

Comprendre les risques du double mandat de vente et d'achat

Lorsqu'un professionnel de l'immobilier autorisé représente deux parties dont les intérêts s'opposent dans une transaction, c'est ce qu'on appelle un **double mandat de vente et d'achat**. Voici quelques exemples de double mandat de vente et d'achat :

- un seul et même professionnel de l'immobilier représente l'acheteur et le vendeur.
- un seul et même professionnel de l'immobilier représente deux acheteurs différents qui espèrent acquérir le même bien immobilier.

Si un professionnel de l'immobilier vous demande de consentir à un double mandat de vente et d'achat, mesurez soigneusement les risques. Prenez le temps de lire cette information importante pour la protection du consommateur diffusée par le Conseil immobilier de la Colombie-Britannique (Real Estate Council of BC).

Les conseils avisés d'un professionnel de l'immobilier qui représente *vos intérêts* seulement pourront vous aider à vous diriger sans heurts dans le processus. Nous vous recommandons vivement d'envisager de vous faire représenter de cette façon.

Dans presque tous les cas, le double mandat de vente et d'achat est interdit en Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, les professionnels de l'immobilier ne sont pas autorisés à détenir un double mandat de vente et d'achat sauf si **toutes** les exigences suivantes sont remplies :

- 1 Le bien immobilier est situé dans un lieu éloigné.
- 2 Ce lieu est insuffisamment desservi par des professionnels de l'immobilier.
- 3 Il serait peu pratique, voire impossible que les parties aient chacune un professionnel de l'immobilier différent.



Pourquoi recevez-vous ce formulaire?

Un professionnel de l'immobilier a demandé la permission de vous représenter ainsi que quelqu'un dont les intérêts s'opposent aux vôtres dans une transaction.

Comment l'utiliser :

Lisez cette information et posez des questions si quelque chose ne vous semble pas clair. Vous pouvez remplir les champs facultatifs du consommateur pour indiquer que vous avez discuté de cette information avec un professionnel de l'immobilier.

Que va-t-il se passer ensuite?

Une fois que vous aurez lu le formulaire et rempli les champs facultatifs du consommateur, le professionnel de l'immobilier devra le remplir à son tour et le signer.

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

Un double mandat de vente et d'achat favorise les professionnels de l'immobilier

Le double mandat de vente et d'achat est une incitation financière pour les professionnels de l'immobilier. Généralement, ils peuvent ainsi recevoir la totalité de la commission ou du paiement décidés dans la convention d'inscription, la convention d'achat ou la convention d'honoraires. Lorsque les parties d'une transaction sont représentées par des agents différents, ces derniers partagent généralement la commission entre eux.

Double mandat et mandat unique : comparaison des services

Le double mandat de vente et d'achat limite la capacité du professionnel de l'immobilier à vous dévoiler des informations et à vous donner des conseils. Ce mandat l'empêche d'agir exclusivement aux mieux de vos intérêts.

DOUBLE MANDAT

Lorsque vous êtes représenté par un professionnel de l'immobilier qui a un double mandat...

Un agent au double mandat ne peut pas vous donner de conseils sur le prix d'achat que vous devriez offrir ou accepter, ou sur les conditions à inclure dans un contrat pour protéger vos intérêts. En effet, ces conseils risqueraient de nuire aux intérêts de l'autre client.

Un agent au double mandat contrebalance les obligations qu'il vous doit avec celles dues à l'autre client.

Dans la mesure où vos intérêts et ceux de l'autre client s'opposent, il est impossible pour l'agent de remplir les obligations qu'il vous devrait normalement.

Un agent au double mandat ne peut complètement vous divulguer tous les faits matériels dont il a connaissance. Il manquerait ainsi à son devoir de protéger les renseignements confidentiels de l'autre client.

Un agent au double mandat pourrait être informé de la motivation de l'autre client, de ses préférences en matière de conditions, etc., mais il ne pourrait pas vous faire part de ces informations.

Un agent au double mandat doit protéger vos renseignements confidentiels ainsi que ceux de l'autre client.

MANDAT UNIQUE

Lorsque vous êtes le seul client d'un professionnel de l'immobilier...

Un professionnel de l'immobilier vous représentant vous doit sa loyauté totale et a le devoir de placer vos intérêts au-dessus de tous les autres.

Le professionnel de l'immobilier doit éviter les conflits d'intérêts.

Un professionnel de l'immobilier vous représentant est tenu de divulguer complètement les faits portés à sa connaissance qui pourraient influencer les décisions que vous prendrez.

Votre professionnel de l'immobilier est tenu de protéger vos renseignements confidentiels. Il n'a pas le droit de révéler votre motivation en matière d'achat, de vente, de location à bail ou de location, le prix minimal ou maximal que vous êtes prêt à payer ou à accepter, ou tout autre renseignement confidentiel, sans votre permission.

Si vous n'êtes **pas** représenté à l'heure actuelle par un professionnel de l'immobilier, réfléchissez à ce qui suit :

- Sera-t-il à votre avantage d'accepter les services et les devoirs réduits qu'un professionnel de l'immobilier au double mandat est seulement en mesure de vous donner?
- Le double mandat de vente et d'achat est-il ce qui convient le mieux à votre situation? Serait-ce un meilleur choix que de vous faire représenter indépendamment par un autre professionnel de l'immobilier?

Si vous êtes **en fait** représenté par un professionnel de l'immobilier et que celui-ci vous suggère de passer d'un mandat unique à un double mandat, réfléchissez à ce qui suit :

- En tant qu'agent au double mandat, ce professionnel de l'immobilier devra réduire considérablement ses services et ses obligations envers vous. Est-ce bien comme cela que vous désirez être représenté?
- Existe-t-il un meilleur choix dans votre situation? Par exemple, lui demander de continuer à agir dans le cadre d'un mandat unique ou vous faire représenter par un autre agent?

Autres possibilités

C'est à vous de décider si vous désirez ou non faire établir une relation de double mandat de vente et d'achat. Vous n'êtes **jamais** obligé de l'accepter.

Voici d'autres possibilités :

- Si vous êtes déjà représenté par un professionnel de l'immobilier, vous pouvez lui dire que vous refusez le double mandat et que vous désirez qu'il continue à agir dans le cadre d'un mandat unique.
- Trouvez un autre professionnel de l'immobilier pour vous représenter.
- Choisissez d'être une partie non représentée (remarque : il existe des risques à ne pas se faire représenter, aussi veillez à vous informer sur ces derniers).
- Choisissez de vous faire représenter dans la transaction immobilière par un autre type de professionnel, comme un avocat.

Si vous choisissez le double mandat de vente et d'achat

Après avoir pris connaissance de cette information et considéré les risques, si vous désirez entamer une relation de double mandat de vente et d'achat avec un professionnel de l'immobilier, celui-ci devra vous donner un accord écrit à ce sujet. **Envisagez de demander une consultation juridique avant d'établir une relation de double mandat de vente et d'achat.**

Si vous n'êtes pas représenté et qu'un professionnel de l'immobilier agissant pour une autre partie essaie d'établir avec vous une relation de double mandat, évitez de lui transmettre tout renseignement confidentiel jusqu'à la signature de l'accord. En effet, tant que cet accord n'est pas signé, l'agent n'a aucune obligation de protéger vos renseignements confidentiels et est tenu de communiquer toute information matérielle à son client actuel. Vos renseignements pourraient être ainsi utilisés d'une manière allant à l'encontre de vos intérêts.

La divulgation qui suit est conforme à l'article 5-10 du Règlement en vertu de la Loi sur les *Services des biens immobiliers* (*Real Estate Services Act*).

Consignes

Ce formulaire est destiné à confirmer le fait que les risques liés à une relation de double mandat de vente et d'achat avec un professionnel de l'immobilier vous ont été bien expliqués et que vous les comprenez.

Consommateurs : Veuillez remplir les champs facultatifs ci-dessous afin d'indiquer que vous avez reçu cette information

Professionnel de l'immobilier : Remplissez et signez afin d'indiquer que vous avez montré cette divulgation au consommateur de biens immobiliers. Remettez promptement ce formulaire à votre agence.

Mandatory Real Estate Professional Confirmation

I confirm that I have given the consumer:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about how dual agency benefits real estate professionals.
- information stating that they do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement signed by my managing broker that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

I confirm that I have:

- attached a copy of the signed statement from my managing broker to this form.

Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage: _____

This disclosure is made in respect of a property located at:

Optional Consumer Confirmation

I confirm that the real estate professional gave me:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about dual agency benefits real estate professionals.
- information that explained that I do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement, signed by the real estate professional's managing broker, that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

p.4 de 5

I understand that:

- if I enter into a dual agency relationship, I will be giving up my right to the real estate professional's undivided loyalty.
- a real estate professional acting as a dual agent cannot give me advice that could harm their other client's interests.
- I should consider obtaining legal advice before entering into a dual agency agreement with a real estate professional.

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Statement of Brokerage

THIS SECTION MUST BE COMPLETED BEFORE THIS DISCLOSURE IS PRESENTED TO THE CONSUMER.

I am satisfied that the criteria set out in section 5-17(1) of the Rules made under the *Real Estate Services Act* are met in this case.

- The real estate is in a remote location. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- The location of the real estate is underserved by licensed real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- It is impracticable for the parties to be provided with trading services by different real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion, including the alternatives to dual agency that you considered and the reasons those alternatives were rejected.]*

Managing Broker Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage Name: _____

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ DU CONSOMMATEUR

Un professionnel de l'immobilier vous a remis ce formulaire car il y est obligé par le Règlement en vertu de la Loi sur les Services des biens immobiliers (le « Règlement »). **Vous n'êtes pas tenu de donner votre nom ou votre signature dans ce formulaire.** Néanmoins, le professionnel de l'immobilier à qui vous avez affaire pourra vous le demander afin de documenter le fait qu'il vous a remis ce formulaire comme requis par le Règlement. Il en remettra ensuite une copie (y compris tout renseignement personnel fourni par vous, comme votre nom ou votre signature) 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

IMPORTANT :

L'AGENCE IMMOBILIÈRE DEVRA REMETTRE UNE COPIE DE CETTE DIVULGATION AU CONSEIL IMMOBILIER DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE PROMPTEMENT APRÈS AVOIR PASSÉ UN ACCORD ÉCRIT DE DOUBLE MANDAT DE VENTE ET D'ACHAT. PRIÈRE DE L'ENVOYER À forms@recbc.ca

p.5 de 5

Le Conseil immobilier de la Colombie-Britannique réglemente les professionnels de l'immobilier pour protéger les consommateurs. Visitez-nous en ligne pour vous informer en matière de transactions immobilières, nous poser une question, ou déposer une plainte ou un avertissement anonyme. **1.877.683.9664 | LIGNE DES AVERTISSEMENTS ANONYMES : 1.833.420.2400 | info@recbc.ca | www.recbc.ca**