

## CONTRAT DE COURTAGE NON EXCLUSIF – VENTE IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DE MOINS DE 5 LOGEMENTS EXCLUANT LA COPROPRIÉTÉ

---

### POINTS SAILLANTS

---

Depuis 2012, le formulaire obligatoire qui devait être rempli par le titulaire de permis représentant le vendeur et son client était le formulaire *Contrat de courtage exclusif – Vente* (CCV exclusif). Il était toujours possible de rendre ce contrat non exclusif en utilisant les clauses types. En vue de présenter au consommateur simultanément les deux options qui s'offrent à lui, il a été décidé, en plus du CCV exclusif, de réintroduire le formulaire *Contrat de courtage non exclusif – Vente* (CCV non exclusif), en s'inspirant de celui édité par l'ACAIQ avant 2012.

Une note obligatoire insérée au début de chaque type de CCV résume la nature de l'autre type de contrat et prévoit l'obligation du vendeur de parapher son choix de contrat.

Certaines clauses ne s'appliquent que dans le cadre du CCV exclusif (ex. : la clause de 180 jours, l'exclusivité en ce qui a trait aux visites et la publicité, etc.) ou dans le cadre du CCV non exclusif (ex. : l'obligation pour le vendeur d'aviser le titulaire de permis s'il conclut un autre contrat de courtage avec un titulaire de permis, l'accessibilité des déclarations du vendeur à tous les titulaires de permis ayant conclu avec ce vendeur un CCV non exclusif).

Qu'il s'agisse d'un CCV exclusif ou non exclusif, le vendeur conserve le droit de mettre en marché l'immeuble lui-même, le concept d'exclusivité ne s'applique qu'entre les titulaires de permis.

Dans le cadre du CCV non exclusif, la rétribution n'est due que lorsque la vente a lieu pendant la durée du contrat et que le titulaire de permis identifié dans le contrat en est la cause efficiente.

#### NOTE

Une note obligatoire insérée au début du formulaire *Contrat de courtage non exclusif – Vente* (CCV non exclusif) résume les principales caractéristiques de ce contrat et celles du *Contrat de courtage exclusif – Vente*. **Le titulaire de permis doit lire à son client vendeur le texte de cette note.** Le vendeur doit parapher son choix de contrat.

### CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

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 à la clause 2.1.

## CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

Cette clause tient compte des conditions de rémunération qui s'appliquent dans le cas du CCV non exclusif :

- La rétribution est payable si, pendant la durée de ce contrat, l'immeuble est vendu et que c'est le titulaire de permis avec qui le contrat est conclu qui est la cause efficiente de cette vente.
- Le CCV non exclusif ne prévoit pas de droit à la rétribution si une vente a lieu dans les 180 jours suivant la date de fin ou de la résiliation du contrat de courtage avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat (art. 27 al. 2 par. 3<sup>o</sup> de la *Loi sur le courtage immobilier* [RLRQ, c. C-73.2]).

La clause 7.1 mentionne expressément que les taxes s'appliquent au montant de la rétribution. Cette précision a permis d'éliminer la clause 7.2 de l'ancien formulaire.

Enfin, quelques changements d'ordre rédactionnel sont prévus à la clause 7.1.

## CLAUSE 8 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

### Clause 8.1.2 – déclarations du vendeur

Dans le cadre du CCV non exclusif, le vendeur ne s'engage pas à ne pas conclure un autre contrat de courtage visant la vente du même immeuble.

### Clause 8.3 – nouvelle obligation du vendeur dans le cadre du CCV non exclusif

Le vendeur est tenu d'aviser par écrit l'agence ou le courtier s'il conclut un autre contrat de courtage avec une autre agence ou un autre courtier. Cette nouvelle obligation est justifiée par le besoin, d'une part, d'assurer la conformité de l'information transmise par le vendeur, et, d'autre part, de permettre aux titulaires de permis de remplir leurs obligations déontologiques. « Le titulaire de permis doit, lorsqu'un autre titulaire d'un permis collabore à la réalisation d'une transaction, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu. » (art. 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* [ch. C-73.2, r. 1])

### Clause 8.6 – certificat de localisation

Le certificat de localisation plus détaillé est exigé du vendeur. Il doit refléter toute opération, modification ou rénovation cadastrale, ainsi que l'état physique actuel des lieux (ex. : thermopompe, terrasse, clôture, cabanon, piscine), les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels ou autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale). Une clause identique (10.3) est prévue dans le formulaire révisé *Promesse d'achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété*.

### Clause 8.9 – visites et publicité

Dans le cadre du CCV non exclusif, le vendeur n'accorde pas le droit exclusif au courtier ou à l'agence de faire visiter l'immeuble et d'effectuer la publicité.

### L'ancienne clause 8.9 du CCV exclusif – engagement de fournir un bon titre de propriété

L'ancienne clause 8.9 du CCV exclusif relative à l'engagement de fournir un bon titre de propriété est supprimée, car il s'agit d'une obligation du vendeur envers l'acheteur. De plus, la même obligation est déjà prévue à la clause 10.3 du formulaire *Promesse d'achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété*.

## CLAUSE 9 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

### Clause 9.1.10 – 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 au vendeur tout partage, autre que celui mentionné à la clause 7.3, 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* (C-73.2, r. 1).

### Clause 9.1.12 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 le vendeur 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* (C-73.2, r. 1).

### Clause 9.1.14 – 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 15 – 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 4 – PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

### Clause 4.2

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 4.6 et 4.7

Des précisions ont été apportées afin de simplifier la compréhension par le consommateur.

## **CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION**

### **Clause 7.4.3**

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 de l'acheteur, 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 OU DE NATURE TECHNIQUE.**