

CONTRAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE.....	4
0.00 INTERPRÉTATION	5
0.01 Terminologie.....	5
0.01.01 Contrat.....	5
0.01.02 Complexe	5
0.01.03 Défaut.....	5
0.01.04 Exercice Financier.....	5
0.01.05 Représentants Légaux	5
0.01.06 Revenu Brut.....	6
0.01.07 Taux Préférentiel.....	6
0.01.08 Vérificateurs.....	6
0.02 Préséance.....	6
0.03 Juridiction.....	6
0.03.01 Assujettissement.....	6
0.03.02 Présomption.....	7
0.03.03 Adaptation.....	7
0.03.04 Continuation ou annulation.....	7
0.04 Généralités.....	7
0.04.01 Délais.....	7
0.04.02 Cumul.....	8
0.04.03 Devises canadiennes.....	8
0.04.04 Genre et nombre.....	8
0.04.05 Titres.....	8
1.00 OBJET	8
2.00 CONTREPARTIE.....	9
3.00 MODALITÉS DE PAIEMENT.....	9
4.00 ATTESTATIONS DU GESTIONNAIRE.....	9
5.00 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....	9
5.01 Paiement de la dette.....	9
5.02 Fonds de roulement.....	10
5.03 Paiement immédiat de fonds.....	10
5.04 Remboursement par le PROPRIÉTAIRE.....	10
6.00 OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE	11
6.01 Services.....	11

6.01.01	Location	11
6.01.02	Avis aux locataires	11
6.01.03	Païement ponctuel	11
6.01.04	Réception des loyers.....	12
6.01.05	Recouvrement des arriérés	12
6.01.06	Poursuites judiciaires.....	12
6.01.07	Rapports avec les locataires	12
6.01.08	Formules de baux	13
6.01.09	Règles et règlements.....	13
6.01.10	Promotion.....	13
6.01.11	Règlement des comptes, etc.....	13
6.01.12	Coordination	14
6.02	Limite de responsabilité	14
6.03	Comptabilité et gestion des fonds.....	14
6.03.01	Budget annuel	14
6.03.02	Rapports mensuels.....	15
6.03.03	Rapports trimestriels	15
6.03.04	États Financiers et rapports annuels	15
6.03.05	Facturation	15
6.03.06	Affaires bancaires.....	16
6.03.07	Sommes d'argent détenues en fiducie	17
6.03.08	Renseignements.....	17
6.03.09	Inspection par les Vérificateurs	17
6.04	Sécurité.....	17
6.05	Personnel.....	17
6.05.01	Employés.....	17
6.05.02	Rémunération.....	18
6.06	Services, matières et fournitures	18
6.07	Assurances	19
6.08	Conseillers et consultants.....	19
6.09	Négociations avec les locataires	19
6.10	Restrictions quant aux dépenses	19
6.11	Avantages et meilleurs prix.....	20
6.12	Respect des lois.....	20
7.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	20
7.01	Indemnisation par le PROPRIÉTAIRE	20
7.02	Indemnisation par le GESTIONNAIRE.....	20
7.03	Relation entre les parties	21
7.04	Autres contrats	21
7.05	Cession.....	21
7.06	Garantie.....	22
7.06.01	Garantie de revenu.....	22
7.06.02	Modalité d'exécution	22
7.06.03	Contestation	23
	a) Procédure.....	23

	b) Décision.....	23
	c) Frais.....	23
	7.06.04 Excédent des revenus garantis.....	24
	7.07 Participation dans le cas de la revente.....	24
8.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	24
	8.01 Arbitrage.....	24
	8.02 Avis.....	24
	8.03 Élection.....	25
	8.04 Modification.....	25
	8.05 Non-renonciation.....	25
9.00	FIN DU CONTRAT.....	25
	9.01 Résiliation.....	25
	9.01.01 Par LE PROPRIÉTAIRE.....	25
	a) Cas d'insolvabilité.....	25
	b) En cas de Défaut.....	26
	9.01.02 Par le GESTIONNAIRE.....	26
	9.01.03 Dommages ou destruction.....	27
	9.01.04 Expropriation.....	27
	9.02 Remise des dossiers.....	27
	9.02.01 Documents.....	27
	9.02.02 Compte final.....	28
	9.03 Services rendus après la résiliation.....	28
	9.04 Fonctions découlant de l'expiration ou de la résiliation du Contrat.....	28
	9.05 Dispositions survivant à l'expiration ou à la résiliation du Contrat.....	28
10.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	28
11.00	DURÉE.....	29
	11.01 Initiale.....	29
	11.02 Renouvellement.....	29
	11.03 Conditions des renouvellements.....	29
12.00	PORTÉE DU CONTRAT.....	30

CONTRAT DE GESTION intervenu en la ville de, district judiciaire de, province de Québec, Canada.

ENTRE:, personne morale dûment constituée selon la Loi sur, ayant son siège social au, en les ville et district judiciaire de, province de Québec,, représentée par, son, dûment autorisé à agir aux présentes, tel qu'il le déclare;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « GESTIONNAIRE »;

ET:, personne morale dûment constituée selon la Loi sur, ayant son siège social au, en les ville et district judiciaire de, province de Québec,, représentée par, son, dûment autorisé à agir aux présentes, tel qu'il le déclare;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « PROPRIÉTAIRE ».

PRÉAMBULE

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIIT :

- A) Le PROPRIÉTAIRE est le propriétaire d'un complexe résidentiel;
- B) Le GESTIONNAIRE désire offrir ses services de gestionnaire dans le but de gérer ledit complexe résidentiel;
- C) Le PROPRIÉTAIRE désire retenir les services du GESTIONNAIRE pour diriger et superviser la location, l'exploitation et, de façon générale, la gestion du complexe résidentiel, le GESTIONNAIRE devant démontrer dans l'exécution de ses fonctions la compétence d'un administrateur prudent et diligent;
- D) Il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de leur entente dans un écrit sous seing privé;
- E) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT:

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le contrat ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

0.01.01 Contrat

désigne le présent contrat incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions «des présentes», «aux présentes», «en vertu des présentes» et «par les présentes» et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans le contrat font généralement référence à l'ensemble du Contrat plutôt qu'à une partie de celui-ci à moins d'indication contraire dans le texte.

0.01.02 Complexe

désigne l'ensemble immobilier connu comme étant le complexe résidentiel, situé au, en la ville de, province de Québec.

0.01.03 Défaut

désigne une négligence grossière du GESTIONNAIRE dans l'exécution de l'une ou l'autre de ses obligations en vertu des présentes si, à la suite d'une telle négligence grossière, la gestion du complexe est affectée de façon négative ou qu'il y a abus de confiance de la part du GESTIONNAIRE.

0.01.04 Exercice Financier

désigne, en ce qui concerne le premier exercice financier, la période commençant le et se terminant le et pour chaque exercice subséquent la période commençant le 1^{er} janvier d'une année et se terminant le dernier jour de décembre suivant ou à l'expiration ou résiliation du contrat, selon la première de ces éventualités.

0.01.05 Représentants Légaux

désigne, pour chaque partie au contrat, eu égard à son état et à son organisation, soit ses liquidateurs de succession, héritiers, légataires ou ayants droit, soit ses mandataires ou ses préposés.

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE

0.01.06 Revenu Brut

désigne, pour toute période de calcul, la totalité des montants perçus et encaissés, pendant cette période de calcul, des locataires du complexe à titre de loyer minimal, de loyer à pourcentage, de loyer additionnel ou supplémentaire, de revenu provenant de la location, à des locataires ou à un opérateur, du stationnement, s'il en est ou à titre d'honoraires de location, de terminaison de bail ou de sous-location ou de cession et inclut également tout autre revenu provenant de l'exploitation du complexe ou des services qui y sont offerts, à l'exclusion toutefois de toute somme reçue d'un locataire en remboursement direct de travaux effectués pour ce locataire ou de la fourniture de matériaux.

0.01.07 Taux Préférentiel

désigne, pour chaque jour, le taux d'intérêt annuel que la principale banque d'affaires du propriétaire, eu égard à la situation du marché, établit pour ce jour et fait connaître publiquement et en fonction duquel elle détermine les taux d'intérêt sur les prêts qu'elle consent au Canada en devises canadiennes.

0.01.08 Vérificateurs

désigne la firme de comptables agréés dont les services ont été retenus par le PROPRIÉTAIRE pour agir comme vérificateurs du complexe.

0.02 Préséance

Le Contrat constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, promesse verbale ou contrat antérieur ou concomitant qui peut être intervenu, dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète du Contrat, que les parties déclarent inadmissibles en tant qu'élément de preuve susceptible de modifier ou d'affecter de quelque façon que ce soit l'une ou l'autre des dispositions du Contrat.

0.03 Juridiction**0.03.01 Assujettissement**

Ce Contrat, son interprétation, son exécution, son application, sa validité et ses effets sont assujettis aux lois applicables qui sont en vigueur dans la province de Québec et au Canada, qui régissent en partie ou en totalité l'ensemble des dispositions qu'il contient.

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE