

---

## MODIFICATIONS – POINTS SAILLANTS

---

### CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

#### **Intégration de l’Avertissement à l’acheteur**

Depuis juin 2022, le titulaire de permis qui signait un *Contrat de courtage exclusif – Achat – Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété* (CCA) devait remettre à son client un *Avertissement* contenu dans la clause type 1.16 de l’OACIQ. Cet *Avertissement* vise à informer le consommateur que le CCA peut être résilié en situation de double représentation conformément à l’article 29.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2). Le titulaire de permis devait l’insérer à la section 10.1 CCA ou à l’*Annexe G – Générale*.

**L’Avertissement est maintenant intégré dans la clause 2.1 du CCA ce qui élimine l’obligation pour le titulaire de permis de l’ajouter à la section 10.1 ou dans l’Annexe G.**

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

#### **Clause 7.2 – Droit de l’acheteur d’entreprendre des démarches lui-même**

Une précision est apportée à la clause 7.2 pour souligner que, par analogie avec le contrat de courtage vente, l’acheteur a le droit d’entreprendre les recherches de l’immeuble lui-même, la notion d’exclusivité ne s’appliquant qu’entre les titulaires de permis. Toutefois, l’acheteur lié par un CCA doit divulguer au propriétaire d’un immeuble ou à son courtier qu’il est représenté par un titulaire de permis. Il doit également aviser son propre courtier de ses démarches et de son intérêt, le cas échéant, à acquérir un immeuble, notamment à la suite d’une visite libre.

### CLAUSE 8 – OBLIGATIONS DE L’AGENCE OU DU COURTIER

#### **Clause 8.1 par. 5 b) c) – Avis écrit et consentement de l’acheteur en cas d’exception à l’interdiction de double représentation**

Une précision est apportée à la clause **8.1.5b)** indiquant que le titulaire doit informer l’acheteur par écrit si l’un des cas d’exception à la règle d’interdiction de la double représentation s’applique.

Rappelons qu’il existe deux cas d’exception :

- Il n’y a aucun autre titulaire de permis dont l’établissement se situe dans un rayon de 50 kilomètres de l’immeuble pour lequel l’acheteur a l’intention de formuler une proposition en vue de son achat, de sa location ou de son échange qui puisse agir comme son intermédiaire;
- Le courtier par l’entremise duquel l’agence agit en vertu du contrat relatif à la vente, à la location ou à l’échange de l’immeuble n’est pas le courtier par l’entremise duquel l’agence représente l’acheteur en vertu du contrat de courtage achat.

La clause **8.1.5c)** est ajoutée pour clarifier qu'en cas d'exception à la règle d'interdiction de la double représentation, le titulaire de permis doit, pour pouvoir continuer à représenter l'acheteur, obtenir de celui-ci, avant qu'il ne formule une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange de l'immeuble son consentement écrit, à défaut de quoi, le titulaire de permis devra résilier le CCA.

**Assurez-vous d'utiliser la clause type 1.15 « Avis relatif à l'exception applicable en situation de double représentation » qui contient toutes les mentions requises.**

#### **Clause 8.1 par. 6 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution**

Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit à l'acheteur toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat de courtage. Cette clause a été harmonisée avec le nouveau libellé de l'article 36 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). L'ancienne formulation suggérait qu'il existait des ententes de rétribution qui ne pouvaient pas mettre le titulaire de permis en conflit d'intérêts.

**D'AUTRES MODIFICATIONS MINEURES SONT DE FORME.**