

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

IDENTIFICATION DE L'AGENCE OU DU COURTIER

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis : [][][][][][]

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis : [][][][][][]

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

(ci-après appelé « l'AGENCE » ou « le COURTIER »)

IDENTIFICATION DU LOCATAIRE

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATAIRE 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATAIRE 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

(ci-après appelé « le LOCATAIRE »)

1.1 La vérification de l'identité du LOCATAIRE a été effectuée ce _____ à partir de la pièce suivante, pour le :

DATE

LOCATAIRE 1 ou son REPRÉSENTANT

Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport
 Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance : [][][][][][][][][]
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

LOCATAIRE 2 ou son REPRÉSENTANT

Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport
 Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance : [][][][][][][][][]
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

1.2 Dans le cas où le LOCATAIRE est représenté, indiquer :

Nature de la relation entre le LOCATAIRE 1 et son représentant :

Nature de la relation entre le LOCATAIRE 2 et son représentant :

LIEN AVEC LE LOCATAIRE (EX. : MANDATAIRE)

LIEN AVEC LE LOCATAIRE (EX. : MANDATAIRE)

Pour le LOCATAIRE 1, indiquer :

Pour le LOCATAIRE 2, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité :

Profession ou principale activité :

2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le LOCATAIRE retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour offrir en sous-location les lieux ci-après décrits et agir en vue de réaliser une entente visant leur sous-location. Le présent contrat expire à 23 h59, le _____ DATE _____.
À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 30 jours après sa conclusion.
À moins de stipulation contraire à la clause 10.1, le présent contrat peut être résilié.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DES LIEUX

3.1 L'immeuble est décrit comme suit :

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE OU DE LA PARTIE PRIVATIVE		DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT		DE L'ESPACE DE RANGEMENT	
DIMENSIONS DE L'IMMEUBLE OU DE LA PARTIE PRIVATIVE		SUPERFICIE DE L'IMMEUBLE OU DE LA PARTIE PRIVATIVE AU PLAN CADASTRAL			

L'immeuble détenu en copropriété divise comprend :

_____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____ partie privative partie commune à usage restreint
 autre : _____ intérieur extérieur
_____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____ partie privative partie commune à usage restreint
 autre : _____ intérieur extérieur

et tous les droits afférents dans les parties communes :

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES

L'immeuble est détenu en copropriété par indivision, pour une quote-part de _____ % de l'immeuble ci-avant décrit, avec usage exclusif de :

(EX. : ADRESSE, NUMÉRO D'APPARTEMENT, COUR, TERRASSE)

et comprend également : _____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____

SUPERFICIE DE LA QUOTE-PART PAR INDIVISION m² pi²
 brute nette au certificat de localisation

(ci-après appelés « LES LIEUX »)

4. LOYER ET CONDITIONS DE SOUS-LOCATION

4.1 Le loyer demandé est de : _____ dollars
(_____ \$) par semaine par mois autre : _____ ,
pour un montant total de _____ dollars (_____ \$) pour
la durée complète de la sous-location, s'il s'agit d'un bail à durée fixe.

4.2 DURÉE DE LA SOUS-LOCATION DES LIEUX : _____ mois année(s)

4.3 DATE DE LA DISPONIBILITÉ DES LIEUX : À compter du _____
DATE

4.4 USAGE DES LIEUX (ex. : à des fins d'habitation seulement ou autre) : _____

4.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la sous-location les biens suivants : _____

Lesquels doivent être en état de fonctionnement pendant la durée de la sous-location.

4.6 EXCLUSIONS – Sont exclus de la sous-location les biens suivants : _____

4.7 Indiquer, ci-après, les frais de services ou les taxes qui seront à la charge du sous-locataire éventuel (ex. : système d'alarme relié, contrat de déneigement, électricité, chauffage, taxe d'eau, etc.) :

5. SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

5.1 Le LOCATAIRE autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant les LIEUX, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures des LIEUX, conformément aux usages et aux règles de l'art, aux abonnés de services de diffusion d'information entre agences ou courtiers indiqués ci-après :

notamment aux fins de la mise en marché des LIEUX et l'établissement de comparables et de statistiques.

OU

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

5.2 L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque les LIEUX seront inscrits à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du LOCATAIRE.

6. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

6.1 Le LOCATAIRE versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2, 3 et 4 de la présente clause, une rétribution de :

_____ pour cent (_____ %) du montant total du loyer fixé ou du montant total du loyer indiqué en 4.1;

OU

une somme forfaitaire de : _____ dollars
(_____ \$);

1. sauf dans les cas où aucun bail n'est conclu par la faute du sous-locataire ou si le locateur refuse de consentir à la sous-location, si une entente visant à sous-louer les LIEUX est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER, et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la conclusion du bail, ou;
2. si une promesse de sous-location conforme aux conditions de sous-location énoncées au présent contrat de courtage lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que le LOCATAIRE la refuse, ou;
3. si une entente de sous-location des LIEUX a lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée aux LIEUX pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le LOCATAIRE a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la sous-location des LIEUX, ou;
4. si un acte volontaire du LOCATAIRE empêche la libre exécution du contrat.

6.2 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par le LOCATAIRE, conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.

6.3 Le LOCATAIRE reconnaît le droit de l'AGENCE ou du COURTIER de partager sa rétribution avec une autre agence ou un autre courtier qui collaborerait à la transaction, malgré que cette agence ou ce courtier n'ait aucun lien avec le LOCATAIRE. L'AGENCE ou le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à une agence ou un courtier collaborateur en date de l'acceptation de l'entente visant la sous-location des LIEUX, et dont toutes les conditions ont été remplies, sauf la signature du bail.

6.4 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec toute autre agence ou courtier qui en fait la demande, notamment en partageant sa rétribution selon les conditions ci-après prévues, de façon à ne pas compromettre la réalisation de la transaction visée au présent contrat.

À cet égard, un partage de rétribution dont les conditions seraient déraisonnables envers les autres agences ou courtiers pourrait diminuer l'intérêt de ces derniers de proposer les LIEUX à leurs clients.

En conséquence, dans l'éventualité où une agence ou un courtier collaborerait à la transaction, l'AGENCE ou le COURTIER s'engage à lui verser, à même la somme qui lui est due en vertu du présent contrat :

_____ pour cent (_____ %) du montant total du loyer fixé;

OU

une somme de : _____ dollars
(_____ \$).

6.5 L'AGENCE ou le COURTIER n'exigera du LOCATAIRE aucune rétribution dans les cas suivants :

1. S'il acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la sous-location de ceux-ci, ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du contrat, acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la sous-location de ceux-ci:
 - a) pour lui même;
 - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle.

OU

2. si une des personnes suivantes acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la sous-location de ceux-ci:
 - a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait;
 - b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

7.1 Le LOCATAIRE déclare, à moins de stipulations contraires à la clause 10.1 ou à toute annexe faisant partie intégrante de ce contrat :

1. qu'il est responsable avec le locateur des LIEUX, de la vérification des habitudes de paiement de tout sous-locataire éventuel ;
2. n'avoir connaissance d'aucune restriction à la sous-location des LIEUX ;
3. n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant aux LIEUX qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage ;
4. n'avoir reçu aucun avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel il ne se soit pas conformé ;
5. que les LIEUX, ou l'immeuble dans lesquels ils sont situés, sont desservis et raccordés aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité ;
6. être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à sous-louer les LIEUX ;
7. que les LIEUX, ou l'immeuble dans lesquels ils sont situés, ne font pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à les vendre, les louer, les sous-louer ou les échanger, ou d'une location comportant un droit de préemption en faveur d'un tiers ;
8. qu'il n'existe aucune clause d'exclusivité qui pourrait porter atteinte à l'usage des LIEUX mentionnée à 4.4 ;
9. que les LIEUX peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont sous-loués et qu'il les entretiendra à cette fin pendant toute la durée du bail.

7.2 Le LOCATAIRE s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :

1. offrir les LIEUX en sous-location par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER ;
2. devenir partie à une entente visant la sous-location des LIEUX sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.

7.3 Le LOCATAIRE s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : bail du LOCATAIRE, tout contrat de service à être assumé par le sous-locataire, toute procuration, déclaration de copropriété, règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun dans la mesure où un tel règlement existe et, de façon générale, tous les documents concernant les LIEUX.

7.4 Si les LIEUX, ou une partie de ceux-ci, constituent la résidence familiale du LOCATAIRE, le LOCATAIRE s'engage à remettre à l'AGENCE ou au COURTIER, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir au bail aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à sous-louer l'immeuble où sont situés les LIEUX sans le consentement ni le concours de son conjoint.

7.5 Le LOCATAIRE s'engage à aviser le locateur, dès la signature de la promesse de sous-location, de son intention de sous-louer, des noms et adresse de la personne à qui il entend sous-louer les LIEUX et à obtenir le consentement du locateur à la sous-location.

7.6 Le LOCATAIRE accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :

1. de faire visiter les LIEUX à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit ;
2. sujet aux restrictions prévues à 10.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat et sous réserve de toute réglementation, d'effectuer toute publicité et tout affichage qu'il juge approprié. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit.

À cet effet, le LOCATAIRE s'engage à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès du locateur, du gestionnaire d'immeuble, du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété.

7.7 Le LOCATAIRE livrera les LIEUX au sous-locataire éventuel en bon état de réparation de toute espèce, en bon état de propreté et en bon état d'habitabilité et lui procurera la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Le LOCATAIRE livrera des LIEUX qui ne sont pas impropres à l'habitation. Est impropre à l'habitation un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

7.8 Le LOCATAIRE déclare que les renseignements contenus à ce contrat ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance. Il fournira par écrit à l'AGENCE ou au COURTIER qui le représente et, le cas échéant, au sous-locataire éventuel, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant aux LIEUX.

8. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

8.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et aux règles de son art :

1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence ;
2. présenter au LOCATAIRE, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant la sous-location ou la cession, qu'il reçoit relativement aux LIEUX ;
3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire les LIEUX ;

4. remettre sans délai au LOCATAIRE un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire les LIEUX qui font l'objet du présent contrat de courtage ;
5. effectuer toute mise en marché usuelle ;
6. ne placer la mention « sous-loué » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à sous-louer les LIEUX est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature du bail. Il est entendu que tout écriteau placé sur les LIEUX devra être enlevé dans les cinq (5) jours suivant la signature du bail de sous-location ou à l'expiration du présent contrat, selon la première des deux éventualités rencontrées ;
7. divulguer sans délai et par écrit au LOCATAIRE tout intérêt que cette AGENCE ou ce COURTIER se propose d'acquérir dans les LIEUX visés au contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat ;
8. divulguer sans délai et par écrit au LOCATAIRE le fait qu'il représente également le sous-locataire, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier ;
9. divulguer sans délai et par écrit au LOCATAIRE toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui du LOCATAIRE ;
10. divulguer sans délai et par écrit au LOCATAIRE l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 9, la nature de sa relation avec celle-ci ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire ;
11. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi ;
12. aviser sans délai et par écrit le LOCATAIRE dans les cas suivants :
 - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité de continuer à agir ;
 - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du LOCATAIRE cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du LOCATAIRE change ;
 - c) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte ;
13. respecter tout engagement spécifique prévu à 10.1.

9. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE

Les clauses 9.1 et 9.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le LOCATAIRE peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le LOCATAIRE sera alors lié à cette agence aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat, à compter du moment où le courtier commencera à agir pour l'agence.

À défaut d'avoir transmis un tel avis, au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié.

9.2 Le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

Les clauses 9.3 et 9.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.3 Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci pour les exercer à son compte ou pour le compte d'une autre agence, le LOCATAIRE peut choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE.

Si le LOCATAIRE choisit de continuer de faire affaire avec le courtier, le présent contrat est résilié en date du jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE. Le LOCATAIRE est dès lors lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle il exerce dorénavant ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe, le présent contrat est résilié.

9.4 Sauf avis contraire du LOCATAIRE, ou dans le cas où le courtier mentionné au présent contrat comme représentant de l'AGENCE cesse ses activités, si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE et le LOCATAIRE est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte ou, le cas échéant, à l'agence pour laquelle ce courtier exerce désormais ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, ou dans le cas où le courtier cesse complètement ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE.

10.1

Inutilisable pour
une transaction

Spécimen

11. ANNEXES

11.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- [] [] [] [] [] [] Annexe Déboursés et rétribution DR- [] [] [] [] [] [] Autre(s): _____

12. INTERPRÉTATION

12.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

12.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

13. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

13.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et le LOCATEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage entre l'AGENCE ou le COURTIER et le LOCATAIRE.

14. SIGNATURES

Article 28 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2)

« 28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.

Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au COURTIER ou à l'AGENCE. »

L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Le LOCATAIRE reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

SIGNATURE DU LOCATAIRE 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

SIGNATURE DU LOCATAIRE 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

INTERVENTION DU CONJOINT DU LOCATAIRE – Le soussigné déclare être le conjoint du LOCATAIRE, consentir et, le cas échéant, concourir au présent contrat, y compris ses annexes.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DU CONJOINT DU LOCATAIRE