

---

## 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 *Promesse d'achat – Immeuble* (PAG) dans le cadre de ces travaux d'harmonisation.

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

### CLAUSE 4 – PRIX ET ACOMPTE (plus taxes, le cas échéant)

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire PA.*

#### Clause 4.3 – Acompte

Cette clause prévoit désormais deux moments pour verser un acompte, si tel est le choix de l'acheteur : soit avec la promesse d'achat, soit dans un délai de 72 heures de la réalisation des conditions prévues à la promesse d'achat, excluant la signature de l'acte de vente et le paiement du prix d'achat.

Si l'acheteur ne respecte pas son engagement de verser l'acompte dans les 72 heures de la réalisation des conditions, la promesse d'achat ne devient pas automatiquement nulle.

Le vendeur peut, dans les 5 jours suivant la fin du délai de 72 heures, accorder à l'acheteur un délai supplémentaire pour la remise de l'acompte, dont la durée est à la discrétion du vendeur. Si l'acheteur ne verse pas l'acompte dans ce délai supplémentaire, la promesse d'achat deviendra alors nulle. Si le vendeur n'intervient pas, il sera réputé avoir renoncé à la condition de l'acompte, et la promesse demeurera valide.

Le courtier doit conseiller son client sur les implications de cette clause. De plus, si le dépôt doit être effectué dans le compte en fidéicomis de l'agence ou du courtier agissant à son compte pour l'acheteur, ce dernier doit immédiatement informer l'agence ou le courtier à son compte représentant le vendeur dès réception de la somme, afin de protéger les parties à la transaction.

Pour simplifier le versement de l'acompte, on prévoit aussi la possibilité d'un virement électronique, qu'il provienne d'un pays étranger ou du Canada, ainsi qu'un paiement par traite bancaire.

## CLAUSE 6 – NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

*Harmonisation avec les formulaires obligatoires PA, PAI.*

### Clause 6.1 – Modalités

L'encadrement du courtage hypothécaire relève de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Cependant, l'obligation de déclaration concernant l'existence du contrat de courtage hypothécaire demeure. Comme auparavant, l'agence ou le courtier doit respecter l'exclusivité du contrat de courtage hypothécaire.

### Clause 6.3 – Absence d'engagement (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 copropriété par indivision implique généralement que 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.

## CLAUSE 7 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire PA.*

### Clause 7.6 – Dommages

Une clarification est apportée pour permettre à l'acheteur de bien comprendre les conséquences du refus de signer l'acte de vente. En cas de litige, si le tribunal donne droit au vendeur ou à son courtier, l'acheteur pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant au vendeur qu'au courtier (ou à l'agence) lié au vendeur. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et nécessite un recours devant les tribunaux.

## CLAUSE 9 – EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire PAD.*

### Clause 9.1 – Obligation de fournir les documents du syndicat de copropriété

Des documents ont été ajoutés à ceux que l'acheteur peut examiner et que le syndicat doit détenir, notamment le descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, de la partie privative de l'unité de référence (art. 1070 C.c.Q.), ainsi que les documents relatifs au fonds d'auto assurance (art. 1071.1 C.c.Q.).

## CLAUSE 10 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire PA.*

### Clause 10.1 par. 8 – Nouvelle clause – vente avec la garantie légale

Bien que la garantie légale de propriété et de qualité existe par le seul effet de la loi (c'est-à-dire qu'il n'est pas nécessaire de la mentionner), il a été jugé utile, pour le bénéfice des consommateurs, de préciser expressément dans cette nouvelle clause l'obligation de vendre avec une telle garantie, sauf stipulation contraire.

### Clause 10.2 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.

### **Clause 10.6 – 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, les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels ou autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale). Une clause identique est prévue dans le formulaire révisé *Contrat de courtage – Vente – Immeuble*.

### **Clause 10.8 – Vice ou irrégularité**

On précise que la dénonciation des vices ou irrégularités se fait à la suite de la réalisation des conditions prévues dans la promesse d'achat. De plus, on prévoit que les irrégularités peuvent aussi concerner les titres de l'immeuble.

### **Clause 10.10 – Dommages**

Une clarification est apportée pour permettre au vendeur de bien comprendre les conséquences du refus de signer l'acte de vente. En cas de litige, si le tribunal donne droit à l'acheteur ou à son courtier, le vendeur pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant à l'acheteur qu'au courtier (ou à l'agence) lié à l'acheteur. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et nécessite un recours devant les tribunaux.

## **CLAUSE 11 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR**

*Harmonisation avec le formulaire obligatoire PA.*

### **Clause 11.2 – Occupation des lieux**

Cette clause prévoit désormais la possibilité, moyennant une stipulation dans la clause 12.1, de libérer le vendeur de sa responsabilité de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de la visite de l'acheteur, si le vendeur quitte les lieux avant la date d'occupation.

### **Clauses 11.7 et 11.8 – Contrats et services devant être pris en charge par l'acheteur**

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

## **CLAUSE 17 – SIGNATURES**

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

Conformément à l'article 16.2 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), 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 PAG 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.

### **Réponse du vendeur**

La réponse du vendeur contient désormais la mention d'une éventuelle offre de bonification qui pourrait suivre la promesse d'achat.

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