

CONTRAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

FICHE TECHNIQUE

DESCRIPTION

Le contrat de gestion immobilière est l'instrument juridique par lequel une personne, le propriétaire immobilier, donne à une seconde personne, le gestionnaire, le pouvoir de le représenter pour la supervision, l'administration et l'accomplissement des actes juridiques liés à un ou plusieurs de ses biens.

Ce contrat tient à la fois du mandat et de l'administration des biens d'autrui.

UTILISATION

Nous recommandons l'utilisation du présent document pour gérer les rapports juridiques générés entre les parties, dans un cadre où le propriétaire d'un complexe résidentiel désire retenir les services d'un gestionnaire pour diriger et superviser la location, l'exploitation et la gestion de ce complexe résidentiel.

PRÉSENTATION

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acte notarié | <input checked="" type="checkbox"/> Contrat sous seing privé |
| <input type="checkbox"/> Formule obligatoire | <input type="checkbox"/> Formule facultative |

VALIDATION

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Inscription au registre foncier | <input type="checkbox"/> Inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers |
| <input type="checkbox"/> Dépôt | <input type="checkbox"/> Enregistrement |
| <input type="checkbox"/> Approbation publique | <input type="checkbox"/> Approbation privée |
| <input type="checkbox"/> Aucun | |

DOCUMENTATION

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Législation | 1301 à 1305 et 1308 à 1370 <i>C.c.Q.</i>
2130 à 2185 <i>C.c.Q.</i>
65.1 (1) et (5), <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i> , L.R.C. (1985), ch. B-3.
2, 3 et 4, <i>Loi sur l'intérêt</i> , L.R.C. (1985), ch. I-15. |
| <input type="checkbox"/> Décisions | Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992] 2 R.C.S. 554;
Roberge c. Bolduc, [1991] 1 R.C.S. 375;
Cité-Royal Inc. c. Alfonso, [1987] R.D.I. 30 (C.P.);
Rockland Industries Inc. c. Amerada Minerals Corporation of Canada Ltd., [1980] 2 R.C.S. 2; |

Lacroutz c. Les Entreprises Immobilières R.G.D. Inc., [1975] C.S. 1255;
Desrochers c. Royal Trust Co., [1969] B.R. 1128;
Freeman & Locker v. Buckhurst Park Properties (Mangal) Ltd., [1964] 2 Q.B. 480;
The Great-West Life Assurance Co. c. Paris, [1959] B.R. 349;
Vandry Inc. c. Gobeil, [1952] C.S. 193;
Robidoux c. Banque Royale du Canada, (1920) 29 B.R. 92;
Gervais c. Mc Carthy, (1905) 35 R.C.S. 14.

□ Doctrine

BAUDOUIN, J.-L., *Les obligations*, 4^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 1993, n^{os} 67, 69, 275, 364, 421 et 572.
CHARREAUX, G., *De nouvelles théories pour gérer l'entreprise*, Paris, Économica, 1987.
CIMON, P., ROY, C., «Le mandat» dans *Obligations, contrats et prescription*, Cowansville, Yvon Blais, Coll. de droit, vol. 5, 1995.
FABIEN, C., *Les règles du mandat*, Montréal, Chambre des Notaires du Québec, 1989.
FABIEN, C., «Le nouveau droit du mandat», dans *La réforme du Code civil*, T. 2, Québec, P.U.L., 1993, p. 886.
GOLDSTEIN, G., «La responsabilité quasi-délictuelle du mandant pour la faute du mandataire en droit civil québécois», (1985) 16 *R.D.U.S.* 123.
GROFFIER, E., «L'importance croissante du mandat en droit québécois: développements récents», (1984-85) 15 *R.D.U.S.* 445.
LAUZON, G., «L'administration du bien d'autrui dans le contexte du nouveau Code civil du Québec», (1993) 24 *R.G.D.* 107-133.
PÉTEL, P., *Le contrat de mandat*, Paris, Dalloz, Coll. Connaissance du droit, 1994.
PÉTEL, P., *Les obligations du mandataire*, Paris, Litec, Coll. Bibliothèque de droit de l'entreprise, 1988.
POPOVICI, A., *La couleur du mandat*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1995.
PROVOST, M., «Commentaires: Banque de Montréal c. Bail Ltée», (1992) 52 *R. du B.* 859.
RAINVILLE, F., «De l'administration du bien d'autrui», dans *La réforme du Code civil*, t. I, Collectif, St-Foy, P.U.L., 1993.
WALDRON, M. A., *The Law of Interest in Canada*, Toronto, Carswell, 1992.

○○○○○

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	7
0.00 INTERPRÉTATION.....	8
0.01 Terminologie.....	8
0.01.01 Contrat.....	8
0.01.02 Complexe.....	8
0.01.03 Défaut.....	9
0.01.04 Exercice Financier.....	9
0.01.05 Représentants Légaux.....	9
0.01.06 Revenu Brut.....	9
0.01.07 Taux Préférentiel.....	10
0.01.08 Vérificateurs.....	10
0.02 Préséance.....	10
0.03 Juridiction.....	11
0.03.01 Assujettissement.....	11
0.03.02 Présomption.....	11
0.03.03 Adaptation.....	12
0.03.04 Continuation ou annulation.....	12
0.04 Généralités.....	12
0.04.01 Délais.....	12
0.04.02 Cumul.....	13
0.04.03 Devises canadiennes.....	13
0.04.04 Genre et nombre.....	13
0.04.05 Titres.....	14
1.00 OBJET	14
2.00 CONTREPARTIE	15
3.00 MODALITÉS DE PAIEMENT	16
4.00 ATTESTATIONS DU GESTIONNAIRE	17
5.00 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE	18
5.01 Paiement de la dette.....	18
5.02 Fonds de roulement.....	18
5.03 Paiement immédiat de fonds.....	19
5.04 Remboursement par LE PROPRIÉTAIRE	20

CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

6.00	OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE	21
6.01	Services	21
6.01.01	Location	22
6.01.02	Avis aux locataires	22
6.01.03	Païement ponctuel	23
6.01.04	Réception des loyers.....	23
6.01.05	Recouvrement des arriérés.....	24
6.01.06	Poursuites judiciaires.....	24
6.01.07	Rapports avec les locataires.....	24
6.01.08	Formules de baux	24
6.01.09	Règles et règlements.....	25
6.01.10	Promotion.....	25
6.01.11	Règlement des comptes, etc.....	26
6.01.12	Coordination	26
6.02	Limite de responsabilité	27
6.03	Comptabilité et gestion des fonds.....	27
6.03.01	Budget annuel	27
6.03.02	Rapports mensuels.....	28
6.03.03	Rapports trimestriels.....	28
6.03.04	États financiers et rapports annuels.....	29
6.03.05	Facturation	29
6.03.06	Affaires bancaires.....	29
6.03.07	Sommes d'argent détenues en fiducie.....	30
6.03.08	Renseignements.....	31
6.03.09	Inspection par les Vérificateurs.....	31
6.04	Sécurité.....	31
6.05	Personnel.....	31
6.05.01	Employés.....	31
6.05.02	Rémunération.....	32
6.06	Services, matières et fournitures.....	33
6.07	Assurances	33
6.08	Conseillers et consultants.....	34
6.09	Négociations avec les locataires	34
6.10	Restrictions quant aux dépenses	35
6.11	Avantages et meilleurs prix.....	35
6.12	Respect des lois.....	36
7.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	36
7.01	Indemnisation par LE PROPRIÉTAIRE.....	36
7.02	Indemnisation par LE GESTIONNAIRE.....	37
7.03	Relation entre les parties	37
7.04	Autres contrats	37

7.05	Cession.....	37
7.06	Garantie	38
7.06.01	Garantie de revenu.....	39
7.06.02	Modalité d'exécution	39
7.06.03	Contestation	40
	a) Procédure.....	40
	b) Décision.....	40
	c) Frais	40
7.06.04	Excédent des revenus garantis	41
7.07	Participation dans le cas de la revente.....	42
8.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	42
8.01	Arbitrage.....	42
8.02	Avis.....	43
8.03	Élection.....	43
8.04	Modification.....	44
8.05	Non-renonciation	44
9.00	FIN DU CONTRAT.....	45
9.01	Résiliation.....	46
9.01.01	Par LE PROPRIÉTAIRE	46
	a) Cas d'insolvabilité.....	46
	b) En cas de Défaut	47
9.01.02	Par LE GESTIONNAIRE	48
9.01.03	Dommages ou destruction.....	49
9.01.04	Expropriation	49
9.02	Remise des dossiers	49
9.02.01	Documents.....	49
9.02.02	Compte final.....	50
9.03	Services rendus après la résiliation.....	50
9.04	Fonctions découlant de l'expiration ou de la résiliation du Contrat.....	51
9.05	Dispositions survivant à l'expiration ou à la résiliation du Contrat	52
10.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	52
11.00	DURÉE	52
11.01	Initiale.....	53
11.02	Renouvellement	53
11.03	Conditions des renouvellements	54
12.00	PORTÉE DU CONTRAT.....	55

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

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

ENTRE:, personne morale dûment constituée selon la Loi, ayant son siège social au, en la ville de, 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»;

La désignation individuelle est une abréviation ou le nom complet d'une personne, dont l'emploi sert à identifier celle-ci, de façon spécifique, dans le contrat.

ET:, personne morale dûment constituée selon la Loi, ayant son siège social au, en la ville de, 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

Le Code civil du Québec stipule, à l'article 1426, qu'il faut interpréter un contrat en tenant compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. Lorsque celles-ci méritent une certaine considération, nous croyons qu'il est prudent de divulguer pareilles circonstances dans le préambule, en guise d'aide-mémoire.

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- 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;

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE

- 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 SUIT:

0.00

INTERPRÉTATION

La partie du contrat qui s'intitule «Interprétation» renferme, sous la rubrique «Terminologie», des dispositions qui permettent de simplifier la rédaction et la lecture de celui-ci. De plus, elle rassemble un ensemble de dispositions qui, regroupées sous différentes rubriques, offrent chacun des éléments interprétatifs nécessaires ou utiles à la compréhension ou du fonctionnement du contrat.

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.

Ce terme apparaît dans le contrat aux clauses 0.01.03, 0.01.06, 0.01.08, 1.00, 3.00, 4.00, 0, 0, 6.01.01, 6.01.02, 6.01.06, 6.01.08, 6.01.09, 6.01.10, 6.01.11, 6.03, 6.03.02, 6.03.03,

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE

6.03.05, 6.03.06, 6.03.08, 6.03.09, 6.04, 6.05.01, 6.05.02, 6.07, 6.09, 6.10, 6.12, 0, 0, 7.06.04, 7.07, 0 et 9.01.04.

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.

Ce terme apparaît dans le contrat à la clause 0b).

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.

Cette expression apparaît dans le contrat aux clauses 2.00, 5.02, 6.01.10, 6.03.01, 6.03.02, 6.03.03, 6.03.04 et 7.06.03.

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.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 12.00.

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.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 2.00.

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE

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.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 5.04.

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.

Ce terme apparaît dans le contrat aux clauses 6.03.04 et 6.03.09.

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.

Sous le Code civil du Québec, la notion d'acte juridique conclut dans le cours des activités de l'entreprise a été retenue. L'article 1525 C.c.Q. vient nous éclairer quant à la définition de cette expression. Selon l'article 2862 C.c.Q., dans le cas d'actes juridiques conclus en pareilles circonstances, la preuve testimoniale est recevable afin de prouver leur existence. Le même article prévoit, également, qu'il est possible de prouver par témoignage un acte juridique, aussitôt qu'il y a commencement de preuve.

L'article 2863 C.c.Q., quant à lui, vient nous indiquer que la preuve testimoniale peut être admise afin de contredire ou de changer les termes d'un écrit, lorsque la partie adverse bénéficie d'un commencement de preuve qui se trouve défini à l'article 2865 C.c.Q. On retrouve également à l'article 2864 C.c.Q., un autre cas donnant ouverture à la preuve testimoniale, soit l'admissibilité d'une telle preuve afin d'interpréter, de compléter ou d'attaquer la validité d'un écrit.

La section 0.02 a pour but d'empêcher le plus possible les parties de modifier les termes du contrat en invoquant une entente verbale. Les parties conviennent à cet effet que le contrat écrit reflète exactement leurs intentions.

GESTIONNAIRE	PROPRIÉTAIRE