

---

## POINTS SAILLANTS

---

L'OACIQ a entamé les travaux de **modernisation des formulaires recommandés en 2024**. Ces travaux visent à **harmoniser l'ensemble des formulaires de courtage** avec les changements apportés en 2022 et 2023 aux formulaires relatifs aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements et ceux détenus en copropriété, tout en assurant leur conformité à la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) (RLRQ, c. C-73.2) et aux règlements pris en son application.

**Aucune modification substantielle n'a été apportée** au formulaire recommandé *Contrat de courtage exclusif – Vente – Immeuble* (CCG) dans le cadre de ces travaux d'harmonisation.

Le formulaire recommandé CCG peut être utilisé dans le cadre de transactions visant les immeubles de 5 logements et plus, ou les immeubles commerciaux.

### CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire CCVE.*

Des précisions ont été apportées dans cette clause pour clarifier les 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 le contrat sans motif. L'agence ou le courtier, qui est le prestataire de services, doit avoir un motif sérieux pour résilier le contrat unilatéralement et cette résiliation ne peut porter préjudice au client.

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

*Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCIE.*

#### Clause 4.2

La référence aux taxes pouvant être imposées lors de la conclusion de la vente est supprimée, car il s'agit d'une obligation de l'acheteur envers le vendeur, alors que l'acheteur ne fait pas partie du contrat de courtage. De plus, cette obligation est déjà prévue à la clause 4.2 du formulaire *Promesse d'achat – Immeuble*.

#### Clause 4.3 – Emprunts existants (copropriété par indivision)

La condition obligeant l'acheteur à obtenir un emprunt auprès de l'institution financière désignée 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 11.1.

#### Clauses 4.6 et 4.7 – Exclusions

Des précisions ont été apportées pour faciliter la compréhension par le consommateur.

## CLAUSE 6 – SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

*Harmonisation avec l'article 44 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (RCE).*

### Clause 6.2

Depuis le 23 mars 2023, l'article 44 RCE a été modifié pour éliminer tout délai entre l'inscription de l'immeuble dans un service de diffusion d'information entre agences et courtiers et le début des activités de la mise en marché. La mise en marché ne peut pas débiter sans cette inscription (bien entendu, si le vendeur souhaite que l'immeuble y soit inscrit). En effet, l'inscription de l'immeuble dans un service de diffusion d'information fait partie de la mise en marché et ces démarches doivent être simultanées. L'objectif est de lutter contre le phénomène de « pocket listing » ou de « coming soon ». Le client ne peut pas demander au courtier de retarder l'inscription de l'immeuble dans un service de diffusion d'information tout en procédant à sa mise en marché. Voilà pourquoi la référence aux « instructions écrites de la part du VENDEUR » a été retirée de cette clause.

## CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

*Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCIE.*

### Clause 7.1

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

Quelques changements d'ordre rédactionnel sont prévus à la clause 7.1.

### Clause 7.2 – Cession de la rétribution

La référence à l'obligation de l'agence ou du courtier représentant le vendeur de céder sa créance à l'agence ou au courtier ayant collaboré à la transaction est retirée. En effet, cette clause ne vise pas les obligations des parties au contrat (qui sont l'agence ou le courtier et le vendeur), mais concerne plutôt l'entente que prennent entre eux les courtiers et les agences. Par conséquent, une telle clause ne doit pas se retrouver dans un contrat de courtage avec le vendeur.

### Clause 7.4 par. 3 – Aucune rétribution

Un ajout est fait dans cette clause pour faciliter 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 n'est pas signé ou le paiement du prix d'achat n'est pas effectué. D'autres modifications d'ordre rédactionnel ont été apportées.

## CLAUSE 8 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

*Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE, PA*

### Clause 8.1 par. 4 (Copropriété par indivision)

Cette clause est harmonisée avec la clause 10.1.5 du formulaire *Promesse d'achat – Immeuble*. Le vendeur doit préciser si les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption. Le vendeur s'engage à obtenir des indivisaires une renonciation écrite à l'exercice de leur droit de préemption ou de retrait et à la remettre à son courtier.

#### **Clause 8.4 par.10 – Déclarations du vendeur**

Il est précisé que, bien que le vendeur se porte garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'immeuble et qui échappent au droit commun de la propriété, il n'assume pas cette responsabilité si les limitations apparaissent déjà dans le certificat de localisation fourni à l'acheteur. Cela est conforme à la clause 10.6 de la *Promesse d'achat – Immeuble* (PAG) harmonisée avec la clause 10.3 de la *Promesse d'achat – immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété* (PA).

#### **Clause 8.5 par. 1 – Droit du vendeur d'offrir l'immeuble en vente**

Une précision est apportée pour souligner que le vendeur conserve le droit de mettre en marché son immeuble lui-même, le concept d'exclusivité ne s'appliquant qu'entre les agences et les courtiers.

#### **Clause 8.6 – Documents à fournir par le vendeur (copropriété divisée)**

Cette clause a été ajustée pour y inclure les documents qu'un syndicat de copropriété doit dorénavant détenir, 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 exigé du vendeur 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 (10.6) est prévue dans le formulaire révisé *Promesse d'achat – Immeuble*.

#### **La clause 8.12 est retirée – L'engagement de fournir un bon titre de propriété**

La clause 8.12, qui concerne l'engagement de fournir un bon titre de propriété, est retirée, car il s'agit d'une obligation du vendeur envers l'acheteur et ce dernier ne fait pas partie du contrat de courtage. De plus, cette obligation est déjà prévue à la clause 10.6 du formulaire révisé *Promesse d'achat – Immeuble*.

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

*Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE.*

#### **Clause 9.1 par. 8 – Droit de représenter un acheteur**

L'agence ou le courtier est tenu de divulguer au vendeur, sans délai et par écrit, le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'immeuble, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier. Puisque la double représentation est interdite dans les transactions résidentielles, une précision a été apportée pour exclure expressément ce type de transactions de cette clause.

#### **Clause 9.1 par. 9 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution**

L'agence ou le courtier doit divulguer sans délai et par écrit au vendeur toute entente de rétribution dont il bénéficie et qui a un lien avec l'objet du contrat de courtage. Cette clause a été harmonisée avec le libellé modifié de l'article 36 RCE en vigueur depuis le 23 mars 2023.

#### **Clause 9.1 par. 11 – Obligation de divulguer tout partage de rétribution**

Dans un objectif de transparence et afin de mieux informer le public, l'agence ou le courtier 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 ce partage sera réalisé. Dans le cas d'un avantage autre que monétaire, il doit également préciser la nature de la compensation. Cette clause est conforme à l'obligation prévue à l'article 38 RCE.

### **Clause 9.1 par. 13 a) – Obligation d’aviser du changement d’adresse d’établissement**

Le courtier ou l’agence partie au contrat de courtage 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 prévue à l’article 27 RCE.

### **Clause 9.1 par. 15 – Obligation de remettre un double du contrat**

Le courtier ou l’agence partie au contrat de courtage doit remettre un double du contrat de courtage au client. Cette clause est conforme à l’obligation prévue à l’article 25 de la LCI.

## **CLAUSE 15 – SIGNATURES**

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire CCVE.*

### **Encadré avant les signatures – Confidentialité des renseignements personnels**

Les agences et les courtiers exerçant à leur compte, en tant qu’entités privées, sont soumis 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 agences et aux courtiers leurs obligations et à en informer le consommateur.

**IMPORTANT** : Cet encadré ne remplace pas l’obligation de l’agence ou du courtier exerçant à son compte d’obtenir systématiquement un consentement valide pour recueillir, utiliser, conserver ou communiquer les renseignements personnels.

### **Encadré avant les signatures – Rôle de l’OACIQ**

Conformément à l’article 16.2 RCE, cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l’OACIQ. Si l’agence ou le courtier remet à la partie le formulaire révisé CCG qui contient cet encadré, il se conforme à l’obligation de l’article 16.2 et il n’a pas à remettre d’autres documents distincts sur le rôle de l’OACIQ.

**D’AUTRES MODIFICATIONS SONT UNIQUEMENT DE FORME OU DE NATURE TECHNIQUE.**