

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé lorsqu'un contrat de courtage exclusif portant sur un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise ou indivise est conclu avec une personne physique.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

IDENTIFICATION DE L'AGENCE OU DU COURTIER

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

REPRÉSENTÉ PAR

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis:

Numéro de permis:

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante:

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante:

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

(ci-après appelé « l'AGENCE » ou « le COURTIER »)

IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »)

1.1 La vérification de l'identité de l'ACHETEUR a été effectuée ce _____ à partir de la pièce suivante, pour :

DATE

L'ACHETEUR 1 ou son REPRÉSENTANT

- Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport

Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

L'ACHETEUR 3 ou son REPRÉSENTANT

- Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport

Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

L'ACHETEUR 2 ou son REPRÉSENTANT

- Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport

Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

L'ACHETEUR 4 ou son REPRÉSENTANT

- Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport

Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

1.2 Dans le cas où l'ACHETEUR est représenté, indiquer :

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 1 et son représentant :

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

Pour l'ACHETEUR 1, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 3 et son représentant :

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

Pour l'ACHETEUR 3, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 2 et son représentant :

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

Pour l'ACHETEUR 2, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 4 et son représentant :

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

Pour l'ACHETEUR 4, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 L'ACHETEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour rechercher un immeuble ci-après décrit et agir en vue de conclure une entente visant un achat. Le présent contrat prend fin à 23 h 59, le _____ .

DATE

À défaut d'une stipulation quant à sa date de fin, le présent contrat prend fin 30 jours après sa conclusion.

À moins de stipulation contraire à la clause 10.1, le présent contrat peut en tout temps être résilié sans motif par l'ACHETEUR. L'ACHETEUR pourra alors être tenu de payer les frais et dépenses alors engagés par l'AGENCE ou le COURTIER ou de le dédommager pour tout préjudice subi.

Dans le cas où le présent contrat est stipulé non résiliable, l'ACHETEUR pourra tout de même, conformément à l'article 28 de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, chapitre C-73.2), le résilier à sa discrétion dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les parties. Le présent contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au titulaire de permis.

Sous réserve du paragraphe qui suit, le présent contrat ne peut être résilié par l'AGENCE ou le COURTIER que pour un motif sérieux. Cette résiliation ne peut être faite à contretemps, de manière préjudiciable pour l'ACHETEUR, autrement, l'AGENCE ou le COURTIER pourra être tenu de dédommager l'ACHETEUR pour tout préjudice subi.

Conformément à l'article 29.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* et sauf pour les cas établis à l'article 16.1 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (chapitre C-73.2, r. 1), le présent contrat doit être résilié par le COURTIER ou par l'AGENCE lorsque le COURTIER ou l'AGENCE apprend que l'ACHETEUR a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange d'un immeuble visé par un autre contrat conclu par le COURTIER ou l'AGENCE aux fins de sa vente, de sa location ou de son échange. Dans ce cas, le présent contrat sera résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis motivé et écrit par le COURTIER ou l'AGENCE à l'ACHETEUR, lequel doit notamment indiquer l'immeuble visé.

AVERTISSEMENT : Si l'AGENCE ou le COURTIER se voit dans l'obligation de résilier le contrat, car l'ACHETEUR a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat d'un immeuble visé par un autre contrat que l'AGENCE ou le COURTIER a conclu, l'AGENCE ou le COURTIER ne pourra plus représenter ni défendre les intérêts de l'ACHETEUR. L'AGENCE ou le COURTIER représentera uniquement le vendeur et il sera recommandé à l'ACHETEUR de retenir les services d'une autre agence ou d'un autre courtier pour le représenter.

3. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'IMMEUBLE

3.1 _____

(EX.: RÉSIDENTIEL, LOCATIF, VILLÉGIATURE, EMPLACEMENT, ENDROIT OU ADRESSE DE L'IMMEUBLE)

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »)

4. CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

4.1 _____

(EX.: TYPE DE CONSTRUCTION, ANNÉE DE CONSTRUCTION, NOMBRE DE PIÈCES, CHAMBRES, SALLES DE BAINS, SALLES D'EAU, SUPERFICIE DU TERRAIN, AVEC GARAGE, AVEC PISCINE, AU BORD DE L'EAU, À PROXIMITÉ D'UNE ÉCOLE OU D'AUTRES SERVICES)

5. PRIX ET CONDITIONS D'ACHAT RECHERCHÉS

- 5.1 Prix d'achat recherché : _____ dollars
(_____ \$).
- 5.2 Date ou délai recherché pour la signature de l'acte de vente : _____
- 5.3 Date ou délai recherché pour l'occupation : _____

6. RÉTRIBUTION

- 6.1 L'ACHETEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2 et 3 de la présente clause, une rétribution de :
- _____ pour cent (_____ %) du prix fixé à une promesse d'achat, dans les cas prévus en 1 et 2, ou du prix recherché prévu à la clause 5.1, dans le cas prévu en 3 plus les taxes applicables;
- OU
- une somme forfaitaire de : _____ dollars
(_____ \$) plus les taxes applicables.
- une entente visant l'achat d'un immeuble visé en 3.1, à laquelle est partie l'ACHETEUR, est conclue pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente et le paiement du prix d'achat; ou
 - si une entente visant l'achat d'un immeuble visé à la clause 3.1, à laquelle est partie l'ACHETEUR, a lieu dans les 180 jours suivant la date de fin ou de résiliation du présent contrat, alors que l'ACHETEUR aura été intéressé à cet immeuble pendant la durée du présent contrat, sauf si, durant cette période, l'ACHETEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour l'achat d'un immeuble visé à la clause 3.1; ou
 - si un acte volontaire de l'ACHETEUR empêche l'exécution du présent contrat.
- 6.2 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à percevoir toute rétribution qui peut lui être due par une autre agence ou un autre courtier. Le montant de rétribution ainsi perçu par l'AGENCE ou le COURTIER sera déduit de la rétribution prévue au présent contrat.

AVERTISSEMENT : Le montant de la rétribution offert par une autre agence ou un autre courtier peut varier d'une agence (d'un courtier) à l'autre et d'une propriété à l'autre. Il peut également dépasser le taux de rétribution ou la somme forfaitaire qui a été convenue entre l'ACHETEUR et l'AGENCE ou le COURTIER. L'AGENCE ou le COURTIER devra informer l'ACHETEUR du montant de la rétribution qu'il peut s'attendre à recevoir si une transaction a lieu avant que l'ACHETEUR ne formule une proposition d'achat visant à en conclure une.

De même, si l'AGENCE ou le COURTIER perçoit une rétribution en vertu d'un autre contrat de courtage auquel il est partie, la portion offerte à titre de partage à une autre agence ou un autre courtier sera déduite de la rétribution prévue au présent contrat.

- 6.3 L'AGENCE ou le COURTIER n'aura droit à aucune rétribution dans les cas suivants :
- s'il vend ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du présent contrat, vend à l'ACHETEUR un immeuble dans lequel :
 - il détient un intérêt;
 - une société ou une personne morale, dont il a le contrôle, détient un intérêt.
- OU
- si une des personnes ou sociétés suivantes vend un immeuble à l'ACHETEUR alors qu'elle détient un intérêt dans cet immeuble :
 - le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait;
 - une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER, ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.
- OU
- si, par la faute du vendeur, l'acte de vente ne se signe pas ou le paiement du prix d'achat n'est pas effectué.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 7.1 L'ACHETEUR s'engage, pendant la durée du présent contrat, à ne pas, directement ou indirectement :
- négoier ou entreprendre des démarches par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER, avec le propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1;

2. devenir partie à une entente visant l'achat, l'échange ou la location de tout immeuble visé à la clause 3.1, autrement qu'à la suite des services de l'AGENCE ou du COURTIER.
- 7.2 Malgré la clause 7.1, l'ACHETEUR pourra négocier ou entreprendre des démarches lui-même avec le propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1, y compris visiter un immeuble lorsque ce dernier est ouvert au public pour une visite sans rendez-vous (visite libre). Toutefois, l'ACHETEUR s'engage à divulguer au propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1 ou au courtier présent sur les lieux de la visite libre, qu'il est représenté par l'AGENCE ou le COURTIER. De même, il s'engage à aviser l'AGENCE ou le COURTIER de ses démarches et, le cas échéant, de son intérêt à acquérir un immeuble, notamment à la suite d'une visite libre.
- 7.3 L'ACHETEUR déclare, à moins de stipulations contraires à la clause 10.1, qu'il n'a pas conclu de contrat de courtage-achat, qui serait toujours en vigueur, avec une agence ou un courtier autre que l'AGENCE ou le COURTIER, ni de promesse d'achat, d'échange ou de location, ni de location comportant un droit de préemption en sa faveur, avec le propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1.

8. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

- 8.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :
 1. réaliser l'objet du présent contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
 2. présenter, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit de l'ACHETEUR relativement à l'IMMEUBLE;
 3. effectuer les vérifications d'usage et démontrer l'exactitude des faits ou des données ne provenant pas d'une autre agence ou d'un autre courtier qu'il transmet à l'ACHETEUR;
 4. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du présent contrat, détient dans un immeuble qu'il présente à l'ACHETEUR et mettre fin au présent contrat avant que ce dernier ne dépose une proposition de transaction sur cet immeuble;
 5. dans le cas où l'ACHETEUR a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange d'un immeuble visé par un autre contrat conclu par le COURTIER ou l'AGENCE aux fins de sa vente, de sa location ou de son échange :
 - a) aviser l'ACHETEUR de l'obligation du COURTIER ou de l'AGENCE de mettre fin au présent contrat conformément à l'article 29.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* en indiquant, entre autres, l'immeuble visé et en recommandant à l'ACHETEUR de conclure un nouveau contrat visant l'achat d'un immeuble avec un autre courtier ou agence; ou
 - b) informer sans délai et par écrit l'ACHETEUR de l'exception qui s'applique au COURTIER ou à l'AGENCE permettant de ne pas envoyer l'avis visé au paragraphe a, soit :
 - i) il n'y a aucun autre titulaire de permis dont l'établissement se situe dans un rayon de 50 kilomètres de l'immeuble pour lequel l'ACHETEUR a l'intention de formuler une proposition en vue de son achat, de sa location ou de son échange qui puisse agir comme son intermédiaire; ou
 - ii) le courtier représentant l'AGENCE et identifié à la clause 1 ne représente pas cette dernière dans le cadre de l'autre contrat conclu par l'AGENCE aux fins de la vente, de la location ou de l'échange de l'immeuble à l'égard duquel l'ACHETEUR a l'intention de formuler une proposition en vue de son achat, de sa location ou de son échange;
 - c) dans le cas visé au paragraphe b, en informer par écrit l'ACHETEUR et obtenir de celui-ci, avant qu'il ne formule une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange de l'immeuble, son consentement écrit pour continuer à le représenter, à défaut de quoi l'AGENCE ou le COURTIER devra résilier le présent contrat;
 6. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat;
 7. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 6, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire;
 8. divulguer sans délai et par écrit à l'ACHETEUR tout partage, autre que celui mentionné à la clause 6.2, qu'il entend faire de sa rétribution, de même que l'identité de l'autre personne ou société avec laquelle se fera ce partage et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation;
 9. utiliser les données apparaissant au présent contrat uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi;
 10. aviser sans délai et par écrit l'ACHETEUR dans les cas suivants :
 - a) tout changement quant à l'adresse de son établissement;
 - b) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir;
 - c) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès de l'ACHETEUR cesse d'agir pour elle, ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès de l'ACHETEUR change;
 - d) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte;
 11. respecter tout engagement spécifique prévu à la clause 10.1;
 12. remettre un double du présent contrat à l'ACHETEUR.

Inutilisable pour une transaction

11. ANNEXES

11.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- Annexe Déboursés et rétribution DR- Autre(s): _____

12. INTERPRÉTATION

12.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

12.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

13. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

13.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et l'ACHETEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties lui en font la demande. En cas d'échec de la conciliation ou de la médiation, l'Organisme peut également procéder à l'arbitrage entre l'AGENCE ou le COURTIER et l'ACHETEUR, si les parties lui en font la demande.

CONFIDENTIALITÉ DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Les renseignements recueillis dans le cadre de ce contrat sont nécessaires à son exécution.

L'AGENCE ou le COURTIER traite de façon confidentielle tous les renseignements personnels recueillis, conformément aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2) et des lois applicables en matière de protection des renseignements personnels. Seuls les membres du personnel de l'AGENCE ou du COURTIER dont les fonctions le requièrent pourront accéder à ces renseignements. Ces renseignements ne seront utilisés qu'aux fins de l'exécution du présent contrat. Ils pourraient être utilisés à d'autres fins, dans les cas prévus par la loi. Ils ne pourront être communiqués à d'autres personnes ou organismes que dans les cas où la loi le permet ou avec le consentement de l'ACHETEUR.

Les renseignements et dossiers que l'AGENCE ou le COURTIER détient au sujet de l'ACHETEUR sont conservés à son établissement. Sous certaines réserves, la loi lui reconnaît le droit d'y avoir accès ou de requérir leur rectification auprès de l'AGENCE ou du COURTIER.

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

L'AGENCE ou le COURTIER déclare être dûment inscrit(e) auprès de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public. Il veille notamment à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il surveille les activités des courtiers et des agences immobilières et il applique les règles de déontologie. L'OACIQ délivre le permis à tout courtier ou agence immobilière. Le public peut communiquer avec l'OACIQ pour lui transmettre une demande d'assistance ou d'enquête à l'égard d'un courtier ou d'une agence immobilière ou pour obtenir de l'information sur les transactions immobilières et l'encadrement des courtiers et des agences.

L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

le _____ DATE _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT