

# Divulgence d'intérêt dans une transaction (location à bail ou location)

Les professionnels de l'immobilier sont soumis à l'exigence réglementaire de vous présenter cette information aux consommateurs chaque fois que :

- Vous louez ou donnez à bail un bien immobilier à un agent immobilier ou à son associé ayant l'intention d'être votre locataire, à moins qu'il ne soit exempté de cette obligation d'information en vertu de l'article 53(2) des *Real Estate Services Rules* (voir page 4), ou
- Vous avez l'intention de louer ou de louer à bail un bien immobilier dans lequel un agent immobilier ou son associé ont un intérêt.

Cette divulgation doit vous être présentée **avant** que vous ne concluez un contrat de location ou de location à bail d'un bien immobilier avec un agent immobilier ou son associé\* ((voir la définition d'associé en page 4).

Cette divulgation vous est présentée pour vous permettre d'avoir conscience des risques potentiels d'une transaction immobilière dans laquelle un agent immobilier a un intérêt personnel direct ou indirect. Ces risques peuvent inclure la possibilité d'un conflit d'intérêts ou une inégalité du pouvoir de négociation due à une différence de connaissances. Les agents immobiliers sont généralement considérés comme des parties averties dans une transaction et sont susceptibles d'avoir des connaissances plus approfondies que le consommateur moyen, que vous êtes peut-être, sur le bien (par exemple, sa juste valeur marchande, des loyers comparables) et sur le marché immobilier en général.

Adressez-vous à votre agent immobilier et/ou demandez un avis indépendant pour toute question sur cette divulgation ou sur les risques qu'elle peut indiquer.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ QUE VOUS (le consommateur) OBTENIEZ UN AVIS INDÉPENDANT SUR LA JUSTE VALEUR MARCHANDE DU BIEN IMMOBILIER QUE VOUS LOUEZ OU DONNEZ À BAIL.

## DANS CE DOCUMENT

- La **partie A** indique qui procède à la divulgation et qui cette personne représente.
- La **partie B** doit être remplie lorsqu'un agent immobilier ou l'associé qu'il représente **loue ou loue à bail votre bien immobilier en tant que locataire**.
- La **partie C** doit être remplie lorsqu'un agent immobilier ou l'associé qu'il représente **vous loue ou vous loue à bail son bien immobilier**.

**La BC Financial Services Authority** est l'organisme de réglementation prévu par la loi qui veille à ce que les professionnels de l'immobilier possèdent les compétences et les connaissances nécessaires à la prestation de services de haute qualité. Tous les professionnels de l'immobilier doivent suivre des règles destinées à protéger les consommateurs comme vous. Nous sommes là pour vous aider à comprendre vos droits en tant que consommateurs de biens immobiliers.

**Veillez garder cette feuille d'information pour référence.**

## PART A – TO BE COMPLETED BY ALL REAL ESTATE LICENSEES

Notice to (indicate name of either the landlord or the tenant): \_\_\_\_\_

Street address of the property

Legal description of the property

I, \_\_\_\_\_ (name of real estate licensee), am licensed under the *Real Estate Services Act*, and disclose to you that:

- I am leasing or renting your property as a tenant (proceed to Part B)
- my associate(s) is (are) leasing or renting your property and I am providing them trading services (proceed to Part B)
- I am leasing or renting my property (proceed to Part C)
- my associate(s) is (are) leasing or renting their property and I am providing them trading services (proceed to Part C)

\_\_\_\_\_  
Name of associate(s)

\_\_\_\_\_  
My relationship to the associate(s)

## PART B – TO BE COMPLETED WHEN THE REAL ESTATE LICENSEE OR AN ASSOCIATE THEY REPRESENT IS LEASING OR RENTING THE PROPERTY AS A TENANT

**I am / my associate is LEASING OR RENTING the property as a tenant:**

- for personal use or other use, or
- to sublet it
- and I, and/or my associate intend to sublet the property with the following terms:

\_\_\_\_\_

### Remuneration:

If you accept my and/or my associate's offer, real estate commission or other remuneration is anticipated to be earned or received in the following amounts:

By me: \$ \_\_\_\_\_

By my associate: \$ \_\_\_\_\_

From another tenant: \$ \_\_\_\_\_

## PART C – TO BE COMPLETED WHEN THE REAL ESTATE LICENSEE OR AN ASSOCIATE THEY REPRESENT IS LEASING OR RENTING THE PROPERTY AS A LANDLORD

- I own the property
- I am a tenant (where you will be a subtenant)
- My associate owns the property
- My associate is a tenant (where you will be a subtenant)

### REAL ESTATE LICENSEE DISCLOSURE DETAILS

**Disclosure – To be completed by the real estate licensee:**

I make this disclosure to you in compliance with section 53 of the Real Estate Services Rules under the *Real Estate Services Act* at:

\_\_\_\_\_ (place) on \_\_\_\_\_ date

Disclosed by \_\_\_\_\_ (signature of real estate licensee)

Witnessed by \_\_\_\_\_ (signature of a person other than the person to whom the disclosure is to be made)

### CONSUMER ACKNOWLEDGMENT

**This is NOT a contract**

I acknowledge that I have received the **Disclosure of Interest in Trade** consumer information page and this disclosure form.

\_\_\_\_\_  
Name (optional)

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Name (optional)

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Initials (optional)

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Initials (optional)

\_\_\_\_\_  
Date

## BROKERAGE USE ONLY

A COPY OF THIS FORM MUST BE DELIVERED TO YOUR BROKERAGE. **THIS SECTION IS TO BE COMPLETED BY THE BROKERAGE WHOSE REAL ESTATE LICENSEE IS MAKING THE DISCLOSURE.**

I \_\_\_\_\_ acknowledge receipt of a copy of this disclosure on behalf of the brokerage of the real estate licensee making this disclosure.

\_\_\_\_\_  
Signature of person acknowledging receipt

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Title of person acknowledging receipt on behalf of the brokerage

*Note: section 83(1)(a) of the Real Estate Services Rules requires a brokerage to maintain a copy of all written disclosures and any other related acknowledgements under Part 5 Division 2 of the Real Estate Services Rules.*

## Définitions

### ASSOCIÉ

L'associé d'un agent immobilier désigne :

- son conjoint/sa conjointe (selon la définition de la Loi sur le droit de la famille),
- une fiducie ou une succession dans laquelle l'agent immobilier, son conjoint/sa conjointe, ou son partenaire dans une entreprise familiale détiennent un intérêt substantiel ou agissent en qualité de fiduciaire,
- une société de capitaux, une société en nom collectif, une association, un syndicat de copropriété ou une organisation non constituée en corporation dans laquelle l'agent immobilier ou son conjoint/sa conjointe ou son partenaire dans une entreprise familiale détiennent 5 % ou plus du capital ou ont droit à 5 % ou plus de ses bénéfices.

Dans le cas d'une agence immobilière constituée en sociétés de capitaux ou en sociétés en nom collectif, un associé indique :

- un administrateur, un membre de la direction ou un partenaire de l'agence immobilière,
- un actionnaire de l'agence immobilière qui détient plus de 10 % des actions avec droit de vote,
- une fiducie ou une succession dans laquelle l'agence immobilière ou un administrateur, un membre de la direction ou un partenaire détiennent un intérêt bénéficiaire substantiel (ou agissent en qualité de fiduciaire),
- une société de capitaux, une société en nom collectif, une association, un syndicat de copropriété ou une organisation non constituée en corporation dans laquelle l'agence immobilière ou un de ses administrateurs, un membre de sa direction ou un de ses partenaires détiennent 5 % ou plus du capital ou ont droit à 5 % ou plus de ses bénéfices.

### 53 DIVULGATION D'INTÉRÊT DANS UNE TRANSACTION

2. Une personne qui détient un permis immobilier n'est pas tenue de procéder à une divulgation en vertu du paragraphe (1) si :
  - a. le bien immobilier est un bien immobilier locatif acquis par le détenteur de permis, son conjoint/sa conjointe ou son partenaire dans une entreprise familiale, dans l'intention de l'utiliser à des fins résidentielles personnelles pendant la durée du bail,
  - b. le bail ou le contrat de location du bien immobilier est conclu pour une durée n'excédant pas un an,
  - c. le bail ou le contrat ne contient pas d'option d'achat ou de droit de préemption,
  - d. toute option de renouvellement ou toute autre disposition de renouvellement, qu'elle soit ou non incluse dans le bail ou le contrat, ne prolonge pas la durée totale du bail, y compris toute période de renouvellement, au-delà d'un an.