

## 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 :

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

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

### IDENTIFICATION DU VENDEUR

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

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

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT,  
DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT,  
DE SON REPRÉSENTANT

(ci-après appelé « le VENDEUR »)

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

DATE

### VENDEUR 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 : \_\_\_\_\_

### VENDEUR 3 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 VENDEUR est représenté, indiquer :

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

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 1, indiquer :

Date de naissance : \_\_\_\_\_  
ANNÉE      MOIS      JOUR

Profession ou principale activité : \_\_\_\_\_

Nature de la relation entre le VENDEUR 3 et son représentant :

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 3, indiquer :

Date de naissance : \_\_\_\_\_  
ANNÉE      MOIS      JOUR

Profession ou principale activité : \_\_\_\_\_

### VENDEUR 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 : \_\_\_\_\_

### VENDEUR 4 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 : \_\_\_\_\_

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

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 2, indiquer :

Date de naissance : \_\_\_\_\_  
ANNÉE      MOIS      JOUR

Profession ou principale activité : \_\_\_\_\_

Nature de la relation entre le VENDEUR 4 et son représentant :

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 4, indiquer :

Date de naissance : \_\_\_\_\_  
ANNÉE      MOIS      JOUR

Profession ou principale activité : \_\_\_\_\_

## 2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour mettre en marché l'immeuble ci-après décrit et agir en vue de conclure une entente visant la vente de celui-ci. Le présent contrat prend fin à 23h59, le \_\_\_\_\_ DATE \_\_\_\_\_.

À défaut d'une stipulation quant à sa date de fin, le présent contrat prend fin 30 jours après sa conclusion.

À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent contrat peut en tout temps être résilié sans motif par le VENDEUR. Le VENDEUR pourra alors être tenu de payer les frais et dépenses alors engagés par l'AGENCE ou le COURTIER ou de le dédommager pour tout préjudice subi.

Le présent contrat ne peut être résilié par l'AGENCE ou le COURTIER que pour un motif sérieux. Cette résiliation ne peut être faite à contretemps, de manière préjudiciable pour le VENDEUR, autrement l'AGENCE ou le COURTIER pourra être tenu de dédommager le VENDEUR pour tout préjudice subi.

## 3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée ou à être érigée, est décrit comme suit :

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT OU LOCAL	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		SUPERFICIE			
		<input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> pi	<input type="checkbox"/> m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> pi <sup>2</sup>

L'immeuble est détenu en copropriété divise et comprend également :

En présence d'une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, voir ci-dessous :

_____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____	<input type="checkbox"/> partie privative	<input type="checkbox"/> partie commune à usage restreint
	<input type="checkbox"/> autre : _____	<input type="checkbox"/> intérieur <input type="checkbox"/> extérieur
_____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____	<input type="checkbox"/> partie privative	<input type="checkbox"/> partie commune à usage restreint
	<input type="checkbox"/> autre : _____	<input type="checkbox"/> intérieur <input type="checkbox"/> extérieur

et tous les droits afférents dans les parties communes : \_\_\_\_\_ ;  
QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES \_\_\_\_\_ DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES \_\_\_\_\_

OU

En présence de plus d'une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, voir l'Annexe générale AG- \_\_\_\_\_ qui a été remplie.

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 OU DE LOCAL, COUR, TERRASSE)

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

SUPERFICIE DE LA QUOTE-PART PAR INDIVISION  m<sup>2</sup>  pi<sup>2</sup>  
 brute  nette au certificat de localisation

(ci-après appelé « L'IMMEUBLE »)

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

4.1 Le prix de vente demandé est de : \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$).

4.2 L'IMMEUBLE  n'est pas assujéti **OU**  est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec.

Le VENDEUR fournira sans délai à l'AGENCE ou au COURTIER la proportion dans laquelle l'IMMEUBLE est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec.

4.3 Emprunts existants : \_\_\_\_\_

Les frais reliés notamment au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'immeuble seront à la charge du VENDEUR.

Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

4.4 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants :

---

---

---

---

---

---

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

4.5 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants :

---

---

---

---

---

---

4.6 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'ACHETEUR :

Chauffe-eau \_\_\_\_\_  Système d'alarme \_\_\_\_\_

Réservoir de propane \_\_\_\_\_

Autres : \_\_\_\_\_

4.7 Biens faisant l'objet d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'acheteur (électroménagers, piscine, thermopompe, etc.):

---

---

---

4.8 Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds du syndicat des copropriétaires. Il y aura répartition des charges communes payables périodiquement.

#### 5. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ET OCCUPATION

5.1 Date ou délai de la signature de l'acte de vente : \_\_\_\_\_

5.2 Date ou délai de l'occupation : \_\_\_\_\_

## 6. SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

- 6.1 Le VENDEUR autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant l'IMMEUBLE, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures de l'IMMEUBLE, 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 de l'IMMEUBLE et à l'établissement de comparables et de statistiques.

OU

- Le VENDEUR reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit d'y recourir.
- 6.2 Le cas échéant, l'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque l'IMMEUBLE sera inscrit à ces services.

## 7. RÉTRIBUTION

- 7.1 Le VENDEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus aux points 1, 2, 3 ou 4 de la présente clause, une rétribution de :

\_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) du prix fixé pour la vente dans les cas prévus aux points 1, 2, 3 de la présente clause ou du prix indiqué à la clause 4.1, dans le cas prévu au point 4, plus les taxes applicables ou advenant toute opération sur le capital-actions du VENDEUR;

OU

une somme forfaitaire de : \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$) plus les taxes applicables;

1. si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est conclue pendant la durée du présent 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 signature de l'acte de vente et le paiement du prix d'achat, ou;
  2. si une promesse d'achat conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat de courtage lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que le VENDEUR la refuse, ou;
  3. si une vente a lieu dans les 180 jours dans le cas de la vente d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements, y inclus un immeuble détenu en copropriété ou si une vente a lieu dans les 365 jours dans les autres cas, et ce, suivant la date de fin ou de résiliation du présent contrat avec une personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'IMMEUBLE, ou;
  4. si un acte volontaire du VENDEUR empêche l'exécution du présent contrat.
- 7.2 Le VENDEUR 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 VENDEUR.
- 7.3 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout 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 vente 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 l'IMMEUBLE à leurs clients.

En conséquence, dans l'éventualité où une agence ou un courtier collaborerait à la vente, 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 prix fixé pour la vente plus les taxes applicables;

OU

une somme de : \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$) plus les taxes applicables.

7.4 L'AGENCE ou le COURTIER n'aura droit à aucune rétribution dans les cas suivants :

1. s'il acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du présent contrat, acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE :
  - a) pour lui-même;
  - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle;
- OU
2. si une des personnes ou sociétés suivantes acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE :
  - 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;
- OU
3. 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.

## 8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

### 8.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer le présent contrat et à conclure toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE;
2. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre ou à l'échanger;
3. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le louer à des conditions qui auraient pour effet d'empêcher la réalisation de la vente;
4. que l'IMMEUBLE  ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers **OU**  fait l'objet d'un droit de préemption en faveur du tiers suivant : \_\_\_\_\_ **OU**  
que les indivisaires :

bénéficiant, le cas échéant, du droit de préemption suivant (indiquer le délai et les conditions) :

---

---

---

---

ont renoncé à leur droit de préemption ou, dans le cas où les indivisaires ne bénéficient pas d'un droit de préemption, ont renoncé à leur droit de retrait prévu à l'article 1022 du *Code civil du Québec* (indiquer les noms des indivisaires qui ont renoncé à leur droit de préemption ou de retrait) :

---

---

---

---

Le cas échéant, le VENDEUR s'engage à obtenir des indivisaires de l'immeuble détenu en copropriété une renonciation écrite à l'exercice de leur droit de préemption ou de retrait, et à la remettre à l'AGENCE ou au COURTIER;

5. qu'il est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. 1985, chapitre 1 (5<sup>e</sup> suppl.)), et au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3) et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat de conformité ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

8.2 Le VENDEUR déclare  ne pas avoir reçu **OU**  avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

8.3 Le VENDEUR déclare  ne pas avoir reçu **OU**  avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'acheteur.

### 8.4 Le VENDEUR déclare également :

avoir rempli l'Annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- \_\_\_\_\_ **OU**  effectuer les déclarations suivantes :

1. qu'il n'a connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf :

---

2. qu'il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'IMMEUBLE n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf:

3. que les baux dont le détail est décrit à l'Annexe \_\_\_\_\_ procurent des loyers rapportant au moins \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) par  année/  mois;

4. n'avoir reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'IMMEUBLE, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale, sauf:

5. qu'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties (avis de résiliation, d'abandon de logement, de sous-location), sauf:

6. qu'aucun locataire actuel ne bénéficie d'avantages qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux, sauf:

7. qu'aucune instance n'est en cours devant le Tribunal administratif du logement ou devant tout autre tribunal en lien avec l'IMMEUBLE, sauf:

8. que l'IMMEUBLE:

a)  fait partie **OU**  ne fait pas partie d'un « ensemble immobilier » au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01);

b)  constitue une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Tribunal administratif du logement et, le cas échéant, s'engage à l'obtenir;

**OU**

ne constitue pas une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Tribunal administratif du logement;

c)  est assujéti **OU**  n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, chapitre P-41.1);

d)  est un bien culturel **OU**  n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, un site historique classé ni une aire de protection, conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);

e)  est conforme **OU**  n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement;

f)  est desservi **OU**  n'est pas desservi par des services d'aqueduc et d'égout;

g)  est raccordé **OU**  n'est pas raccordé aux services d'aqueduc et d'égout;

h)  est desservi **OU**  n'est pas desservi par des services d'électricité et/ou de gaz naturel;

i)  est raccordé **OU**  n'est pas raccordé à des services d'électricité et/ou de gaz naturel;

j)  est **OU**  n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol;

9. qu'à sa connaissance, un assureur  a refusé **OU**  n'a pas refusé d'assurer l'IMMEUBLE en tout ou en partie;

10. que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera 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, sauf celles apparaissant sur le certificat de localisation fourni à l'acheteur éventuel, et sauf:

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

1. offrir l'IMMEUBLE en vente par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER;

2. devenir partie à une entente visant la vente ou l'échange de l'IMMEUBLE autrement qu'à la suite des services de l'AGENCE ou du COURTIER;

3. devenir partie à une entente visant la location de l'IMMEUBLE à des conditions qui auraient pour effet d'empêcher la réalisation de la vente.

- 8.6 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, rapport d'inspection et de toute autre expertise, dernier compte et reçu de taxes, documents relatifs aux assurances, baux et documents relatifs aux logements permettant d'établir les revenus et les dépenses de l'IMMEUBLE, documents relatifs aux appareils et équipements devant être pris en charge par l'acheteur, actes de cession de baux, plan de piquetage, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, plan, inventaire de biens meubles, contrats de service et d'emploi, permis, procuration et, de façon générale, tous les documents concernant l'IMMEUBLE, notamment ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions lors de la vente.
- Aussi, dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété divise ou en copropriété par indivision, le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : déclaration de copropriété y compris le règlement de l'immeuble ainsi que toutes ses modifications, procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des \_\_\_\_\_ dernières années, police d'assurance de l'ensemble de la copropriété, descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, celui de la partie privative de l'unité de référence, documents et renseignements relatifs au fonds d'auto assurance, états financiers de la copropriété incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, état des dettes et créances de la copropriété et budget de l'année en cours, liste des modifications ou améliorations apportées à l'IMMEUBLE, plan de gestion de l'actif incluant les travaux projetés, certificat d'état de l'immeuble, convention d'indivision et procès-verbaux des assemblées des indivisaires.
- Aussi, le VENDEUR mandate expressément l'AGENCE ou le COURTIER d'obtenir du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété, en son nom, toute la documentation afférente à l'IMMEUBLE que l'AGENCE ou le COURTIER jugera utile de requérir.
- Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dont il aurait connaissance quant aux informations qui seront obtenues du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété.
- 8.7 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, tous les documents se rapportant à l'IMMEUBLE relatifs aux emprunts et les actes de prêt et de garantie hypothécaire comprenant toutes les pénalités qui peuvent y être associées.
- 8.8 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, un certificat de localisation de l'IMMEUBLE ou, si celui-ci est détenu en copropriété divise, de l'ensemble de la copropriété incluant la partie privative ou, à défaut, un certificat de localisation de la partie privative seulement :
- reflétant toute opération, modification ou rénovation cadastrale;
  - reflétant 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).
- 8.9 Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre à l'AGENCE ou au COURTIER, soit un document constatant le consentement de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit une copie du jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement ni le concours de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement.
- 8.10 Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dans sa situation financière ou de toute situation qui pourrait compromettre l'exécution du présent contrat, notamment quant à son état matrimonial.
- 8.11 Le VENDEUR accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :
1. de faire visiter l'IMMEUBLE à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. 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 la clause 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat, et sous réserve de toute réglementation y inclus tout règlement de copropriété, 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 VENDEUR s'engage à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété.

## 9. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

- 9.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :
1. réaliser l'objet du présent contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
  2. présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit relativement à l'IMMEUBLE;
  3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire l'IMMEUBLE;
  4. remettre sans délai au VENDEUR un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'IMMEUBLE qui fait l'objet du présent contrat;
  5. effectuer toute mise en marché usuelle;
  6. ne placer la mention « vendu » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est conclue et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente et le paiement du prix d'achat. Il est entendu que tout écriteau placé sur l'IMMEUBLE devra être enlevé dès la fin du présent contrat ou dès la signature de l'acte de vente selon la première de ces deux éventualités;
  7. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE se propose d'acquérir dans l'IMMEUBLE visé au présent contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat;

8. dans le cas d'une vente d'un immeuble autre qu'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements incluant un immeuble détenu en copropriété, divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'IMMEUBLE, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
9. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat;
10. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR 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. divulguer sans délai et 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 l'autre personne ou société avec laquelle se fera ce partage et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation;
12. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi;
13. aviser sans délai et par écrit le VENDEUR dans les cas suivants:
  - a) tout changement quant à l'adresse de son établissement;
  - b) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir;
  - c) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR change;
  - d) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte;
14. respecter tout engagement spécifique prévu à la clause 11.1;
15. remettre un double du présent contrat au VENDEUR.

## 10. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGÉ

Les clauses 10.1 et 10.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

- 10.1** Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le VENDEUR peut choisir de mettre fin au présent contrat ou de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera dorénavant ses activités en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le VENDEUR 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 est réputé résilié ce jour.

- 10.2** Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités de courtage de façon volontaire ou en raison de la suspension ou de la révocation de son permis, le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation complète des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis, selon le cas.

Les clauses 10.3 et 10.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

- 10.3** 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 VENDEUR peut choisir de mettre fin au présent contrat ou 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 VENDEUR 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 VENDEUR est, dès lors, lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle le courtier 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, au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour l'AGENCE, le présent contrat est réputé résilié à ce jour.

- 10.4** Si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE.

Si à cette occasion, le courtier de l'AGENCE exerce dorénavant ses activités à son compte, le VENDEUR peut choisir de faire affaire avec ce courtier en lui transmettant un avis à cet effet. Dans ce cas, le VENDEUR est, à la date de résiliation du présent contrat, lié au COURTIER exerçant dorénavant ses activités à son compte, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

De même, si à l'occasion de la cessation des activités de l'AGENCE, le courtier de l'AGENCE exerce dorénavant ses activités au sein d'une nouvelle agence, le VENDEUR peut choisir d'être lié à cette nouvelle agence en lui transmettant un avis à cet effet. Dans ce cas, le VENDEUR est, à la date de résiliation du présent contrat, lié à la nouvelle agence, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

## 11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

11.1

Inutilisable pour  
une transaction

## 12. ANNEXES

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

Annexe générale AG-

Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV-

Annexe Déboursés et rétribution DR-

Autre(s) :

## 13. INTERPRÉTATION

13.1 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.

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

## 14. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

14.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. En cas d'échec de la conciliation ou de la médiation, l'Organisme peut également procéder à l'arbitrage entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR, si les parties lui en font la demande.

**CONFIDENTIALITÉ DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

Les renseignements recueillis dans le cadre de ce contrat sont nécessaires à son exécution.

L'AGENCE ou le COURTIER traite de façon confidentielle tous les renseignements personnels recueillis, conformément aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2) et des lois applicables en matière de protection des renseignements personnels. Seuls les membres du personnel de l'AGENCE ou du COURTIER dont les fonctions le requièrent pourront accéder à ces renseignements. Ces renseignements ne seront utilisés qu'aux fins de l'exécution du présent contrat. Ils pourraient être utilisés à d'autres fins, dans les cas prévus par la loi. Ils ne pourront être communiqués à d'autres personnes ou organismes que dans les cas où la loi le permet ou avec le consentement du VENDEUR.

Les renseignements et dossiers que l'AGENCE ou le COURTIER détient au sujet du VENDEUR sont conservés à son établissement. Sous certaines réserves, la loi lui reconnaît le droit d'y avoir accès ou de requérir leur rectification auprès de l'AGENCE ou du COURTIER.

**ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC**

L'AGENCE ou le COURTIER déclare être dûment inscrit(e) auprès de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public. Il veille notamment à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il surveille les activités des courtiers et des agences immobilières et il applique les règles de déontologie. L'OACIQ délivre le permis à tout courtier ou agence immobilière. Le public peut communiquer avec l'OACIQ pour lui transmettre une demande d'assistance ou d'enquête à l'égard d'un courtier ou d'une agence immobilière ou pour obtenir de l'information sur les transactions immobilières et l'encadrement des courtiers et des agences.

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

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DU VENDEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DU VENDEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DU VENDEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à \_\_\_\_\_,  
 le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.  
DATE

\_\_\_\_\_  
 SIGNATURE DU VENDEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

**INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR AVEC LEQUEL IL EST MARIÉ  
OU UNI CIVILEMENT** – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR,  
consentir et, le cas échéant, concourir au présent contrat, y compris ses annexes.

# Inutilisable pour une transaction

Signé à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 1

Signé à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 2

Signé à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 3

Signé à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 4

Spécimen