

GÉNÉRAL :

Le 1^{er} mai 2010, avec l'entrée en vigueur de la *Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q.c. C-73.2*, ci-après la «Loi»), l'*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ)* est devenue l'*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)* OACIQ. Comme c'était le cas de l'ACAIQ, la principale mission de l'OACIQ consiste à protéger le public par l'encadrement des activités professionnelles de toutes les agences et de tous les courtiers immobiliers exerçant au Québec.

Le présent formulaire doit être annexé à tout contrat de courtage conclu à compter du 1^{er} mai 2010, qu'il soit conclu pour une transaction résidentielle, commerciale ou hypothécaire, qu'il soit exclusif ou non-exclusif ou qu'une inscription à un service inter-agences ou à un service similaire ait été requise ou non. Il devra être utilisé jusqu'au 31 octobre 2011. Après cette date, de nouveaux formulaires seront disponibles et devront être utilisés.

INSTRUCTIONS :**Clause AT.1 – Identification du contrat principal**

- ❖ Inscrire le numéro du contrat de courtage auquel se rattachent l'annexe et l'adresse de l'immeuble ou de l'entreprise faisant l'objet du contrat de courtage.

Clause AT.2 – Vérification d'identité

AT.2.1 Pour le signataire du contrat de courtage (ex. le vendeur ou la personne qui représente le vendeur) :

- ❖ Préciser :
 - la pièce à partir de laquelle vous avez identifié le signataire au contrat de courtage en cochant la case correspondant à la pièce utilisée ou en indiquant le type de pièce utilisée si elle ne fait pas partie de celles qui sont énumérées;
 - le numéro de référence indiqué sur la pièce;
 - le lieu de délivrance de la pièce;
 - la date d'expiration de la pièce.
- ❖ Indiquer :
 - la date de naissance du signataire si ce dernier est une personne physique;
 - l'occupation du signataire si celui-ci est une personne physique ou la principale activité de la personne morale ou de la société partie au contrat de courtage.

Dans le cas où le client vendeur est une personne morale, le courtier devra conserver dans son dossier une copie du relevé CIDREQ (état des informations sur l'entreprise: nom, adresse, date de constitution, nom d'emprunt, administrateurs et dirigeants, actionnaires) ainsi qu'une copie de la résolution autorisant le signataire à agir au nom de la personne morale.

AT.2.2 Dans le cas où le signataire du contrat de courtage n'est pas le CLIENT lui-même (ex. : si le vendeur est représenté par un mandataire) :

- ❖ Indiquer :
 - la date de naissance du CLIENT si ce dernier est une personne physique;
 - l'occupation du CLIENT si celui-ci est une personne physique ou la principale activité de la personne morale ou de la société partie au contrat de courtage.

Dans le cas où le vendeur est représenté par un mandataire, une copie de la procuration devra être conservée au dossier du courtier.

Dans le cas d'une succession, une copie du document autorisant la personne qui signe le contrat de courtage à agir au nom de la succession (testament ou déclaration de transmission) devra être conservée au dossier du courtier.

Dans tous les cas où le contrat de courtage est signé avec le représentant du client, l'adresse du représentant de même que le lien entre ce dernier et le client (ex. mandataire, liquidateur d'une succession, dirigeant d'une compagnie, etc...) doit apparaître à la section portant sur l'identification des parties du contrat de courtage.

N.B. L'obligation de vérifier l'identité d'un client découle de l'article 29 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Selon la vérification faite par l'OACIQ auprès de CANAFE, le fait de remplir la clause AT.2 permettra de satisfaire aux exigences de cette dernière.

Clause AT.3 – Conditions de partage de rétribution offertes aux autres agences ou courtiers

- ❖ Cocher la case appropriée et indiquer la rétribution offerte aux autres agences ou courtiers.

Cette obligation est prévue à l'article 40 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause AT.4, AT.5, AT.6 ET AT.7 – Cessation des activités d'un courtier agissant à son compte, pour le compte d'une agence et cessation des activités d'une agence

Ces dispositions prévoient ce qu'il advient du contrat de courtage lorsque:

- un courtier cesse d'exercer ses activités à son compte pour agir pour le compte d'une agence;
- un courtier cesse complètement ses activités;
- un courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte d'une agence;
- une agence cesse d'exercer ses activités.

Ces dispositions ont préséance sur toute disposition du contrat de courtage dont les termes viendraient en contradiction avec ceux de la présente annexe, notamment les clauses 10 (15^e) et (16^e) du formulaire *Contrat de courtage exclusif – vente d'un immeuble principalement résidentiel* qui n'ont plus d'application.

Paraphes

À cette section, les parties au contrat de courtage devront apposer leurs paraphes.

Section «Renseignements ne faisant pas partie du contrat de courtage»

Cette section explique la nouvelle terminologie développée sous la nouvelle Loi. Cette section reproduit également les nouvelles dispositions de la réglementation qui ont modifié les obligations des titulaires de permis. Les renseignements qui sont prévus à cette section ne font pas partie du contrat de courtage, mais sont soumis à titre informatif, considérant l'impact qu'ils peuvent avoir sur les obligations des agences ou courtiers ou sur les droits de leurs clients.

Pour tout renseignement additionnel, n'hésitez pas à communiquer avec Info-OACIQ
au 450-462-9800 ou 1 800 440-7170 ou par courriel au info@oaciq.com.

AT6. COURTIER CESSANT D'AGIR POUR UNE AGENCE

AT6.1 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 CLIENT 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 CLIENT 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 CLIENT 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.

AT7. AGENCE CESSANT SES ACTIVITÉS

AT7.1 Sauf avis contraire du CLIENT 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 CLIENT 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.

Les clauses AT6 et AT7 s'appliquent à tout contrat de courtage conclu par une AGENCE et ont préséance sur toute disposition du contrat de courtage dont les termes viendraient en contradiction avec ceux de la présente annexe.

PARAPHES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES PARAPHES ORIGINAUX)

Courtier 1	Courtier 2	Signataire 1	Signataire 2

RENSEIGNEMENTS NE FAISANT PAS PARTIE DU CONTRAT DE COURTAGE

À titre informatif, la nouvelle terminologie utilisée est reproduite ci-dessous. Certaines dispositions des règlements de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pouvant avoir une incidence sur le contenu du contrat, sa date d'expiration, sa résiliation, la validité de certaines de ses clauses ou sur les obligations du courtier ou de l'agence sont également reproduites ci-dessous.

TERMINOLOGIE

Depuis le 1^{er} mai 2010, l'appellation « agent immobilier » a été changée pour « courtier immobilier ». L'entreprise de courtage, autrefois appelée « courtier immobilier » est, pour sa part, dorénavant désignée sous le vocable « agence immobilière ». D'autres termes ont également fait l'objet de changements. Ainsi :

Ancienne appellation	Nouvelle appellation
« courtier »	« agence » (entreprise de courtage) ou « courtier » (agissant à son compte) (ancien courtier immobilier qui était une personne physique et qui n'employait pas d'agents immobiliers)
« agent »	« courtier » (agissant au sein d'une agence)
« certificat »	« permis »
« membre »	« titulaire de permis »

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE D'UNE OPÉRATION DE COURTAGE, SUR LA DÉONTOLOGIE DES COURTIERES ET SUR LA PUBLICITÉ

19. Le titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ne peut représenter l'emprunteur. Il doit, avant de conclure toute entente avec l'emprunteur, mettre fin à tout contrat de courtage qui le lierait à ce dernier. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage tant que des négociations sont en cours avec un autre prêteur pour l'octroi du prêt demandé par l'emprunteur.

Le courtier doit alors aviser l'emprunteur par écrit qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.
20. Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.
21. Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.
22. Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble ou l'entreprise qu'il est chargé de vendre, louer ou échanger en vertu d'un contrat de courtage doit, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au contrat de courtage. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage en vue de l'acquérir ou le louer tant qu'il y a des transactions en cours sur l'immeuble ou qu'il collabore avec un autre titulaire de permis en vue de la réalisation de la transaction sur l'immeuble.
23. Un titulaire de permis ne peut réclamer de rétribution lorsqu'il acquiert un intérêt dans un immeuble ou une entreprise pour lui-même, pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ou lorsque son conjoint, avec lequel il est marié ou uni civilement ou avec lequel il vit en union de fait, ou une personne morale ou une société contrôlée par ce dernier acquiert l'immeuble ou l'entreprise.
24. L'agence à qui un contrat de courtage a été confié doit sans délai aviser par écrit son contractant de tout changement quant à l'identité du courtier qui agit pour elle auprès de ce contractant.
25. Dès que le courtier cesse d'agir à son compte, il doit en aviser par écrit les parties qu'il représente. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit dorénavant pour le compte d'une agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.
26. Lorsque le courtier cesse d'agir pour le compte d'une agence, le courtier et l'agence doivent en aviser sans délai et par écrit les parties que représente le courtier. Le cas échéant, un tel avis devra indiquer le droit des parties de continuer de faire affaires avec l'agence, de continuer de faire affaires avec le courtier qui agit à son compte ou pour le compte d'une nouvelle agence, et identifier celle-ci, ou de mettre fin au contrat de courtage.
28. Le contrat de courtage conclu par un courtier qui exerce ses activités pour son propre compte 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.
40. Le titulaire de permis doit sans délai indiquer par écrit à la partie qu'il représente les conditions de partage de rétribution qu'il offre aux autres titulaires de permis qui collaboreront à la transaction, ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées.
44. Le titulaire de permis doit, lorsque la partie qu'il représente désire avoir recours à un service de diffusion d'information concernant un immeuble ou une entreprise, inscrire sans délai l'immeuble ou l'entreprise à ce service. Cette inscription doit être faite avant d'en débiter la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage, à moins d'instructions écrites contraires de la partie qu'il représente.

RÈGLEMENT SUR LES CONTRATS ET FORMULAIRES

11. Est interdite dans un contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.
13. À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.