

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.

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.

CLAUSE L2.7 – RÉTRIBUTION À L'AGENCE OU AU COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE ACHAT – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE

La reformulation de la clause **L2.7** vise à simplifier la compréhension du calcul de la rétribution due au courtier immobilier de l'acheteur. Pour remédier aux problèmes rapportés, il est maintenant clairement précisé que le prix de vente inscrit dans la promesse d'achat **inclus** la rétribution (incluant les taxes), laquelle doit être **déduite** du prix de vente et non calculée en sus.

Lorsque la clause L2.7 est utilisée, la rétribution due au courtier immobilier de l'acheteur ne doit pas être calculée à partir du prix de vente déjà majoré figurant dans la promesse d'achat. Cela constitue un désavantage financier pour les parties, qui se retrouvent à débourser davantage en rétribution.

Les clauses **L2.7.1** et **L2.7.2** ont été ajoutées pour distinguer deux situations dans lesquelles la clause L2.7 peut être utilisée :

- L2.7.1 – VENDEUR NON REPRÉSENTÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE OU UN COURTIER IMMOBILIER À SON COMPTE**
- L2.7.2 – VENDEUR REPRÉSENTÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE OU UN COURTIER IMMOBILIER À SON COMPTE, QUI OFFRE LE PARTAGE DE SA RÉTRIBUTION À L'AGENCE IMMOBILIÈRE OU AU COURTIER IMMOBILIER À SON COMPTE LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE ACHAT**

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