

**CONTRAT DE COURTAGE NON EXCLUSIF – VENTE
FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT
RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE**

NOUVEAU FORMULAIRE – POINTS SAILLANTS

Le formulaire obligatoire qui devait être rempli antérieurement par le titulaire de permis représentant le vendeur dans le cadre d'une transaction visant une copropriété divise était le formulaire *Contrat de courtage exclusif – Copropriété divise – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise* (CCD exclusif). Il était toujours possible de rendre ce contrat non exclusif en utilisant les clauses types. À l'instar du contrat de courtage non exclusif relatif aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements, et en vue de présenter au consommateur simultanément les deux options qui s'offrent à lui, il a été décidé, en plus du CCD exclusif, de mettre en place le formulaire *Contrat de courtage non exclusif – Vente – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise* (CCDNE).

Une note obligatoire insérée au début de chaque type de CCD 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 CCD 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 CCD 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 CCD non exclusif).

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

Dans le cadre du CCD 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* résume les principales caractéristiques de ce contrat et celles du *Contrat de courtage exclusif*. **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* (RLRQ, c. C-73.2). Cette mention figure à la clause 2.1.

CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

Clause 7.1

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

- La rétribution est payable si, pendant la durée de ce contrat, l'unité est vendue et que c'est le titulaire de permis avec qui le contrat est conclu qui est la cause efficiente de cette vente.
- Le CCD 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 ayant été intéressée à l'immeuble, pendant la durée du contrat (art. 27 al. 2 par. 3 de la *Loi sur le courtage immobilier*).

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 par. 2 – Déclarations du vendeur

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

Clause 8.5 – Nouvelle obligation du vendeur dans le cadre du CCD non exclusif

Le vendeur est tenu d'aviser, par écrit, l'agence ou le courtier s'il conclut un contrat de courtage supplémentaire 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* (c. C-73.2, r. 1)).

Clause 8.6 – Documents à fournir par le vendeur

Une modification a été apportée à cette clause pour y ajouter les documents dont un syndicat de copropriété doit dorénavant disposer, soit le descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, celui de la partie privative de l'unité de référence ainsi que les documents et renseignements relatifs au fonds d'auto assurance (art. 1070, 1071.1 C.c.Q.).

Clause 8.8 – Certificat de localisation

Le certificat de localisation de l'ensemble de la copropriété, incluant la partie privative ou, à défaut, le certificat de localisation de la partie privative seulement 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 (10.5) est prévue dans le formulaire révisé *Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée*.

CLAUSE 9 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Clause 9.1 par. 8 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution

Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit au vendeur toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat de courtage. Cette clause a été harmonisée avec le nouveau libellé de l'article 36 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. L'ancienne formulation suggérait qu'il existait des ententes de rétribution qui ne pouvaient pas mettre le titulaire de permis en conflit d'intérêts.

Clause 9.1 par. 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*.

Clause 9.1 par. 12 a) – Obligation d'aviser du changement d'adresse d'établissement

Le titulaire de permis doit 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*.

Clause 9.1. par. 14 – Obligation de remettre un double du contrat

Le titulaire de permis doit 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 titulaires de permis, en tant qu'entités privées, 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). L'encadré concernant la confidentialité des renseignements personnels vise à rappeler aux titulaires de permis leurs obligations et à en informer le consommateur.

IMPORTANT : Cet encadré ne remplace pas l'obligation du titulaire de permis d'obtenir systématiquement un consentement valide lorsqu'il recueille, utilise ou communique des renseignements personnels.

Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ

Conformément à l'article 16.2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le titulaire de permis remet à la partie le formulaire révisé CCD non exclusif qui contient cet encadré, il se conforme à l'obligation de l'article 16.2 et il n'a pas remettre d'autres documents distincts sur le rôle de l'OACIQ.

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 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 4.2 du formulaire *Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée*.

Clauses 4.6 et 4.7

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

CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

Clause 7.4 par. 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.