

Conflits d'intérêts : Comprendre vos options

Il existe un conflit d'intérêts entre vous et un autre client de votre agent immobilier.

En tant que client, vous devrez choisir comment procéder dans cette situation. Ce formulaire est destiné à vous faire comprendre vos options. Veuillez lire ce document en entier et envisager de solliciter indépendamment un avis professionnel avant de prendre une décision.

Les répercussions de conflits sur vous

Il peut y avoir un conflit d'intérêts entre les clients d'un même professionnel de l'immobilier lorsque, par exemple :

- un de ses clients veut proposer une offre sur le bien immobilier d'un autre, OU
- deux clients ou plus désirent faire une offre sur le même bien immobilier.

Dans des situations de ce genre, le professionnel de l'immobilier ne peut pas continuer à représenter les deux clients, car il a le devoir d'agir au mieux des intérêts de ces derniers. Lorsque les intérêts des clients s'opposent, cela devient impossible.

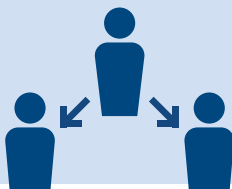
Par exemple, le vendeur voudra obtenir le prix le plus haut possible pour son bien immobilier, tandis que l'acheteur désira payer le prix le plus bas.

Faites un choix éclairé

Lorsque vos intérêts entrent en conflit avec ceux d'un autre client dans une même transaction immobilière, votre agent doit faire l'une des deux choses suivantes :

OPTION A

Cesser d'agir en votre nom ainsi qu'en celui de l'autre client et vous aiguiller sur d'autres professionnels de l'immobilier qui représenteront vos intérêts dans la transaction.



OPTION B

Vous demander à tous les deux de signer une *Entente en matière de conflit d'intérêts entre clients*.

Aux termes de cette entente, le professionnel de l'immobilier cessera d'agir au nom d'un des clients (le « client déchargé ») et continuera de représenter celui qui reste (le « client retenu »). L'agent pourra ensuite aiguiller le client déchargé vers un autre professionnel de l'immobilier.

Pourquoi recevez-vous ce formulaire?

Votre professionnel de l'immobilier vous a remis ce formulaire parce que vos intérêts s'opposent à ceux d'un autre client. Ce formulaire décrit les options qui vous sont offertes. Vous y trouverez aussi une entente que vous pourrez choisir de signer et qui permettra à votre agent de continuer à représenter un autre client en matière d'une transaction ou d'un bien immobilier particuliers.

Comment utiliser ce formulaire

Lisez cette information et posez des questions si quelque chose ne vous semble pas clair. Avant de signer l'entente, songez à solliciter indépendamment un avis professionnel.

Si vous décidez de signer cette entente, l'autre client devra en faire autant pour qu'elle prenne effet.

Que va-t-il se passer ensuite?

Si les deux clients consentent aux conditions de l'entente, l'agent devra la signer et la remettre à son agence immobilière.

Pour en savoir plus long sur ce formulaire et obtenir d'autres renseignements pour les consommateurs de biens immobiliers, veuillez consulter www.recbc.ca.

Pour que l'option B soit possible, les deux clients devront signer l'entente afin que le professionnel de l'immobilier puisse continuer à travailler pour l'un des deux. Vous n'êtes pas tenu de consentir à cet arrangement.

Si vous-même ou l'autre client décidez de ne pas signer cette entente, votre agent devra cesser d'agir en votre nom à tous les deux.

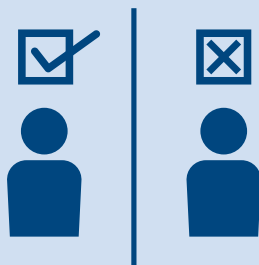
Veillez étudier avec attention les services que vous recevriez en tant que client retenu ou en tant que client déchargé avant de signer l'Entente en matière de conflit d'intérêts entre clients.

NOM

sera le client retenu

Vous continuerez d'être représenté par votre professionnel de l'immobilier.

- Vous continuerez de bénéficier des obligations juridiques particulières qu'un agent doit à son client comme :
 - La loyauté
 - La confidentialité
 - Le devoir d'éviter les conflits
- Cependant, votre agent n'aura pas le droit de vous divulguer toute information confidentielle reçue du client déchargé pendant qu'il le représentait, comme :
 - le prix minimum ou maximum de celui-ci
 - ses préférences en matière de conditions du contrat
 - tout autre renseignement important



NOM

sera le client déchargé

Vous ne serez plus représenté par votre professionnel de l'immobilier dans cette transaction.

- Votre ancien agent ne sera plus en mesure de vous donner de conseils ou de négocier en votre nom dans cette transaction.
- Votre ancien agent ne pourra plus remplir envers vous les obligations juridiques particulières dues à un client comme :
 - La loyauté
 - La divulgation complète
 - Le devoir d'éviter les conflits
- Cependant, votre agent aura le devoir de maintenir la confidentialité de l'information que vous aurez pu partager avec lui pendant qu'il vous représentait, comme :
 - votre prix minimum ou maximum
 - vos préférences en matière de conditions du contrat
 - tout autre renseignement important
- Vous pouvez choisir de vous faire représenter par un autre professionnel de l'immobilier dans la transaction, ou de ne pas vous faire représenter du tout.

Instructions for Agreement Regarding Conflict of Interest Between Clients

Real Estate Professional: If all parties agree to the terms proposed in the following agreement, promptly submit the completed, signed and dated agreement to your brokerage.

If one or more clients do not agree to the terms of the agreement, you must stop acting for all clients. You may refer each client to another real estate professional who can represent their interests in the transaction.

Agreement Regarding Conflict of Interest Between Clients

This is an agreement made in compliance with section 5-18 of the Rules under the Real Estate Services Act. For this agreement to take effect it must be completed and signed by all parties.

Parties (please print)

Real Estate Professional: _____ Date: _____

Continuing Client: _____ Released Client: _____

The Continuing Client is the:

- checkbox Seller
checkbox Potential buyer
checkbox Lessor
checkbox Potential lessee
checkbox Assignor
checkbox Potential assignee
checkbox Other (describe) _____

The Released Client is the:

- checkbox Seller
checkbox Potential buyer
checkbox Lessor
checkbox Potential lessee
checkbox Assignor
checkbox Potential assignee
checkbox Other (describe) _____

Of the Property Located at:

Background

1. The Real Estate Professional is separately representing the Continuing Client and the Released Client, who have conflicting interests in respect of a real estate transaction or potential transaction involving a property located at the address indicated above (the "Transaction").
2. The Real Estate Professional cannot represent both the Continuing Client and the Released Client in the Transaction as to do so would amount to "dual agency", which is prohibited by Section 5-16 of the Rules made under the *Real Estate Services Act*.
3. The Real Estate Professional proposes to stop representing the Released Client in respect of the Transaction and to continue representing the Continuing Client in respect of the Transaction.

Agreement

The Released Client and the Continuing Client acknowledge and agree that:

1. The Real Estate Professional has disclosed that there is a conflict between the Continuing Client and the Released Client as follows: (select one)

- Potential buyer is interested in purchasing seller's property
 - Two separate potential buyers are interested in purchasing the same property
 - Lessee is interested in leasing lessor's property
 - Two separate existing clients wish to enter into an assignment agreement together
 - Other: (describe)
-
-

2. The Real Estate Professional will continue to represent the Continuing Client in respect of the Transaction.
3. The Real Estate Professional will no longer be representing the Released Client in respect of the Transaction. This means that:
 - a. the Real Estate Professional will not give the Released Client advice in the Transaction, or negotiate on the Released Client's behalf in the Transaction; and
 - b. in the Transaction, the Real Estate Professional will not owe the Released Client the following special legal duties: loyalty, full disclosure, or the duty to avoid conflicts.
4. The Real Estate Professional will continue to protect any confidential information that was disclosed by the Released Client to the Real Estate Professional in the course of the Real Estate Professional's representation of the Released Client ("Previous Confidential Information").
5. Even if the Previous Confidential Information would be relevant to the Continuing Client in the Transaction, the Real Estate Professional:
 - a. is prohibited from disclosing the Previous Confidential Information to the Continuing Client; and
 - b. the advice and information the Real Estate Professional may provide to the Continuing Client may be limited due to the Real Estate Professional's ongoing duty not to disclose the Previous Confidential Information.

The Real Estate Professional has advised the Released Client and the Continuing Client to seek independent professional advice in respect of the Transaction.

Consumers: You are strongly advised to read this entire document and seek independent professional advice before signing this agreement.


If you agree to the terms of this agreement, complete and sign as either the Continuing Client or Released Client.

Signatures


Real Estate Professional (please print) _____ Date: _____

Signature: _____ 

Continuing Client (please print) _____ Date: _____

Signature: _____ 

Released Client (please print) _____ Date: _____

Signature: _____ 

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ DU CONSOMMATEUR

Un professionnel de l'immobilier vous a remis ce formulaire pour se conformer au Règlement en vertu de la *Loi sur les Services des biens immobiliers*, S.C.B. 2004, chap. 42. Il en remettra ensuite une copie (y compris tout renseignement personnel fourni par vous, comme votre nom ou votre signature) aux parties de l'entente indiquées sur ce formulaire ainsi qu'à son agence immobilière. Le Conseil immobilier de la Colombie-Britannique, l'organisme provincial responsable de la réglementation des professionnels de l'immobilier, pourra examiner ce formulaire afin de veiller à sa conformité au Règlement.

Pour toute question concernant la collecte et l'utilisation de vos renseignements personnels par le Conseil immobilier de la Colombie-Britannique, veuillez communiquer avec : Privacy Officer (Agent du service de la protection de la vie privée), Real Estate Council of BC, 900-750 West Pender Street, Vancouver, BC, V6C 2T8; téléphone : 604.683.9664 ou appelez sans frais au 1.877.683.9664; courriel : privacy@recbc.ca

IL N'EST PAS OBLIGATOIRE DE FOURNIR UNE COPIE DE CETTE DIVULGATION AU CONSEIL DE L'IMMOBILIER DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE SAUF LORSQUE SPÉCIFIQUEMENT REQUIS.