

**CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – VENTE  
FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT  
RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE**

---

**MODIFICATIONS – POINTS SAILLANTS**

---

Le formulaire obligatoire qui devait être rempli antérieurement par le titulaire de permis représentant le vendeur dans le cadre d'une transaction visant une copropriété divise était le formulaire *Contrat de courtage exclusif – Copropriété divise – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise* (CCD exclusif). Il était toujours possible de rendre ce contrat non exclusif en utilisant les clauses types. À l'instar du contrat de courtage non exclusif relatif aux immeubles résidentiels de moins de 5 logements, et en vue de présenter au consommateur simultanément les deux options qui s'offrent à lui, il a été décidé, en plus du CCD exclusif, de mettre en place le formulaire *Contrat de courtage non exclusif – Vente – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise* (CCDNE).

Une note obligatoire insérée au début de chaque type de CCD résume la nature de l'autre type de contrat et prévoit l'obligation du vendeur de parapher son choix de contrat.

Certaines clauses ne s'appliquent que dans le cadre du CCD exclusif (ex. : la clause de 180 jours, l'exclusivité en ce qui a trait aux visites et la publicité, etc.) ou dans le cadre du CCD non exclusif (ex. : l'obligation pour le vendeur d'aviser le titulaire de permis, s'il conclut un autre contrat de courtage avec un titulaire de permis, l'accessibilité des déclarations du vendeur à tous les titulaires de permis ayant conclu avec ce vendeur un CCD non exclusif).

Qu'il s'agisse d'un CCD exclusif ou non exclusif, le vendeur conserve le droit de mettre en marché son unité lui-même, le concept d'exclusivité ne s'applique qu'entre les titulaires de permis.

Dans le cadre du CCD non exclusif, la rétribution n'est due que lorsque la vente a lieu pendant la durée du contrat et que le titulaire de permis identifié dans le contrat en est la cause efficiente.

**NOTE**

Une note obligatoire insérée au début du formulaire *Contrat de courtage exclusif* résume les principales caractéristiques de ce contrat et celles du *Contrat de courtage non exclusif*. **Le titulaire de permis doit lire à son client vendeur le texte de cette note.** Le vendeur doit parapher son choix de contrat.

**CLAUSE 2.1 – OBJET ET DURÉE DU CONTRAT**

Des précisions ont été apportées dans cette clause quant aux motifs de la résiliation du contrat. Le contrat de courtage en est un de prestation de services (art. 2125, 2126 C.c.Q.). Ainsi, le client peut résilier un tel contrat sans motif. Le titulaire de permis, qui est le prestataire de services, ne peut résilier le contrat unilatéralement que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps.

**Suppression de la renonciation au droit de dédit**

Depuis le 13 juin 2019, le client partie au contrat de courtage ne peut plus renoncer à son droit de dédit en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2). Cette mention figure à la clause 2.1.

## CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION

### Clause 7.1

La mention de l'opération sur le capital-actions du vendeur (personne physique) est supprimée, elle est jugée non pertinente dans le cadre du contrat conclu avec une personne physique.

La clause 7.1 mentionne expressément que les taxes s'appliquent au montant de la rétribution. Cette précision a permis d'éliminer la clause 7.2 de l'ancien formulaire.

Enfin, quelques changements d'ordre rédactionnel sont prévus à la clause 7.1.

## CLAUSE 8 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

### Clause 8.5 – Documents à fournir par le vendeur

Une modification a été apportée à cette clause pour y ajouter les documents dont un syndicat de copropriété doit dorénavant disposer, soit le descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, celui de la partie privative de l'unité de référence, les documents et renseignements relatifs au fonds d'auto assurance (art. 1070, 1071.1 C.c.Q.).

### Clause 8.7 – Certificat de localisation

Le certificat de localisation de l'ensemble de la copropriété, incluant la partie privative ou, à défaut, le certificat de localisation de la partie privative seulement, doit refléter toute opération, modification ou rénovation cadastrale, ainsi que l'état physique actuel des lieux (ex. : thermopompe, terrasse, clôture, cabanon, piscine), les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels ou autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale). Une clause identique (10.5) est prévue dans le formulaire révisé *Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisé*.

### L'ancienne clause 8.11 est retirée – L'engagement de fournir un bon titre de propriété

L'ancienne clause 8.11 relative à l'engagement de fournir un bon titre de propriété est supprimée, car il s'agit d'une obligation du vendeur envers l'acheteur. De plus, la même obligation est déjà prévue à la clause 10.5 du formulaire modifié *Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisé*.

## CLAUSE 9 – OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

### Clause 9.1 par. 8 – Obligation de divulguer toute entente de rétribution

Le titulaire de permis doit divulguer sans délai et par écrit au vendeur toute entente de rétribution dont il bénéficie qui a un lien avec l'objet du contrat de courtage. Cette clause a été harmonisée avec le nouveau libellé de l'article 36 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). L'ancienne formulation suggérait qu'il existait des ententes de rétribution qui ne pouvaient pas mettre le titulaire de permis en conflit d'intérêts.

### Clause 9.1 par. 10 – Obligation de divulguer tout partage de rétribution

Dans un objectif de transparence et afin de mieux informer le public, le titulaire de permis doit divulguer par écrit au vendeur tout partage, autre que celui mentionné à la clause 7.3, qu'il entend faire de sa rétribution, de même que 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 titulaire de permis en vertu de l'article 38 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

### Clause 9.1 par. 12 a) – Obligation d'aviser du changement d'adresse d'établissement

Le titulaire de permis doit aviser sans délai et par écrit le vendeur de tout changement quant à l'adresse de son établissement. Cette clause est conforme à l'obligation réglementaire du titulaire de permis en vertu de l'article 27 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

### **Clause 9.1. par. 14 – Obligation de remettre un double du contrat**

Le titulaire de permis doit remettre un double du contrat de courtage au client. Cette clause est conforme à l'obligation du titulaire de permis en vertu de l'article 25 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

## **CLAUSE 15 – SIGNATURES**

### **Encadré avant les signatures – Confidentialité des renseignements personnels**

Les titulaires de permis, en tant qu'entités privées, sont soumis, dans le cadre de leurs activités, à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (RLRQ, c. P-39.1). L'encadré concernant la confidentialité des renseignements personnels vise à rappeler aux titulaires de permis leurs obligations et à en informer le consommateur.

**IMPORTANT** : Cet encadré ne remplace pas l'obligation du titulaire de permis d'obtenir systématiquement un consentement valide lorsqu'il recueille, utilise ou communique des renseignements personnels.

### **Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ**

Conformément à l'article 16.2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le titulaire de permis remet à la partie le formulaire révisé CCD exclusif qui contient cet encadré, il se conforme à l'obligation de l'article 16.2 et il n'a pas remettre d'autres documents distincts sur le rôle de l'OACIQ.

---

## **AUTRES MODIFICATIONS**

---

## **CLAUSE 4 – PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)**

### **Clause 4.2**

La référence aux taxes pouvant être imposées en cas de conclusion de la vente est supprimée, car il s'agit d'une obligation de l'acheteur envers le vendeur. De plus, la même obligation est déjà prévue à la clause 4.2 du formulaire *Promesse d'achat – Copropriété – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée*.

### **Clauses 4.6 et 4.7**

Des précisions ont été apportées afin de simplifier la compréhension par le consommateur.

## **CLAUSE 7 – RÉTRIBUTION**

### **Clause 7.4.3**

Un ajout est fait dans cette clause afin de simplifier la compréhension par le consommateur des cas où aucune rétribution n'est due. L'agence ou le courtier n'aura droit à aucune rétribution si, par la faute de l'acheteur, l'acte de vente ne se signe pas ou le paiement du prix d'achat n'est pas effectué. D'autres modifications d'ordre rédactionnel ont été faites.

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