



Question d'immobilier :
Loi sur le courtage révisée

Description

Modifications à la Loi sur le courtage immobilier concernant la double représentation

Par **Joseph Marovitch**

17 mars 2022

Le courtage immobilier est régi par la **Loi sur le courtage immobilier (LCI)**. Cette loi a été créée par l'**Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)** sous l'autorité du gouvernement du Québec afin de protéger le public. Récemment, la LCI a été modifiée pour tenir compte de la situation où un courtier représente à la fois l'acheteur et le vendeur dans la transaction d'achat et de vente d'une propriété résidentielle.

Actuellement, un vendeur peut être représenté par un courtier via un contrat de courtage écrit. Au cours du processus de vente de la propriété, si un acheteur qui n'est pas représenté par un autre courtier manifeste son intérêt pour la propriété, le courtier inscripteur peut également assumer la fonction de courtier vendeur et représenter les deux parties.

La LCI a été modifiée pour tenir compte de la situation où un courtier représente à la fois l'acheteur et le vendeur dans la transaction d'achat et de vente d'une propriété résidentielle.

Dans cette situation, il y a conflit d'intérêts car le courtier travaille à la fois pour l'acheteur et le vendeur, mais il est rémunéré par le vendeur. De plus, comme aucun autre courtier vendeur ne représente l'acheteur, le courtier inscripteur reçoit une rémunération double. Il est donc dans l'intérêt du courtier de favoriser le vendeur.

Pour pallier ce problème, la modification de la loi sur le courtage limite la responsabilité du courtier à l'un des trois rôles suivants **à compter du 10 juin 2022**.

- Le courtier peut représenter le vendeur en tant que courtier inscripteur avec un contrat de courtage de vente écrit. Dans cette éventualité, la principale responsabilité du courtier est de représenter le vendeur et



de recevoir une rémunération de sa part, comme le stipule le contrat de vente.

Ou

- Le courtier peut représenter l'acheteur en tant que courtier vendeur avec un contrat de courtage d'achat. Dans cette situation, le courtier représente les intérêts de l'acheteur et reçoit une compensation de l'acheteur telle que fixée dans le contrat de l'acheteur.

Ou

- Le courtier peut être un courtier collaborateur représentant le vendeur mais travaillant pour le courtier inscripteur et rémunéré par ce dernier. À titre de remarque, ce troisième rôle peut ne pas résoudre le conflit d'intérêt qui est à la base de la modification. Par conséquent, je recommanderais d'acquérir un courtier vendeur qui serait rémunéré par l'acheteur.

Si un acheteur manifeste de l'intérêt pour une propriété que le courtier inscripteur vend, mais que l'acheteur n'est pas représenté, le courtier inscripteur a l'obligation de demander à l'acheteur de faire appel aux services d'un autre courtier pour le représenter.

Si le courtier a déjà conclu un contrat d'achat avec l'acheteur et que ce dernier souhaite faire une offre sur une propriété inscrite par le même courtier, le contrat d'achat devient automatiquement nul et non avenu, et le courtier inscripteur ne peut représenter que le vendeur.

'Ce qui n'est plus autorisé après le 10 juin 2022, c'est qu'un courtier puisse représenter à la fois un acheteur et un vendeur dans la même transaction.'

L'acheteur doit alors trouver un autre courtier pour le représenter. Toutefois, l'acheteur a le droit de se représenter lui-même s'il le souhaite, ou de faire appel à un courtier collaborerait avec le courtier inspecteur et qui serait rénuméré par lui. Cependant, là encore, je conseille d'acquérir un courtier vendeur et non un courtier collaborateur.

Ce qui n'est plus autorisé après le 10 juin 2022, c'est qu'un courtier puisse représenter à la fois un acheteur et un vendeur dans la même transaction.

Il convient également de noter qu'un accord écrit doit être signé, qu'un courtier représente un acheteur ou un vendeur, ou qu'il agisse en qualité de courtier collaborateur. Les accords verbaux ne sont plus considérés comme valables et, sans accord écrit définissant le rôle du courtier, celui-ci peut ne pas avoir droit à une rémunération.

Pour plus d'informations, consultez le [site de l'OACIQ](#)

Pour tout autre questions ou commentaire, veuillez vous reporter à la section au bas de la page. De plus, pour lire mes articles précédents, [cliquez ici](#).

Prochain article: **Pourquoi utiliser un courtier pour acheter et vendre ?**

État du marché immobilier

L'offre est en lente progression et prend de l'ampleur si l'on en croit la fréquence des nouvelles inscriptions. Cependant, la demande reste forte et les prix continuent d'augmenter. La hausse des prix peut être attribuée à l'inflation, qui s'élève à 5,7 %, selon le gouverneur de la **Banque du Canada**, **Tiff Macklem**, comme l'indique un



récent [article du Financial Post](#), en raison de la guerre russe contre l'Ukraine qui entraîne une hausse des coûts du gaz, des matériaux et du transport.

Avec l'augmentation de l'inflation, la Banque du Canada envisage d'augmenter le taux d'intérêt plus rapidement que prévu, ce qui pourrait atténuer la pression sur le marché du logement en réduisant la demande alors que l'offre augmente.

Passez une excellente semaine et restez prudents.

N'OUBLIONS PAS QUE LES PERSONNES ATTEINTES DE CANCER SONT ÉGALEMENT VULNÉRABLES !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



SOCIÉTÉ DE
LEUCÉMIE &
LYMPHOME
DU CANADA™

LEUKEMIA &
LYMPHOMA
SOCIETY
OF CANADA®



Société de recherche
sur le cancer

Cancer Research Society

Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

S'inscrire

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)





Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE
*achats de 99\$ et plus**

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. double representation
2. Joseph Marovitch
3. l'état du marché immobilier
4. loi sur le courtage immobilier
5. real estate brokerage act
6. Real Estate Talk
7. state of the market

date créée

mars 2022