

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>0.00 INTERPRÉTATION .....</b>	<b>16</b>
0.01 Terminologie.....	16
0.01.01 Activités.....	16
0.01.02 Biens Visés .....	17
0.01.03 Charge .....	19
0.01.04 Clientèle.....	20
0.01.05 Contrat .....	20
0.01.06 Cours Normal des Affaires.....	20
0.01.07 Créanciers .....	20
0.01.08 Date de Clôture.....	20
0.01.09 Date Effective.....	20
0.01.10 Équipement.....	21
0.01.11 Filiale.....	21
0.01.12 Force Majeure.....	21
0.01.13 Information Confidentielle .....	22
0.01.14 Loi .....	23
0.01.15 Manquement.....	24
0.01.16 Matières Dangereuses.....	24
0.01.17 Personne .....	25
0.01.18 Produits.....	25
0.01.19 Propriété Intellectuelle .....	25
0.01.20 Représentants Légaux.....	26
0.01.21 Stipulations Essentielles .....	27
0.01.22 Taux Préférentiel .....	27
0.02 Intégralité et primauté.....	28
0.03 Lois applicables .....	29
0.04 Non conformité.....	30
0.04.01 Divisibilité.....	30
0.04.02 Disposition alternative.....	31
0.05 Généralités.....	31
0.05.01 Cumul .....	31
0.05.02 Non renonciation .....	31
0.05.03 Dates et délais.....	31
a) De rigueur .....	31
b) Calcul.....	32
c) Reports.....	32
0.05.04 Références financières.....	33
0.05.05 Renvois .....	33

0.05.06	Genre et nombre .....	33
0.05.07	Titres .....	34
0.05.08	Approbation .....	34
0.05.09	Normes comptables .....	34
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>35</b>
1.01	Vente .....	36
1.02	Conditions .....	36
1.02.01	Requises par l'ACQUÉREUR .....	36
1.02.02	Requises par le VENDEUR .....	36
1.02.03	Choix .....	37
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE .....</b>	<b>38</b>
2.01	Montant de base .....	38
2.02	Ajustements .....	39
2.02.01	Frais payés d'avance et taxes spéciales .....	40
2.02.02	Réduction du prix de vente .....	40
2.03	Répartition .....	40
2.04	TPS/TVQ .....	41
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>41</b>
3.01	Acompte .....	41
3.02	Versement initial .....	42
3.03	Solde .....	42
3.04	Réclamation d'un tiers .....	42
3.05	Intérêts .....	42
3.06	Billet à ordre .....	43
3.06.01	Remise .....	43
3.06.02	Portée .....	43
3.07	Déchéance du terme .....	44
3.08	Paiement par anticipation .....	45
3.09	Vente de la chose d'autrui .....	45
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS .....</b>	<b>46</b>
4.01	En faveur de l'ACQUÉREUR .....	46
4.02	En faveur du VENDEUR .....	47
4.02.01	Cautionnement .....	47
4.02.02	Hypothèque immobilière .....	48
4.02.03	Hypothèque mobilière sans dépossession .....	48
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>50</b>
5.01	Statut .....	52
5.02	Capacité .....	53
5.03	Effet obligatoire .....	54

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

5.04	Résidence .....	55
5.05	Assurances .....	55
5.06	Prête-nom .....	56
5.07	Stipulations Essentielles .....	56
5.08	Divulgateion .....	57
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DE L'ACQUÉREUR .....</b>	<b>58</b>
6.01	Faits importants .....	58
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU VENDEUR .....</b>	<b>59</b>
7.01	Faillite .....	59
7.02	Biens Visés .....	59
7.02.01	Propriété .....	59
a)	Exclusivité .....	59
b)	Relations .....	60
c)	Perte extraordinaire .....	60
7.02.02	Qualité .....	61
a)	État .....	61
b)	Entretien .....	61
7.02.03	Sécurité .....	61
7.02.04	Possession paisible .....	62
7.02.05	Charge .....	62
7.02.06	Inventaires .....	62
a)	Propriété .....	63
b)	Utilisation .....	63
c)	États financiers .....	63
d)	Fluctuations .....	63
7.03	Ressources humaines .....	63
7.03.01	Normes du travail .....	63
7.03.02	Santé - Sécurité .....	64
7.03.03	Convention collective .....	64
7.03.04	Divers régimes .....	65
7.03.05	Plan de pension .....	65
7.03.06	Équité salariale .....	65
7.03.07	Personnes clés .....	65
7.04	Financement .....	65
7.04.01	Contrats de prêt .....	66
7.04.02	Défaut .....	66
7.04.03	Manquement .....	66
7.05	Gestion financière .....	66
7.05.01	États financiers et bilan .....	66
7.05.02	Situation financière .....	67
a)	Changement .....	67
b)	Évènement .....	68

7.05.03	Cautionnement et garantie .....	68
7.05.04	Méthode comptable .....	68
7.05.05	Avances .....	68
7.05.06	Arrérages de paiement .....	68
7.06	Situation fiscale.....	68
7.06.01	Impôts .....	68
	a) Paiement .....	68
	b) Rapports.....	69
	c) Conformité .....	69
7.06.02	Déductions à la source.....	69
7.07	Titres d'occupation .....	70
7.07.01	Validité des titres de propriété.....	70
7.07.02	Bail .....	70
7.08	Approvisionnement.....	70
7.08.01	Équipement.....	70
	a) Propriété.....	71
	b) État.....	71
	c) Entretien et garanties .....	71
	d) Charge.....	71
7.08.02	Contrats importants .....	71
7.08.03	Fournisseurs.....	71
7.08.04	Pièces.....	71
7.09	Exploitation.....	71
7.09.01	Contrats importants .....	72
7.09.02	Clientèle.....	72
7.09.03	Garanties.....	72
	a) Liste .....	72
	b) Réclamations .....	72
7.09.04	Conduite des affaires .....	72
7.09.05	Pratiques discriminatoires .....	72
7.09.06	Comportement .....	72
7.10	Permis et autorisations .....	73
7.10.01	Liste .....	73
7.10.02	Situation.....	73
7.10.03	Avis .....	73
7.10.04	Transfert .....	73
7.10.05	Conformité.....	73
7.10.06	Restriction.....	73
7.11	Environnement.....	73
7.11.01	Matières Dangereuses.....	73
7.11.02	Autorisations .....	74
7.11.03	Lieux d'exploitation .....	74
7.11.04	Avis de défaut.....	74
7.12	Propriété Intellectuelle .....	74

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

7.12.01	Généralités.....	74
7.12.02	Droits d'auteur.....	75
7.12.03	Marques de commerce.....	75
7.12.04	Brevets.....	76
7.12.05	Secrets de commerce / Savoir-faire.....	76
7.13	Informatique / Internet.....	77
7.13.01	Équipement.....	77
7.13.02	Logiciels.....	77
7.13.03	Noms de domaine.....	77
7.13.04	Commerce électronique.....	78
7.14	Publicité et moyens promotionnels.....	78
7.15	Mise en marché.....	78
7.15.01	Pratiques commerciales.....	78
7.15.02	Protection du consommateur.....	78
7.16	Crédit à la Clientèle.....	78
7.16.01	Comptes à recevoir.....	78
a)	Créances de l'Entreprise.....	78
b)	Inscription aux livres.....	79
c)	Demandes pendantes.....	79
d)	Exigibilité.....	79
7.16.02	Consignation.....	79
7.17	Assurances.....	79
7.17.01	Liste des polices.....	79
7.17.02	Couverture.....	80
7.17.03	Pleine valeur assurable.....	80
7.17.04	Erreurs et omissions.....	80
7.17.05	Conformité.....	80
7.17.06	Réclamations.....	80
7.18	Procédures judiciaires.....	80
7.19	Généralités.....	81
7.19.01	Créanciers.....	81
a)	Sans préjudice.....	81
b)	Suffisance.....	81
c)	Emploi.....	81
7.19.02	Renonciation et quittance.....	81
7.19.03	Motif de la vente.....	82
7.19.04	Divulgateion.....	82
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>83</b>
8.01	Information Confidentielle.....	83
8.01.01	Engagements.....	83
8.01.02	Fin du Contrat.....	85
a)	Demande de retour.....	85
b)	Destruction.....	85

8.02	Divulgateion .....	85
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR .....</b>	<b>85</b>
9.01	Inventaire .....	85
9.02	Assurances .....	86
9.02.01	Souscription .....	86
9.02.02	Émetteur .....	86
9.02.03	Indemnité .....	86
9.02.04	Police d'assurance .....	86
9.02.05	Certificat d'assurance .....	86
9.02.06	Avis préalable .....	86
9.02.07	Refus ou annulation .....	86
9.02.08	Renouvellement .....	87
9.02.09	Souscription du VENDEUR .....	87
9.02.10	Produits de l'assurance .....	87
9.03	Acceptation de la livraison .....	87
9.04	Contributions .....	87
9.05	Bail .....	87
9.06	Personnel .....	88
9.07	Libération des endossements .....	88
9.07.01	Date limite .....	88
9.07.02	Dédommagement .....	88
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU VENDEUR .....</b>	<b>89</b>
10.01	Transition .....	89
10.02	Indemnisation .....	89
10.02.01	« Perte » .....	89
10.02.02	Portée .....	90
10.02.03	Procédure .....	90
10.02.04	Franchise .....	91
10.02.05	Prescription .....	91
	a) Réclamation de nature fiscale .....	91
	b) Réclamation de nature autre que fiscale .....	91
	c) Réclamation fondée sur un engagement .....	91
	d) Réclamation fondée sur la mauvaise foi .....	91
10.02.06	Limite .....	91
10.03	Délivrance .....	92
10.04	Non-concurrence .....	92
10.04.01	Portée de l'engagement .....	93
10.04.02	Sanction .....	93
	a) Pénalité .....	94
	b) Paiement .....	94
10.04.03	Autres recours .....	95
	a) Injonction .....	95

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

	<i>b)</i> Mesures conservatoires .....	95
10.05	Motifs et raisonnabilité de la clause .....	95
10.06	Non-sollicitation .....	96
	10.06.01 De la Clientèle .....	96
	<i>a)</i> Portée de l'engagement .....	96
	<i>b)</i> Sanction .....	97
	10.06.02 Du personnel .....	97
	<i>a)</i> Portée de l'engagement .....	97
	<i>b)</i> Sanction .....	98
10.07	Prise d'inventaire .....	98
10.08	Licenciement .....	98
10.09	Baux et contrats de crédit-bail .....	99
10.10	Dénomination sociale .....	99
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>99</b>
11.01	Cession .....	100
	11.01.01 Interdiction .....	100
	11.01.02 Motifs sérieux .....	100
	11.01.03 Inopposabilité .....	100
	11.01.04 Exception .....	100
11.02	Force Majeure .....	101
	11.02.01 Exonération de responsabilité .....	101
	11.02.02 Prise de mesures adéquates .....	101
	11.02.03 Droit de l'autre PARTIE .....	101
11.03	Frais de rédaction .....	101
11.04	Exécution complète .....	101
11.05	Recours .....	102
	11.05.01 Choix .....	102
	11.05.02 Aucune restriction .....	102
11.06	Prescription .....	102
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>103</b>
12.01	Avis .....	103
12.02	Résolution des différends .....	104
	12.02.01 Rencontre de négociations de bonne foi .....	105
	<i>a)</i> Avis écrit .....	105
	<i>b)</i> Rencontre .....	105
	<i>c)</i> Procédures judiciaires .....	105
	<i>d)</i> Mesures conservatoires .....	105
	12.02.02 Médiation .....	105
	<i>a)</i> Processus .....	105
	<i>b)</i> Médiateur .....	106
	<i>c)</i> Règlement .....	106
	<i>d)</i> Procédures judiciaires [OU Arbitrage] .....	106

12.02.03	Arbitrage.....	106
	a) Avis.....	108
	b) Réponse.....	108
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	108
	d) Confidentialité.....	108
	e) Audition.....	109
	f) Décision.....	109
	g) Frais.....	109
	h) Dispositions supplétives.....	109
12.03	Élection de domicile.....	110
12.04	Exemplaires.....	111
12.05	Modification.....	112
12.06	Non-renonciation.....	112
12.07	Signature électronique.....	112
<b>13.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT.....</b>	<b>113</b>
13.01	Résolution d'un commun accord.....	114
13.02	Avec préavis du VENDEUR.....	114
13.03	Avec préavis de l'ACQUÉREUR.....	115
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>115</b>
14.01	Immédiate.....	116
14.02	Exceptions.....	116
	14.02.01 Effet rétroactif.....	116
	14.02.02 Vigueur différée.....	116
<b>15.00</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>116</b>
15.01	Transfert de propriété.....	116
15.02	Survie.....	116
<b>16.00</b>	<b>PORTÉE.....</b>	<b>118</b>

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

## LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU VENDEUR .....	120
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'ACQUÉREUR .....	121
ANNEXE 0.01.02 a) – IMMEUBLE .....	122
ANNEXE 0.01.02 c) – ÉQUIPEMENT, MACHINERIE ET OUTILLAGE .....	122
ANNEXE 0.01.02 d) – MATÉRIEL ROULANT .....	122
ANNEXE 0.01.02 e) – BIENS MOBILIERS ET ÉQUIPEMENT DE BUREAU .....	122
ANNEXE 0.01.02 f) – MATÉRIEL ET ÉQUIPEMENT INFORMATIQUE .....	122
ANNEXE 0.01.02 j) – PERMIS ET LICENCES .....	122
ANNEXE 0.01.02 k) – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE .....	123
ANNEXE 0.01.02 l) – BAIL .....	123
ANNEXE 2.01 – MONTANT DE BASE .....	123
ANNEXE 2.02.01 – AJUSTEMENTS .....	124
ANNEXE 3.06 – BILLET À ORDRE .....	126
ANNEXE 4.02.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION .....	127
ANNEXE 4.02.02 – HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE .....	129
ANNEXE 4.02.03 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION .....	129
ANNEXE 7.02.04 – CONTRATS DE LOCATION ET DE CRÉDIT-BAIL .....	129
ANNEXE 7.03.03 – CONVENTIONS COLLECTIVES .....	129
ANNEXE 7.03.05 – PLAN DE PENSION .....	129
ANNEXE 7.04.01 – CONTRATS DE PRÊT .....	129
ANNEXE 7.05.01 – ÉTATS FINANCIERS AU ..... 20... .....	129
ANNEXE 7.08.02 – CONTRATS IMPORTANTS (APPROVISIONNEMENT) .....	130
ANNEXE 7.09.01 – CONTRATS IMPORTANTS (EXPLOITATION) .....	130
ANNEXE 7.09.03 – GARANTIES .....	130
ANNEXE 7.17.01 – POLICES D'ASSURANCES .....	130
ANNEXE 10.06.01 – CLIENTÈLE (NON SOLLICITATION) .....	130

---

**ANNEXE « ... » – INTERVENTION DU LOCATEUR.....131**  
**ANNEXE « ... » – INTERVENTION D'UN ACTIONNAIRE, .....132**  
**ANNEXE « ... » – INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR.....133**

ooooo

© edilex inc.  
www.edilex.com

---

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE 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*), faisant affaires sous le nom de ..... (*dénomination*);

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique.*

**OU**

**V2** ..... (*dénomination sociale de la personne morale*), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la Loi ..... (*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 société par actions et que l'opération juridique ne nécessite aucune formalité spécifique d'autorisation de la part de ses dirigeants, de ses administrateurs ou de ses actionnaires. C'est le cas lorsqu'il s'agit d'effectuer des opérations s'inscrivant dans le cadre normal des activités de l'entreprise.*

*En tant que personne morale, la société par actions doit nécessairement être représentée par ses dirigeants (art. 312 CcQ). Cependant, il convient de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole ou d'un employé si le tiers est justifié de croire que ce dernier est autorisé d'agir au nom de la personne morale. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent (art. 2163 CcQ).*

*La détermination d'un cas de mandat apparent est une question de fait. La jurisprudence a toutefois identifié quatre conditions à remplir afin que le mandat apparent soit applicable :*

- *l'absence de pouvoir de représentation du mandataire;*
- *la bonne foi du tiers qui invoque le bénéfice du mandat apparent;*

ACQUÉREUR	VENDEUR

- des motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat; et
- des motifs émanant du mandant.

*En principe, pour illustrer sa bonne foi, le tiers devra démontrer qu'il a satisfait à son obligation de vérifier les pouvoirs du mandant. L'ampleur d'un tel devoir de vérification varie toutefois selon les circonstances. Il ressort de la jurisprudence que le tiers peut se fier aux inscriptions aux registres publics tenus aux termes de l'article 98 de la Loi sur la publicité légale des entreprises, RLRQ, c P-44.1. Autrement dit, il n'a pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat (art. 12 Loi sur les sociétés par actions, RLRQ c S-31.11 (ci-après la « LSAQ »), art. 18 LCSA et Charron c Charron, 2007 QCCS 5899).*

*Concernant les motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat, notons que dans l'arrêt Inkas Security Services Ltd. c Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661, la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, et ce, notamment en raison du comportement de l'appelante et de l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment de la signature du contrat. Par ailleurs, dans cette affaire, la Cour conclut que le devoir de vérification de l'intimé était tempéré en raison de la forte apparence du mandat. (Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant, 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/>).*

*Enfin, notons que lorsqu'une personne morale n'a pas été valablement constituée, le représentant de celle-ci sera alors lié personnellement aux obligations du contrat à la suite de sa signature (Investissement Ponari mondial inc. c Mordehay, 2007 QCCA 892).*

**V2.1 (Représentant autorisé) (à ajouter à la suite de V2, le cas échéant)**

représentée par ..... (nom du représentant), son ..... (titre du représentant), qui est dûment autorisé à agir à cette fin, tel qu'elle le confirme;

*Contrairement à la prochaine version ci-dessous, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir, mais que la partie cocontractante n'a pas exigé que celle-ci soit jointe au contrat. Cette version peut notamment servir lorsque le représentant de la société engage contractuellement la société dans le cadre du cours normal des activités de l'entreprise.*

**V2.2 (Représentant autorisé par résolution) (à ajouter à la suite de V2, le cas échéant)**

représentée par ..... (nom du représentant), son ..... (titre du représentant), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [OU du conseil d'administration], annexe A;

ACQUÉREUR	VENDEUR

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

*Contrairement à la version ci-dessus, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir dans le cadre de cette opération juridique et que la partie cocontractante a exigé qu'elle soit jointe en annexe au contrat.*

*S'il n'y a qu'une seule personne morale devant agir par l'entremise d'une résolution, cette résolution sera reproduite en Annexe A. S'il y en a plus que deux, les différentes résolutions seront reproduites en Annexe A1, A2, A3, etc.*

**OU**

**V3** ..... (**nom**), [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** [la *Loi* ..... (*identification de la Loi applicable*)] **OU** [le régime de droit commun 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'elle 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], à l'annexe A;

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est l'une des sociétés de personnes au sens des articles 2186 et s CcQ.*

*S'il n'y a qu'une seule personne morale devant agir par l'entremise d'une résolution, cette résolution sera reproduite en Annexe A. S'il y en a plus que deux, les différentes résolutions seront reproduites en Annexe A1, A2, A3, etc.*

ACQUÉREUR	VENDEUR

*La personne morale doit nécessairement être représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent (art. 312 CcQ). À cet égard, nous référons le rédacteur à nos commentaires sur la théorie du mandat apparent reproduits à la version V2.*

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) L'« ACQUÉREUR »;**

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

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « VENDEUR »;**

*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.*

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

*La désignation collective des ..... simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter à chaque fois la désignation individuelle de chacun d'entre eux.*

**ET À TITRE D'INTERVENANTE :** ..... *(identification de la caution);*

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

## **PRÉAMBULE**

*L'intention des parties au contrat et les circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour sont deux aspects importants de la relation contractuelle pouvant faciliter sa compréhension et son interprétation.*

*En effet, l'article 1425 CcQ énonce la règle générale selon laquelle, « [d]ans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés ». L'article 1426 CcQ précise que, dans la recherche de la commune intention des parties, l'on doit notamment tenir compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs rappelé dans Gestion D. Laberge inc. c 9170-1011 Québec inc., 2013 QCCA 586 (CanLII) que « [p]our déterminer qu'elle [est] la véritable intention des parties, il faut tenir compte outre des mots utilisés, de la totalité du contrat, de la matière du contrat et du contexte de la signature de [l']entente ». Le préambule d'un contrat sert donc essentiellement à consigner,*

ACQUÉREUR	VENDEUR

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

*au tout début de l'entente, le contexte entourant la signature du contrat et l'objectif découlant de la relation contractuelle.*

*Cette toile de fond peut s'avérer particulièrement utile puisque les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par les autres incluant les énoncés contenus dans les préambules (Farrah c Niocan inc., 2011 QCCA 921 (CanLII)).*

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) Le VENDEUR est propriétaire d'une entreprise située au ....., en la ville de ....., province de Québec, ..... (ci-après dénommée l'« **Entreprise** »);
- B) L'ACQUÉREUR est intéressé à acquérir l'Entreprise et il a, à cette fin, soumis une lettre d'intention [OU offre d'achat], en date du ..... 20...;

*Lorsque le contrat de vente est précédé d'une lettre d'intention ou d'une offre d'achat, il peut être utile de s'y référer dans le préambule afin de signaler l'existence du document qui a amorcé la vente. En faisant une telle référence, il peut s'avérer utile de situer l'intention des parties quant à la valeur interprétative de ce document en cas de divergence de celui-ci sur certains points avec le contrat de vente. Pour éviter ce genre de confusion, certains rédacteurs omettent toute référence à une offre antérieure tandis que d'autres préfèrent stipuler que le contrat remplace purement et simplement la lettre d'intention ou l'offre comme document de référence pour la constatation de la vente. Voir à ce sujet, l'article **Error! Reference source not found.** du contrat qui contient un exemple de clause à cet effet.*

- C) Le VENDEUR a répondu favorablement à la lettre d'intention [OU a accepté ladite offre] en date du ..... 20...;
- D) Toutes les conditions énoncées dans la lettre d'intention [OU l'offre] ont été réalisées;
- E) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé;

*Ce contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 CcQ. Ainsi, par la simple signature des parties, il constate l'acte juridique intervenu entre les parties. Il n'est soumis à aucune autre formalité comme, par exemple, la nécessité de faire notarié le contrat.*

- F) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ACQUÉREUR	VENDEUR

**0.00**

**INTERPRÉTATION**

*Un contrat rédigé dans des termes clairs et sans ambiguïté n'est pas sujet à interprétation par les tribunaux (Pépin c Pépin, 2012 QCCA 1661 (CanLII)). L'ultime objectif du rédacteur doit donc être celui de rédiger un contrat dépourvu d'ambiguïté. Dans la présente partie du contrat « 0.00 Interprétation », nous recommandons donc de clairement définir la portée de plusieurs termes clés utilisés dans le contrat et d'inclure plusieurs clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation.*

*Bien qu'une telle approche ait pour effet d'allonger le contrat, elle doit tout de même être privilégiée puisqu'elle permet de considérablement réduire les risques qu'un tribunal en vienne à conclure que le contrat comporte une ambiguïté qui doit faire l'objet d'une interprétation.*

**0.01 Terminologie**

*Dans le présent article, le rédacteur doit veiller à ne pas inclure d'obligations. Celles-ci doivent être énumérées dans le corps du contrat, et non dans les définitions.*

*Lorsque le rédacteur décide d'inclure une énumération d'éléments dans une définition, il doit également s'assurer de choisir les mots appropriés afin de dresser une énumération exhaustive ou une énumération simplement illustrative. À titre d'exemple, l'emploi du mot « notamment » au début de l'énumération indique généralement que cette liste n'est pas exhaustive (Pour les règles d'interprétation en la matière, voir : Pierre-André Côté, Interprétation des lois, 4e ed, Montréal, Thémis, 2009).*

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 subordonnée à celui-ci], s'interprètent comme suit :

*L'usage de mots précédés d'une majuscule n'est grammaticalement pas correct. Toutefois, cette méthode permet un repérage rapide et efficace des termes définis à cet article dans le reste du contrat. Une alternative à cette méthode serait de mettre plutôt les termes définis à cet article en italique dans le reste du contrat.*

**0.01.01 Activités**

signifie, à l'égard de l'ACQUÉREUR, ..... (description des principales activités commerciales), signifie, à l'égard du VENDEUR, ..... (description des principales activités commerciales), et signifie, à l'égard de l'Entreprise, ..... (description des principales activités commerciales);

ACQUÉREUR	VENDEUR

# CONTRAT DE VENTE D'ENTREPRISE

## 0.01.02 Biens Visés

désigne les biens énumérés ci-après appartenant au VENDEUR :

- a) un immeuble ayant front sur la rue ....., en la ville de .....,  
connu et désigné comme étant composé :
- i) du lot numéro ..... ( ..... ), de la subdivision officielle du lot originaire  
numéro ..... ( ..... ), aux plans et livres de renvoi officiels,  
circonscription foncière où se trouve l'immeuble;
  - ii) du lot numéro ..... ( ..... ), de la subdivision officielle du lot originaire  
numéro ..... ( ..... ), auxdits plans et livres de renvoi officiels, à ladite  
circonscription foncière;

avec un immeuble portant le numéro ..... ( ..... ), de ladite rue  
....., à ....., sujet à ....., en faveur de  
....., créé aux termes de l'acte publié au registre foncier du bureau de la  
circonscription foncière de ....., sous le numéro ..... ( ..... ),  
plus amplement décrit à l'annexe 0.01.02 a);

*Lorsque la vente d'entreprise comprend un immeuble, on procède généralement par  
voie d'un acte de vente notarié pour compléter le transfert des titres de propriété de  
cet immeuble. L'acte de vente notarié utilisé à cette fin se présente alors comme une  
entente accessoire à ce Contrat.*

- b) le droit du VENDEUR aux numéros de téléphone et de télécopieur de l'Entreprise;
- c) tout l'Équipement, la machinerie et l'outillage, se trouvant dans l'Entreprise et servant  
à son exploitation, le tout tel qu'il appert de l'inventaire produit à l'annexe 0.01.02 c);
- d) tout le matériel roulant de l'Entreprise, incluant sans s'y limiter, les automobiles,  
camions, chariots élévateurs, attaches, remorques et autres biens de même nature  
utilisés par l'Entreprise dont une liste indicative et non exhaustive apparaît à l'annexe  
0.01.02 d);
- e) tous les biens mobiliers, à savoir le mobilier et l'équipement de bureau, les  
Équipements de cuisine, améliorations locatives et autres biens de même nature  
utilisés par l'Entreprise dont une liste indicative et non-exhaustive apparaît à l'annexe  
0.01.02 e);
- f) tout le matériel et l'Équipement informatique et bureautique, y compris les logiciels et  
bases de données et tout fonds de commerce virtuel, nom de domaine, adresses IP,

ACQUÉREUR	VENDEUR

contrat d'hébergement, etc. appartenant à l'Entreprise dont une liste indicative et non-exhaustive apparaît à l'annexe 0.01.02 f);

- g) tous les inventaires de matières premières et produits semi-finis ou finis de l'Entreprise d'une valeur estimative de ..... DOLLARS (..... \$) et dont la valeur finale à la Date de Clôture sera déterminée suite à une prise d'inventaire conjointe;
- h) la liste des clients, l'achalandage ainsi que le droit exclusif à l'usage du nom et de la dénomination sociale, ....., employée par le VENDEUR, ainsi que tous les droits de ce dernier aux contrats et soumissions en cours ainsi qu'aux contrats de service et commandes en carnet de l'Entreprise;
- i) les comptes-clients de l'Entreprise;

*Comme il s'agit ici d'une cession de créances, il faut se référer aux articles 1637 et suiv. CcQ pour connaître les règles applicables à cet égard. Il est plutôt rare cependant qu'un acquéreur accepte d'acheter ce genre de biens en raison de la difficulté d'évaluer la perceptibilité de ces comptes et corrélativement la valeur de cette catégorie de biens (voir les exclusions à la fin).*

- j) tous les droits du VENDEUR dans les permis et les licences permettant l'exploitation de l'Entreprise, dans la mesure où ils peuvent être transportés à l'ACQUÉREUR dont une liste indicative et non-exhaustive apparaît à l'annexe 0.01.02 j);
- k) toute la Propriété Intellectuelle, se rapportant aux Activités de l'Entreprise ou appartenant au VENDEUR dont une liste indicative et non-exhaustive apparaît à l'annexe 0.01.02 k);
- l) tous les droits du VENDEUR dans le bail conclu pour la location du local actuellement occupé par l'Entreprise et sis au ..... (adresse complète), et dont une copie conforme est produite à l'annexe 0.01.02 l);

*Pour plus de précision au sujet du bail, il peut être utile de se référer au numéro de publication de celui-ci.*

*Dans la majorité des baux commerciaux, il existe des clauses traitant de la sous-location et de la cession du bail à un nouveau locataire. Nous recommandons une lecture attentive de ces clauses qui peuvent avoir un impact éventuel considérable sur la vente en raison du fait que certains locataires se réservent le droit d'annuler un bail à l'occasion d'une vente de l'Entreprise (voir à ce sujet la décision Boulangerie-pâtisserie Napoléon inc. c Immeubles Gianni Giancaspro inc., J.E. 95-1210 (C.A.)).*

ACQUÉREUR	VENDEUR