

**116.** Une agence doit, dans ses représentations et publicités, indiquer :

1° le nom indiqué sur son permis;

2° le permis dont elle est titulaire, sauf s'il s'agit d'une publicité faite dans un périodique, auquel cas cette mention peut être remplacée par une abréviation reconnue.

Le titulaire d'un permis d'agence immobilière et d'un permis d'agence hypothécaire peut indiquer l'un ou l'autre de ces permis, ou les deux.

**117.** Pour identifier le permis dont elle est titulaire, l'agence immobilière doit indiquer l'une ou plusieurs des mentions suivantes :

1° agence immobilière;

2° agence immobilière résidentielle;

3° agence immobilière commerciale;

4° agence immobilière hypothécaire.

### SECTION III INFORMATION SUR LES IMMEUBLES

**118.** Quel qu'en soit le support, toute fiche descriptive ou document similaire, destiné au public, qui décrit un immeuble faisant l'objet d'un contrat de courtage, doit indiquer :

1° le cas échéant, l'existence de déclarations du propriétaire de l'immeuble à vendre ou à louer et la disponibilité de tout document en faisant état;

2° le cas échéant, que l'immeuble est vendu sans garantie légale;

3° le nom du courtier ou de l'agence à qui a été confié le contrat de courtage suivi de la mention du permis dont il est titulaire, de façon évidente et dans un caractère typographique de la même couleur et d'une grandeur au moins équivalente aux autres informations contenues dans le document ou la fiche;

4° le cas échéant, que le titulaire auquel a été confié le contrat de courtage possède un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble et que l'avis requis par l'article 18 est disponible;

5° lorsque le contrat de courtage vise la vente de l'immeuble, une mention que le document ou la fiche ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais qu'il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses;

6° sauf instructions contraires écrites du propriétaire de l'immeuble concernant son identité, les informations concernant l'objet du contrat de courtage ou les parties à ce contrat, qui sont nécessaires à la complétion d'une proposition de transaction;

La fiche ou le document peut indiquer tout autre renseignement qui respecte les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier ou du présent règlement.

**119.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2010.

53496

Gouvernement du Québec

### **Décret 300-2010**, 31 mars 2010

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9)

#### **Contrats et formulaires**

CONCERNANT le Règlement sur les contrats et formulaires

ATTENDU QUE l'article 9 de la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) prévoit que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« l'Organisme ») détermine, par règlement, les conditions permettant au courtier d'obtenir la levée de la suspension de son permis;

ATTENDU QUE l'article 26 de cette loi prévoit que l'Organisme doit, par règlement, établir des règles concernant les contrats relatifs à certains immeubles résidentiels;

ATTENDU QUE le paragraphe 13° de l'article 46 de cette loi, prévoit que, outre les pouvoirs réglementaires que lui attribue cette loi, l'Organisme peut déterminer, par règlement, la forme et les conditions ou modalités d'utilisation des contrats ou formulaires, à l'exclusion du contrat visé à l'article 26, les mentions ou stipulations obligatoires ou interdites dans certains contrats ou formulaires et celles supplétives de volonté;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement sur les contrats et formulaires a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 13 janvier 2010, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications afin de préciser certaines dispositions réglementaires ou de corriger des renvois;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances :

QUE le Règlement sur les contrats et formulaires, annexé au présent décret, soit approuvé.

*Le greffier du Conseil exécutif,*  
GÉRARD BIBEAU

## Règlement sur les contrats et formulaires

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9, a. 26 et 46, par. 13°)

### CHAPITRE I MODALITÉS D'UTILISATION

**1.** Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire d'un permis.

Notamment, le titulaire d'un permis ne doit pas utiliser d'abréviations incompréhensibles aux parties ni laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un contrat, d'une proposition de transaction ou d'un formulaire s'appliquent ou non.

**2.** Lorsque le titulaire d'un permis complète un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire à la main, il doit le faire à l'encre et utiliser une écriture soignée afin d'en faciliter la lecture.

**3.** Lorsque le titulaire d'un permis complète un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire au moyen d'un système informatique ou d'un système d'imprimerie, il doit utiliser un caractère typographique d'au moins 10 points.

De plus, lorsqu'il s'agit d'un formulaire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations obligatoires, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.

**4.** Lorsque le titulaire d'un permis fait une rature à une mention ou stipulation obligatoire, il doit faire parapher cette rature par les parties avant même que celles-ci apposent leur signature à la fin du formulaire.

**5.** Les ajouts ou modifications que peut apporter un titulaire d'un permis à un contrat, à une proposition de transaction ou à un formulaire doivent porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

**6.** Le titulaire d'un permis doit, avant de faire signer un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire qu'il a complété, permettre aux parties de prendre connaissance des termes et conditions de celui-ci et fournir, avant la signature, toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

**7.** Le titulaire d'un permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que les parties aient apposé leur signature à la fin du contrat ou du formulaire.

### CHAPITRE II MENTIONS OU STIPULATIONS OBLIGATOIRES OU INTERDITES DANS CERTAINS CONTRATS, PROPOSITIONS DE TRANSACTION OU FORMULAIRES

#### SECTION I CONTRAT DE COURTAGE

**8.** Le contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit indiquer :

- 1° les nom et adresse des parties en caractères lisibles;
- 2° la date du contrat et l'adresse du lieu où il est signé;
- 3° la nature de l'opération visée;
- 4° la désignation cadastrale de l'immeuble visé et, le cas échéant l'adresse de tout bâtiment qui y est érigé;
- 5° le cas échéant, son irrévocabilité;
- 6° le cas échéant, son exclusivité;
- 7° la date et l'heure de son expiration;
- 8° le prix de vente, d'achat, d'échange ou, selon le cas, le prix de location de l'immeuble;
- 9° la nature et le mode de paiement de la rétribution du courtier;

10° s'il y a lieu, l'obligation du courtier ou de l'agence de transmettre les données de ce contrat à un service inter-agence ou à un service similaire d'une chambre d'immeuble ou de tout autre organisme pour fins de distribution aux membres abonnés à un tel service;

**9.** Un contrat de courtage conclu par un courtier agissant à son compte doit comprendre la mention suivante :

« Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) 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. (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) 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. ».

**10.** Un contrat de courtage conclu par une agence doit comprendre les mentions suivantes :

« 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, (IDENTIFICATION DU CLIENT DE L'AGENCE) 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 (IDENTIFICATION DU CLIENT DE L'AGENCE) 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. (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) 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. ».

« Sauf avis contraire de (IDENTIFICATION DU CLIENT DE L'AGENCE) 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 (IDENTIFICATION DU CLIENT DU COURTIER) est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte, ou, le cas échéant, 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. ».

**11.** Est interdite dans un contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

**12.** Le contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier doit préciser que le titulaire d'un permis a l'obligation de soumettre au contractant toute promesse d'achat, de vente, de location ou d'échange de l'immeuble visé.

## SECTION II MENTIONS SUPPLÉMENTAIRES DE VOLONTÉ

**13.** À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

**14.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2010.

53497

Gouvernement du Québec

## Décret 301-2010, 31 mars 2010

Loi sur le courtage immobilier  
(2008, c. 9)

### Mesures transitoires pour l'application de la Loi

CONCERNANT le Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

ATTENDU QUE la Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) a été sanctionnée le 28 mai 2008;

ATTENDU QUE l'article 157 de cette loi prévoit que le gouvernement peut, par règlement pris dans les 12 mois de la date de l'entrée en vigueur de cet article, édicter toute disposition transitoire pour permettre l'application de cette loi;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le projet de Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier a été