

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 *Promesse de location commerciale* (PLC) dans le cadre de ces travaux d'harmonisation.

IMPORTANT : Nous recommandons de finaliser les formulaires visés non complétés InstanetForms^{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.

CLAUSE 4 – LOYER ET CONDITIONS DE LOCATION

Harmonisation avec les formulaires obligatoires PA, PAD, PAI

Clause 4.7 – Acompte

Cette clause prévoit désormais deux moments possibles pour verser un acompte, si tel est le choix du locataire : soit au moment de la signature de la promesse de location, soit dans un délai de 72 heures suivant la réalisation des conditions prévues à la promesse de location, excluant la signature du bail.

Si le locataire ne respecte pas son engagement de verser l'acompte dans le délai imparti, le locateur pourra l'aviser par écrit, dans les cinq jours suivant l'expiration de ce délai, qu'il lui accorde un délai supplémentaire pour verser l'acompte. Passé ce délai supplémentaire, la promesse de location devient nulle et non avenue. Dans le cas où le locateur n'aviserait pas le locataire dans les délais et de la façon prévus à la clause 4.7, il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la condition de l'acompte.

Pour faciliter le versement de l'acompte, la clause prévoit aussi la possibilité d'effectuer le paiement par virement électronique – qu'il provienne du Canada ou d'un pays étranger – ou par traite bancaire, en tenant compte des frais bancaires applicables.

CLAUSE 5 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Harmonisation avec les formulaires obligatoires PA, PAD, PAI

Clause 5.5 – Dommages

Une formulation différente est proposée pour permettre au locataire de bien saisir les conséquences liées au refus de signer le bail. En cas de litige, si le tribunal donne raison au locateur ou à son courtier immobilier agissant à son compte ou à son agence immobilière, le locataire pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant au locateur qu'au courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière liée au locateur. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et ne peut avoir lieu sans un recours devant les tribunaux.

CLAUSE 7 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Clause 7.2 par. 4

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

Harmonisation avec les formulaires obligatoires PA, PAD, PAI

Clause 7.4 – Vice ou irrégularité

On précise que la dénonciation des vices ou irrégularités se fait à la suite de la réalisation des conditions prévues dans la promesse de location.

Clause 7.5 – Dommages

Une formulation différente est proposée pour permettre au locateur de bien saisir les conséquences liées au refus de signer le bail. En cas de litige, si le tribunal donne raison au locataire ou à son courtier immobilier agissant à son compte ou à son agence immobilière, le locateur pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant au locataire qu'au courtier immobilier à son compte ou l'agence immobilière liée au locataire. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et ne peut avoir lieu sans un recours devant les tribunaux.

CLAUSE 14 – SIGNATURES

Harmonisation avec les formulaires obligatoires PA, PAD, PAI

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 à son compte ou l'agence immobilière remet à la partie le formulaire révisé PLC 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.