

LE RÔLE DU COURTIER IMMOBILIER DEPUIS LES MODIFICATIONS À LA LOI

Les différents devoirs et obligations du courtier en courtage immobilier résidentiel depuis le 10 juin 2022 en fonction de la signature ou non d'un contrat de courtage

Pour « représenter » un vendeur ou un acheteur et défendre ses intérêts, le courtier doit avoir signé un contrat de courtage écrit avec lui.



Pour affirmer qu'il « représente » un vendeur ou un acheteur et qu'il « défend » ses intérêts, le courtier doit avoir signé un contrat de courtage écrit avec lui.



SOMMAIRE

DESCRIPTION DU RÔLE DES COURTIERS

Le courtier du vendeur	1
Le courtier de l'acheteur	2
Le courtier collaborateur sans contrat de courtage	3

RÔLE DES COURTIERS SELON LES CAS

1 Courtier du vendeur + acheteur sans courtier	4
2 Courtier du vendeur + courtier de l'acheteur	5
3 Vendeur sans courtier + courtier de l'acheteur	6
4 Courtier du vendeur + courtier collaborateur sans contrat de courtage...	7
À retenir	8



LE COURTIER DU VENDEUR | Il représente le vendeur.

Il détient un contrat de courtage vente avec le vendeur.

- ✓ Il doit avoir signé un contrat de courtage vente écrit avec le vendeur.
- ✓ Il représente le vendeur seulement et défend ses intérêts.
- ✓ Il ne peut pas avoir un contrat de courtage vente et un contrat de courtage achat dans le cadre d'une même transaction, c'est-à-dire qu'il ne peut pas être en situation de **double représentation**.
- ✓ Il doit résilier son contrat de courtage achat en cas de double représentation.
- ✓ Il ne représente pas l'acheteur ni ne défend ses intérêts même si ce dernier n'est pas représenté par un courtier.
- ✓ Il doit informer l'acheteur qui n'est pas représenté par un courtier du fait qu'il doit représenter le vendeur et défendre ses intérêts. Il doit l'informer qu'il ne le représente pas ni ne défend ses intérêts. Il doit lui recommander de se faire représenter par son propre courtier. Si l'acheteur choisit tout de même de ne pas être représenté, le courtier doit l'informer qu'il a l'obligation de lui accorder un traitement équitable*.
- ✓ Il doit accorder un traitement équitable* à l'acheteur que ce dernier soit représenté ou non par un courtier.
- ✓ Il doit conseiller le vendeur en fonction de ses besoins ainsi que de l'information confidentielle et stratégique le concernant.
- ✓ Il doit vérifier les renseignements qu'il fournit et être mesure d'en démontrer l'exactitude.
- ✓ Il ne doit pas divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant le vendeur.
- ✓ Il a l'obligation de collaborer avec les courtiers qui en font la demande.
- ✓ Il doit vérifier l'identité et la capacité juridique de la partie qu'il représente ainsi que celles de toutes les autres parties à la transaction si elles ne sont pas représentées.
- ✓ Sa rétribution est prévue au contrat de courtage vente.

* **Le traitement équitable** : Donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur les droits et obligations de toutes les parties à la transaction, qu'elles soient représentées par un courtier ou non.



LE COURTIER DE L'ACHETEUR | Il représente l'acheteur.

Il détient un contrat de courtage achat avec l'acheteur.

- ✓ Il doit avoir signé un contrat de courtage achat écrit avec l'acheteur.
- ✓ Il représente l'acheteur seulement et défend ses intérêts.
- ✓ Lors de la signature du contrat de courtage achat, il doit informer par écrit l'acheteur que le contrat pourrait être résilié s'il voulait présenter une promesse d'achat en regard d'un immeuble pour lequel il agit également comme courtier du vendeur, c'est-à-dire en cas de double représentation. Il ne représente pas le vendeur ni ne défend ses intérêts même si ce dernier n'est pas représenté par un courtier.
- ✓ Il doit informer le vendeur qui n'est pas représenté par un courtier du fait qu'il doit défendre les intérêts de l'acheteur et qu'il ne le représente pas. Il doit l'informer qu'il ne le représente pas ni ne défend ses intérêts. Il doit lui recommander de se faire représenter par son propre courtier. Si le vendeur choisit tout de même de ne pas être représenté, le courtier doit l'informer qu'il a l'obligation de lui accorder un traitement équitable*.
- ✓ Il doit accorder un traitement équitable* au vendeur que ce dernier soit représenté ou non par un courtier.
- ✓ Il doit exercer ses activités dans un esprit de collaboration.
- ✓ Il doit vérifier les renseignements qu'il fournit et être mesure d'en démontrer l'exactitude.
- ✓ Il doit conseiller son client acheteur en fonction de ses besoins et critères particuliers ainsi que de l'information confidentielle et stratégique le concernant.
- ✓ Il ne doit pas divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant l'acheteur.
- ✓ Il doit vérifier l'identité et la capacité juridique de la partie qu'il représente ainsi que celles de toutes les autres parties à la transaction si elles ne sont pas représentées.
- ✓ Sa rétribution est prévue au contrat de courtage achat. Il pourra aussi percevoir la rétribution qui lui est due en vertu du contrat de courtage vente. Dans ce cas, la rétribution prévue au contrat de courtage achat doit être réduite du montant que l'agence ou le courtier du vendeur lui partagera en vertu du contrat de courtage vente.

* **Le traitement équitable** : Donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur les droits et obligations de toutes les parties à la transaction, qu'elles soient représentées par un courtier ou non.



LE COURTIER COLLABORATEUR SANS CONTRAT DE COURTAGE

Il travaille *de facto* pour le vendeur.

Il intéresse des acheteurs à une propriété mise en vente par un autre courtier.

- ✓ Il travaille *de facto* pour le vendeur.
- ✓ Il collabore avec le courtier du vendeur.
- ✓ Il ne représente pas l'acheteur ni ne défend ses intérêts même si ce dernier n'est pas représenté par un courtier.
- ✓ Il doit informer l'acheteur qui n'est pas représenté par un courtier du fait qu'il ne le représente pas, mais qu'il doit lui accorder un traitement équitable*.
- ✓ Il doit remettre un avis écrit à l'acheteur qui lui explique son rôle, ses obligations et son mode de rémunération. Cet avis inclut un accusé réception de l'acheteur qui confirme qu'il en a pris connaissance et qu'il a eu les informations pertinentes pour bien en saisir la portée.
- ✓ Par ailleurs, toutes les obligations déontologiques générales du courtier envers le public s'appliquent à lui. Par exemple :
 - Il doit exercer ses activités dans un esprit de collaboration.
 - Il doit informer de manière objective toutes les parties sur l'ensemble des faits pertinents notamment lors de la visite de propriétés et de la rédaction d'une promesse d'achat.
 - Il doit vérifier les renseignements qu'il fournit et être mesure d'en démontrer l'exactitude.
 - Il doit respecter la confidentialité des informations qui lui sont confiées et utiliser les renseignements personnels qu'il obtient d'un autre courtier aux seules fins pour lesquelles ils lui sont transmis.
 - Il doit éviter de se placer en situation de conflits d'intérêts.
 - Puisqu'il travaille pour le courtier du vendeur, il pourrait être appelé à vérifier l'identité et la capacité juridique de l'acheteur non représenté et de confirmer au courtier du vendeur que cette vérification avait été faite suivant les règles.
 - Etc.
- ✓ Sa rétribution est en fonction du partage de rétribution prévu au contrat de courtage vente.

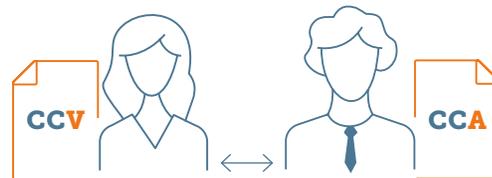
* **Le traitement équitable** : Donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur les droits et obligations de toutes les parties à la transaction, qu'elles soient représentées par un courtier ou non.



**Acheteur
sans
courtier**

Le courtier du vendeur

- Il est lié par un contrat de courtage vente écrit.
- Il représente le vendeur seulement et défend ses intérêts.
- Il ne représente pas l'acheteur même si ce dernier n'est pas lui-même représenté par un courtier.
- Il doit accorder un traitement équitable à l'acheteur, c'est-à-dire qu'il doit lui donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur ses droits et obligations dans la transaction.
- Il doit informer l'acheteur qu'il représente le vendeur et défend ses intérêts.
- Il doit informer l'acheteur qu'il ne le représente pas.
- Il doit recommander à l'acheteur de se faire représenter par son propre courtier. Si l'acheteur choisit tout de même de ne pas être représenté, le courtier doit l'informer qu'il a l'obligation de lui accorder un traitement équitable.



Le courtier du vendeur

- Il est lié par un contrat de courtage vente écrit.
- Il représente le vendeur et défend ses intérêts.
- Il doit accorder un traitement équitable à l'acheteur.
- Sa rétribution est prévue au contrat de courtage vente.

Le courtier de l'acheteur

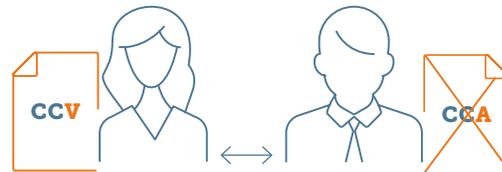
- Il est lié par un contrat de courtage achat écrit.
- Il représente l'acheteur et défend ses intérêts.
- Sa rétribution est prévue au contrat de courtage achat et devra être réduite du montant que l'agence ou le courtier du vendeur lui partagera en vertu du contrat de courtage vente.

Vendeur
sans
courtier



Le courtier de l'acheteur

- Il est lié par un contrat de courtage achat écrit.
- Il représente l'acheteur seulement et défend ses intérêts.
- Il doit informer le vendeur qu'il représente et défend les intérêts de l'acheteur seulement et qu'il ne le représente pas.
- Il doit recommander au vendeur de se faire représenter par son propre courtier. Si le vendeur choisit tout de même de ne pas être représenté, le courtier doit l'informer qu'il a l'obligation de lui accorder un traitement équitable.
- Il doit accorder un traitement équitable au vendeur, c'est-à-dire qu'il doit lui donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur ses droits et obligations dans la transaction.
- Sa rétribution est prévue au contrat de courtage achat.



Le courtier du vendeur

- Il est lié par un contrat de courtage vente écrit.
- Il représente le vendeur seulement et défend ses intérêts.
- Il ne représente pas l'acheteur même si ce dernier n'est pas lui-même représenté par un courtier.
- Il doit recommander à l'acheteur de se faire représenter par son propre courtier. Si l'acheteur choisit tout de même de ne pas être représenté, le courtier doit l'informer qu'il a l'obligation de lui accorder un traitement équitable.
- Il doit accorder un traitement équitable à l'acheteur, c'est-à-dire qu'il doit lui donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur ses droits et obligations dans la transaction.
- Sa rétribution est prévue au contrat de courtage vente.

Le courtier collaborateur sans contrat de courtage

- Il travaille *de facto* pour le vendeur.
- Il ne représente pas ni ne défend les intérêts de l'acheteur même si ce dernier n'est pas lui-même représenté par un courtier, car il n'a pas de contrat de courtage écrit avec lui.
- Il doit accorder un traitement équitable à l'acheteur, c'est-à-dire qu'il doit lui donner de manière objective de l'information sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur ses droits et obligations dans la transaction.
- Il collabore avec le courtier du vendeur.
- Sa rétribution est en fonction du partage de rétribution prévu au contrat de courtage vente.

À RETENIR

La double représentation est interdite :

un courtier du vendeur ne peut pas représenter également l'acheteur avec qui il détient un contrat de courtage achat.

Pour représenter un acheteur :

un contrat de courtage achat écrit devra être signé avec l'acheteur, car le contrat verbal est nul.

Un courtier immobilier qui intéresse un acheteur à une propriété sans être lié par contrat de courtage achat écrit, ne représente pas cet acheteur ni ne défend ses intérêts.