

CONVENTION / CESSION / INDIVISION

MISE EN GARDE

L'utilisation du présent document commande prudence et discernement. Il doit être adapté à chaque cas particulier. Ce document n'engage pas la responsabilité de DESNOYERS LAROCHE INC. ni celle des auteurs qui y ont collaboré.

DROITS D'AUTEUR

Sauf indication contraire, la forme et le contenu du présent document est Répertoire de droit/Nouvelle série sont protégés par le droit d'auteur et par les lois québécoises, canadiennes et étrangères sur la propriété intellectuelle. Toute reproduction totale ou partielle par quelques procédés que ce soit et à quelques fins que ce soit est interdite sans l'autorisation préalable du titulaire du droit d'auteur.

DESNOYERS LAROCHE INC. autorise et réserve l'usage, la modification et la transmission des contenus au Regroupement des locataires des Terres Publiques du Québec (RLTP), strictement au bénéfice de ses membres.



CONVENTION

ENTRE :-

INDIVISAIRE # 1, adresse;

ET :-

INDIVISAIRE # 2, adresse;

Ci-après nommés : **« LES INDIVISAIRES »**

LESQUELS, en vue de la convention d'indivision faisant l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

1. DÉCLARATIONS

(Option # 1 – Les indivisaires sont tous signataires du bail)

ATTENDU qu'un bail sous seing privé entre le GOUVERNEMENT DU QUÉBEC et les indivisaires est intervenu le _____ relativement à la location d'un emplacement pour des fins exclusives de villégiature résidentielle;

ATTENDU que ce bail est toujours en vigueur ayant été renouvelé depuis;

ATTENDU qu'aucune convention n'est par la suite intervenue entre les indivisaires afin d'établir les modalités de la détention des droits dans ledit bail et ses renouvellements;

ATTENDU qu'un chalet et des dépendances ont été érigés sur l'emplacement loué;

(Option # 2 – un seul signataire du bail)

ATTENDU qu'un bail sous seing privé entre le GOUVERNEMENT DU QUÉBEC et _____ est intervenu le _____ relativement à la location d'un emplacement pour des fins exclusives de villégiature résidentielle;

ATTENDU que ce bail est toujours en vigueur ayant été renouvelé depuis;

ATTENDU que _____ a signé ledit bail tant personnellement qu'ès qualité aux termes d'une procuration signée par _____;

ATTENDU qu'aucune convention n'est par la suite intervenue entre eux afin d'établir les modalités de la détention des droits dans ledit bail et ses renouvellements;

ATTENDU que _____ s'est comporté et est actuellement reconnu comme le seul détenteur de tous les droits dans ledit bail et ses renouvellements;

ATTENDU qu'un chalet et des dépendances ont été érigés sur l'emplacement loué;

ATTENDU que _____ a contribué à la construction dudit chalet et de ses dépendances;

ATTENDU que _____ reconnaît la contribution de _____ à la construction dudit chalet et de ses dépendances;

(Option # 3 – le signataire du bail est une association)

ATTENDU qu'un bail sous seing privé entre le GOUVERNEMENT DU QUÉBEC et _____ est intervenu le _____ relativement à la location d'un emplacement pour des fins exclusives de villégiature résidentielle;

ATTENDU que _____ est une association qui détient le bail pour le compte des indivisaires ;

ATTENDU que ce bail est toujours en vigueur ayant été renouvelé depuis;

ATTENDU qu'aucune convention n'est par la suite intervenue entre les indivisaires afin d'établir les modalités de la détention des droits dans ledit bail et ses renouvellements;

ATTENDU qu'un chalet et des dépendances ont été érigés sur l'emplacement loué;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent comme suit :-

2. DESCRIPTION DU BAIL ET DE L'EMPLACEMENT

Bail numéro : _____

Dossier numéro : _____

Décret numéro : _____

Emplacement : _____

Les droits dans le bail, ses renouvellements, le chalet et ses dépendances sont ci-après collectivement appelés « l'immeuble ».

3. CESSION ET INDIVISION

3.1 Quotes-parts

_____ cède à _____, présent et acceptant, _____ % de l'immeuble; (à inclure si option # 2)

Les indivisaires deviennent copropriétaires indivis de l'immeuble, dans les proportions suivantes (quote-part) :

- _____ : _____ %
- _____ : _____ %

3.2 Durée

La présente convention est établie pour une durée de trente (30) ans.

À l'expiration du terme, la présente convention sera renouvelée pour un terme de trente (30) ans, aux mêmes conditions, si dans l'année précédant l'expiration du terme, les indivisaires ont pris une décision unanime en ce sens.

4. DROITS ET OBLIGATIONS DES INDIVISAIRES

4.1 Affectation

Les indivisaires conviennent d'affecter l'immeuble commun à l'habitation résidentielle.

4.2 Usage et jouissance du bien indivis

4.2.1 Les indivisaires jouiront de leurs droits dans le bien commun dans le respect de l'affectation dudit bien et du droit des autres, notamment pour la pratique de la chasse, de la pêche et d'activités de plein air.

4.2.2 Les indivisaires supporteront tous les frais relatifs à l'entretien, à la conservation et au maintien en l'état dudit ainsi que toutes les charges l'affectant, et ce en proportion de leurs droits.

4.3 Restrictions au droit d'usage et de jouissance et obligations des indivisaires

Considérant l'affectation donnée à l'immeuble aux termes des présentes, les indivisaires conviennent des restrictions suivantes à l'exercice de leurs droits, à savoir:

4.3.1 Ne pas permettre l'utilisation de l'immeuble par toute autre personne sans l'autorisation de tous les indivisaires. Ces derniers peuvent toutefois avoir des invités qui les accompagnent dans la pratique de leurs activités sur et dans ledit immeuble. Les invités doivent être autorisés par tous les indivisaires. Une liste des personnes actuellement autorisées à titre d'invités est annexée aux présentes. Les invités ne peuvent accéder ou utiliser seuls l'immeuble. Ils doivent en tout temps être accompagnés par l'un des indivisaires, sauf autorisation de tous les indivisaires;

4.3.2 Pour plus de précision, il est convenu que la contribution d'un invité à toute quelconque amélioration, à l'entretien de l'immeuble, ainsi que tout don express ou tacite ne lui confèrent aucun droit particulier ni aucun avantage quant à son statut ou à l'utilisation de l'immeuble, sauf entente contraire entre les indivisaires. De plus, tout objet, équipement donné et installé par un invité deviendra, à moins de convention contraire, la propriété des indivisaires en proportion de leur quote-part ci-dessus établie.

4.3.3 Supporter seul les frais de remise en état de l'immeuble dus aux bris, détériorations ou dégradations qui ont été causés par eux, leurs invités;

4.3.4 Les invités doivent se conformer à la présente entente;

4.3.5 Effectuer les tâches suivantes après leur utilisation de l'immeuble :

- a) Disposer des déchets;
- b) Ramener le linge sale;
- c) Préparer tous les lits avec des draps propres;
- d) S'assurer qu'il y a suffisamment de propane;
- e) Remplacer tout article consommé / utilisé pendant l'usage;
- f) Ramener tout aliment périssable;
- g) Éteindre le réfrigérateur;

4.3.6 Ne garder aucun animal;

4.3.7 Il est interdit de fumer dans l'immeuble.

4.3.8 Respecter en tout temps les lois, règlements et usages en matière de maniement et d'entreposage d'armes à feu;

4.3.9 Ne pas faire usage excessif d'alcool;

4.3.10 Ne pas faire usage de drogues ou de substances illicite.

4.4 Frais d'administration et charges communes

4.4.1 Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes se rapportant à l'immeuble. Celles-ci comprennent, de façon non limitative, les frais relatifs aux travaux d'entretien, de réparation et de réfection, le paiement du loyer, des taxes municipales et scolaires, le paiement des primes d'assurances, etc.

4.5 Aliénation et cession d'une quote-part

4.5.1 L'indivisaire qui désire aliéner sa part ou partie de sa part à titre onéreux en faveur d'une personne étrangère, autre que son conjoint de droit ou de fait, ou son enfant ou l'enfant de son conjoint, doit d'abord l'offrir aux autres indivisaires en leur donnant un avis écrit à cet effet.

4.5.2 L'avis doit contenir, selon le cas, soit le prix et les conditions d'aliénation envisagées par l'indivisaire, soit le prix et les conditions offertes par un promettant acquéreur de bonne foi.

4.5.3 Les indivisaires doivent se prononcer dans les trente (30) jours qui suivent la réception de cet avis. Le défaut de répondre dans ce délai ou de conclure l'acte de vente dans les quinze (15) jours suivant une réponse positive équivaut à un refus de se porter acquéreur. Le vendeur pourra alors aliéner sa part ou une partie de sa part, mais le prix et les conditions ne pourront être inférieurs à ce qui a été offert aux indivisaires.

4.5.4 Si plusieurs indivisaires se portent acquéreurs d'une part ou d'une partie de part, ils l'acquièrent proportionnellement à leurs droits dans l'indivision.

4.5.5 Le conjoint de droit ou de fait de l'indivisaire, son enfant ou l'enfant de son conjoint qui succède devient indivisaire aux mêmes termes et conditions que le défunt.

5. ADMINISTRATION DU BIEN INDIVIS

5.1 Charge de l'administration

Les indivisaires administrent en commun l'immeuble.

5.2 Décisions

Toutes les décisions se prennent à la majorité en parts. Chaque indivisaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part.

5.3 Travaux urgents

Les indivisaires sont présumés s'être mutuellement autorisés à effectuer des travaux urgents.

6. VALEUR CONVENUE

6.1 Aux fins de cette convention, la Valeur Convenue des quotes-parts des indivisaires à une date donnée (ci-après désignée la "Valeur Convenue") équivaut à la valeur marchande des quotes-parts, laquelle est déterminée comme suit :

6.2 La Valeur Convenue sera la dernière valeur unanimement établie par les indivisaires. Les Indivisaires peuvent, à leur discrétion, soit ainsi fixer annuellement une valeur, soit déterminer une formule de calcul permettant d'établir cette valeur.

6.3 Si aucune Valeur n'a été fixée telle que ci-dessus établie dans les douze (12) mois qui précède la date de l'événement qui entraînera le transfert des quotes-parts, la valeur sera alors la plus élevée de la dernière valeur établie et de la valeur établie par un évaluateur agréé choisi par les indivisaires, à la majorité.

6.4 La valeur marchande établie conformément aux dispositions de ce paragraphe est définitive et lie les parties à cette convention, sauf en cas de fraude, de négligence ou d'incompétence grossière. Les frais de cette évaluation sont à la charge des indivisaires;

7. DÉCÈS

7.1 Au cas de décès d'un indivisaire, l'indivisaire restant a alors l'option, si les droits de l'indivisaire sont dévolus à d'autre personne que son conjoint de droit ou de fait, ou son enfant ou l'enfant de son conjoint, d'acheter la totalité de la quote-part de l'indivisaire décédé dans les cent vingt (120) jours suivant la date du décès pour un prix d'achat égal à la Valeur Convenue de cette quote-part à la date du décès.

7.2 Le conjoint de droit ou de fait de l'indivisaire, son enfant ou l'enfant de son conjoint qui succède devient indivisaire aux mêmes termes et conditions que le défunt.

8. RETRAIT FORCÉ

Aux fins des présentes, on entend par l'expression "Retrait Forcé" :

- a) la faillite, la mise sous séquestre ou l'insolvabilité d'un indivisaire, la cession par un indivisaire de ses biens au bénéfice de ses créanciers ou le recours par ou contre un Indivisaires à une disposition quelconque d'une loi régissant la faillite ou l'insolvabilité à son égard ;
- b) le refus ou tout autre défaut injustifié pour un indivisaire de respecter l'une quelconque de ses obligations aux termes des présentes;
- c) le vol, la fraude, le détournement ou le prononcé d'une peine d'emprisonnement pour un terme d'une (1) année ou plus contre un indivisaire;
- d) l'absence, au sens du Code civil du Québec (ou de tout autre loi s'y substituant), d'un indivisaire, et ce, pour une période minimale d'UN (1) an;
- e) l'inaptitude, au sens du Code civil du Québec (ou de tout autre loi s'y substituant), d'un indivisaire, et ce, pour une période minimale d'UN (1) an;

Au cas de Retrait Forcé d'un indivisaire, l'indivisaire restant a alors l'option d'acheter la totalité de la quote-part de l'indivisaire sortant dans les cent vingt (120) jours suivant la date à laquelle le Retrait Forcé est porté à sa connaissance, pour un prix d'achat égal à cinquante pour cent 50% de la Valeur Convenue de cette quote-part à la date du Retrait Forcé pour les causes énumérés aux paragraphe a), b) et c) ci-dessus et pour un prix d'achat égal à la Valeur Convenue de cette quote-part à la date du Retrait Forcé pour les causes énumérés aux paragraphe d) et e) ci-dessus.

9. ACHAT OU VENTE OBLIGATOIRE (Shot gun)

9.1 Les dispositions du présent article ont préséance sur toute autre disposition de la présente convention mais ne s'appliquent qu'à la condition que l'Offrant indique dans l'Offre qu'il exerce ses droits en vertu de la clause d'achat ou de vente obligatoire stipulée aux présentes.

9.2 Un Offrant a le droit d'offrir :

9.2.1 d'acheter la totalité de la quote-part détenue par l'autre indivisaire (le Bénéficiaire) ; ou

9.2.2 de vendre sa propre quote-part au Bénéficiaire ;

au prix et aux termes et conditions que l'Offrant détermine, sous réserve des dispositions du présent article. Il est toutefois convenu que le prix offert ne peut être inférieur à quatre-vingts pour cent (80 %) de la valeur convenue.

9.3 L'Offre, qui doit viser la totalité de la quote-part de l'Offrant ou du Bénéficiaire, selon le cas, doit être signifiée au Bénéficiaire par huissier ou par courrier recommandé et doit prévoir le paiement comptant de la quote-part visée, en monnaie ayant cours légal du Canada.

9.4 Le Bénéficiaire doit accepter ou refuser l'Offre, par avis signifié par huissier à l'Offrant, dans les trente (30) jours de la réception de l'Offre.

9.5 Si le Bénéficiaire ne fait pas parvenir à l'Offrant l'avis prévu au paragraphe 9.4 ci-dessus dans le délai imparti, il est alors irréfutablement présumé avoir refusé l'Offre.

9.6 Au cas d'acceptation de l'Offre par le Bénéficiaire, dans les dix (10) jours de cette acceptation de l'Offre, sous réserve des conditions de l'Offre :

9.6.1 dans le cas d'une Offre d'achat, le Bénéficiaire doit transférer sa quote-part à l'Offrant contre paiement du prix stipulé dans l'Offre ; ou

9.6.2 dans le cas d'une Offre de vente, le Bénéficiaire doit acheter la quote-part détenue par l'Offrant et en payer le prix stipulé dans l'Offre.

9.7 Au cas de refus réel ou présumé de l'Offre par le Bénéficiaire, dans les dix (10) jours d'un tel refus, sous réserve des conditions de l'Offre :

9.7.1 dans le cas d'une Offre d'achat, le Bénéficiaire doit acheter la quote-part détenue par l'Offrant et en payer le prix; ou

9.7.2 dans le cas d'une Offre de vente, le Bénéficiaire doit transférer sa quote-part à l'Offrant contre paiement du prix stipulé dans l'Offre.

10. FIN DE L'INDIVISION

10.1 Cas

Les indivisaires peuvent mettre fin à l'indivision dans les cas suivants :

- expiration du terme convenu en cas de non-renouvellement;
- destruction totale du chalet;
- destruction à _____ pour cent (_____ %) du chalet non suivie d'une décision de reconstruire dans un délai _____ jours;
- expiration ou résiliation du bail.

10.2 Fin de l'indivision avant terme

Sous réserve des droits des créanciers, les indivisaires peuvent mettre fin à l'indivision par une décision unanime. Les indivisaires doivent alors procéder au partage du ou des biens indivis en présence des créanciers et le partage ne se fera qu'avec leur assentiment.

10.3 Sursis au partage

À la demande d'un indivisaire, un arbitre peut, afin d'éviter une perte, surseoir au partage immédiat de tout ou partie du bien et maintenir l'indivision pour une durée d'au plus deux (2) ans. Cette décision peut être révisée si les causes qui ont justifié le maintien de l'indivision ont cessé ou si l'indivision est devenue intolérable ou présente de grands risques pour les indivisaires.

10.4 Partage

10.4.1 Sous peine de nullité, les indivisaires s'engagent à faire intervenir les créanciers à tout partage devant survenir avant l'expiration du terme stipulé aux présentes.

10.4.2 Le partage sera fait par acte notarié en minute et le notaire instrumentant devra y procéder dans le respect des droits des créanciers inscrits;

10.4.3 Les indivisaires s'engagent à effectuer le partage des biens ou du prix des biens indivis en proportion de leur quote-part respective. Si toutefois, un indivisaire a fourni un apport ou une contribution supérieure à sa quote-part, l'excédent sera remboursé.

10.5 Désintéressement d'un indivisaire

Sous réserve de la clause 10.4 de la présente convention, les indivisaires peuvent toujours satisfaire celui qui s'oppose au maintien de l'indivision en lui attribuant sa part en numéraire.

11. OPPOSABILITÉ

Aucune vente, non plus qu'aucun transfert des droits de quelque nature que ce soit, ne pourra être réalisé sans que les ayants droit à titre universel et à titre particulier du cédant se soient engagés expressément, sous peine de nullité, à respecter la présente convention et à s'y soumettre comme s'ils y avaient eux-mêmes adhéré.

12. RESPONSABILITÉ DES INDIVISAIRES

La responsabilité des indivisaires est considérée vis-à-vis des tiers comme conjointe.

13. CLAUSE COMPROMISSOIRE

La responsabilité des indivisaires est considérée vis-à-vis des tiers comme conjointe.

13.1 Arbitrage

Tout différend ou litige survenant à l'occasion du présent contrat ou à la suite de celui-ci sera tranché définitivement par voie d'arbitrage, excluant ainsi le recours aux tribunaux, selon les articles 620 et suivants du Code de procédure civile du Québec en vigueur au moment de la signature des présentes.

Exception est faite des différends ou litiges pouvant être adjugés par la Cour du Québec – Division des petites créances, ou qui pourraient l'être, advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette Cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

Les parties se réservent le droit de modifier d'un commun accord les dispositions du Code de procédure civile lors du début des procédures.

13.2 Mesures provisoires

La demande par une partie à un tribunal, avant ou pendant la procédure arbitrale, de mesures provisoires ou conservatoires et l'octroi de telles mesures par un tribunal ne constituent pas une renonciation à la présente convention d'arbitrage.

14. INTERPRÉTATION

14.1 Cette convention ne doit en aucun moment être interprétée comme créant une société entre les indivisaires. Par conséquent elle doit être interprétée en fonction des articles 1012 et suivants du *Code civil du Québec*.

14.2 Les intitulés, dans la présente convention, n'ont pour objet que de faciliter les références et ne doivent pas servir à l'interprétation du contrat.

14.3 Dans la présente convention, le mot «conjoint» signifie tant conjoint de droit que conjoint de fait et n'implique pas qu'il existe une différence de sexe.

14.4 Dans le présent acte, lorsque le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend le féminin, et tout mot signifiant des personnes comprend également les sociétés, les compagnies et les corporations et vice versa.

15. ÉTATS CIVILS

INDIVISAIRE # 1 déclare être marié/célibataire/divorcé/veuf à _____, sous le régime de _____.

INDIVISAIRE # 2 déclare être marié/célibataire/divorcé/veuf à _____, sous le régime de _____.

Signé à _____ le _____.

INDIVISAIRE # 1

Témoïn

INDIVISAIRE # 2

Témoïn