



### **COMPÉTENCE**

EG52 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

### **ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE**

E10 Appliquer la Loi sur le courtage immobilier et ses règlements.

### **OBJECTIFS DU CHAPITRE**

Dans l'exercice de ses activités, le courtier immobilier et hypothécaire sera mis en présence de différents types de contrats. Dans certains cas, il en sera partie prenante : contrat de courtage pour la vente d'une propriété ou pour agir au nom d'un client dans la recherche d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière. Par ailleurs, il pourra agir comme conseiller dans l'élaboration d'une promesse d'achat ou encore, d'une contre-proposition à celle-ci.

La Loi sur le courtage immobilier, notamment à ses articles 23 à 30 inclusivement, ainsi que le Règlement sur les contrats et formulaires ci-après appelé (RCF) imposent au courtier des règles qu'il devra respecter dans la rédaction de ces contrats autant par rapport à leur contenu que dans leur forme.

Ces règles feront l'objet du présent chapitre.

# **CHAPITRE**

# **07**

## **Les contrats relatifs à certains immeubles et le règlement sur les contrats et les formulaires**



## CHAPITRE 7 : Les contrats relatifs à certains immeubles et le règlement sur les contrats et les formulaires

### Mise en situation

Détenteur d'un permis émis par l'OACIQ depuis un mois, Jacques exerce ses activités dans le domaine du courtage immobilier résidentiel. Il rencontre un client qui désire lui confier un contrat de courtage pour la vente de son immeuble résidentiel. Quelles seront alors les règles que devra suivre Jacques dans l'élaboration du contrat de courtage? Quels seront ses droits et ceux de son client? Le propriétaire qui a signé ce contrat de courtage pourrait-il changer d'idée? Jacques pourrait-il être rémunéré si l'immeuble faisant l'objet du contrat de courtage est vendu après l'expiration du contrat? Un contrat de courtage pourrait-il faire l'objet d'une clause de renouvellement automatique?

De plus, quelles sont les règles de forme que Jacques devra respecter en complétant un contrat de courtage ou une proposition de transaction ou encore un formulaire?

Plusieurs questions auxquelles le présent chapitre viendra répondre.

### Les contrats relatifs à certains immeubles résidentiels

Le chapitre III de la Loi sur le courtage immobilier ainsi que le Règlement sur les contrats et formulaires ci-après appelé RCF prévoient des règles particulières que doivent respecter les contrats relatifs à certains immeubles résidentiels.

En vertu de l'**article 30** L.C.I., ces règles sont d'ordre public et il n'est pas possible pour un client de renoncer aux droits que lui confère ce chapitre.

L'**article 23** L.C.I stipule que le chapitre III de cette loi s'applique :

*«... au contrat de courtage immobilier relatif à l'un des immeubles suivants :*

- 1) d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;*

- 2) *d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.»*

Par conséquent, tout contrat de courtage conclu par une personne physique ou morale ou une société avec un courtier ou une agence qui agit comme intermédiaire soit pour la vente, la location ou l'échange à un immeuble rencontrant les critères des paragraphes 1 et 2 doit respecter les règles édictées à ce chapitre.

- 🏠 Le paragraphe 1 de **l'article 23** L.C.I. vise un immeuble de moins de cinq (5) logements qui est principalement résidentiel. Afin de déterminer s'il répond à ce critère, la destination des espaces locatifs sera certes déterminante. Par exemple, ce serait le cas d'un immeuble contenant 2 ou 3 logements occupés par des locataires qui y ont aménagé leur résidence.

Par ailleurs, si la bâtisse est occupée à la fois par des locataires résidentiels et commerciaux, la superficie occupée par l'un ou l'autre déterminera le caractère dominant de sa destination. Ainsi, si l'immeuble est occupé au 2/3 de sa superficie par des locataires résidentiels, il sera certes considéré comme principalement résidentiel au sens de **l'article 23** L.C.I.

- 🏠 Le paragraphe 2 de **l'article 23** L.C.I. vise une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée **aux articles 1009 à 1109** C.C.Q. Par conséquent, le critère de la superficie occupée pour des fins commerciales ou résidentielles s'applique aussi à la copropriété divisée ou indivise pour déterminer si les règles du chapitre III doivent être respectées.

Ces contrats de courtage seront assujettis aux règles qui suivent.

**L'article 24** L.C.I stipule :

*Le contrat doit être constaté par écrit sur le formulaire obligatoire élaboré par l'Organisme.*

*Il n'est formé que lorsque les parties ont signé le formulaire.*

Non seulement le contrat de courtage immobilier n'est formé que lorsque les parties l'ont signé, mais il doit l'être sur le formulaire obligatoire imposé par l'OACIQ.

De plus, **l'article 25** L.C.I. précise que le titulaire de permis doit remettre un double du contrat au client et que ce dernier n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du

contrat. Cela est important notamment lorsque le vendeur décide de se prévaloir de son droit de dédit dont il sera question plus loin dans le présent chapitre.

Ce contrat doit être conclu sur support papier. S'il émane d'un support électronique, il doit alors être imprimé afin que chacune des parties puisse y apposer sa signature.

**L'article 26** prévoit :

*Le contrat ne peut être invalidé du seul fait qu'une disposition de celui-ci contrevient au présent chapitre ou du seul fait que le formulaire obligatoire qui le constate n'ait pas été rempli.*

Par conséquent, même si une clause du contrat ne respecte pas les règles du chapitre III L.C.I ou encore, si le formulaire obligatoire n'a pas été rempli, ce contrat gardera néanmoins son caractère légal et obligera les parties.

**L'article 28** L.C.I. prévoit peut toujours résilier à sa discrétion, sans qu'il n'ait à le justifier, le contrat signé par les deux parties pourvu qu'il le fasse par écrit dans les trois (3) jours qui suivent la journée où il a reçu le double de celui-ci. Le client ne peut plus renoncer à son droit de dédit. Le contrat est alors résilié à compter de l'envoi ou de la remise de cet avis écrit. Aux termes de **l'article 29** L.C.I., aucune rétribution ne peut être alors exigée par le titulaire de permis l'agence suite à cette résiliation à moins que n'intervienne une vente, un achat, une location ou un échange remplissant les conditions de **l'article 27** L.C.I.

En effet, aux termes de **l'article 27**, alinéa 1, L.C.I., il est interdit de prévoir une clause au contrat à l'effet qu'un client est obligé, pendant une période déterminée, de rétribuer le titulaire de permis même si l'achat, la vente ou la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectué après l'expiration du contrat de courtage. Par contre, le 2<sup>e</sup> alinéa du même article prévoit que cet alinéa ne s'appliquera pas si certaines conditions sont réunies.

En d'autres mots, si le contrat de courtage immobilier le prévoit et que toutes les conditions suivantes sont rencontrées, le titulaire de permis aurait droit à sa rémunération :

*«Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas si la convention prévoit que la rétribution est due, lorsque les conditions suivantes sont réunies :*

- 1) le contrat est stipulé exclusif;*
- 2) l'achat, la vente, la location ou l'échange s'effectue avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat;*
- 3) cette opération survient au plus 180 jours après la date d'expiration du contrat et que, durant cette période, le client n'a pas conclu avec un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'immeuble.»*

Il est bon de rappeler que pour que ce 2<sup>o</sup> alinéa reçoive application, il faut qu'une telle clause de rémunération se retrouve au contrat de courtage exclusif, ce qui est le cas du contrat d courtage élaboré par l'OACIQ.

De plus, il est essentiel que le courtier ou l'agence soit en mesure d'établir que la personne qui a acheté, vendu, loué ou échangé ait été intéressée à l'immeuble pendant que le contrat de courtage était en vigueur. Ce serait le cas, par exemple, d'un client qui aurait visité un immeuble suite à l'initiative et en compagnie d'un courtier et qui ne l'aurait acheté qu'une fois le contrat de ce dernier expiré.

Cependant, deux (2) autres conditions s'ajoutent pour qu'un courtier puisse avoir droit à sa rémunération dans un tel cas : il faut que la transaction ait été conclue dans les 180 jours après la date d'expiration du contrat et que, durant cette période, le client n'ait pas signé de contrat de courtage exclusif avec un autre courtier ou agence.

L'article 30 L.C.I. confirme le principe à l'effet que ce chapitre est d'ordre public et que, par conséquent, il est interdit aux parties de déroger aux droits qui y sont prévus et ce, même d'un commun accord.

## La réglementation sur les contrats et formulaires (RCF)

En vertu de l'article 129 L.C.I., le ministre détermine les contrats de courtages et les autres actes relatifs à une opération de courtage qui sont constatés sur un formulaire obligatoire et, conformément à l'article 129.1, il appartient à l'OACIQ de les élaborer :

*129. Le ministre détermine les contrats de courtage et les autres actes relatifs à une opération de courtage qui sont constatés sur un formulaire obligatoire.*

*129.1. L'Organisme élabore les formulaires obligatoires pour les contrats et les autres actes déterminés par le ministre en vertu de l'article 129.*

*Les formulaires ainsi élaborés sont soumis à l'approbation du ministre.*

*L'Organisme les publie sur son site Internet à compter de leur approbation par le ministre et les rend accessibles aux titulaires de permis. Il détermine également, par règlement, les modalités selon lesquelles ils doivent être remplis.*

**129.2.** *Le ministre peut élaborer un formulaire, à défaut par l'Organisme de l'élaborer dans le délai qu'il lui indique.*

Le chapitre 1 sur règlement sur les contrats et formulaires précise les modalités d'utilisation des contrats, propositions de transaction, formulaires relatifs à une opération de courtage visée par l'article 3.1 L.C.I. :

## **CHAPITRE I**

### **MODALITÉS D'UTILISATION**

- 1.** *Tout contrat, toute proposition de transaction ou tout formulaire, y compris celui qui constate un tel contrat ou une telle proposition, relatif à une opération de courtage visée à l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), doit être complété clairement et lisiblement par un titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.*
  
- 2.** *Lorsque le titulaire de permis utilise des abréviations, il doit en faire la description complète à la première occurrence ou dans une annexe au contrat, à la proposition de transaction ou au formulaire.*
  
- 3.** *Une mention ou une stipulation ne doit pas 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.*
  
- 4.** *Lorsque le titulaire de permis complète un formulaire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations contenues à ce formulaire, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.*
  
- 5.** *Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire doit être faite de façon apparente par le titulaire de permis et le consentement des parties à cette rature doit être*

*obtenu à même le contrat, la proposition de transaction ou le formulaire avant sa signature.*

**6.** *Toute modification que peut apporter un titulaire de permis à un contrat, à une proposition de transaction ou à un formulaire doit porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.*

**7.** *Le titulaire de 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 toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.*

**8.** *Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce contrat, cette proposition de transaction ou ce formulaire.*

**9.** *Un formulaire doit porter un titre et un numéro unique.*

**10.** *Une mention requise par le présent règlement, qui doit être indiquée sur un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire, peut être indiquée sur une annexe à ce contrat, à cette proposition ou à ce formulaire et en fait alors partie intégrante.*

**11.** *Le titulaire de permis doit utiliser le formulaire édité par l'Organisme relativement à une proposition de transaction ou un contrat lorsqu'un tel formulaire existe, y compris pour toute annexe ou modification à une telle proposition de transaction ou un tel contrat.*

*L'Organisme doit afficher le formulaire visé au premier alinéa sur son site Internet officiel.*

*Le premier alinéa ne s'applique pas aux formulaires dont l'usage est uniquement recommandé par l'Organisme.*

**12.** *Le titulaire de permis doit remettre un exemplaire du contrat, de la proposition de transaction ou du formulaire complété et signé aux parties concernées.*

*Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.*

Ces articles parlent d'eux-mêmes et n'ont pas à être commentés. Par ailleurs, il est important d'insister sur l'obligation d'un titulaire de permis d'utiliser le formulaire édité par l'OACIQ lorsqu'un tel formulaire existe. C'est notamment le cas du formulaire «contrat de courtage exclusif» lorsqu'il s'applique à un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements ou une copropriété principalement résidentielle. Ces formulaires disponibles sur le site web de l'OACIQ seront étudiés en détails dans un autre cours.

Le chapitre II de ce règlement précise les mentions obligatoires, interdites ou supplétives de volonté dans tout contrat par lequel un courtier s'engage à agir comme intermédiaire à l'égard d'un immeuble.

Par ailleurs, tous les contrats de courtage et les propositions de transactions doivent indiquer des mentions obligatoires :

## **SECTION I** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**13.** *Tout contrat par lequel un courtier ou une agence s'engage à agir comme intermédiaire à l'égard d'un immeuble ou d'une entreprise doit indiquer les mentions suivantes:*

- 1° l'identification et les coordonnées des parties;*
- 2° l'objet et la durée du contrat;*
- 3° son exclusivité, le cas échéant;*
- 4° le fait qu'il ne soit pas résiliable, le cas échéant;*
- 5° l'identification de l'immeuble ou les caractéristiques de l'immeuble recherché ainsi que la description de l'entreprise, selon le cas;*
- 6° le prix et les conditions de vente, d'achat, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou de location de l'immeuble;*
- 7° le mode de rétribution du courtier ou de l'agence et les conditions d'exigibilité de cette rétribution;*

8° *la possibilité pour les parties de recourir, en cas de différend, à la conciliation, à la médiation ou à l'arbitrage des comptes prévus à l'article 34 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2);*

9° *tout autre droit et toute autre obligation des parties.*

**14.** *Toute proposition de transaction relative à un immeuble ou une entreprise doit indiquer les mentions suivantes:*

1° *l'identification et les coordonnées des parties;*

2° *l'objet de la proposition de transaction;*

3° *l'identification de l'immeuble ainsi que la description de l'entreprise, le cas échéant;*

4° *le prix et les conditions d'achat, de vente, d'échange de l'immeuble ou de l'entreprise ou, selon le cas, de location de l'immeuble et, le cas échéant, le montant de l'acompte remis au courtier ou à l'agence en fidéicommiss suivant les termes prévus pour la fiducie;*

5° *le mode de paiement du prix d'achat, de vente ou d'échange, y inclus selon le cas, les modalités du versement des fonds additionnels, du nouvel emprunt hypothécaire, de la prise en charge des obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants et du solde du prix de vente;*

6° *les modalités et les conditions de signature par les parties de l'acte de vente, du bail ou du contrat d'échange;*

7° *que toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble ou sur l'entreprise et faite antérieurement à la proposition de transaction fait partie intégrante de celle-ci;*

8° *les conditions d'acceptation de la proposition de transaction, notamment la date et l'heure de l'expiration de la proposition de transaction;*

9° *tout autre droit et toute autre obligation des parties.*

**15.** *Un contrat, une proposition de transaction ou un formulaire peut contenir toute autre mention qui respecte les*

*dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).*

**16.** *Il est interdit à un titulaire de permis d'inclure dans un contrat ou un formulaire une stipulation permettant à celui-ci d'être rétribué ou payé avant que les services qu'il s'est engagé à rendre soient rendus ou que les déboursés soient encourus.*

En outre, le contrat de courtage et les propositions de transactions relatifs aux immeubles principalement résidentiels doivent contenir certaines clauses :

## **SECTION II**

### **CONTRAT ET PROPOSITION DE TRANSACTION RELATIFS À CERTAINS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS**

**17.** *Le contrat relatif à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit, outre les mentions prévues à l'article 13 du présent règlement, indiquer les mentions suivantes:*

*1° qu'à défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion;*

*2° que les données apparaissant au contrat ne peuvent être utilisées que selon les termes et conditions prescrits au contrat ou selon ce que prévoit le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1);*

*3° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, que le courtier ou l'agence est, le cas échéant, autorisé à transmettre les informations concernant l'immeuble faisant l'objet du contrat à un service de diffusion d'information à d'autres courtiers ou agences et que le courtier ou l'agence a l'obligation de transmettre, sans délai, ces informations à ce service de diffusion d'information;*

4° le cas échéant, que toute somme reçue à titre d'avance de rétribution ou de déboursés sera versée sans délai dans le compte général en fidéicomis du courtier ou de l'agence et qu'elle ne pourra être retirée que lorsque les services auront été rendus ou que les déboursés auront été encourus et que ces montants auront été facturés ou constatés par écrit et auront été transmis au cocontractant ou acceptés par ce dernier;

5° sauf dans le cas d'un contrat de courtage visant l'achat, les conditions de partage de rétribution offertes au courtier ou à l'agence qui collabore à la transaction ainsi que les conséquences engendrées par les conditions proposées;

6° le texte de l'article 28 de la Loi sur le courtage immobilier, avant l'espace prévu pour la signature des parties;

7° les droits et obligations prévus à la section IV du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et, le cas échéant, la façon de les exercer;

8° toute déclaration du vendeur ou du locateur portant sur l'immeuble et pertinente à la transactions.

**18.** Il est interdit d'inclure dans un contrat visé par la présente section une stipulation qui a pour effet de le renouveler automatiquement.

**19.** À défaut d'une stipulation quant à la date et à l'heure de l'expiration du contrat visé par la présente section, celui-ci expire 30 jours après sa conclusion.

**20.** À défaut d'avoir conclu un contrat visé à la présente section, le titulaire de permis ne peut réclamer ni recevoir aucune rétribution de la part de la partie qu'il représente.

**21.** La proposition de transaction relative à un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) doit, outre les mentions prévues à l'article 14 du présent règlement, indiquer:

*1° le cas échéant, les conditions d'inspection ainsi que les conditions d'annulation de la proposition de transaction à la suite de l'inspection;*

*2° la date d'occupation des lieux et le cas échéant, les modalités relatives à celle-ci si elle est postérieure à la signature de l'acte de vente.*

**22.** *Il est interdit de modifier de quelque façon que ce soit un formulaire édité par l'Organisme relativement à un contrat ou une proposition de transaction visé par la présente section pour diminuer les obligations du titulaire de permis ou pour augmenter celles de son ou ses cocontractants.*

Quelques courts commentaires sur quelques-unes de ces dispositions réglementaires.

L'article 13 RCF s'applique aux mentions obligatoires que doit indiquer un contrat de courtage alors que l'article 14 RCF s'applique à une proposition de transaction telle une promesse d'achat. L'article 15 RCF précise qu'il est possible de rajouter toute autre mention respectant la Loi et les règlements sur le courtage immobilier.

Aussi, l'article 16 interdit explicitement à tout titulaire de permis d'inclure dans un contrat ou formulaire une clause lui permettant d'être rémunéré avant même que les services soient rendus ou les déboursés encourus.

Par ailleurs, en vertu de ce règlement, aux articles 17 à 22 incl., des obligations additionnelles s'appliquent aux immeubles principalement résidentiels de moins de 5 logements ou copropriétés principalement résidentielles.

Ainsi, un contrat de courtage expire 30 jours après sa conclusion à défaut de stipulation d'un autre terme.

De plus, toute somme reçue à titre d'avancer de rétribution ou de déboursés doit être versé dans un compte en fidéicomis.

Le texte de la clause de dédit en conformité avec l'article 28 L.C.I. doit faire partie intégrante du contrat de courtage.

Les droits et obligations relatives au changement affectant le courtier ou l'agence lié par un contrat de courtage doivent être mentionnés dans celui-ci. Ils sont spécifiés à la section IV du chapitre I du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et ils sont ci-après résumés.

### **Le courtier agissant à son compte qui décide de se joindre à une agence**

Ainsi, le contrat de courtage entre un courtier et un client doit prévoir une clause en vertu de laquelle ce dernier peut choisir de continuer à faire affaire avec son courtier et sa nouvelle agence en lui transmettant un avis à cet effet. Bien que le règlement ne le précise pas, l'avis devrait être effectué par écrit. Alors, le client et l'agence devront respecter les termes et conditions du contrat original. À défaut par le client de faire parvenir un tel avis au plus tard le jour où le courtier commencera à agir pour l'agence, le contrat initial sera résilié et les parties seront alors libérées de leurs engagements réciproques.

### **Le courtier qui quitte son agence**

À l'inverse, le contrat entre une agence et un client doit comprendre une première mention à l'effet que ce dernier pourrait choisir de continuer à faire affaire avec l'agence ou encore avec le courtier qui décide de changer d'agence ou encore d'exercer à son compte. Le client doit alors transmettre à l'agence un avis préférablement écrit à cet effet. Alors, le client et le courtier ou la nouvelle agence, le cas échéant, devront respecter les termes et conditions du contrat original qui est alors automatiquement résilié. À défaut par le vendeur de faire parvenir un tel avis, le contrat initial sera résilié et les parties seront alors libérées de leurs engagements réciproques.

### **L'agence qui cesse ses activités**

Toujours dans l'hypothèse d'un contrat de courtage entre une agence et un client, une deuxième mention doit être incluse. Celle-ci fait référence à l'agence qui cesse ses activités. Le client sera alors obligé envers le courtier exerçant dorénavant à son compte ou sa nouvelle agence à moins que le courtier ne cesse aussi ses activités ou que le client n'ait donné un avis à l'effet contraire, auquel cas le contrat sera résilié et les parties libérées de leurs engagements réciproques.

Le reste des dispositions de ces articles que tous les titulaires de permes doivent connaître parlent d'eux-mêmes et ne nécessitent pas d'explications additionnelles.

**Résumé**

Des règles particulières s'appliquent au contrat de courtage relatif à certains immeubles principalement résidentiels de moins de cinq (5) logements ou d'une fraction d'une copropriété divise ou indivise principalement résidentielle.

Ces règles sont d'ordre public et il n'est pas possible pour un client de renoncer aux droits qui lui sont conférés par la législation dans ce type de contrat.

Le contrat n'est formé que lorsque les parties l'ont signé.

Le courtier doit remettre un double du contrat au client et ce dernier n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession de ce double du contrat.

Ce contrat doit être conclu sur support papier de façon à ce que les parties puissent y apposer leur signature.

Ce contrat doit contenir des mentions obligatoires imposées par le Règlement d'application.

Le contrat de courtage conclu par un courtier agissant à son compte ou par une agence doit comprendre certaines mentions dites obligatoires.

Même si une clause du contrat ne respecte pas les règles du chapitre III L.C.I. ou encore, si celui-ci n'indique pas les renseignements ou les mentions prévues au règlement, ce contrat gardera néanmoins son caractère légal et obligera les parties.

Une stipulation qui aurait pour effet de renouveler automatiquement le contrat de courtage visé par le chapitre III, L.C.I. est interdite.

Toute promesse d'achat, de location ou d'échange de l'immeuble, faisant l'objet du contrat de courtage, doit être soumise au cocontractant.

Le client peut toujours résilier à sa discrétion, sans qu'il n'ait à le justifier, le contrat signé par les deux (2) parties pourvu qu'il le fasse par écrit dans les trois (3) jours qui suivent la journée où il a reçu le double de celui-ci. Il ne peut plus renoncer à ce droit de dédit.

Il est interdit de prévoir une clause au contrat à l'effet qu'un client est obligé, pendant une période déterminée, de rétribuer le courtier même si l'achat, la vente ou la location ou l'échange de l'immeuble s'est effectué après l'expiration du contrat de courtage.

Cependant, il serait possible, à certaines conditions, de prévoir une clause à l'effet que le courtier ou l'agence pourrait être rémunéré même si la transaction est postérieure à la date d'expiration du contrat.

Différentes obligations relatives à la forme doivent également être respectées.









---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**7. Jean, courtier immobilier agréé, insiste pour qu'une clause soit rédigée dans le contrat de courtage exclusif qui le liera à Michel à l'effet qu'il aura droit à sa rémunération si ce dernier vend sa maison dans les 30 jours de la date de l'expiration de son contrat. Cette clause est-elle légale? Justifiez votre réponse.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**8. Un contrat de courtage peut-il être manuscrit? Si oui, à quelles conditions?**



