Facturation .....	13
0.01.14 Fournisseur.....	13
0.01.15 GÉRANT.....	13
0.01.16 Information Confidentielle .....	13
0.01.17 Loi .....	14
0.01.18 Manquement.....	14
0.01.19 Matériaux .....	15
0.01.20 Meilleurs Efforts .....	15
0.01.21 Plans .....	15
0.01.22 Ouvrage .....	15
0.01.23 PARTIE.....	15
0.01.24 Personne .....	15
0.01.25 Personne Liée .....	15
0.01.26 Professionnel .....	16
0.01.27 Projet .....	16
0.01.28 Propriété Intellectuelle .....	16
0.01.29 Représentants Légalx .....	16
0.01.30 Services .....	16
0.01.31 Sous-Traitant .....	16
0.01.32 Taux Préférentiel .....	17
0.01.33 Termes techniques .....	17
0.02 Primauté.....	17
0.02.01 Documents contractuels .....	17

0.02.02	Entente accessoire ou subordonné.....	18
0.03	Juridiction .....	18
0.03.01	Assujettissement .....	18
0.03.02	Non-conformité .....	18
	a) Divisibilité .....	18
	b) Disposition alternative .....	18
0.04	Généralités .....	18
0.04.01	Cumul .....	18
0.04.02	Dates et délais.....	18
	a) De rigueur .....	19
	b) Calcul.....	19
	c) Reports .....	19
0.04.03	Références financières.....	19
0.04.04	Renvois.....	20
0.04.05	Genre et nombre .....	20
0.04.06	Titres.....	21
0.04.07	Présomptions .....	21
0.04.08	Connaissance .....	21
0.04.09	Approbation.....	21
0.04.10	Normes comptables.....	21
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>21</b>
1.01	Services.....	21
1.02	Mandat .....	22
1.03	Conditions .....	22
	1.03.01 Requises par le MAÎTRE D'OUVRAGE .....	22
	1.03.02 Requises par le GÉRANT .....	22
	1.03.03 Choix.....	22
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE.....</b>	<b>23</b>
2.01	Montant de base .....	23
	2.01.01 Services .....	23
	2.01.02 Coût de l'Ouvrage .....	23
2.02	Ajustements .....	25
	2.02.01 Échéancier.....	25
	2.02.02 Coût.....	25
2.03	Remboursement .....	25
	2.03.01 Dépenses admissibles .....	25
	a) Frais réels.....	25
	b) Frais administratifs .....	26
	2.03.02 Pièces justificatives .....	26
	2.03.03 Conditions .....	26
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>26</b>

3.01	Procédure .....	26
3.02	Services .....	27
	a) Honoraires .....	27
	b) Coût de l’Ouvrage .....	27
	c) Remboursements.....	27
3.03	Taxes .....	27
3.04	Paiement .....	28
3.05	Ajustements .....	28
3.06	Intérêt .....	28
3.07	Indemnité .....	28
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>29</b>
4.01	En faveur du MAÎTRE D’OUVRAGE.....	29
4.02	En faveur du GÉRANT .....	29
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>29</b>
5.01	Statut .....	29
5.02	Capacité .....	30
5.03	Effet obligatoire .....	30
5.04	Résidence .....	31
5.05	Statut canadien.....	31
5.06	Assurances .....	31
5.07	Prête-nom.....	31
5.08	Divulgence .....	31
5.09	Procédures judiciaires.....	31
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU MAÎTRE D’OUVRAGE.....</b>	<b>32</b>
6.01	Statut .....	32
6.02	Capacité .....	33
6.03	Effet obligatoire .....	33
6.04	Résidence .....	33
6.05	Statut canadien.....	33
6.06	Assurances .....	33
6.07	Prête-nom.....	34
6.08	Divulgence .....	34
6.09	Procédures judiciaires.....	34
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU GÉRANT .....</b>	<b>34</b>
7.01	Permis d’exercice.....	34
7.02	Assurance.....	35
7.03	Ressources .....	35
7.04	Conflit d’intérêt .....	35
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>35</b>

8.01	Information Confidentielle .....	35
8.01.01	Engagement .....	35
8.01.02	Fin du Contrat.....	36
8.02	Non-sollicitation du personnel .....	36
8.02.01	Portée .....	36
8.02.02	Pénalité .....	36
8.03	Assurances .....	36
8.03.01	Garantie d'assurance .....	37
8.03.02	Montant .....	37
8.03.03	Émetteur .....	37
8.03.04	Avis préalable .....	37
8.03.05	Coassuré .....	37
8.03.06	Certificats d'assurance .....	37
8.03.07	Étendue de la responsabilité .....	37
8.04	Indemnisation.....	37
8.04.01	« Perte » .....	38
8.04.02	Portée .....	38
8.04.03	Procédure .....	38
8.04.04	Franchise .....	39
8.04.05	Limitation .....	39
8.05	Divulgence .....	40
8.06	Information .....	40
8.07	Collaboration .....	40
8.08	Représentant.....	40
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....</b>	<b>40</b>
9.01	Contrat Principal .....	41
9.01.01	Version initiale .....	41
9.01.02	Modifications.....	41
9.02	Permis et frais .....	41
9.03	Assurance.....	41
9.03.01	Souscription .....	41
9.03.02	Montant .....	41
9.03.03	Émetteur .....	41
9.03.04	Avis préalable.....	41
9.03.05	Coassuré .....	42
9.03.06	Certificats d'assurance .....	42
9.03.07	Étendue de la responsabilité .....	42
9.04	Coopération.....	42
9.05	Information à propos de l'Ouvrage.....	42
9.06	Accès au Chantier .....	43
9.07	Non-sollicitation du personnel.....	43
9.07.01	Portée .....	43
9.07.02	Pénalité .....	43

9.08	Indemnisation .....	43
9.08.01	« Perte » .....	43
9.08.02	Portée .....	44
9.08.03	Procédure .....	44
9.08.04	Franchise .....	45
9.08.05	Limitation .....	45
9.08.06	Exonération de responsabilité .....	45
9.09	Modification .....	46
9.09.01	Travaux supplémentaires .....	46
	a) Avis .....	46
	b) Accord .....	46
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU GÉRANT .....</b>	<b>46</b>
10.01	Permis d'exercice .....	46
10.01.01	Maintien .....	46
10.01.02	Avis de suspension .....	47
10.01.03	Choix .....	47
10.02	Contrat Principal .....	47
10.03	Mandat .....	47
10.04	Information Confidentielle .....	47
10.04.01	Engagement .....	47
10.04.02	Fin du Contrat .....	48
10.05	Échéancier .....	48
10.06	Meilleurs Efforts .....	48
10.07	Reddition de compte .....	49
10.08	Plans et Devis .....	49
10.08.01	Vérification .....	49
10.08.02	Avis de défaut .....	49
10.08.03	Exonération .....	49
10.09	Supervision des travaux .....	49
10.09.01	Représentant .....	49
10.09.02	Avis .....	49
10.10	Conduite .....	50
10.11	Travaux supplémentaires .....	50
10.12	Fournisseurs ou Sous-Traitants .....	50
10.13	Garanties .....	50
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....</b>	<b>50</b>
11.01	Cession .....	50
11.01.01	Interdiction .....	51
11.01.02	Inopposabilité .....	51
11.01.03	Exception .....	51
11.02	Délais .....	52
11.02.01	Par la faute du MAÎTRE D'OUVRAGE .....	52

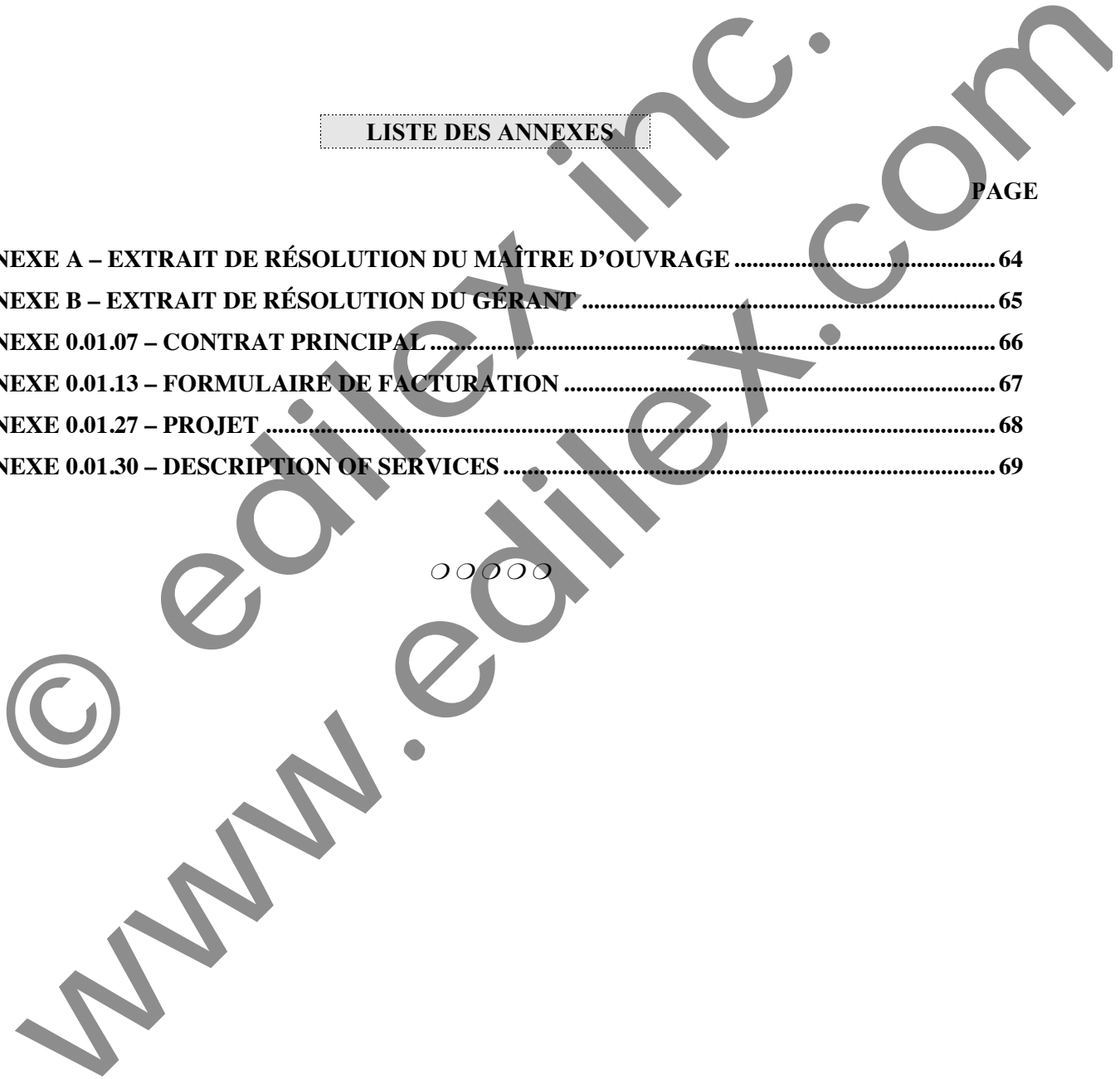
11.02.02	Par ordonnance .....	52
11.02.03	Avis .....	52
11.03	Force Majeure .....	52
11.03.01	Exonération de responsabilité .....	52
11.03.02	Prise de mesures adéquates .....	52
11.03.03	Droit de l'autre PARTIE .....	53
11.04	Relations entre les PARTIES .....	53
11.04.01	Entrepreneurs indépendants .....	53
11.04.02	Contrôle .....	53
11.04.03	Aucune autorité .....	53
11.04.04	Limitation .....	54
11.05	Exécution complète .....	54
11.06	Recours .....	54
11.06.01	Choix .....	54
11.06.02	Aucune restriction .....	54
11.07	Propriété Intellectuelle .....	55
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>55</b>
12.01	Avis .....	55
12.02	Résolution des différends .....	56
12.02.01	Négociations de bonne foi .....	56
12.02.02	Médiation .....	56
12.02.03	Arbitrage .....	57
	a) Avis .....	57
	b) Réponse .....	57
	c) Nomination d'un troisième arbitre .....	57
	d) Sous-contrats .....	58
	e) Confidentialité .....	58
	f) Audition .....	58
	g) Décision .....	58
	h) Frais .....	59
	i) Dispositions supplétives .....	59
12.03	Élection .....	59
12.04	Exemplaires .....	59
12.05	Modification .....	59
12.06	Non-renonciation .....	59
12.07	Transmission électronique .....	60
<b>13.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT .....</b>	<b>60</b>
13.01	De gré à gré .....	60
13.02	Unilatéralement .....	60
13.03	Sans préavis .....	60
13.04	Avec préavis .....	61
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>61</b>

<b>15.00 DURÉE</b> .....	<b>61</b>
15.01 Déterminée.....	61
15.02 Survie.....	61
15.03 Non-reconduction.....	62
<b>16.00 PORTÉE</b> .....	<b>62</b>

**LISTE DES ANNEXES**

	PAGE
<b>ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU MAÎTRE D’OUVRAGE</b> .....	<b>64</b>
<b>ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU GÉRANT</b> .....	<b>65</b>
<b>ANNEXE 0.01.07 – CONTRAT PRINCIPAL</b> .....	<b>66</b>
<b>ANNEXE 0.01.13 – FORMULAIRE DE FACTURATION</b> .....	<b>67</b>
<b>ANNEXE 0.01.27 – PROJET</b> .....	<b>68</b>
<b>ANNEXE 0.01.30 – DESCRIPTION OF SERVICES</b> .....	<b>69</b>

○○○○○



CONTRAT DE GÉRANCE intervenu en la ville de ....., province de ....., Canada.

**ENTRE:** 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*);

**OU**

V2 ..... (*nom ou dénomination sociale*), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ..... (*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*);

**OU**

V3 ..... (*nom ou dénomination sociale*), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ..... (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant son siège 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*), représentée par ..... (*nom du représentant*), son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin;

**OU**

V4 ..... (*nom ou dénomination sociale*), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ..... (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant son siège 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*), représentée par ..... (*nom du représentant*), son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'il(elle) le déclare [ou tel qu'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration]], Annexe A;

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT

**OU**

**V5** ..... (*nom commun*), [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** [toute autre groupement de personnes] exploitant une entreprise par l'exercice d'une activité économique organisée à caractère commercial, dûment formée selon le [Code civil du Québec] **OU** [le régime de droit commun applicable] **OU** [toute autre législation applicable], 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 (*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'il 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], Annexe A;

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE « MAÎTRE D'OUVRAGE »;**

**ET:** ..... (*identification du gérant*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE « GÉRANT »;**

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

**ET À TITRE D'INTERVENANTE :**

..... (*identification de la caution*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LA « CAUTION ».**

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT

**PRÉAMBULE**

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) Le MAÎTRE D’OUVRAGE œuvre dans le domaine de ..... (*description du secteur d’activités de cette partie*);
- B) Le MAÎTRE D’OUVRAGE a conçu un projet immobilier et conclu, avec un entrepreneur, un contrat de construction visant la réalisation cet ouvrage;
- C) Le GÉRANT oeuvre dans le domaine de ..... (*description du secteur d’activités de cette partie*) et il a développé dans le cadre de ses activités l’expertise requise pour piloter de tels projets;
- D) Le MAÎTRE D’OUVRAGE souhaite confier une partie importante de ses responsabilités de maître d’ouvrage au sein de ce projet au GÉRANT ainsi qu’une variété d’autres tâches pour assurer la bonne marche du projet;
- E) Le GÉRANT consent, sur une base non exclusive [OU exclusive] et moyennant compensation financière, à jouer un tel rôle pour le compte du MAÎTRE D’OUVRAGE et à fournir tous les services qui y sont afférents conformément aux règles de l’art;
- F) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé;
- G) Les PARTIES désirent que cet écrit s’interprète comme un contrat de gré à gré.

**V1 (Version abrégée)** À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

**OU**

**V2 (Version détaillée)** À CES FINS, EU ÉGARD AUX ATTESTATIONS RÉCIPROQUES ET AUX ATTESTATIONS SPÉCIFIQUES DES PARTIES, LE CAS ÉCHÉANT, CONTENUES AUX PRÉSENTES, LES PARTIES, SOUHAITANT ÊTRE AINSI LIÉES ENTRE ELLES, CONVIENNENT CE QUI SUIT :

**0.00**

**INTERPRÉTATION**

MAÎTRE D’OUVRAGE	GÉRANT

**0.01 Terminologie**

**V1 (Contrat unique)** À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat s'interprètent comme suit :

**OU**

**V2 (Ensemble contractuel)** À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci s'interprètent comme suit :

**0.01.01 Activités**

**V1 (Version abrégée)** signifie, à l'égard du MAÎTRE D'OUVRAGE, .....  
*(description des principales activités commerciales)*, et signifie, à l'égard du GÉRANT,  
 ..... *(description des principales activités commerciales)*;

**OU**

**V2 (Version détaillée)** signifie, à l'égard du MAÎTRE D'OUVRAGE, .....  
*(description des activités commerciales)*, à l'égard du GÉRANT, .....  
*(description des activités commerciales)*, et inclut pour chacune des PARTIES toute autre activité liée à celles-ci et tout nouveau secteur d'activité dans lequel une PARTIE peut agir de temps à autre pendant la durée du Contrat;

**0.01.02 Autres Entrepreneurs**

désigne toute autre personne, société ou société par actions liée par contrat avec le MAÎTRE D'OUVRAGE pour exécuter des travaux non visés par le Contrat;

**0.01.03 Chantier**

désigne l'emplacement où sont exécutés les travaux prévus au Contrat Principal et comprend les environs immédiats utilisés par l'entrepreneur pour ses installations temporaires, le dépôt des Matériaux ou le remisage de l'Équipement;

**0.01.04 Charge**

désigne 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 et une sûreté de

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT