

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé lorsqu'un contrat de courtage écrit est conclu avec une personne physique.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

IDENTIFICATION DE L'AGENCE OU DU COURTIER

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière courtier immobilier agissant à son compte

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

(ci-après appelé « l'AGENCE » ou « le COURTIER »)

IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »)

1.1 La vérification de l'identité de l'ACHETEUR a été effectuée ce _____ à partir de la pièce suivante, pour :

DATE

L'ACHETEUR 1 ou son REPRÉSENTANT

Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport
 Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :

ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

L'ACHETEUR 2 ou son REPRÉSENTANT

Permis de conduire Carte d'assurance maladie
 Carte de résident permanent Passeport
 Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :

ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

1.2 Dans le cas où l'ACHETEUR est représenté, indiquer :

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 1 et son représentant :

Nature de la relation entre l'ACHETEUR 2 et son représentant :

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

Pour l'ACHETEUR 1, indiquer :

Pour l'ACHETEUR 2, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

Profession ou principale activité : _____

2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 L'ACHETEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour rechercher un immeuble ci-après décrit et agir en vue de réaliser une entente visant un achat. Le présent contrat expire à 23 h59, le _____.

À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 30 jours après sa conclusion. DATE

À moins de stipulation contraire à la clause 10.1, le présent contrat peut être résilié.

3. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'IMMEUBLE

3.1 _____

(EX. : RÉSIDENTIEL, LOCATIF, VILLÉGIATURE, EMPLACEMENT, ENDROIT OU ADRESSE DE L'IMMEUBLE)

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »)

4. CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

4.1 _____

(EX. : TYPE DE CONSTRUCTION, ANNÉE DE CONSTRUCTION, NOMBRE DE PIÈCES, CHAMBRES, SALLES DE BAINS, SALLES D'EAU, SUPERFICIE DU TERRAIN, AVEC GARAGE, AVEC PISCINE, AU BORD DE L'EAU, À PROXIMITÉ D'UNE ÉCOLE OU D'AUTRES SERVICES)

5. PRIX ET CONDITIONS D'ACHAT RECHERCHÉS

5.1 Prix d'achat recherché : _____ dollars
(_____ \$).

Toute taxe sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au vendeur au moment de la signature de l'acte de vente.

5.2 Comptant disponible : _____ Mensualités : _____ Autre(s) : _____

5.3 Date ou délai recherché pour la signature de l'acte de vente : _____

5.4 Date ou délai recherché pour l'occupation : _____

6. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

6.1 L'ACHETEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2 et 3 de la présente clause, une rétribution de :

- _____ pour cent (_____ %) du prix fixé à une promesse d'achat, dans les cas prévus en 1 et 2, ou du prix recherché prévu à la clause 5.1, dans le cas prévu en 3 ou advenant toute opération sur le capital-actions du vendeur ;

OU

- une somme forfaitaire de : _____ dollars (_____ \$).

1. sauf dans le cas où aucun acte de vente ne se signe par la faute du vendeur, si une entente visant l'achat, l'échange ou la location d'un immeuble visé en 3, à laquelle est partie l'ACHETEUR, est acceptée pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente ;

OU

2. si une entente visant l'achat, l'échange ou la location d'un immeuble visé à la clause 3.1, à laquelle est partie l'ACHETEUR, a lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du présent contrat, alors que l'ACHETEUR aura été intéressé à cet immeuble pendant la durée du présent contrat, sauf si, durant cette période, l'ACHETEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour l'achat, l'échange ou la location d'un immeuble visé à la clause 3.1 ;

OU

3. si un acte volontaire de l'ACHETEUR empêche la libre exécution du contrat.

6.2 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par l'ACHETEUR, conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.

6.3 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à percevoir toute rétribution qui peut lui être due par une autre agence ou un autre courtier. Le montant de rétribution ainsi perçu par l'AGENCE ou le COURTIER sera déduit de la rétribution prévue au présent contrat.

De même, si l'AGENCE ou le COURTIER perçoit une rétribution en vertu d'un autre contrat de courtage auquel il est partie, la portion offerte à titre de partage à une autre agence ou un autre courtier sera déduite de la rétribution prévue au présent contrat.

6.4 L'AGENCE ou le COURTIER n'exigera de l'ACHETEUR aucune rétribution dans les cas suivants :

1. s'il vend ou si le courtier représentant l'AGENCE vend à l'ACHETEUR un immeuble dans lequel :
 - a) il détient un intérêt ;
 - b) une société ou une personne morale, dont il a le contrôle, détient un intérêt.

OU

2. si une des personnes suivantes vend un immeuble à l'ACHETEUR alors qu'elle détient un intérêt dans cet immeuble :

- a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait ;
- b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER, ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

7.1 L'ACHETEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :

1. négocier ou entreprendre des démarches lui-même, ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER, avec le propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1 ;
2. devenir partie à une entente visant l'achat, l'échange ou la location de tout immeuble visé à la clause 3.1, sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.

7.2 Malgré la clause 7.1, l'ACHETEUR pourra visiter un immeuble lorsque ce dernier est ouvert au public pour une visite sans rendez-vous (visite libre). Toutefois, l'ACHETEUR s'engage à divulguer, sur les lieux de la visite, qu'il est représenté par l'AGENCE ou le COURTIER. De même, il s'engage à divulguer à l'AGENCE ou au COURTIER tout intérêt qu'il aura dans un immeuble, notamment à la suite d'une telle visite.

7.3 L'ACHETEUR déclare, à moins de stipulations contraires à la clause 10.1, qu'il n'a pas conclu de contrat de courtage hypothécaire exclusif ni de contrat de courtage-achat, qui seraient toujours en vigueur, avec une agence ou un courtier autre que l'AGENCE ou le COURTIER, ni de promesse d'achat, d'échange ou de location, ni de location comportant un droit de préemption en sa faveur, avec le propriétaire de tout immeuble visé à la clause 3.1.

7.4 L'ACHETEUR fournira à l'AGENCE ou au COURTIER, sur demande de ce dernier, copie des documents nécessaires pour établir sa capacité financière d'acquiescer à l'achat d'un immeuble visé à la clause 3.1, au prix recherché à la clause 5.1.

7.5 L'ACHETEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dans sa situation financière ou de toute situation qui pourrait compromettre l'exécution du présent contrat, notamment quant à son état matrimonial.

8. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

8.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence ;
2. présenter, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit de l'ACHETEUR relativement à l'IMMEUBLE ;
3. effectuer les vérifications d'usage et démontrer l'exactitude des faits ou des données transmis à l'ACHETEUR ;
4. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE détient dans un immeuble qu'il présente à ce dernier et mettre fin au présent contrat avant que l'ACHETEUR ne dépose une proposition de transaction sur cet immeuble ;
5. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, le fait qu'il représente également le vendeur éventuel de l'IMMEUBLE, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier ;
6. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui de l'ACHETEUR ;
7. divulguer, sans délai et par écrit à l'ACHETEUR, l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 6, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire ;
8. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi ;
9. aviser sans délai et par écrit l'ACHETEUR dans les cas suivants :
 - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir ;
 - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès de l'ACHETEUR cesse d'agir pour elle, ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès de l'ACHETEUR change ;
 - c) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte.
10. respecter tout engagement spécifique prévu à 10.1.

9. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE

Les clauses 9.1 et 9.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, l'ACHETEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités, en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. L'ACHETEUR sera alors lié à cette agence, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat, à compter du moment où le COURTIER commencera à agir pour l'agence.

À défaut d'avoir transmis un tel avis, au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié.

9.2 Le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation complète des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

Les clauses 9.3 et 9.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

9.3 Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci pour les exercer à son compte ou pour le compte d'une autre agence, l'ACHETEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix, au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE.

Si l'ACHETEUR choisit de continuer de faire affaire avec le courtier, le présent contrat est résilié en date du jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE. L'ACHETEUR est, dès lors, lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle il exerce dorénavant ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe, le présent contrat est résilié.

9.4 Sauf avis contraire de l'ACHETEUR, ou dans le cas où le courtier mentionné au présent contrat comme représentant de l'AGENCE cesse ses activités, si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE et l'ACHETEUR est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte ou à l'agence pour laquelle ce courtier exerce désormais ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, ou dans le cas où le courtier cesse complètement ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE.

10. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

10.1 _____

1500F (v20 06/2017)

10. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS (SUITE)

11. ANNEXES

11.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- Annexe Déboursés et rétribution DR- Autre(s): _____

12. INTERPRÉTATION

12.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

12.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

13. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

13.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et l'ACHETEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage entre l'AGENCE ou le COURTIER et l'ACHETEUR.

14. SIGNATURES

Article 28 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2)

« 28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.

Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au COURTIER ou à l'AGENCE. »

L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT