



## Formulaire de déclaration de l'État de New York pour l'acheteur et le vendeur

### **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 d'acheteurs ou de vendeurs de biens immobiliers informent les acheteurs ou vendeurs 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 le courtier immobilier et ses agents commerciaux.*

*Tout au long de la transaction, vous pouvez recevoir 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.*

### **Divulgence concernant l'immobilier Relations avec les agences**

#### **Agent du vendeur**

L'agent du vendeur est un agent engagé par le vendeur pour représenter ses intérêts. L'agent du vendeur s'acquitte de cette tâche en trouvant un acheteur pour la maison du vendeur à un prix et à des conditions acceptables pour le vendeur. L'agent du vendeur a, sans limitation, les obligations fiduciaires suivantes à l'égard du vendeur : diligence raisonnable, loyauté sans partage, confidentialité, divulgation complète, obéissance et obligation de rendre compte. L'agent du vendeur ne représente pas les intérêts de l'acheteur. Les obligations de l'agent du vendeur sont également soumises aux dispositions spécifiques prévues dans un accord entre l'agent et le vendeur. Dans ses relations avec l'acheteur, l'agent du vendeur 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 ; 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 de l'acheteur**

Un agent d'acheteur est un agent engagé par un acheteur pour représenter les intérêts de ce dernier. Pour ce faire, il négocie l'achat d'un logement à un prix et à des conditions acceptables pour l'acheteur. L'agent de l'acheteur a, sans limitation, les obligations fiduciaires suivantes à l'égard de l'acheteur : diligence raisonnable, loyauté sans partage, confidentialité, divulgation complète, obéissance et obligation de rendre compte. L'agent de l'acheteur ne

représente pas les intérêts du vendeur. Les obligations d'un agent d'acheteur sont également soumises à toute disposition spécifique prévue dans un accord entre l'agent et l'acheteur. Dans ses relations avec le vendeur, l'agent de l'acheteur doit (a) faire preuve d'une compétence et d'une diligence raisonnables dans l'exercice de ses fonctions ; (b) s'abstenir de tout acte de négligence ou d'abus.

Dans ses relations avec le vendeur, l'agent de l'acheteur 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 de l'acheteur d'exécuter un contrat d'acquisition du bien du vendeur et qui ne sont pas incompatibles avec les obligations fiduciaires de l'agent à l'égard de l'acheteur.

#### **Agents de courtiers**

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

#### **Double agent**

Un agent immobilier peut représenter à la fois l'acheteur et le vendeur si l'un et l'autre y consentent par écrit en toute connaissance de cause. Dans une telle situation de double représentation, l'agent ne sera pas en mesure d'assumer l'ensemble des obligations fiduciaires à l'égard de l'acheteur et du vendeur. Les obligations d'un agent sont également soumises à toute disposition spécifique énoncée dans un accord entre l'agent, l'acheteur et le vendeur. Un agent agissant en tant que double agent doit expliquer soigneusement à l'acheteur et au vendeur 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 acceptant la relation de double représentation, l'acheteur et le vendeur renoncent à leur droit à une loyauté sans partage. L'acheteur ou le vendeur doit examiner attentivement les conséquences possibles d'une relation de double représentation avant d'accepter une telle représentation. Le vendeur ou l'acheteur peut consentir

# Formulaire de déclaration de l'État de New York pour l'acheteur et le vendeur

à l'avance et en connaissance de cause à la double représentation en l'indiquant sur le présent formulaire.

## Agent double avec agents commerciaux désignés

Si l'acheteur et le vendeur donnent leur consentement éclairé par écrit, les mandants et le courtier immobilier qui représente les deux parties à titre d'agent mixte peuvent désigner un agent de vente pour représenter l'acheteur et un autre agent de vente pour représenter le vendeur. Un agent de vente travaille sous la supervision du courtier immobilier. Avec le consentement éclairé de l'acheteur et du vendeur par écrit, l'agent de vente désigné pour l'acheteur agira en tant qu'agent de l'acheteur représentant les intérêts et défendant les intérêts de l'acheteur et l'agent de vente désigné pour le vendeur agira en tant que représentant du vendeur. agent représentant les intérêts et défendant les

intérêts du vendeur dans les négociations entre l'acheteur et le vendeur. Un agent de vente désigné ne peut pas fournir la gamme complète des obligations fiduciaires au propriétaire ou au locataire. Un agent de vente désigné ne peut pas fournir une gamme complète d'obligations fiduciaires à l'acheteur ou au vendeur. L'agent commercial désigné doit expliquer qu'à l'instar de l'agent dual sous la tutelle duquel il opère, il ne peut offrir une loyauté sans partage. Un acheteur ou un vendeur doit examiner attentivement les conséquences possibles d'une double relation d'agence avec des agents de vente désignés avant d'accepter une telle représentation. Un vendeur ou un acheteur donne son consentement éclairé préalable à une double agence avec des agents commerciaux désignés en l'indiquant sur ce formulaire.

Ce formulaire m'a été fourni par \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(Nom en caractères d'imprimerie du titulaire de la licence) (Nom en lettres moulées de l'entreprise, de l'entreprise ou de la maison de courtage)

Un courtier immobilier agréé agissant dans l'intérêt du:

(  ) Vendeur en tant que (cochez la relation ci-dessous))

(  ) Acheteur en tant que (cochez la relation ci-dessous)

(  ) Agent du vendeur

(  ) Agent de l'acheteur

(  ) Agent de courtier

(  ) Agent de courtier

(  ) Agent double

(  ) 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 l'acheteur ; et \_\_\_\_\_ est désigné pour représenter le vendeur dans cette transaction.

(Je) (Nous) \_\_\_\_\_ accusons réception d'une copie de ce formulaire de divulgation :

Signature de {  } Acheteur(s) et/ou {  } Vendeur (s):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_