

Formulaire de divulgation de l'État de New York pour le propriétaire et le locataire

CECI N'EST PAS UN CONTRAT

La loi de l'État de New York exige que les agents immobiliers qui agissent en tant qu'agents de propriétaires et de locataires de biens immobiliers informent les propriétaires et les locataires potentiels avec lesquels ils travaillent de la nature de leur relation d'agence et des droits et obligations qui en découlent. Cette information vous aidera à faire des choix éclairés concernant votre relation avec l'agent immobilier et ses agents commerciaux.

Tout au long de la transaction, il se peut que vous receviez plus d'un formulaire d'information. La loi peut exiger que chaque agent participant à la transaction vous présente ce formulaire d'information. Un agent immobilier est une personne qualifiée pour donner des conseils sur l'immobilier.

Si vous avez besoin de conseils juridiques, fiscaux ou autres, consultez un professionnel dans ce domaine.

Divulgation concernant les relations avec les agences immobilières

Agent du propriétaire

Un agent de propriétaire est un agent engagé par un propriétaire pour représenter les intérêts de ce dernier. L'agent du propriétaire s'acquitte de cette tâche en trouvant un locataire pour l'appartement ou la maison du propriétaire à un loyer et à des conditions acceptables pour le propriétaire. L'agent du propriétaire a, sans limitation, les obligations fiduciaires suivantes envers le propriétaire : diligence raisonnable, loyauté sans partage, confidentialité, divulgation complète, obéissance et obligation de rendre compte. L'agent du propriétaire ne représente pas les intérêts du locataire. Les obligations d'un agent du bailleur sont également soumises à toute disposition spécifique prévue dans un accord entre l'agent et le bailleur. Dans ses relations avec le locataire, l'agent du propriétaire doit : a) faire preuve d'une compétence et d'un soin raisonnables dans l'exercice de ses fonctions ; b) agir honnêtement, loyalement et de bonne foi ; et c) divulguer tous les faits connus de l'agent qui affectent matériellement la valeur ou l'intérêt d'un bien, sauf disposition contraire de la loi.

Agent du locataire

Un agent de location est un agent engagé par un locataire pour représenter les intérêts de ce dernier. Il négocie la location ou le bail d'un appartement ou d'une maison à un loyer et à des conditions acceptables pour le locataire. L'agent du locataire a, sans limitation, les obligations fiduciaires suivantes à l'égard du locataire : diligence raisonnable, loyauté sans partage, confidentialité,

divulgation complète, obéissance et obligation de rendre compte. L'agent du locataire ne représente pas les intérêts du propriétaire. Les obligations d'un agent de location sont également soumises à toute disposition spécifique prévue dans un accord entre l'agent et le locataire. Dans ses relations avec le propriétaire, l'agent du locataire doit (a) faire preuve d'une compétence et d'un soin raisonnables dans l'exercice de ses fonctions et (b) s'acquitter de ses obligations.

Dans ses relations avec le propriétaire, l'agent du locataire doit (a) faire preuve d'une compétence et d'un soin raisonnables dans l'exercice de ses fonctions ; (b) traiter avec honnêteté, équité et bonne foi ; et (c) divulguer tous les faits connus de l'agent qui affectent matériellement la capacité et/ou la volonté du locataire d'exécuter un contrat de location ou de bail de la propriété du propriétaire et qui ne sont pas compatibles avec les obligations fiduciaires de l'agent à l'égard du locataire.

Agents de courtiers

Un agent de courtier est un agent qui coopère ou est engagé par un agent inscripteur ou un agent locataire (mais qui ne travaille pas pour la même entreprise que l'agent inscripteur ou l'agent locataire) pour aider l'agent inscripteur ou l'agent locataire à trouver un bien à louer pour le propriétaire de l'agent inscripteur ou le locataire de l'agent locataire. L'agent du courtier n'a pas de relation directe avec le locataire ou le propriétaire et le locataire ou le propriétaire ne peut pas donner d'instructions ou de directives directement à l'agent du courtier. Le locataire et le propriétaire n'ont donc pas de responsabilité du fait d'autrui pour les actes de l'agent de courtier. L'agent inscripteur ou l'agent du locataire donne des instructions à l'agent du courtier et, par conséquent, l'agent inscripteur ou l'agent du locataire sera responsable des actes de l'agent du courtier.

Agent double

Un courtier immobilier peut représenter à la fois le locataire et le propriétaire si le locataire et le propriétaire donnent leur consentement éclairé par écrit. Dans une telle situation de double représentation, l'agent ne sera pas en mesure d'assumer l'ensemble des obligations fiduciaires à l'égard du propriétaire et du locataire. Les obligations d'un agent sont également soumises à toute disposition spécifique énoncée dans un accord entre l'agent, le locataire et le propriétaire. Un agent agissant en tant que double agent doit expliquer soigneusement au propriétaire et au locataire qu'il agit également pour l'autre partie. L'agent doit également expliquer les effets possibles de la double représentation, notamment le fait qu'en consentant à la relation de double représentation, le propriétaire et le locataire renoncent à leur droit à une loyauté sans partage. Le propriétaire et le

New York State Disclosure Form for Landlord and Tenant

locataire doivent examiner attentivement les conséquences possibles d'une relation de double représentation avant d'accepter une telle représentation. Le propriétaire ou le locataire peut consentir à l'avance et en connaissance de cause à la double représentation en l'indiquant sur le présent formulaire.

Double agent avec des agents commerciaux désignés

Si le locataire et le propriétaire donnent leur consentement éclairé par écrit, les mandants et l'agent immobilier qui représente les deux parties en tant que double agent peuvent désigner un agent commercial pour représenter le locataire et un autre agent commercial pour représenter le propriétaire. L'agent commercial travaille sous la supervision de l'agent immobilier. Avec le consentement éclairé et écrit du locataire et du propriétaire, l'agent commercial désigné pour le locataire agira en tant qu'agent du locataire

représentant les intérêts de ce dernier. L'agent de vente désigné par le propriétaire est l'agent du propriétaire et représente les intérêts du propriétaire dans les négociations entre le locataire et le propriétaire. Un agent commercial désigné ne peut pas assumer l'ensemble des obligations fiduciaires à l'égard du propriétaire ou du locataire. L'agent commercial désigné doit expliquer que, tout comme l'agent double sous la supervision duquel il travaille, il ne peut pas faire preuve d'une loyauté sans faille. Un propriétaire ou un locataire doit examiner attentivement les conséquences possibles d'une relation de double mandat avec des agents commerciaux désignés avant d'accepter une telle représentation. Le propriétaire ou le locataire peut consentir à l'avance et en connaissance de cause à une double représentation avec des agents commerciaux désignés en l'indiquant sur le présent formulaire.

Ce formulaire m'a été fourni par _____ de _____
(Nom en caractères d'imprimerie du titulaire de la licence) (Nom de la société, de l'entreprise ou du courtier en caractères d'imprimerie)

un courtier immobilier agréé agissant dans l'intérêt du :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Propriétaire en tant que (cochez le lien ci-dessous) | <input type="checkbox"/> Locataire en tant que (cochez la relation ci-dessous) |
| <input type="checkbox"/> Agent du propriétaire | <input type="checkbox"/> Agent du locataire |
| <input type="checkbox"/> Agent de courtier | <input type="checkbox"/> Agent de courtier |
| <input type="checkbox"/> Agent double | |
| <input type="checkbox"/> Agent double avec agent de vente désigné | |

Pour obtenir le consentement éclairé préalable à une double agence ou à une double agence avec des agents de vente désignés, veuillez remplir la section ci-dessous :

- Consentement préalable en connaissance de cause Agence double
- Consentement préalable en connaissance de cause en cas de double mandat avec des agents commerciaux désignés

Si un agent double avec des agents de vente désignés est indiqué ci-dessus: _____ est désigné pour représenter le locataire; et _____ est désigné pour représenter le bailleur dans cette transaction.

(Je) (Nous) _____ accusent réception d'une copie de ce formulaire de divulgation :

Signature de { } Propriétaire(s) et/ou { } Locataire(s) :

Date: _____

Date: _____