

CONTRAT DE GÉRANCE DE CONSTRUCTION

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	12
0.00 INTERPRÉTATION	14
0.01 Terminologie.....	14
0.01.01 Activités	15
0.01.02 Autres Entrepreneurs.....	15
0.01.03 Chantier	15
0.01.04 Charge	15
0.01.05 Concept.....	16
0.01.06 Contrat	16
0.01.07 Contrat Principal	17
0.01.08 Devis.....	17
0.01.09 Échéancier	17
0.01.10 Entrepreneur	17
0.01.11 Équipement.....	17
0.01.12 Force Majeure	17
0.01.13 Formulaire de Facturation	19
0.01.14 Fournisseur.....	19
0.01.15 GÉRANT.....	19
0.01.16 Information Confidentielle	19
0.01.17 Loi	21
0.01.18 Manquement.....	21
0.01.19 Matériaux	22
0.01.20 Meilleurs Efforts	22
0.01.21 Plans	23
0.01.22 Ouvrage	23
0.01.23 PARTIE.....	23
0.01.24 Personne	23
0.01.25 Personne Liée	24
0.01.26 Professionnel	24
0.01.27 Projet	24
0.01.28 Propriété Intellectuelle	24
0.01.29 Représentants Légalx	25
0.01.30 Services	26
0.01.31 Sous-Traitant	26
0.01.32 Taux Préférentiel	26
0.01.33 Termes techniques	27
0.02 Primauté.....	28
0.02.01 Documents contractuels	28

0.02.02	Entente accessoire ou subordonné.....	29
0.03	Juridiction	29
0.03.01	Assujettissement	29
0.03.02	Non-conformité	30
	a) Divisibilité	30
	b) Disposition alternative	30
0.04	Généralités	30
0.04.01	Cumul	30
0.04.02	Dates et délais.....	31
	a) De rigueur	31
	b) Calcul.....	31
	c) Reports	31
0.04.03	Références financières.....	32
0.04.04	Renvois	33
0.04.05	Genre et nombre	34
0.04.06	Titres.....	34
0.04.07	Présomptions	34
0.04.08	Connaissance	34
0.04.09	Approbation.....	35
0.04.10	Normes comptables.....	35
1.00	OBJET	36
1.01	Services.....	37
1.02	Mandat	37
1.03	Conditions	37
1.03.01	Requises par le MAÎTRE D'OUVRAGE	37
1.03.02	Requises par le GÉRANT	38
1.03.03	Choix	39
2.00	CONTREPARTIE.....	40
2.01	Montant de base	40
2.01.01	Services	40
2.01.02	Coût de l'Ouvrage	41
2.02	Ajustements	42
2.02.01	Échéancier.....	42
2.02.02	Coût	42
2.03	Remboursement	42
2.03.01	Dépenses admissibles	42
	a) Frais réels.....	42
	b) Frais administratifs	43
2.03.02	Pièces justificatives	43
2.03.03	Conditions	44
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	44

3.01	Procédure	44
3.02	Services	44
	a) Honoraires	44
	b) Coût de l'Ouvrage	45
	c) Remboursements	45
3.03	Taxes	45
3.04	Paiement	45
3.05	Ajustements	45
3.06	Intérêt	45
3.07	Indemnité	47
4.00	SÛRETÉS.....	47
4.01	En faveur du MAÎTRE D'OUVRAGE.....	48
4.02	En faveur du GÉRANT	48
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES	49
5.01	Statut	50
5.02	Capacité	52
5.03	Effet obligatoire	53
5.04	Résidence	54
5.05	Statut canadien	54
5.06	Assurances	54
5.07	Prête-nom	55
5.08	Divulgence	56
5.09	Procédures judiciaires	57
6.00	ATTESTATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	57
6.01	Statut	58
6.02	Capacité	59
6.03	Effet obligatoire	59
6.04	Résidence	59
6.05	Statut canadien	59
6.06	Assurances	60
6.07	Prête-nom	60
6.08	Divulgence	60
6.09	Procédures judiciaires	60
7.00	ATTESTATIONS DU GÉRANT	61
7.01	Permis d'exercice	61
7.02	Assurance	61
7.03	Ressources	61
7.04	Conflit d'intérêt	62
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES	62

8.01	Information Confidentielle	62
8.01.01	Engagement	62
8.01.02	Fin du Contrat.....	64
8.02	Non-sollicitation du personnel	64
8.02.01	Portée	65
8.02.02	Pénalité	66
8.03	Assurances	66
8.03.01	Garantie d'assurance	66
8.03.02	Montant	66
8.03.03	Émetteur	66
8.03.04	Avis préalable	66
8.03.05	Coassuré	66
8.03.06	Certificats d'assurance	67
8.03.07	Étendue de la responsabilité	67
8.04	Indemnisation.....	67
8.04.01	« Perte »	67
8.04.02	Portée	68
8.04.03	Procédure	68
8.04.04	Franchise	68
8.04.05	Limitation	69
8.05	Divulgence	69
8.06	Information	70
8.07	Collaboration	70
8.08	Représentant.....	71
9.00	OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	71
9.01	Contrat Principal	71
9.01.01	Version initiale	71
9.01.02	Modifications.....	71
9.02	Permis et frais	71
9.03	Assurance.....	72
9.03.01	Souscription	72
9.03.02	Montant	72
9.03.03	Émetteur	72
9.03.04	Avis préalable	73
9.03.05	Coassuré	73
9.03.06	Certificats d'assurance	73
9.03.07	Étendue de la responsabilité	73
9.04	Coopération.....	73
9.05	Information à propos de l'Ouvrage.....	74
9.06	Accès au Chantier	74
9.07	Non-sollicitation du personnel.....	74
9.07.01	Portée	76
9.07.02	Pénalité	76

9.08	Indemnisation	76
9.08.01	« Perte »	76
9.08.02	Portée	77
9.08.03	Procédure	77
9.08.04	Franchise	77
9.08.05	Limitation	78
9.08.06	Exonération de responsabilité	78
9.09	Modification	79
9.09.01	Travaux supplémentaires	79
	a) Avis	79
	b) Accord	79
10.00	OBLIGATIONS DU GÉRANT	80
10.01	Permis d'exercice	80
10.01.01	Maintien	80
10.01.02	Avis de suspension	80
10.01.03	Choix	80
10.02	Contrat Principal	80
10.03	Mandat	81
10.04	Information Confidentielle	81
10.04.01	Engagement	81
10.04.02	Fin du Contrat	83
10.05	Échéancier	83
10.06	Meilleurs Efforts	83
10.07	Reddition de compte	84
10.08	Plans et Devis	84
10.08.01	Vérification	84
10.08.02	Avis de défaut	84
10.08.03	Exonération	84
10.09	Supervision des travaux	84
10.09.01	Représentant	84
10.09.02	Avis	84
10.10	Conduite	85
10.11	Travaux supplémentaires	85
10.12	Fournisseurs ou Sous-Traitants	85
10.13	Garanties	85
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	86
11.01	Cession	86
11.01.01	Interdiction	87
11.01.02	Inopposabilité	87
11.01.03	Exception	87
11.02	Délais	88
11.02.01	Par la faute du MAÎTRE D'OUVRAGE	88

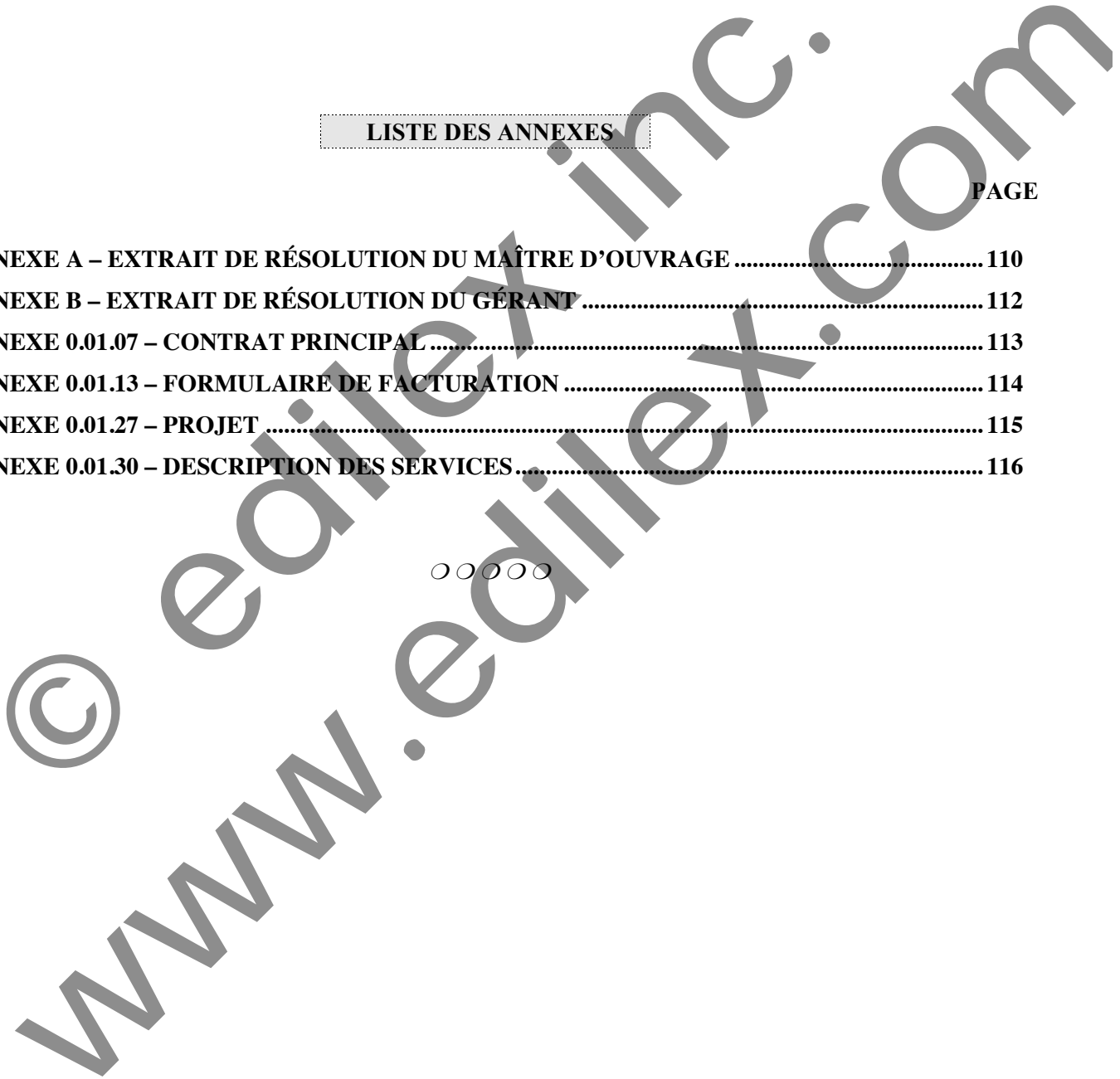
11.02.02	Par ordonnance	88
11.02.03	Avis	89
11.03	Force Majeure	89
11.03.01	Exonération de responsabilité	89
11.03.02	Prise de mesures adéquates	89
11.03.03	Droit de l'autre PARTIE	89
11.04	Relations entre les PARTIES	90
11.04.01	Entrepreneurs indépendants	91
11.04.02	Contrôle	91
11.04.03	Aucune autorité	91
11.04.04	Limitation	92
11.05	Exécution complète	92
11.06	Recours	93
11.06.01	Choix	93
11.06.02	Aucune restriction	93
11.07	Propriété Intellectuelle	93
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	93
12.01	Avis	93
12.02	Résolution des différends	95
12.02.01	Négociations de bonne foi	95
12.02.02	Médiation	95
12.02.03	Arbitrage	96
	a) Avis	97
	b) Réponse	97
	c) Nomination d'un troisième arbitre	97
	d) Sous-contrats	97
	e) Confidentialité	98
	f) Audition	98
	g) Décision	98
	h) Frais	99
	i) Dispositions supplétives	99
12.03	Élection	100
12.04	Exemplaires	102
12.05	Modification	102
12.06	Non-renonciation	103
12.07	Transmission électronique	103
13.00	FIN DU CONTRAT	103
13.01	De gré à gré	105
13.02	Unilatéralement	105
13.03	Sans préavis	105
13.04	Avec préavis	106
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR	107

15.00 DURÉE	107
15.01 Déterminée.....	107
15.02 Survie.....	107
15.03 Non-reconduction.....	108
16.00 PORTÉE	108

LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU MAÎTRE D’OUVRAGE	110
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU GÉRANT	112
ANNEXE 0.01.07 – CONTRAT PRINCIPAL	113
ANNEXE 0.01.13 – FORMULAIRE DE FACTURATION	114
ANNEXE 0.01.27 – PROJET	115
ANNEXE 0.01.30 – DESCRIPTION DES SERVICES	116

○○○○○



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

Ce contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 CCQ en ce qu'il constate, sans autre formalité, un acte juridique assorti de la signature des parties.

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);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique. Dans la décision Lafleur c. Breton, 2006 QCCQ 9536 (CanLII), le défendeur plaidait ne s'être jamais engagé personnellement, mais avoir plutôt agi au nom de sa société. La Cour du Québec mentionne qu'il n'y a lieu à aucune interprétation quant à l'identité des parties puisque celles-ci sont très clairement désignées dans le contrat écrit. Également, le fait qu'une personne effectue un paiement pour le compte d'une autre n'a pas pour effet de la rendre responsable des obligations de cette personne.

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);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale, dans le cadre d'une opération juridique ne nécessitant aucune formalité spécifique d'autorisation de la part des dirigeants, des administrateurs ou des actionnaires de celle-ci, par exemple, pour effectuer des opérations s'inscrivant dans le cadre normal des activités de l'entreprise.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'art. 2163 CCQ. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT

déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire. Enfin, citons la décision Inkas Security Services Ltd. c. Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661 (CanLII), où la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, le devoir de vérification de l'intimé étant tempéré par la forte apparence du mandat (notamment l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment du contrat et par la suite) et par le comportement de l'appelante.

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;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale et que l'opération juridique prévue au contrat nécessite qu'elle soit effectuée par un représentant de la personne morale spécifiquement autorisé à agir ainsi, sans toutefois exiger que des formalités spécifiques telles que le passage d'une résolution du conseil d'administration n'aient été remplies.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'art. 2163 CCQ. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire. Enfin, citons la décision Inkas Security Services Ltd. c. Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661 (CanLII), où la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, le devoir de vérification de l'intimé étant tempéré par la forte apparence du mandat (notamment l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment du contrat et par la suite) et par le comportement de l'appelante.

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT

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;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale qui doit nécessairement agir par l'entremise d'un représentant autorisé, et que des formalités particulières devaient être remplies pour que ce représentant puisse agir.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'art. 2163 CCQ. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire. Enfin, citons la décision Inkas Security Services Ltd. c. Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661 (CanLII), où la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, le devoir de vérification de l'intimé étant tempéré par la forte apparence du mandat (notamment l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment du contrat et par la suite) et par le comportement de l'appelante.

Le représentant d'une personne morale qui n'a pas été valablement constituée ou qui n'existe pas est lié personnellement aux obligations du contrat à la suite de sa signature. Voir l'affaire Investissement Ponari mondial inc. c. Mordehay, 2007 QCCA 892 (CanLII).

Enfin, notons, au passage, qu'en vertu de la théorie du mandat du droit civil, la société par actions est liée envers les tiers qui contractent de bonne foi avec une personne qu'ils croient son mandataire alors quelle ne l'est pas, si elle leur a donné des motifs raisonnables de le

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT

croire et n'a pas pris des mesures appropriées pour prévenir cette erreur, si elle était prévisible. Ainsi, les tiers faisant affaire avec une société par actions n'ont pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat. Voir l'article 2163 CCQ, l'article 12 de la Loi sur les sociétés par actions, RLRQ, c S-31.1 et l'article 18 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, LRC 1985, c C-44.

Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant quant à la responsabilité solidaire de la personne morale ayant fait de la fausse représentation auprès d'un tiers de bonne foi et n'ayant pas pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible, veuillez consulter 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/>.

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 »;

MAÎTRE D'OUVRAGE	GÉRANT