
**NEUF FORMULAIRES OBLIGATOIRES DE COURTAGE IMMOBILIER
ONT FAIT L'OBJET DE MODIFICATIONS :**

Immeuble résidentiel de moins de 5 logements

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

Copropriété divisée

- **CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – VENTE – FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE (CCDE)**
- **CONTRAT DE COURTAGE NON EXCLUSIF – VENTE – FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE (CCDNE) (NOUVEAU)**
- **CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – ACHAT – IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE OU INDIVISÉE (NOUVEAU)**
- **PROMESSE D'ACHAT – COPROPRIÉTÉ – FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE (PAD)**
- **DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE – COPROPRIÉTÉ DIVISÉE (DVD)**

Copropriété indivise

- **CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – VENTE – PART D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION (CCIE)**
- **CONTRAT DE COURTAGE NON EXCLUSIF – VENTE – PART D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION (CCINE) (NOUVEAU)**
- **PROMESSE D'ACHAT – COPROPRIÉTÉ – PART D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION (PAI)**

Suivant le lancement, en juin 2022, des versions révisées des formulaires de courtage immobilier relatifs aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements, l'OACIQ a poursuivi, toujours en collaboration avec le ministère des Finances, les travaux de révision des autres formulaires obligatoires. Ces travaux ont pour objectif d'harmoniser l'ensemble des formulaires obligatoires, suivant les changements apportés en 2022 et d'assurer, bien entendu, leur conformité à la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) (RLRQ, ch. C-73.2) et aux règlements pris en son application.

Rappelons que la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (2018, chapitre 23, projet de loi n° 141) a introduit l'article 129.1 dans la LCI qui rend l'édition des formulaires de courtage obligatoires conditionnelle à l'approbation du ministre des Finances.

À l'occasion de cette révision, l'OACIQ a souhaité apporter à ces formulaires des améliorations pour répondre à certaines préoccupations colligées au fil des ans, tant par le régulateur que par les différents acteurs de l'industrie. Ces propositions ont été, entre autres, discutées au Comité consultatif sur la formation et les pratiques professionnelles en courtage résidentiel composé de courtiers immobiliers exerçant dans ce secteur.

De plus, le ministère des Finances a introduit certaines modifications additionnelles à ces formulaires.

FAITS SAILLANTS

IMMEUBLE RÉSIDENTIEL DE MOINS DE 5 LOGEMENTS

Contrat de courtage exclusif – Achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété (CCA) – **modifications**

- Depuis le 8 juin 2022, le titulaire de permis qui signe un CCA doit remettre à son client un Avertissement à l'acheteur contenu dans la clause type 1.16 de l'OACIQ (résiliation en cas de double représentation). Cet Avertissement à l'acheteur est maintenant intégré à la clause 2.1 CCA, ce qui élimine l'obligation pour le titulaire de permis de l'ajouter à la section 10.1 ou dans l'Annexe G – Générale.
- Une précision est apportée à la clause 7.2 pour souligner que, par analogie avec le contrat de courtage vente, l'acheteur a le droit d'entreprendre les recherches de l'immeuble lui-même, la notion d'exclusivité ne s'appliquant qu'entre les titulaires de permis. Toutefois, l'acheteur lié par un CCA doit divulguer au propriétaire d'un immeuble ou à son courtier qu'il est représenté par un titulaire de permis. Il doit également aviser son propre courtier de ses démarches et de son intérêt, le cas échéant, à acquérir un immeuble, notamment à la suite d'une visite libre (7.2 CCA).
- Des précisions sont apportées pour clarifier qu'en cas d'exception à la règle d'interdiction de la double représentation, le titulaire de permis doit en aviser l'acheteur par écrit et doit obtenir de lui un consentement écrit afin de continuer à le représenter. **La clause type 1.15 de l'OACIQ contient toutes les mentions requises** (8.1.5b) c) CCA).
- Suivant la modification 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* (c. C-73.2, r.1) (en vigueur depuis le 23 mars 2023), le titulaire de permis doit divulguer toute entente de rétribution (8.1.6 CCA).

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Contrat de courtage – Vente – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise (CCDE/CCDNE)

- Suivant la réforme de la copropriété, le vendeur doit fournir au titulaire de permis les documents dont doit dorénavant disposer le syndicat de copropriété, soit les documents relatifs au fonds d'auto assurance et le descriptif de la partie privative (art. 1070, 1071.1 C.c.Q.) (8.5 CCDE, 8.6 CCDNE).
- Suivant la modification 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* (en vigueur depuis le 23 mars 2023), le titulaire de permis doit divulguer toute entente de rétribution (9.1.8 CCDE, CCDNE).
- Les autres modifications visent à harmoniser les formulaires de contrat de courtage vente en matière de copropriété avec les formulaires contrat de courtage vente relatifs à l'immeuble résidentiel de moins de 5 logements révisés en juin 2022.

Contrat de courtage exclusif – Achat – Immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise ou indivise – (CCADI) (**nouveau**)

- Les modifications apportées à la *Loi sur le courtage immobilier* relativement à l'interdiction de la double représentation et à l'obligation d'avoir un contrat de courtage écrit pour représenter un acheteur ont requis la mise en place d'un formulaire de contrat de courtage – achat spécifique et adapté à la copropriété¹.

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 et 32 (Projet de loi n° 5).

Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise (PAD)

- Suivant la réforme de la copropriété, le vendeur doit fournir à l'acheteur les documents dont doit dorénavant disposer le syndicat de copropriété, soit les documents relatifs au fonds d'auto assurance et le descriptif de la partie privative (art. 1070, 1071.1 C.c.Q.) (9.1 PAD).
- Les autres modifications visent à harmoniser le formulaire de promesse d'achat en matière de copropriété divise avec le formulaire de promesse d'achat relatif à l'immeuble résidentiel de moins de 5 logements révisé en juin 2022.

Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divise (DVD)

- Suivant la réforme de la copropriété, une nouvelle question sur le fonds d'auto assurance a été ajoutée (art. 1071.1 C.c.Q) (D2.5).
- La question sur la gestion de l'actif a été reformulée pour y inclure le carnet d'entretien (D2.6).
- Les autres modifications visent à harmoniser le formulaire de déclaration du vendeur en matière de copropriété divise avec le formulaire de déclarations du vendeur relatif à l'immeuble résidentiel de moins de 5 logements révisé en juin 2022.

COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION

Contrat de courtage – Vente – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision (CCIE/CCINE)

- La condition obligeant l'acheteur à obtenir un emprunt auprès de l'institution financière indiquée par le vendeur est retirée. Bien que la nature de la copropriété par indivision suppose qu'habituellement les indivisaires se financent auprès de la même institution, il n'existe aucune obligation légale en ce sens. Cependant, les parties peuvent toujours prévoir une telle condition particulière dans la clause 11.1 (4.3 CCIE, CCINE).
- La référence à l'obligation du titulaire de permis représentant le vendeur de céder sa créance au titulaire de permis ayant collaboré à la transaction est retirée. En effet, cette clause ne vise pas les obligations des parties au contrat, mais concerne plutôt l'entente que peuvent prendre les titulaires de permis entre eux. Par conséquent, une telle clause ne doit pas se retrouver dans un contrat de courtage avec le vendeur (7.2 CCIE, CCINE).
- Suivant la modification 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* (en vigueur depuis le 23 mars 2023), le titulaire de permis doit divulguer toute entente de rétribution (9.1.8 CCIE, CCINE).
- Les autres modifications visent à harmoniser les formulaires de contrat de courtage vente en matière de copropriété avec les formulaires contrat de courtage vente relatifs à l'immeuble résidentiel de moins de 5 logements révisés en juin 2022.

Promesse d'achat – Copropriété – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision (PAI).

- La condition obligeant l'acheteur à obtenir un emprunt auprès de l'institution financière indiquée par le vendeur est retirée. Bien que la nature de la copropriété par indivision suppose qu'habituellement les indivisaires se financent auprès de la même institution, il n'existe aucune obligation légale dans ce sens. Cependant, les parties peuvent toujours prévoir une telle condition particulière dans la clause 12.1 (6.1 PAI).
- Les autres modifications visent à harmoniser le formulaire de promesse d'achat en matière de copropriété par indivision avec le formulaire de promesse d'achat relatif à l'immeuble résidentiel de moins de 5 logements révisé en juin 2022.

Tous les formulaires révisés contiennent l'encadré sur le rôle de l'OACIQ prévu par l'art. 16.2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Si le titulaire remet un de ces formulaires révisés, il n'a pas à remettre d'autres documents distincts sur le rôle de l'OACIQ.

IMPORTANT : Après l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires mentionnés ci-dessus, les anciens formulaires ne seront plus utilisables.