

POINTS SAILLANTS

À la suite du lancement, en juin 2022 et en novembre 2023, des versions révisées des formulaires de courtage immobilier relatifs aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements et ceux détenus en copropriété, l'OACIQ a poursuivi la **modernisation de ses formulaires recommandés**. Cette initiative vise à **harmoniser l'ensemble des formulaires de courtage**, tout en assurant leur conformité à la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) et aux règlements pris en son application.

Aucune modification substantielle n'a été apportée au formulaire recommandé *Contrat de courtage exclusif – Location commerciale* (CCC) dans le cadre de ces travaux d'harmonisation.

IMPORTANT : Nous recommandons de finaliser les formulaires visés non complétés InstantForms^{MC} au plus tard le **30 septembre à minuit**. Vous ne devez pas accéder aux formulaires visés entre 00 h 01 et 6 h (heure de Montréal) le 1^{er} octobre 2025, période durant laquelle le changement sera effectué.

Les formulaires visés, complétés et signés avant le 1^{er} octobre 2025, demeurent valides.

TITRE

Le titre du formulaire a été modifié pour indiquer qu'il peut être utilisé dans les transactions visant le commerce de détail, les espaces de bureaux et les espaces industriels.

CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE

Des précisions ont été apportées à cette clause concernant les motifs de la résiliation du contrat. Le contrat de courtage étant un contrat de prestation de services (art. 2125, 2126 C.c.Q.), le client peut le résilier sans motif. En revanche, le courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière, selon le cas, en tant que prestataire de services, ne peut résilier le contrat unilatéralement que pour un motif sérieux et, même alors, il doit le faire sans nuire au client.

CLAUSE 4 – LOYER ET CONDITIONS DE LOCATION

Clause 4.2.2 – Coût d'énergie

Étant donné que ce formulaire est utilisé dans un cadre commercial, il a été jugé pertinent d'ajouter la clause 4.2.2 portant sur le coût estimé de l'énergie des lieux faisant l'objet de la location. Le montant estimatif indiqué dans cette clause devra être ajusté chaque fin d'année, pour la durée du bail.

CLAUSE 5 – SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

Harmonisation avec l'article 44 RCE

Clause 5.1

Depuis le 23 mars 2023, l'article 44 RCE a été modifié pour éliminer tout délai entre l'inscription d'un immeuble dans un service de diffusion d'information et le début de sa mise en marché. Cette modification vise à contrer les pratiques de « pocket listing » ou de « coming soon ». Il n'est désormais plus possible, même à la demande du client, d'éviter l'application de cette règle, c'est-à-dire de retarder l'inscription d'une propriété tout en procédant à sa mise en marché. Voilà pourquoi la référence aux « instructions écrites de la part du LOCATEUR » a été retirée de cette clause.

CLAUSE 6 – RÉTRIBUTION

Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE

Clause 6.1

La clause 6.1 précise désormais explicitement que les taxes s'appliquent au montant de la rétribution. Cette clarification a permis de retirer la clause 6.3 de l'ancien formulaire.

Des ajustements d'ordre rédactionnel ont également été apportés à cette clause.

Clause 6.3 – Cession de la rétribution

La clause ne fait plus mention de l'obligation, pour le courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière représentant le locateur, de céder sa créance au courtier immobilier à son compte ou à l'agence immobilière ayant collaboré à la transaction. En effet, cette clause ne vise pas les obligations des parties au contrat, mais plutôt l'entente que peuvent prendre les courtiers immobiliers ou les agences immobilières entre eux. Par conséquent, une telle clause ne doit pas se retrouver dans un contrat de courtage avec le locateur.

Clause 6.5 par. 3 – Aucune rétribution

Cette clause a été bonifiée afin de faciliter la compréhension, par le client, des situations où aucune rétribution n'est due. L'agence immobilière ou le courtier immobilier à son compte n'aura droit à aucune rétribution si, par la faute du locataire, le bail des lieux n'est pas signé. D'autres ajustements d'ordre rédactionnel ont également été effectués.

CLAUSE 7 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Clause 7.1 par. 5

Cette clause a été bonifiée par l'ajout de la déclaration du locateur concernant le raccordement des lieux visés par la location aux services d'électricité fournis par la municipalité.

Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE

Clause 7.2 – Droit du locateur d'offrir l'immeuble en vente

Une précision a été apportée pour souligner que le locateur conserve le droit de mettre en marché son immeuble lui-même. Le concept d'exclusivité ne s'applique qu'entre les courtiers immobiliers ou les agences immobilières.

CLAUSE 8 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE

Clause 8.1 par. 9 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution

Le courtier immobilier ou l'agence immobilière doit divulguer sans délai et par écrit au locateur toute entente de rétribution dont il bénéficie et qui a un lien avec l'objet du contrat de courtage. Cette clause a été harmonisée avec le nouveau libellé de l'article 36 RCE, en vigueur depuis le 23 mars 2023.

Clause 8.1 par. 11 – Obligation de divulguer tout partage de rétribution

Dans un souci de transparence et afin de mieux informer le public, le courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière doit divulguer par écrit au locateur tout partage, autre que celui mentionné à la clause 6.4, qu'il entend faire de sa rétribution. Cette divulgation doit inclure 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 courtier immobilier et de l'agence immobilière en vertu de l'article 38 RCE.

Clause 8.1 par. 13 a) – Obligation d'aviser du changement d'adresse d'établissement

Le courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière liée au contrat de courtage doit aviser sans délai et par écrit le locateur de tout changement concernant l'adresse de son établissement. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du courtier immobilier et de l'agence immobilière en vertu de l'article 27 RCE.

CLAUSE 14 – SIGNATURES

Harmonisation avec les formulaires obligatoires CCVE, CCDE, CCIE

Encadré avant les signatures – Confidentialité des renseignements personnels

Les courtiers immobiliers à leur compte et les agences immobilières, en tant qu'entités privées, sont assujettis à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, dans le cadre de leurs activités. Cet encadré vise à rappeler aux courtiers immobiliers et aux agences immobilières leurs obligations et à en informer clairement le client.

IMPORTANT : Cet encadré ne remplace pas l'obligation du courtier immobilier à son compte et de l'agence immobilière d'obtenir systématiquement un consentement valide lorsqu'ils recueillent, utilisent ou communiquent des renseignements personnels.

Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ

Conformément à l'article 16.2 RCE, cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le courtier immobilier ou l'agence immobilière remet à la partie le formulaire révisé CCC 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.

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