

**AVIS DE DIVULGATION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE
OU DU COURTIER IMMOBILIER (Achat – Vente – Prêt)**
(Art. 18 à 22 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))

POINTS SAILLANTS

À QUOI SERT L'AVIS DE DIVULGATION?

L'*Avis de divulgation* sert à divulguer à l'autre partie à la transaction (**contractant pressenti**) :

- **Votre statut de courtier ou d'agence**, que vous soyez ou non dans l'exercice de vos fonctions, que vous soyez titulaire d'un permis valide ou suspendu ou encore que vous soyez ou non représenté par un autre courtier ou une agence. L'autre partie à la transaction doit être informée qu'elle fait affaire avec une personne possédant une expertise en courtage immobilier.
- **La nature de votre intérêt dans la transaction, qu'il soit direct ou indirect**. Si l'agence ou le courtier est propriétaire ou encore se porte lui-même acquéreur d'un immeuble, l'intérêt est direct. Si le droit de l'agence ou du courtier est financier, c'est-à-dire qu'il concerne son conjoint, ses enfants à charge au sens des lois fiscales ou encore sa société contrôlée par lui-même, l'intérêt est indirect.

**CET AVIS DE DIVULGATION NE DOIT PAS ÊTRE UTILISÉ POUR DÉNONCER UNE SITUATION DE
CONFLIT D'INTÉRÊTS**

Le fait de transmettre l'*Avis de divulgation* ne vous décharge pas de votre obligation d'éviter de vous placer en situation de conflit d'intérêts.

L'agence ou le courtier est en conflit d'intérêts lorsque ses intérêts, personnels ou professionnels, sont incompatibles ou divergents avec ceux de son client. Cela se produit également lorsque l'agence ou le courtier est susceptible de privilégier ses intérêts personnels ou professionnels ou ceux d'une autre personne, plutôt que les intérêts de son client.

Il n'existe pas de formulaire préétabli par l'OACIQ pour dénoncer un conflit d'intérêts qui ne pouvait être évité à la base. L'important est que la dénonciation soit faite sans délai et par écrit (art. 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, C-73.2, r. 1 (RCE)). Une preuve de réception ou de signature par le client de la dénonciation doit être conservée au dossier du courtier.

CET AVIS DE DIVULGATION NE DOIT PAS ÊTRE UTILISÉ POUR REPRÉSENTER UN PROCHE

Vous pouvez représenter **un proche** (par exemple : frère, sœur, collègue, ami, membre de votre famille, partenaire d'affaires, créancier, compagnie dont un membre de votre famille est actionnaire ou administrateur, etc.). Dans ce cas, vous devez informer l'autre partie à la transaction du lien qui vous unit à votre client. **Si vous n'avez pas d'intérêt direct ou indirect dans l'immeuble, vous ne devez pas utiliser l'*Avis de divulgation* pour le faire.**

Il n'existe pas de formulaire préétabli par l'OACIQ pour ce genre de situations. Par souci de transparence, la bonne pratique est d'informer l'autre partie par écrit et obtenir un accusé de réception. Par exemple, vous pouvez aviser l'autre partie par courriel que le client vendeur est votre frère ou votre collègue, tout en précisant que vous n'avez aucun intérêt dans l'immeuble en question. Il est important de demander à l'autre partie de confirmer la réception de ce courriel.

COMMENT REMPLIR CET AVIS DE DIVULGATION

IDENTIFICATION DE L'AGENCE OU DU COURTIER (CLAUSE 1)

L'agence ou le courtier qui doit transmettre cet *Avis de divulgation* s'identifie dans cette section. Si c'est la société par actions (SPA) du courtier qui possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans l'immeuble ou agit à titre de prêteur hypothécaire, celle-ci doit également être identifiée dans cette section.

IDENTIFICATION DU CONTRACTANT PRESSENTI (ACHETEUR, VENDEUR, EMPRUNTEUR) (CLAUSE 2)

Le contractant pressenti est l'acheteur, le vendeur ou l'emprunteur à qui l'agence ou le courtier doit transmettre cet *Avis de divulgation*. Par exemple, si le courtier est le vendeur, le contractant pressenti sera l'acheteur potentiel.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE (CLAUSE 3)

L'immeuble faisant l'objet de la vente, de l'achat ou du prêt hypothécaire doit être identifié dans cette section par son adresse ou, en l'absence d'adresse, par son numéro de cadastre.

NATURE DE L'INTÉRÊT QUE L'AGENCE OU LE COURTIER POSSÈDE OU SE PROPOSE D'ACQUÉRIR (CLAUSE 4)

VENTE (clause 4.1)

- **Je possède, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de l'achat :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - L'agence ou le courtier est le **propriétaire direct** de la totalité ou d'une partie de l'immeuble qui est en vente, par exemple :
 - L'agence ou le courtier vend l'immeuble dont il est le propriétaire.
 - L'agence ou le courtier est un créancier hypothécaire de l'immeuble faisant l'objet de la vente.
- **Je possède, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de l'achat :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - L'agence ou le courtier possède un intérêt indirect dans l'immeuble (ou dans une partie de l'immeuble) qui est en vente :
 - Par l'entremise d'une autre personne physique : par exemple, le courtier représente son conjoint pour la vente de l'immeuble appartenant à ce dernier.
 - Par l'entremise d'une personne morale : par exemple, l'agence ou le courtier représente une entité juridique dans laquelle il détient des parts pour la vente d'un immeuble appartenant en tout ou en partie à celle-ci.
- **Je possède, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de l'achat :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - Les deux cases doivent être cochées, si, par exemple :
 - Le courtier vend sa résidence personnelle dont lui et son conjoint sont propriétaires.
 - Le dirigeant d'agence, propriétaire de l'agence, vend un immeuble appartenant à la fois à lui-même personnellement et à l'agence.
- **ET j'avise le CONTRACTANT PRESSENTI (ACHETEUR) sans délai et par écrit que je ne le représente pas et qu'il a la possibilité de se faire représenter par le courtier immobilier de son choix.**

Cette case doit obligatoirement être cochée. L'agence ou le courtier remplit ainsi son obligation déontologique en avisant l'autre partie à la transaction (le contractant pressenti) qu'il ne la représente pas et que cette partie a la possibilité de se faire représenter par un autre titulaire de permis (art. 20 RCE).

L'*Avis de divulgation* doit être remis à un acheteur potentiel **avant l'acceptation de l'offre d'achat**.

ACHAT (clause 4.2)

- **Je propose d'acquérir, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de la vente :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - L'agence ou le courtier propose d'acheter l'immeuble ou une partie de celui-ci, **à son nom**.

- **Je propose d'acquérir, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de la vente :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - L'agence ou le courtier souhaite acquérir un intérêt indirect dans l'immeuble ou dans une partie de l'immeuble qui est en vente :
 - Par l'entremise d'une autre personne physique liée : par exemple, le courtier le courtier représente son enfant à charge dans l'achat d'un immeuble au nom de ce dernier.
 - Par l'entremise d'une personne morale liée : par exemple, c'est l'entité juridique dans laquelle l'agence ou le courtier détient des parts qui achète l'immeuble ou une partie de celui-ci.

- **Je propose d'acquérir, directement ou indirectement, en partie ou en totalité, un intérêt dans l'IMMEUBLE qui fait l'objet de la vente :** **personnellement** OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**
 - Les deux cases doivent être cochées, si, par exemple :
 - Le courtier et son conjoint achètent un immeuble.
 - Le dirigeant d'agence, propriétaire de l'agence, achète un immeuble pour l'agence dont il sera également copropriétaire.

- **ET Je négocie, j'ai négocié ou j'ai l'intention de négocier, pour mon compte, la revente ou l'aliénation de l'IMMEUBLE que je me propose d'acquérir.**
 - Cette case doit être cochée si l'agence ou le courtier prévoit de revendre ou de céder l'immeuble qu'il souhaite acquérir, par exemple (les exemples ne sont pas limitatifs) :
 - L'agence ou le courtier présente une offre d'achat à un vendeur pour un terrain. L'agence ou le courtier a par ailleurs déjà une entente pour le revendre à un promoteur.
 - L'agence ou le courtier fait une offre d'achat à un vendeur pour un immeuble. Il sait déjà au moment de l'achat qu'il transférera l'immeuble au nom de l'une de ses compagnies.
 - Le courtier est le promoteur/constructeur qui achète le terrain et prévoit y construire une ou plusieurs nouvelles constructions qui seront mises en vente par la suite.
 - L'agence ou le courtier achète un immeuble avec l'intention de le subdiviser en plusieurs lots et de les revendre une fois la subdivision complétée.
 - L'agence ou le courtier achète un immeuble dans le but de le rénover avec l'intention de le revendre une fois les rénovations terminées.
 - Le courtier achète un immeuble dans le but d'en faire don à son enfant.

- **ET j'avise le CONTRACTANT PRESSENTI (VENDEUR) sans délai et par écrit que je ne le représente pas et qu'il a la possibilité de se faire représenter par le courtier immobilier de son choix.**

Cette case doit obligatoirement être cochée. L'agence ou le courtier remplit ainsi son obligation déontologique en avisant l'autre partie à la transaction (le contractant pressenti) qu'il ne la représente pas et que cette partie a la possibilité de se faire représenter par un autre titulaire de permis (art. 21 RCE).

- **ET J'étais chargé de vendre ou de louer l'IMMEUBLE en vertu d'un contrat de courtage avec le CONTRACTANT PRESSENTI :**

- J'ai mis fin à mon contrat de courtage avant de déposer ma proposition de transaction; et
- Il n'y a aucune transaction en cours sur l'IMMEUBLE; et
- Je ne suis pas en collaboration avec un autre courtier immobilier en vue de la réalisation de la transaction de l'IMMEUBLE.

➔ Cette case doit obligatoirement être cochée lorsque l'agence ou le courtier qui se propose d'acquérir l'immeuble ou un intérêt dans un immeuble est chargé de le vendre ou de louer en vertu d'un contrat de courtage (art. 22 RCE). Par exemple, l'agence ou le courtier est chargé de louer l'immeuble et il décide de l'acheter.

Dans une telle situation, l'agence ou le courtier doit obligatoirement mettre fin à son contrat de courtage. Il ne peut le faire tant qu'il y a des transactions en cours sur l'immeuble ou qu'il collabore avec un autre titulaire de permis en vue de la réalisation de la transaction sur l'immeuble. Il doit également cocher toutes les cases afin de confirmer que ces trois éléments sont respectés :

- Il a mis fin au contrat de courtage avant de déposer sa proposition de transaction; et
- Il n'y a aucune transaction en cours sur l'immeuble; et
- Il n'est pas en collaboration avec un autre courtier immobilier en vue de la réalisation de la transaction visant l'immeuble.

L'agence ou le courtier ne peut pas acheter l'immeuble qu'il a été chargé de vendre ou de louer si ces trois conditions ne sont pas réunies.

L'*Avis de divulgation* doit être remis au vendeur **avant la rédaction de l'offre d'achat.**

PRÊT HYPOTHÉCAIRE (clause 4.3)

- **J'agis ou je me propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière :**
 personnellement OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**

➔ L'agence ou le courtier agit ou se propose d'agir directement comme prêteur hypothécaire à l'égard de l'immeuble.

- **J'agis ou je me propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière :**
 personnellement OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**

➔ L'agence ou le courtier agit indirectement comme prêteur hypothécaire à l'égard de l'immeuble :

- Par l'entremise d'une autre personne physique liée : par exemple, le conjoint du courtier agit comme prêteur hypothécaire.
- Par l'entremise d'une personne morale liée : par exemple, c'est l'entité juridique dans laquelle l'agence ou le courtier détient des parts qui agit comme prêteur hypothécaire.

- **J'agis ou je me propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière :**
 personnellement OU **par l'entremise d'une personne physique ou morale**

➔ Les deux cases doivent être cochées si, par exemple, le courtier et l'entité juridique dans laquelle le courtier détient des parts agissent ou se proposent d'agir à titre de prêteurs hypothécaires.

COMMENT TRANSMETTRE CET AVIS DE DIVULGATION

L'*Avis de divulgation* doit être rédigé par écrit et transmis par tout moyen permettant de prouver la date et l'heure de **sa réception**. Par conséquent, l'autre partie à la transaction à laquelle cet *Avis* est destiné (le contractant pressenti) doit obligatoirement en accuser réception, le signer et dater. Vous devez conserver l'*Avis* signé dans le dossier des avis de divulgation, et l'inscrire au registre des avis de divulgation.

DÉFAUT DE TRANSMETTRE CET AVIS DE DIVULGATION

En cas de défaut de transmettre cet *Avis de divulgation* ou s'il ne contient pas toutes les informations requises, l'autre partie à la transaction (contractant pressenti) peut, tant que le contrat n'a pas été signé par les parties, **se dédire sans pénalité** de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble ou le prêt, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'agence ou au courtier (art. 18 RCE).