

**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

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

Numéro de permis :

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

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 LOCATEUR**

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

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

(ci-après appelé « le LOCATEUR »)

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

**LOCATEUR 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 : \_\_\_\_\_

**LOCATEUR 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 : \_\_\_\_\_

1.2 Dans le cas où le LOCATEUR est représenté, indiquer:

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

\_\_\_\_\_

LIEN AVEC LE LOCATEUR (EX.: MANDATAIRE)

Pour le LOCATEUR 1, indiquer:

Date de naissance: 

|       |  |  |  |      |  |      |  |
|-------|--|--|--|------|--|------|--|
|       |  |  |  |      |  |      |  |
| ANNÉE |  |  |  | MOIS |  | JOUR |  |

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

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

\_\_\_\_\_

LIEN AVEC LE LOCATEUR (EX.: MANDATAIRE)

Pour le LOCATEUR 2, indiquer:

Date de naissance: 

|       |  |  |  |      |  |      |  |
|-------|--|--|--|------|--|------|--|
|       |  |  |  |      |  |      |  |
| ANNÉE |  |  |  | MOIS |  | JOUR |  |

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

1.3  La vérification a déjà été effectuée dans le cadre du dossier \_\_\_\_\_ ou de la transaction impliquant l'immeuble sis au :

## 2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le LOCATEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour offrir en location les lieux ci-après décrits et agir en vue de réaliser une entente visant leur location. Le présent contrat expire à 23h59, le \_\_\_\_\_.

DATE

À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 30 jours après sa conclusion.

À moins de stipulation contraire à la clause 10.1, le présent contrat peut être résilié.

## 3. DESCRIPTION SOMMAIRE DES LIEUX

3.1 L'immeuble est décrit comme suit :

| NUMÉRO | RUE | APPARTEMENT | VILLE | PROVINCE | CODE POSTAL |
|--------|-----|-------------|-------|----------|-------------|
|--------|-----|-------------|-------|----------|-------------|

NUMÉROS ET SUPERFICIE DES LOCAUX (OU JOINDRE LA LISTE EN ANNEXE)

DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE

(DÉTAILS SUPPLÉMENTAIRES, EX.: ESPACES DE STATIONNEMENT, ESPACES DE RANGEMENT, IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ OU PAR INDIVISION, UTILISATION DES AIRES COMMUNES POUR L'EXPLOITATION DE L'ENTREPRISE).

(ci-après appelés « LES LIEUX »)

#### 4. LOYER ET CONDITIONS DE LOCATION

4.1 **LOYER DE BASE** - Le loyer de base demandé est de : \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$)

par mois

**OU**

par année  par pi<sup>2</sup>  par m<sup>2</sup>

pour un montant total de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$)

pour la première année et comprend les frais et charges suivantes :

---

---

---

---

4.2 **LOYER ADDITIONNEL** - Le loyer additionnel est estimé, pour la première année, à \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$) et comprend :

---

---

---

---

---

Ce montant fera l'objet d'un ajustement à chaque fin d'année pour la durée du bail.

4.3 Les frais qui ne sont pas prévus aux clauses 4.1 et 4.2 sont payables par le LOCATAIRE. Par ailleurs, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la location des LIEUX (TPS, TVQ, autre) et devant être perçue par le LOCATEUR devra être remise à ce dernier par le locataire éventuel.

4.4 **DATE DE LA DISPONIBILITÉ DES LIEUX** : À compter du \_\_\_\_\_.

4.5 **USAGE DES LIEUX** :

---

---

---

#### 5. SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

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

**OU**

Le LOCATEUR reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

5.2 L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque les LIEUX seront inscrits à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du LOCATEUR.

## 6. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

6.1 Le LOCATEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2 et 3 de la présente clause, à titre de rétribution :

- une somme forfaitaire de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$)  
 au pi<sup>2</sup> ou  au m<sup>2</sup>;

OU

- un pourcentage du loyer calculé comme suit :

1. si une entente visant à louer les LIEUX est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER :
- dès que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la conclusion du bail, une somme représentant \_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) de la rétribution totale mentionnée ci-haut;
  - à l'occupation des lieux, une somme représentant \_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) de la rétribution totale mentionnée ci-haut;
  - à la signature du bail, une somme représentant \_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) de la rétribution totale mentionnée ci-haut;
2. si une entente de location des LIEUX a lieu dans les 365 jours suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée aux LIEUX pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le LOCATEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la location des LIEUX, ou;
3. si un acte volontaire du LOCATEUR empêche la libre exécution du contrat.

6.2 Le LOCATEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, lors de l'exercice d'une option de renouvellement du bail ou lors de la location d'espace supplémentaire, une rétribution additionnelle de \_\_\_\_\_

(SOMME OU POURCENTAGE ET CONDITIONS DE PAIEMENT)

- 6.3 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par le LOCATEUR, conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.
- 6.4 Le LOCATEUR 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 LOCATEUR. L'AGENCE ou le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à une agence ou un courtier collaborateur en date de l'acceptation de l'entente visant la location des LIEUX, et dont toutes les conditions ont été remplies, sauf la signature du bail.
- 6.5 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 transaction 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 les LIEUX à leurs clients.

En conséquence, dans l'éventualité où une agence ou un courtier collaborerait à la transaction, 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 montant total de la rétribution prévue en 6.1 ;

OU

- une somme de: \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$).

**6.6** L'AGENCE ou le COURTIER n'exigera du LOCATEUR aucune rétribution dans les cas suivants:

1. s'il acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la location de ceux-ci, ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du contrat, acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la location de ceux-ci :
  - a) pour lui-même;
  - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle.

**OU**

2. si une des personnes suivantes acquiert un intérêt dans les LIEUX, incluant la location de ceux-ci :
  - 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.

## **7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR**

**7.1** Le LOCATEUR déclare, à moins de stipulations contraires à la clause 10.1 ou à toute annexe faisant partie intégrante de ce contrat :

1. qu'il est le seul responsable de la vérification du crédit de tout locataire éventuel;
2. n'avoir connaissance d'aucune restriction à la location des LIEUX;
3. n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant aux LIEUX qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage;
4. n'avoir reçu aucun avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel il ne se soit pas conformé;
5. que les LIEUX, ou l'immeuble dans lesquels ils sont situés, sont desservis et raccordés aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité;
6. être le seul propriétaire des LIEUX, ou être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à louer les LIEUX;
7. que les LIEUX, ou l'immeuble dans lesquels ils sont situés, ne font pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à les vendre ou les échanger, les louer, ou d'une location comportant un droit de préemption en faveur d'un tiers;
8. qu'il n'existe aucune clause d'exclusivité qui pourrait porter atteinte à l'usage des LIEUX mentionnée à 4.5;
9. avoir obtenu les autorisations nécessaires des locataires des LIEUX pour transmettre des informations les concernant;
10. que les LIEUX peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont loués et qu'il les entretiendra à cette fin pendant toute la durée du bail.

**7.2** Le LOCATEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :

1. offrir les LIEUX en location par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER;
2. devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location des LIEUX sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.

**7.3** Le LOCATEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : projet de bail, tout contrat de services à être assumé par le locataire, tout document démontrant que les LIEUX seront disponibles au moment de la location (ex. : avis de résiliation), toute procuration, toute déclaration de copropriété et tout règlement de l'immeuble ainsi que toutes leurs modifications, tout relevé des dépenses d'exploitation, tout règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun dans la mesure où un tel règlement existe et, de façon générale, tous les documents concernant les LIEUX.

**7.4** Le LOCATEUR accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :

1. de faire visiter les LIEUX à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec tout occupant autre que le LOCATEUR au moins \_\_\_\_\_  heures ou  jours à l'avance. 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 10.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat et sous réserve de toute réglementation, 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.

**7.5** Le LOCATEUR livrera les LIEUX au locataire éventuel en bon état de réparation de toute espèce et lui procurera la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

**7.6** Le LOCATEUR déclare que les renseignements contenus à ce contrat ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance. Il fournira par écrit à l'AGENCE ou au COURTIER qui le représente et, le cas échéant, au locataire éventuel, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant aux LIEUX.

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

8.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et aux règles de son art :

1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
2. présenter au LOCATEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit relativement aux LIEUX;
3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire les LIEUX;
4. remettre sans délai au LOCATEUR un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire les LIEUX qui font l'objet du présent contrat de courtage;
5. effectuer toute mise en marché usuelle;
6. ne placer la mention « loué » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à louer les LIEUX est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature du bail. Il est entendu que tout écriteau placé sur les LIEUX devra être enlevé dans les cinq (5) jours suivant la signature du bail ou à l'expiration du présent contrat, selon la première des deux éventualités rencontrées;
7. divulguer sans délai et par écrit au LOCATEUR tout intérêt que cette AGENCE ou ce COURTIER se propose d'acquérir dans les LIEUX visés au contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat;
8. divulguer sans délai et par écrit au LOCATEUR le fait qu'il représente également le locataire, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
9. divulguer sans délai et par écrit au LOCATEUR toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui du LOCATEUR;
10. divulguer sans délai et par écrit au LOCATEUR 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. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi;
12. aviser sans délai et par écrit le LOCATEUR dans les cas suivants :
  - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité de continuer à agir;
  - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du LOCATEUR cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du LOCATEUR change;
  - c) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte;
13. respecter tout engagement spécifique prévu à 10.1.

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

Les clauses 9.1 et 9.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le LOCATEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le LOCATEUR 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 sera résilié.

9.2 Le présent contrat 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.

Les clauses 9.3 et 9.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.3 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 LOCATEUR 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 LOCATEUR 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 LOCATEUR 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.

9.4 Sauf avis contraire du LOCATEUR, 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 LOCATEUR 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.

**10. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS**

10.1

Inutilisable pour  
une transaction

Spécimen

## 11. ANNEXES

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

Annexe générale AG-       Annexe Déboursés et rétribution DR-       Autre(s): \_\_\_\_\_

## 12. INTERPRÉTATION

12.1 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.

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

## 13. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

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

## 14. SIGNATURES

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

Signé à \_\_\_\_\_,

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

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

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

Signé à \_\_\_\_\_,

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

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

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