

**CONTRAT DE COURTAGE NON EXCLUSIF – VENTE
PART D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT
RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION**

NOUVEAU FORMULAIRE – POINTS SAILLANTS

Le formulaire obligatoire qui devait être rempli antérieurement par le titulaire de permis représentant le vendeur dans le cadre d'une transaction visant une copropriété par indivision était le formulaire *Contrat de courtage exclusif – Copropriété par indivision – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision* (CCI exclusif). Il était toujours possible de rendre ce contrat non exclusif en utilisant les clauses types. À l'instar du contrat de courtage non exclusif relatif aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements, et en vue de présenter au consommateur simultanément les deux options qui s'offrent à lui, il a été décidé, en plus du CCI exclusif, de mettre en place le formulaire *Contrat de courtage non exclusif – Vente – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision* (CCINE).

Une note obligatoire insérée au début de chaque type de CCI résume la nature de l'autre type de contrat et prévoit l'obligation du vendeur de parapher son choix de contrat.

Certaines clauses ne s'appliquent que dans le cadre du CCI exclusif (ex. : la clause de 180 jours, l'exclusivité en ce qui a trait aux visites et la publicité, etc.) ou dans le cadre du CCI non exclusif (ex. : l'obligation pour le vendeur d'aviser le titulaire de permis s'il conclut un autre contrat de courtage avec un titulaire de permis, l'accessibilité des déclarations du vendeur à tous les titulaires de permis ayant conclu avec ce vendeur un CCI non exclusif).

Qu'il s'agisse d'un CCI exclusif ou non exclusif, le vendeur conserve le droit de mettre en marché son immeuble lui-même, le concept d'exclusivité ne s'applique qu'entre les titulaires de permis.

Dans le cadre du CCI non exclusif, la rétribution n'est due que lorsque la vente a lieu pendant la durée du contrat et que le titulaire de permis identifié dans le contrat en est la cause efficiente.

NOTE

Une note obligatoire insérée au début du formulaire *Contrat de courtage non exclusif* résume les principales caractéristiques de ce contrat et celles du *Contrat de courtage exclusif*. **Le titulaire de permis doit lire à son client vendeur le texte de cette note.** Le vendeur doit parapher son choix de contrat.

CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

Des précisions ont été apportées dans cette clause quant aux motifs de la résiliation du contrat. Le contrat de courtage en est un de prestation de services (art. 2125, 2126 C.c.Q.). Ainsi, le client peut résilier un tel contrat sans motif. Le titulaire de permis, qui est le prestataire de services, ne peut résilier le contrat unilatéralement que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps.

Suppression de la renonciation au droit de dédit

Depuis le 13 juin 2019, le client partie au contrat de courtage ne peut plus renoncer à son droit de dédit en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2). Cette mention figure à la clause 2.1.

CLAUSE 4 – PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

Clause 4.3 – Emprunts existants

La condition obligeant l'acheteur à obtenir un emprunt auprès de l'institution financière indiquée par le vendeur est retirée. Bien que la nature de la copropriété par indivision suppose qu'habituellement 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 11.1.

Clause 4.8 – Répartition des fonds

La référence à la répartition du fonds de prévoyance est retirée, car il n'existe pas d'obligation légale de constituer un tel fonds dans le cas d'une copropriété par indivision.

CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

Clause 7.1 – Rétribution

Cette clause tient compte des conditions de rémunération qui s'appliquent dans le cas du CCI non exclusif :

- La rétribution est payable si, pendant la durée de ce contrat, l'immeuble est vendu et que c'est le titulaire de permis avec qui le contrat est conclu qui est la cause efficiente de cette vente.
- Le CCI non exclusif ne prévoit pas de droit à la rétribution si une vente a lieu dans les 180 jours suivant la date de fin ou de la résiliation du contrat de courtage avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat (art. 27 al. 2 par. 3 de la *Loi sur le courtage immobilier*).

La clause 7.1 mentionne expressément que les taxes s'appliquent au montant de la rétribution. Cette précision a permis d'éliminer la clause 7.2 de l'ancien formulaire.

Enfin, quelques changements d'ordre rédactionnel sont prévus à la clause 7.1.

Clause 7.2 – Cession de la rétribution

La référence à l'obligation du titulaire de permis représentant le vendeur de céder sa créance au titulaire de permis ayant collaboré à la transaction est retirée. En effet, cette clause ne vise pas les obligations des parties au contrat, mais concerne plutôt l'entente que peuvent prendre les titulaires de permis entre eux. Par conséquent, une telle clause ne doit pas se retrouver dans un contrat de courtage avec le vendeur.

CLAUSE 8 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

Clause 8.1 par. 2 – Déclarations du vendeur

Dans le cadre du CCI non exclusif, le vendeur ne s'engage pas à ne pas conclure un autre contrat de courtage visant la vente du même immeuble.

Clause 8.1 par. 3 – Déclarations du vendeur

Cette clause est harmonisée avec la clause 10.1.6 du formulaire *Promesse d'achat – Copropriété – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision*. Le vendeur doit préciser si les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption. Le vendeur s'engage à obtenir des indivisaires une renonciation écrite à l'exercice de leur droit de préemption ou de retrait et à la remettre à son courtier.

Clause 8.3 – Nouvelle obligation du vendeur dans le cadre du CCI non exclusif

Le vendeur est tenu d'aviser par écrit l'agence ou le courtier s'il conclut un autre contrat de courtage avec une autre agence ou un autre courtier. Cette nouvelle obligation est justifiée par le besoin, d'une part, d'assurer la conformité de l'information transmise par le vendeur, et, d'autre part, de permettre aux titulaires de permis de remplir leurs obligations déontologiques. « Le titulaire de permis doit, lorsqu'un autre titulaire d'un permis collabore à la réalisation d'une transaction, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu. » (art. 96 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)).

Clause 8.6 – Certificat de localisation

Le certificat de localisation de l'immeuble détenu en copropriété par indivision doit refléter toute opération, modification ou rénovation cadastrale, ainsi que 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). Une clause identique (10.3) est prévue dans le formulaire révisé *Promesse d'achat – Copropriété – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision*.

CLAUSE 9 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Clause 9.1 par. 8 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution

Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit au vendeur 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*. L'ancienne formulation suggérait qu'il existait des ententes de rétribution qui ne pouvaient pas mettre le titulaire de permis en conflit d'intérêts.

Clause 9.1 par. 10 – Obligation de divulguer tout partage de rétribution

Dans un objectif de transparence et afin de mieux informer le public, le titulaire de permis doit divulguer 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 la personne avec laquelle se fera ce partage et, dans le cas d'un avantage autre que monétaire, la nature de la compensation. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du titulaire de permis en vertu de l'article 38 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause 9.1 par. 12 a) – Obligation d'aviser du changement d'adresse d'établissement

Le titulaire de permis doit aviser sans délai et par écrit le vendeur de tout changement quant à l'adresse de son établissement. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du titulaire de permis en vertu de l'article 27 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Clause 9.1. par. 14 – Obligation de remettre un double du contrat

Le titulaire de permis doit remettre un double du contrat de courtage au client. Cette clause est conforme à l'obligation du titulaire de permis en vertu de l'article 25 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

CLAUSE 15 – SIGNATURES

Encadré avant les signatures – Confidentialité des renseignements personnels

Les titulaires de permis, en tant qu'entités privées, sont soumis, dans le cadre de leurs activités, à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (RLRQ, c. P-39.1). L'encadré concernant la confidentialité des renseignements personnels vise à rappeler aux titulaires de permis leurs obligations et à en informer le consommateur.

IMPORTANT : Cet encadré ne remplace pas l'obligation du titulaire de permis d'obtenir systématiquement un consentement valide lorsqu'il recueille, utilise ou communique des renseignements personnels.

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*, cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le titulaire de permis remet à la partie le formulaire révisé CCI non exclusif 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.

AUTRES MODIFICATIONS

CLAUSE 4 – PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

Clause 4.2

La référence aux taxes pouvant être imposées en cas de conclusion de la vente est supprimée, car il s'agit d'une obligation de l'acheteur envers le vendeur. De plus, la même obligation est déjà prévue à la clause 4.2 du formulaire *Promesse d'achat – Copropriété – Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision*.

Clauses 4.6 et 4.7

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

CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

Clause 7.4 par. 3

Un ajout est fait dans cette clause afin de simplifier la compréhension par le consommateur des cas où aucune rétribution n'est due. L'agence ou le courtier n'aura droit à aucune rétribution 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. D'autres modifications d'ordre rédactionnel ont été faites.

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