

**CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – ACHAT
IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DE MOINS
DE 5 LOGEMENTS EXCLUANT LA COPROPRIÉTÉ**

POINTS SAILLANTS

**INTERDICTION DE LA DOUBLE REPRÉSENTATION DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL
(10 JUIN 2022)¹**

Depuis le 10 juin 2022, il est expressément interdit au titulaire de permis de l'OACIQ de détenir, simultanément, un contrat de courtage vente et un contrat de courtage exclusif achat (CCA) relativement au même immeuble.

À moins d'une exception applicable, il doit, en situation de double représentation, **résilier le CCA** (art. 29.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* [RLRQ, c. C-73.2]).

OBLIGATION D'AVOIR UN CCA ÉCRIT POUR REPRÉSENTER UN ACHETEUR

Depuis le 10 juin 2022, le titulaire de permis de l'OACIQ doit conclure un **CCA écrit** pour pouvoir représenter un acheteur. Le contrat de courtage verbal est nul (art. 26 de la *Loi sur le courtage immobilier*).

EXCEPTIONS À LA RÈGLE DE L'INTERDICTION DE LA DOUBLE REPRÉSENTATION²

Le titulaire de permis n'est pas tenu de résilier le CCA en situation de double représentation dans les cas suivants :

1° 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 son client 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;

2° le titulaire de permis est une agence et le titulaire de permis de courtier par l'entremise duquel l'agence agit en vertu du contrat relatif à la vente, à la location ou à l'échange de l'immeuble n'est pas le titulaire de permis de courtier par l'entremise duquel cette agence représente le client qui a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange de cet immeuble.

CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

Une précision est ajoutée dans cette clause dans l'objectif d'informer le consommateur que le CCA peut être résilié en situation de double représentation conformément à l'article 29.1 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

¹ *Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures*, LQ 2021, c. 36, art. 31, 32, 195, 199.

² *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (C-73.2, r. 1), art. 16.1, 17.

Des précisions ont été apportées dans cette clause quant aux motifs de la résiliation du contrat. Le contrat de courtage en est un de prestation de services (art. 2125, 2126 C.c.Q.). Ainsi, le client peut résilier un tel contrat sans motif. Le titulaire de permis, qui est le prestataire de services, ne peut résilier le contrat unilatéralement que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps.

Suppression de la renonciation au droit de dédit

Depuis le 13 juin 2019, le client partie au contrat de courtage ne peut plus renoncer à son droit de dédit en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Cette mention figure dans la clause 2.1.

CLAUSE 5 – PRIX ET CONDITIONS D'ACHAT RECHERCHÉS

Clause 5.1 – comptant disponible

La clause 5.1 est supprimée. Les renseignements personnels sur l'argent comptant disponible chez l'acheteur ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'objet du CCA.

CLAUSE 6 – RÉTRIBUTION

Clause 6.2

Un **avertissement** est ajouté à la clause 6.2 pour informer le client que la rétribution offerte en partage peut varier d'un titulaire de permis à l'autre et d'une propriété à l'autre et qu'elle peut dépasser la rétribution convenue au CCA. Le titulaire de permis doit informer le client de la rétribution attendue en partage avant que ce dernier ne formule une offre d'achat. Cet avertissement contribue à une meilleure transparence envers le consommateur.

La référence aux taxes payables sur la rétribution est ajoutée à la clause 6.1, ce qui a permis de supprimer l'ancienne clause 6.2.

CLAUSE 7 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATION DE L'ACHETEUR

Clause 7.4 – capacité financière de l'acheteur

La clause 7.4 est supprimée. Les renseignements personnels relatifs à la capacité financière de l'acheteur ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'objet du CCA.

Clause 7.5 – changement dans la situation financière de l'acheteur et dans son état matrimonial

La clause 7.5 est supprimée. Les renseignements personnels relatifs au changement de la situation financière et à l'état matrimonial de l'acheteur ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'objet du CCA.

CLAUSE 8 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Clause 8.1.3

Une précision est ajoutée à cette clause relativement à l'obligation de vérification qui vise les données ne provenant pas d'un autre courtier ou d'une autre agence. Cette précision tient compte de l'obligation de vérification contenue à l'article 5 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause 8.1.5

Cette clause décrit la procédure de résiliation en cas de double représentation, à moins qu'une exception s'applique.

Clause 8.1.8 – obligation de divulguer tout partage de rétribution

Dans un objectif de transparence et afin de mieux informer le public, le titulaire de permis doit divulguer 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 la personne avec laquelle se fera ce partage et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du titulaire de permis en vertu de l'article 38 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause 8.1.10 a) – obligation d'aviser du changement d'adresse de l'établissement

Le courtier ou l'agence partie au contrat de courtage devra aviser sans délai et par écrit son client de tout changement quant à l'adresse de son établissement. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du titulaire de permis en vertu de l'article 27 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause 8.1.12 – obligation de remettre un double du contrat

Le courtier ou l'agence partie au contrat de courtage devra remettre un double du contrat de courtage au client. Cette clause est conforme à l'obligation du titulaire de permis en vertu de l'article 25 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

CLAUSE 14 – SIGNATURES

Encadré avant les signatures – Confidentialité des renseignements personnels

Les courtiers et les agences sont soumis, dans le cadre de leurs activités, à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (RLRQ, c. P-39.1). Le nouvel encadré concernant la confidentialité des renseignements personnels vise à rappeler aux titulaires de permis leurs obligations et d'en informer le consommateur.

Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ

Par le biais de ce texte, l'OACIQ souhaite informer davantage le public de sa mission à titre de régulateur du courtage immobilier au Québec.

AUTRES MODIFICATIONS

CLAUSE 5 – PRIX ET CONDITIONS D'ACHAT RECHERCHÉS

Clause 5.1

La référence aux taxes pouvant être imposées en cas de la conclusion de la vente est supprimée, car il s'agit d'une obligation de l'acheteur envers le vendeur. De plus, la même obligation est déjà prévue à la clause 4.3 du formulaire *Promesse d'achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété*.

CLAUSE 6 – RÉTRIBUTION

Clause 6.3.3

Un ajout est fait dans cette clause afin de simplifier la compréhension par le consommateur des cas où aucune rétribution n'est due. L'agence ou le courtier n'aura droit à aucune rétribution 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. D'autres modifications d'ordre rédactionnel ont été faites.

**D'AUTRES MODIFICATIONS SONT DE FORME, DE NATURE TECHNIQUE
OU DE CONCORDANCE AVEC LE CONTRAT DE COURTAGE VENTE.**