

# CONTRAT DE GESTION (Centre de villégiature)

## FICHE TECHNIQUE

### DESCRIPTION

Le contrat de gestion d'un centre de villégiature est l'instrument juridique qui constate l'opération par laquelle une personne, le propriétaire, confie à une seconde personne, le gestionnaire, le soin d'effectuer les opérations d'administration et de gestion nécessaires à la location d'unités de logement possédées par le propriétaire dans un complexe résidentiel.

### UTILISATION

Nous recommandons l'utilisation de ce document pour gérer les rapports juridiques entre les parties dans un cadre où un propriétaire, ne désirant pas occuper l'unité de logement qu'il possède au sein d'un complexe résidentiel, désire retenir les services d'un gestionnaire qui utilisera ladite unité à des fins de location hôtelière.

### 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 checked="" type="checkbox"/> Aucun                |   |

### DOCUMENTATION

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Législation | 1301 à 1305 et 1308 à 1370 <i>C.c.Q.</i><br>2130 à 2185 <i>C.c.Q.</i><br>65.1 (4) et (5), <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i> , L.R.C. (1985), ch. B-3.<br>2, 3 et 4, <i>Loi sur l'intérêt</i> , L.R.C. (1985), ch. I-15.<br>1, 2, 7, 66 et 104, <i>Loi sur les valeurs mobilières</i> , L.R.Q. c. V-1.1.<br>1 et 6.1, <i>Loi sur la protection du consommateur</i> , L.R.Q., c. P-40.1. |
| <input type="checkbox"/> Décisions   | Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992] 2 R.C.S. 554;<br>Roberge c. Bolduc, [1991] 1 R.C.S. 375;<br>Cité-Royal Inc. c. Alfonso, [1987] R.D.I. 30 (C.P.);<br>Rockland Industries Inc. c. Amerada Minerals Corporation of Canada Ltd., [1980] 2 R.C.S. 2;<br>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<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 1993, n<sup>os</sup> 67, 69, 275, 364, 421 et 572.
- CHARREAUX, G., *De nouvelles théories pour gérer l'entreprise*, Paris, Economica, 1987.
- CIMON, P., ROY, C., «Le mandat» dans *Obligations, contrats et prescription*, Cowansville, Yvon Blais, Coll. de droit, vol. 5, 1995.
- CROTEAU, N., *Le contrat d'adhésion: de son émergence à sa reconnaissance*, Montréal, Wilso Lafleur, 1996.
- 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.
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires détaillés sur les dispositions du projet, Livre V: Des obligations*, Ministère de la Justice, Projet de loi 125, Code civil du Québec, août 1991, p.11.
- 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
<b>0.00 INTERPRÉTATION.....</b>	<b>8</b>
0.01 Terminologie.....	8
0.01.01 Autres Propriétaires.....	8
0.01.02 Clients.....	9
0.01.03 Contrat.....	9
0.01.04 Copropriété.....	9
0.01.05 Exercice Financier.....	9
0.01.06 Frais de Location.....	9
0.01.07 Proportion.....	10
0.01.08 Représentants Légaux.....	10
0.01.09 Revenus de Location.....	10
0.01.10 Stipulations Essentielles.....	10
0.01.11 Taux Préférentiel.....	11
0.01.12 Unité.....	11
0.02 Préséance.....	11
0.03 Juridiction.....	12
0.03.01 Assujettissement.....	12
0.03.02 Présomption.....	13
0.03.03 Adaptation.....	13
0.03.04 Continuation ou annulation.....	13
0.04 Généralités.....	13
0.04.01 Délais.....	14
0.04.02 Cumul.....	14
0.04.03 Devises canadiennes.....	14
0.04.04 Genre et nombre.....	15
0.04.05 Titres.....	15
<b>1.00 OBJET.....</b>	<b>15</b>
<b>2.00 CONTREPARTIE.....</b>	<b>16</b>
<b>3.00 MODALITÉS DE PAIEMENT.....</b>	<b>17</b>
<b>4.00 ATTESTATIONS DU GESTIONNAIRE.....</b>	<b>18</b>
<b>5.00 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....</b>	<b>19</b>
5.01 Fonds de roulement.....	19

**CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES**

5.02	Remboursement par LE PROPRIÉTAIRE .....	20
5.03	Indemnisation du GESTIONNAIRE.....	21
<b>6.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE .....</b>	<b>22</b>
6.01	Fonctions.....	22
6.02	États financiers.....	25
6.03	Registres et livres comptables.....	25
6.04	Accès aux livres et renseignements.....	26
6.05	Respect des lois.....	26
6.06	Procédures judiciaires.....	26
6.07	Attribution des Revenus de location et des Frais de location.....	27
6.08	Affectation du fonds de roulement et des Revenus de location attribués à l'Unité.....	27
6.09	Garanties de Revenus de location et de Frais de location.....	28
6.10	Indemnisation du PROPRIÉTAIRE.....	29
6.11	Budget annuel .....	30
6.12	Police d'assurance.....	31
	6.12.01 Souscription.....	31
	6.12.02 Bénéficiaire.....	31
<b>7.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>32</b>
7.01	Exclusivité.....	32
7.02	Droit de vote .....	32
7.03	Gestion du compte bancaire.....	33
7.04	Gestion commune.....	33
7.05	Cession.....	33
7.06	Non-responsabilité.....	33
7.07	Formalités.....	34
7.08	Force majeure.....	34
7.09	Absence d'attestation.....	34
7.10	Occupation de l'Unité par LE PROPRIÉTAIRE et référence de Clients.....	35
7.11	Déclaration.....	35
<b>8.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>36</b>
8.01	Arbitrage .....	36
8.02	Avis.....	36
8.03	Élection.....	37
8.04	Modification.....	37
8.05	Non-renonciation.....	38
<b>9.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT .....</b>	<b>38</b>
9.01	Résiliation .....	39
	9.01.01 Par LE PROPRIÉTAIRE .....	39
	a) Sur avis de CINQ (5) jours .....	39
	b) Sur avis de QUINZE (15) jours.....	41

	c) Avec préavis de SOIXANTE (60) jours.....	41
9.01.02	Par LE GESTIONNAIRE .....	42
9.01.03	Autre recours.....	43
9.02	Transition.....	43
9.03	Survie des obligations.....	43
<b>10.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>44</b>
<b>11.00</b>	<b>DURÉE .....</b>	<b>44</b>
11.01	Durée initiale.....	45
11.02	Option de renouvellement .....	46
<b>12.00</b>	<b>PORTÉE DU CONTRAT.....</b>	<b>47</b>



www.edilex.com

CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

CONTRAT DE GESTION, intervenu en la ville de ..... et 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:** ....., domicilié(e) et résidant au ....., rue ....., en la ville de ....., district judiciaire de ....., province de Québec, .....

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

*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 sur les .....* , 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»;**

**ET:** ....., personne morale dûment constituée selon la *Loi sur .....* , 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 «PROMOTEUR».**

**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:

GESTIONNAIRE	PROMOTEUR

- A) Le PROPRIÉTAIRE est propriétaire d'une unité portant le numéro ..... en copropriété divise (ci-après désignée «l'Unité»), faisant partie d'un complexe situé à ..... et connu sous le nom de «.....»;
- B) Le PROPRIÉTAIRE ne désire pas, présentement, occuper son Unité et par conséquent, il aimerait en confier la gestion au GESTIONNAIRE, pour les fins ci-après stipulées;
- C) Le GESTIONNAIRE gère d'autres unités faisant partie de la Copropriété pour des fins de location hôtelière, permettant ainsi une mise en commun de tous les revenus de location et de toutes les dépenses d'exploitation des unités gérées, y compris les revenus et dépenses attribuables à la location et à la gérance de l'Unité;
- 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 au 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 Autres Propriétaires**

désigne les propriétaires d'unités de la copropriété qui ont conclu avec le GESTIONNAIRE un contrat de gestion immobilière au même effet que le contrat.

*Cette expression apparaît dans le contrat aux clauses 0.01.02, 0.01.04, 0.01.06, 0.01.09, 0, 6.03, 6.11, 7.03, 7.04, 7.10.*

GESTIONNAIRE	PROMOTEUR

CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

**0.01.02 Clients**

désigne les personnes qui louent par l'entremise du GESTIONNAIRE l'unité et les unités de la copropriété des autres propriétaires.

*Ce terme apparaît dans le contrat aux clauses 0 b), e) et 7.10.*

**0.01.03 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.

**0.01.04 Copropriété**

désigne l'ensemble immobilier situé au ....., composé de l'unité et des unités des autres propriétaires exploitées à des fins de location hôtelière.

*Ce terme apparaît dans le contrat aux clauses 0.01.01, 0.01.02, 0.01.11, 6.05, 7.02 et 11.02 i).*

**0.01.05 Exercice Financier**

désigne, en ce qui concerne le premier exercice financier, la période commençant le ..... décembre 20... et se terminant le 31 décembre 20... et pour chaque exercice financier subséquent, la période commençant le 1<sup>er</sup> janvier d'une année et se terminant le dernier jour de décembre suivant, sous réserve de la terminaison du contrat avant l'expiration du terme initial ou du terme de renouvellement.

*Cette expression apparaît dans le contrat aux clauses 5.01, 6.02, 6.07, 6.09, 6.11 et 9.03iv).*

**0.01.06 Frais de Location**

désigne, pour toute période de calcul, tous les frais communs de location, d'administration et d'entretien engagés par le GESTIONNAIRE pour la gestion de l'unité et des unités des autres propriétaires.

*Cette expression apparaît dans le contrat aux clauses 3.00, 0 g) n), 6.07, 6.08 a), 6.09, 7.03 et 0.*

GESTIONNAIRE	PROMOTEUR