Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	12
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	24
04	Art. 3.1: Property management	36
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	42
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	51
07	Art. 11: Administrative hearings	59
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	63
09	Rules Art. 3: Licensure	70
10	Rules Art. 4: Education	80
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	87
12	Rules Art. 11: Professional conduct	93
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	98
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	108
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	111
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	114
17	Supplement: Landlord-Tenant	122
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	124
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	126
20	Supplement: Property Tax	128
21	Supplement: Condominium and HOA Law	130
22	Supplement: Arizona Property Law	132
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	134
24	Supplement: Fair Housing	136

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 138

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 Définitions clés des licences : Courtier, Agent immobilier, Courtier associé

La section 32-2101 définit les catégories de licence principales. Un « courtier » (sans modification) est une personne titulaire d'une licence ou tenue d'être titulaire d'une licence de courtier. Un « agent immobilier » est une personne physique agissant au nom d'un courtier titulaire d'une licence pour exercer des actes dans la définition du courtier. Un « courtier associé » est un courtier titulaire d'une licence employé par un autre courtier et, sauf indication contraire, jouit des mêmes privilèges qu'un agent immobilier. Un « courtier désigné » est une personne physique titulaire d'une licence de courtier qui est désignée pour agir au nom d'une entité employeuse ou est un propriétaire unique.

- ✓ Un courtier associé est titulaire d'une licence de courtier mais est employé par un autre courtier et jouit généralement des mêmes privilèges qu'un agent immobilier
- ✓ Un courtier désigné doit être une personne physique titulaire d'une licence de courtier qui agit pour une entité employeuse ou exerce comme propriétaire unique
- ✓ Un agent immobilier doit agir au nom d'un courtier titulaire d'une licence ; un courtier agit pour autrui contre rémunération

1.2 Activités d'agent immobilier nécessitant une licence

Un « agent immobilier » désigne une personne, autre qu'un vendeur, qui, pour le compte d'autrui et moyennant compensation, effectue des actes tels que : la vente, l'échange, l'achat, la location ou la mise en location d'immeubles ; l'offre ou la négociation de telles transactions ; l'inscription de propriétés ; les enchères ; les opérations sur options ; la perception de loyers ; la publicité en tant que professionnels du secteur ; la prospection ; et l'exercice de courtier commercial. La compensation comprend tous les honoraires, commissions, salaires ou autres considérations de valeur, y compris la promesse de considération, qu'elle soit conditionnelle ou non.

- ✓ L'accomplissement de tout acte de courtage énuméré pour le compte d'autrui moyennant compensation exige une licence immobilière
- ✓ La perception de loyers exige généralement une licence, sauf pour le personnel administratif non autorisé qui perçoit les loyers en personne et fournit un reçu
- ✓ La compensation comprend les promesses conditionnelles de considération, et pas seulement les honoraires réellement versés
- ✓ La négociation de prêts accessoire à la vente constitue un acte de courtage, mais exclut les courtiers hypothécaires en vertu du titre 6

1.3 Définitions de la Subdivision et du Subdivisieur

Un « subdivisieur » est toute personne qui offre à la vente ou à la location six lots ou plus, parcelles ou intérêts fractionnaires dans une subdivision, ou qui cause la subdivision de terres, ou entreprend de développer une subdivision (exclut les agences publiques). « Terres subdivisées/subdivision » désigne des terres améliorées ou non améliorées divisées ou proposées d'être divisées en six lots ou plus à la vente/location ; cela comprend les coopératives d'actions, les terres selon un plan promotionnel commun et les condominiums résidentiels. Cela exclut les offres de location-exploitation d'un an ou moins, les parcelles de 36 acres ou plus, la location de terres agricoles/appartements/espaces commerciaux, les parcelles de cimetière et certaines ventes survenant 10 ans ou plus d'intervalle.

- ✓ Le seuil d'une subdivision est de six lots, parcelles ou intérêts fractionnaires ou plus
- ✓ Les parcelles de 36 acres ou plus sont exclues de la définition de subdivision
- ✓ Les offres de location-exploitation d'un an ou moins ne constituent pas une subdivision
- ✓ Les condominiums résidentiels et les terres selon un plan promotionnel commun sont inclus comme subdivisions

1.4 Pouvoirs d'enquête et assignations du commissaire

L'article 32-2108 autorise le commissaire, de sa propre initiative ou suite à une plainte écrite vérifiée (obligatoire), à enquêter sur les actions de toute personne agissant en tant qu'agent immobilier, vendeur ou promoteur immobilier et à examiner les livres et registres relatifs au transfert, la vente, la location, l'octroi de bail, l'utilisation ou la gestion de biens immobiliers. Le commissaire peut recueillir des témoignages, examiner et copier des documents, émettre des assignations et demander à la cour supérieure d'ordonner le respect des dispositions. Une unité de certification et d'application est établie pour les fonctions d'enquête.

- ✓ Le commissaire doit enquêter suite à une plainte écrite vérifiée et peut enquêter de sa propre initiative
- ✓ Le commissaire peut émettre des assignations et demander des ordonnances à la cour supérieure pour ordonner le respect des dispositions
- ✓ L'enquête s'étend aux livres et registres relatifs aux transactions immobilières et à la gestion

1.5 Exigence de la Carte de Vérification des Antécédents Judiciaires pour les Titulaires de Licence

La section 32-2108.01 exige que chaque demandeur de licence obtienne et fournisse au département une carte valide de vérification des antécédents judiciaires en vertu de 41-1758.03 avant de recevoir et de conserver une licence. Le département ne doit pas délivrer une licence à un demandeur initial avant de recevoir la carte. Le département peut suspendre une licence si la carte de vérification des antécédents judiciaires est suspendue et soit la condamnation antérieure pourrait justifier un refus, soit le titulaire de la licence omet de prouver qu'il a demandé une exception pour juste motif dans les cinq jours ouvrables suivant la notification. Cela s'applique aux demandeurs initiaux de vendeur/courtier immobilier (immobilier, cimetière, camping en copropriété), aux exploitants d'école et à certains demandeurs de renouvellement/rapport public ayant des antécédents criminels non examinés.

- ✓ Une carte valide de vérification des antécédents judiciaires est requise avant la délivrance ou la détention d'une licence
- ✓ Le département peut suspendre une licence lors de la suspension de la carte de vérification des antécédents judiciaires dans les circonstances spécifiées
- ✓ Un titulaire de licence dispose de cinq jours ouvrables après notification pour prouver une demande d'exception pour juste motif

1.6 Définition du Courtier en Affaires

Un « courtier en affaires » est un courtier immobilier qui agit en tant qu'intermédiaire ou agent entre les vendeurs ou les acheteurs (ou les deux) dans la vente ou l'achat d'entreprises ou d'opportunités commerciales où un bail ou une vente d'un bien immobilier est soit une partie directe, soit une partie accessoire de la transaction. L'exercice du rôle de courtier en affaires entre dans la définition du courtier immobilier.

- ✓ Un courtier en affaires doit être un courtier immobilier autorisé
- ✓ La vente ou le bail d'un bien immobilier ne doit être qu'une partie directe OU accessoire de la transaction

1.7 Définition de la publicité et exclusions

La « publicité » signifie toute tentative par publication, diffusion, exhibition, sollicitation ou circulation (orale, écrite ou radiodiffusée) d'inciter une personne à contracter une obligation ou acquérir un intérêt dans les terres soumises au chapitre. La publicité N'INCLUT PAS les communiqués de presse remis aux médias d'information à titre informatif général/relations publiques si aucun frais n'est facturé, ainsi que certaines communications aux actionnaires (rapports annuels, documents de procuration, déclarations d'enregistrement, prospectus de valeurs mobilières, rapports immobiliers, déclarations d'offre).

- ✓ La publicité couvre tout support destiné à inciter une personne à acquérir un intérêt dans les terres visées
- ✓ Les communiqués de presse gratuits à titre informatif général/relations publiques sont exclus de la définition de publicité
- ✓ Les communications spécifiées aux actionnaires (p. ex., documents de procuration, prospectus, rapports immobiliers) sont exclus

1.8 Définition des Terres Non Subdivisées

Les « terres non subdivisées » désignent les terres divisées ou proposées d'être divisées en six parcelles ou plus de 36 acres ou plus chacune mais moins de 160 acres chacune, ou qui sont offertes dans le cadre d'un plan promotionnel commun (baux agricoles exclus). Cela inclut également les terres qui seraient la sixième parcelle si elles étaient vendues 10 ans ou plus après la vente la plus ancienne des cinq ventes précédentes dans la même parcelle mère de 36 à 160 acres.

- ✓ Les terres non subdivisées sont des parcelles de 36 acres ou plus mais moins de 160 acres chacune, au nombre de six ou plus
- ✓ Les baux agricoles sont exclus de la définition des terres non subdivisées
- ✓ Un plan promotionnel commun peut faire entrer des parcelles dans la définition des terres non subdivisées

1.9 Plan promotionnel commun et action concertée

Un « plan promotionnel commun » est un plan entrepris par une personne ou un groupe agissant de concert pour offrir des lots à la vente ou à la location. Si des terres sont offertes par des personnes agissant de concert et sont contiguës ou annoncées comme une unité/un nom commun, elles sont présumées offertes dans le cadre d'un plan promotionnel commun, quel que soit le nombre de lots par offre. Les subdivieurs distincts dans les subdivisions platées séparément au sein d'une communauté planifiée globalement ne sont PAS réputés offrir des lots combinés dans le cadre d'un plan promotionnel commun. « Agir de concert » signifie la preuve de collaborer pour poursuivre un plan concerté.

- ✓ Les terres contiguës annoncées sous un nom commun et offertes par des personnes agissant de concert sont présumées constituer un plan promotionnel commun

✓

Les subdivieurs distincts au sein d'une communauté planifiée globalement ne sont pas automatiquement soumis à un plan promotionnel commun

1.10 Définitions de la Licence, du Titulaire de Licence et de la Période de Licence

Une « licence » comprend tout ou partie de tout permis d'agence, certificat, approbation, enregistrement, rapport public, charte ou autorisation similaire requis par le chapitre. Un « titulaire de licence » est une personne à qui une licence a été accordée pour la période actuelle (et pour 32-2153(A), comprend les demandeurs initiaux). Une « période de licence » est la période de deux ans commençant à l'émission initiale ou au renouvellement et se terminant à la date d'expiration. Une « licence inactive » est délivrée à un titulaire de licence en statut inactif non engagé par un courtier.

- ✓ Une période de licence s'étend sur deux ans à partir de l'émission initiale ou du renouvellement
- ✓ Un rapport public est inclus dans la définition statutaire d'une licence
- ✓ Un titulaire de licence inactif n'est pas engagé par ou au nom d'un courtier

1.11 Types de titulaires de licence d'entité et courtier désigné

Un « titulaire de licence de société », un « titulaire de licence de société à responsabilité limitée » et un « titulaire de licence de partenariat » doivent chacun avoir un courtier désigné : un officier (société), un membre/gérant qui est une personne physique (SARL), ou un associé commandité général (partenariat), chacun titulaire d'une licence de courtier désigné en vertu de 32-2125. Un « courtier employeur » est une personne titulaire d'une licence de courtier d'entité en vertu de 32-2125(A) ou d'une entreprise individuelle où le propriétaire unique est un courtier titulaire d'une licence.

- ✓ Chaque titulaire de licence d'entité doit avoir un courtier désigné personne physique titulaire d'une licence en vertu de 32-2125
- ✓ Le courtier désigné de la SARL doit être un membre ou gérant qui est une personne physique
- ✓ Le courtier désigné du partenariat doit être l'associé commandité général

1.12 Objectif du Département et Surveillance du Commissaire

La section 32-2102 stipule que le chapitre est administré par le département d'État des agents immobiliers sous la direction du commissaire aux agents immobiliers. L'objectif du département dans l'administration du chapitre est de protéger l'intérêt public par l'octroi de licences et la réglementation de la profession immobilière en Arizona.

- ✓ Le Département des agents immobiliers administre le chapitre sous la direction du commissaire
- ✓ L'objectif déclaré est de protéger l'intérêt public par l'octroi de licences et la réglementation

1.13 Pouvoirs et Fonctions du Commissaire

La section 32-2107 confère au commissaire la direction du département avec le pouvoir d'administrer et d'exécuter le chapitre, d'adopter un sceau officiel, de maintenir un bureau principal au siège du gouvernement de l'État, et d'ouvrir des bureaux succursales. Le commissaire doit adopter les règles nécessaires pour exécuter le chapitre et peut approuver les formulaires juridiques normalisés pour utilisation dans la vente ou la location de biens immobiliers afin de reconnaître leur conformité avec le chapitre et les règles. Le commissaire peut également produire des matériels éducatifs et tenir des séminaires.

- ✓ Le commissaire doit adopter les règles nécessaires pour exécuter le chapitre
- ✓ Le commissaire peut approuver les formulaires juridiques normalisés pour la vente ou la location de biens immobiliers
- ✓ Le commissaire administre le département et peut établir des bureaux succursales

1.14 Informations supplémentaires que le commissaire peut exiger des demandeurs

La section 32-2108(C) autorise le commissaire à exiger des informations supplémentaires sur un demandeur ou un titulaire (y compris les dirigeants, administrateurs, membres, gestionnaires, associés d'entités, propriétaires/actionnaires à 10 % ou plus, et les personnes de contrôle). Cela peut inclure les antécédents criminels antérieurs, une carte de dédouanement d'empreintes digitales valide, et un affidavit divulguant les condamnations pour crimes ou délits, les licences refusées/suspendues/révoquées, les rapports publics refusés, les ordonnances restrictives, les jugements défavorables impliquant la fraude ou la turpitude morale, les dépôts de bilan, et la participation à des entités soumises à de telles actions.

- ✓ Le commissaire peut exiger les antécédents criminels, les cartes de dédouanement d'empreintes digitales et les affidavits de divulgation
- ✓ La divulgation s'étend aux dirigeants d'entités, aux personnes de contrôle et aux propriétaires/actionnaires détenant 10 % ou plus
- ✓ Les demandeurs doivent divulguer la discipline antérieure, les ordonnances restrictives, les jugements de fraude et les dépôts de bilan

1.15 Disclaimer enregistré des clauses restrictives illégales

La section 32-2107.01 exige que le commissaire exécute et enregistre dans chaque comté un document déclinant la validité et l'applicabilité des clauses ou restrictions basées sur la race, la religion, la couleur, le statut de handicap ou l'origine nationale, déclarant tout tel engagement enregistré nul. Cela n'affecte pas les autres clauses, conditions ou restrictions légales.

- ✓ Les clauses basées sur la race, la religion, la couleur, le handicap ou l'origine nationale sont invalides et non applicables
- ✓ Le commissaire enregistre un disclaimer dans chaque comté déclarant ces restrictions nulles

1.16 Divulgations Enregistrées Militaires et Environnementales

Les sections 32-2113, 32-2114, 32-2114.01 et 32-2117 exigent que le commissaire enregistre les divulgations pour les propriétés près des aéroports militaires/installations annexes (soumises à une augmentation du bruit et du potentiel d'accidents), sous les routes d'entraînement militaires, sous l'espace aérien restreint et dans les gammes d'électronique militaire. Le département affiche également les cartes connexes (32-2115) et fournit des cartes de fissures terrestres (32-2117). Selon la section 32-2117, un lotisseur/propriétaire/titulaire de permis qui fournit une divulgation écrite ou un avis de rapport public de la carte de fissure terrestre n'est pas responsable, bien que la divulgation ne crée pas de cause d'action indépendante.

- ✓ La divulgation à proximité d'un aéroport militaire avertit du bruit accru et du potentiel d'accidents
- ✓ Fournir une divulgation de carte de fissure terrestre protège les lotisseurs/propriétaires/titulaires de permis de la responsabilité
- ✓ Les divulgations de fissure terrestre et militaires ne créent pas une cause d'action indépendante

1.17 Définitions du Promoteur et du Développement

Un « promoteur » est une personne qui offre un bien immobilier dans un développement à la vente, à la location ou à l'usage, en son nom propre ou au nom d'autrui ; cela exclut une personne dont l'implication se limite à l'énumération de propriétés. « Développement » désigne toute division, division proposée ou utilisation de bien immobilier que le ministère réglemente, y compris les terres subdivisées/non subdivisées, les cimetières, les condominiums, les multipropriétés, les terrains de camping membres et les coopératives d'actions.

- ✓ Une personne qui se contente d'énumérer une propriété dans un développement n'est pas un promoteur
- ✓ Le développement couvre largement tous les types de propriétés sur lesquels le ministère a autorité

1.18 Définition de l'Adresse d'Inscription

Une « adresse d'inscription » est l'une des suivantes : l'adresse où exerce ou travaille un titulaire de licence ; l'adresse résidentielle d'un titulaire de licence ; ou l'adresse de l'agent statutaire d'un titulaire de licence enregistré auprès de la commission des sociétés (seulement si avis de l'agent statutaire est donné au département en vertu de la section 32-2126).

- ✓ L'adresse d'inscription d'un titulaire de licence peut être son adresse professionnelle, résidentielle ou celle de son agent statutaire enregistré.
- ✓ L'option agent statutaire s'applique uniquement si avis en est donné au département selon la section 32-2126.

1.19 Définitions des modes de prestation d'éducation : formation à distance et cours en classe

La « formation à distance » est une éducation continue ou préalable à l'octroi de la licence, dispensée en ligne selon une expérience d'apprentissage planifiée avec séparation géographique (synchrone ou asynchrone), ne nécessitant pas d'interaction en temps réel, utilisant une plateforme d'apprentissage à votre rythme ou préenregistrée accessible par Internet. Un « cours en classe » est dispensé soit en personne, soit dans un format synchrone à distance permettant aux étudiants d'observer et de participer à distance via la diffusion en direct. Une « école » est une personne ou entité offrant des études pour satisfaire aux exigences éducatives en vue de l'octroi de la licence ou du renouvellement.

- ✓ La formation à distance ne nécessite pas d'interaction en temps réel entre l'étudiant et l'instructeur et est offerte à votre rythme
- ✓ Les cours en classe peuvent être dispensés en personne ou de manière synchrone à distance via la diffusion en direct

1.20 Composition et mandats de la Commission consultative de l'immobilier

La section 32-2104 établit une commission consultative de l'immobilier composée de dix membres nommés par le gouverneur pour des mandats de six ans, avec trois membres dont le mandat expire le 31 janvier de chaque année impaire. L'adhésion comprend des courtiers/agents ayant une expérience résidentielle, des représentants de la gestion commerciale et multifamiliale, un membre représentant les stations balnéaires/terrains de camping/cimetières, un membre spécialisé en subdivisions, un membre représentant l'éducation, et trois membres du public sans lien avec les titulaires de licences. Les membres ne reçoivent aucune rémunération mais sont remboursés pour leurs dépenses; pas plus de cinq membres d'un même comté ne peuvent siéger simultanément.

- ✓ La commission compte dix membres nommés par le gouverneur pour des mandats de six ans
- ✓ Trois des dix membres doivent être des membres du public sans lien avec les titulaires de licences au troisième degré
- ✓ Les membres de la commission ne reçoivent aucune rémunération, uniquement le remboursement des dépenses
- ✓ Pas plus de cinq membres d'un même comté ne peuvent siéger simultanément

1.21 Qualifications et nomination du commissaire aux affaires immobilières

La section 32-2106 prévoit que le commissaire est nommé par le gouverneur et exerce ses fonctions à la discrétion du gouverneur. Les candidats doivent avoir au moins cinq ans d'expérience dans le secteur immobilier, des assurances de titre ou de la banque/courtage hypothécaire, plus trois ans d'expérience administrative, et ne doivent pas avoir d'intérêt financier ou agir en tant que courtier/agent immobilier/représentant d'une quelconque entreprise immobilière ou de courtage à la date d'acceptation de la nomination.

- ✓ Le commissaire est nommé par le gouverneur et exerce ses fonctions à la discrétion du gouverneur
- ✓ Exige cinq ans d'expérience dans le secteur et trois ans d'expérience administrative
- ✓ Le commissaire ne peut pas avoir d'intérêt financier ou agir pour une quelconque entreprise immobilière ou de courtage

1.22 Interdiction de conflit d'intérêts pour les agents/employés du département

L'article 32-2110 interdit à tout agent ou employé du département d'être associé ou d'avoir un intérêt direct ou indirect dans une entreprise immobilière ou une agence immobilière, assurant ainsi une régulation impartiale.

- ✓ Aucun agent ou employé du département ne peut avoir d'intérêt dans une entreprise immobilière ou une agence immobilière
- ✓ L'interdiction couvre les intérêts directs et indirects

1.23 Exigences en matière d'éducation des consommateurs d'eau

La section 32-2119 exige que le département affiche des informations conseillant aux acheteurs potentiels d'enquêter sur la disponibilité de l'eau avant d'acheter, avec un lien vers le Département des ressources en eau pour les définitions (approvisionnement adéquat en eau, approvisionnement inadéquat en eau, propriété desservie par un fournisseur d'approvisionnement adéquat et détermination d'absence d'approvisionnement en eau) applicable en dehors des zones de gestion active. Le département doit également afficher une carte actuelle des zones en dehors des zones de gestion active.

- ✓ Le département doit conseiller aux acheteurs d'enquêter sur la disponibilité de l'eau avant l'achat
- ✓ Les définitions d'approvisionnement en eau s'appliquent aux zones en dehors des zones de gestion active conformément à la section 45-108.05

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 Exemptions des exigences de permis immobilier

L'A.R.S. 32-2121 énumère les personnes et activités qui ne nécessitent pas de permis immobilier. Les propriétaires traitant leurs propres biens, les avocats exerçant des fonctions juridiques, les séquestres/syndics nommés par le tribunal, les syndics de fiducie de garantie, les employés du gouvernement et d'autres sont exemptés lorsqu'ils ne reçoivent pas de rémunération spéciale ou ne font pas office de courtiers. La compréhension de ces exemptions est essentielle pour déterminer quand un permis est requis.

- ✓ Un propriétaire vendant/louant/gérant sa PROPRE propriété est exempté s'il ne reçoit pas de rémunération spéciale et que la majorité de ses activités ne sont pas celles d'un courtier
- ✓ Un avocat est exempté uniquement lorsqu'il exerce des fonctions d'avocat ; l'exemption ne permet PAS autrement de se livrer à des actes nécessitant un permis
- ✓ Un syndic vendant en vertu d'une fiducie de garantie, les séquestres et syndics en faillite agissant sur ordre du tribunal sont exemptés
- ✓ Une personne détenant une procuration pour une transaction isolée spécifique (non comme méthode de conduire une entreprise immobilière) est exemptée
- ✓ Une personne gérant un hôtel, motel ou parc de véhicules de loisir est exemptée, de même qu'une personne gérant les réservations pour des occupations de 31 jours ou moins

2.2 Licence requise pour les courtiers et agents immobiliers

A.R.S. 32-2122 rend illégal d'exercer en tant que courtier immobilier, agent immobilier, courtier/agent en cimetière ou courtier/agent en camping de loisirs sans avoir d'abord obtenu une licence. Tout acte effectué contre rémunération (ou en attente de celle-ci) qui entre dans la définition d'un courtier constitue l'exercice en tant que titulaire de licence, même s'il est accessoire à une transaction.

- ✓ Tout acte en contrepartie ou en attente de rémunération inclus dans la définition de courtier exige une licence, qu'il soit accessoire ou couvre l'ensemble de la transaction
- ✓ Une personne non titulaire de licence ne peut encaisser les loyers en personne et les frais connexes que si elle travaille pour un titulaire de licence, encaisse au nom du titulaire de licence et fournit un reçu au moment du paiement du loyer
- ✓ Il est illégal pour toute personne, corporation, partenariat ou SARL d'exercer une activité réglementée sans avoir d'abord obtenu une licence

2.3 Qualifications d'expérience pour les licences de courtier

L'A.R.S. 32-2124 exige une preuve de compétence et une expérience spécifique pour les licences de courtier. Un demandeur de licence de courtier immobilier original doit avoir été un agent immobilier agréé actif ou un courtier pendant au moins trois ans au cours des cinq années précédant immédiatement la demande.

- ✓ La licence de courtier immobilier original exige au moins 3 ans d'expérience agréée active au cours des 5 années précédant immédiatement la demande
- ✓ Une licence refusée au cours de l'année précédente (selon le 32-2153) disqualifie un demandeur ; une licence révoquée au cours des 2 années précédentes disqualifie également
- ✓ L'expérience active équivalente au cours des 5 années précédentes peut se substituer à l'exigence d'expérience agréée à la satisfaction du commissaire
- ✓ Une nouvelle demande plus d'un an après l'expiration exige de respecter toutes les exigences actuelles en matière d'éducation et d'expérience et de repasser l'examen

2.4 Exigences de formation préalable à l'obtention de la licence

A.R.S. 32-2124(B)-(C) exigent que les candidats à la licence de vendeur et de courtier suivent un cours agréé d'au moins 90 heures de classe (ou équivalent) dans une école immobilière certifiée et réussissent un examen. Les cours peuvent être en classe ou en apprentissage à distance, mais l'examen doit être surveillé en personne.

- ✓ Les cours préalables à l'obtention de la licence pour vendeur et courtier exigent au minimum 90 heures de classe ou l'équivalent dans une école certifiée
- ✓ L'examen sur le cours préalable à l'obtention de la licence doit être un examen supervisé complété en personne
- ✓ L'achèvement du cours ne peut pas dépasser 10 ans avant la demande, sauf si le commissaire constate une expérience professionnelle et une formation équivalentes
- ✓ Les candidats vendeurs doivent en outre suivre 6 heures d'instruction en droit des contrats immobiliers et rédaction de contrats, y compris la pratique de la rédaction

2.5 Exigences de formation continue pour le renouvellement

A.R.S. 32-2130 permet le renouvellement en temps opportun en déposant une demande, en payant les frais et en présentant une preuve de formation continue : 24 heures pour les agents commerciaux et les courtiers associés, et 30 heures pour les courtiers désignés (et les courtiers associés selon 32-2151.01(G)) par période de 24 mois.

- ✓ Les agents commerciaux et les courtiers associés doivent compléter 24 heures de crédit de formation continue par période de licence de 24 mois
- ✓ Les courtiers désignés (et les courtiers associés selon 32-2151.01(G)) doivent compléter 30 heures de crédit de formation continue par période de 24 mois
- ✓ Les courtiers et agents commerciaux de cimetière et de camping d'adhésion sont exemptés de ces exigences de formation
- ✓ En cas de renouvellement dans l'année suivant l'expiration, les heures de formation continue complétées après l'expiration peuvent être appliquées vers l'exigence de renouvellement

2.6 Exemption pour agent de location résidentielle / gestionnaire sur place

Les personnes physiques agissant en tant qu'agents de location résidentielle ou gestionnaires sur place de propriétés locatives résidentielles sont exemptées de l'obligation de détenir une licence dans des conditions spécifiques. Elles doivent exercer leurs activités à un seul endroit au maximum pendant leurs heures de travail régulières et être employées par le propriétaire ou par l'agent de gestion autorisé du propriétaire. Leurs fonctions peuvent inclure la préparation des baux, la collecte des dépôts/loyers, la présentation des unités, l'exécution des baux et la remise des avis.

- ✓ L'agent/gestionnaire doit exercer ses activités à un seul endroit au maximum pendant ses heures de travail régulières
- ✓ Il/elle ne doit pas recevoir de rémunération spéciale pour les actes de location décrits
- ✓ Une prime basée sur le rendement versée au maximum une fois par mois et ne dépassant pas la moitié de la rémunération totale ne constitue PAS une rémunération spéciale
- ✓ Une personne physique peut agir en tant que gestionnaire de propriété pour une seule propriété génératrice de revenus non résidentielle (ou propriétés contiguës appartenant à un propriétaire commun) sans licence

2.7 Conditions de demande de licence de courtier/agent immobilier

L'A.R.S. 32-2123 exige qu'une demande de licence originale soit signée ou soumise électroniquement avec tous les frais. Le demandeur doit divulguer son nom légal, son adresse, ses condamnations pour crime, sa révocation ou suspension du droit d'exercer, les refus, révocations ou suspensions de licence antérieurs dans tout État, et fournir un numéro de sécurité sociale.

- ✓ Les demandeurs doivent divulguer toute condamnation pour crime, sa nature, son lieu, sa date et sa résolution, ainsi que toute révocation ou suspension de licence juridique
- ✓ Les demandeurs doivent divulguer si une licence professionnelle a déjà été refusée, révoquée ou suspendue dans cet État ou dans tout autre État
- ✓ Une demande de courtier doit également préciser le nom et l'adresse commerciale de référence
- ✓ Le commissaire peut exiger une carte de vérification des empreintes digitales valide et des antécédents criminels antérieurs

2.8 Âge, contenu de l'examen et demandeurs hors de l'État

A.R.S. 32-2124 exige qu'un demandeur soit âgé d'au moins 18 ans avant de recevoir une licence. Le commissaire vérifie par examen qu'un demandeur en immobilier comprend l'anglais, l'arithmétique, les formulaires immobiliers, l'agentage, l'éthique et le chapitre/les règles. L'examen du courtier doit être plus rigoureux que celui du vendeur.

- ✓ Un demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans avant de recevoir une licence quelconque
- ✓ L'examen du courtier doit être plus rigoureux, strict et plus large dans sa portée que l'examen du vendeur
- ✓ Un demandeur titulaire d'une licence équivalente hors de l'État est exempté de la portion nationale de l'examen (selon 32-4302) mais doit réussir la portion spécifique à l'Arizona
- ✓ Le commissaire peut renoncer aux exigences de cours préalables à la licence, sauf le cours spécifique à l'Arizona de 27 heures pour les titulaires d'une licence actuelle hors de l'État

2.9 Interdiction de permis pour antécédents criminels

Les articles A.R.S. 32-2124(M) et 32-2130(I) interdisent l'émission ou le renouvellement d'un permis à une personne condamnée pour un crime et actuellement incarcérée, en liberté conditionnelle, sous supervision communautaire ou en probation pour cette condamnation.

- ✓ Le commissaire NE DOIT PAS émettre un permis à un criminel actuellement incarcéré, en liberté conditionnelle, sous supervision communautaire ou en probation pour la condamnation
- ✓ Le département NE DOIT PAS renouveler un permis dans les mêmes conditions de statut criminel
- ✓ Cette interdiction ne limite pas le pouvoir discrétionnaire du commissaire de refuser le renouvellement pour d'autres raisons

2.10 Exemption d'examen de renouvellement dans les 12 mois

A.R.S. 32-2124(H) permet à un demandeur de renouvellement d'éviter un réexamen si la demande est présentée dans les 12 mois suivant l'expiration de la licence et si la licence n'a pas été annulée, résiliée ou suspendue au moment de la demande.

- ✓ Un demandeur de renouvellement n'a pas besoin de se soumettre à un réexamen s'il présente sa demande dans les 12 mois suivant l'expiration et si la licence n'a pas été annulée, résiliée ou suspendue
- ✓ Cela s'applique aux courtiers et aux agents immobiliers, aux courtiers et aux agents en cimetières, ainsi qu'aux courtiers et aux agents en camping de membres

2.11 Licences de courtier entité et courtier désigné

L'A.R.S. 32-2125 régit les licences pour les sociétés, les SARL et les partenariats. Une entité demandant une licence de courtier doit désigner une personne physique courtière autorisée qui est un officier, gestionnaire, associé ou partenaire pour agir en tant que courtier désigné. La licence de l'entité s'exerce concurremment avec la licence du courtier désigné.

- ✓ Une licence de courtier entité exige la désignation d'un courtier personne physique autorisé (officier/gestionnaire/associé/partenaire) comme courtier désigné
- ✓ La licence de courtier de l'entité s'exerce concurremment avec la licence du courtier désigné et ne confère aucune autorité à toute autre personne
- ✓ Une société professionnelle ou une SARL professionnelle ne peut pas être autorisée comme courtier employeur
- ✓ Les entités doivent signaler au département dans les 10 jours les changements d'officiers/associés, les changements de contrôle, les modifications des statuts, la participation au capital de 10 % ou plus, ou la dissolution

2.12 Restrictions concernant la nomination d'un courtier désigné

A.R.S. 32-2125(E) interdit à une entité de nommer une personne comme courtier désigné si cette personne est soumise à une ordonnance de cessation et d'abstention, a une licence suspendue, ou a vu sa licence révoquée au cours des deux années précédentes pour un acte commis alors qu'elle était désignée sur une licence.

- ✓ Une personne ne peut pas être nommée courtier désigné si elle est soumise à une ordonnance de cessation et d'abstention relative à l'activité immobilière
- ✓ Une personne ne peut pas être nommée courtier désigné si sa licence est suspendue
- ✓ Une personne ne peut pas être nommée courtier désigné si sa licence a été révoquée au cours des 2 années précédentes pour un acte ou une omission commis alors qu'elle était désignée sur la licence

2.13 Règle d'une seule licence et autorité d'activités multiples

A.R.S. 32-2125.01 stipule qu'une seule licence peut être accordée à un titulaire de licence à la fois, mais un courtier/agent immobilier peut se livrer à des activités de vente de cimetières et de terrains de camping à adhésion sans licences distinctes. Une personne qui réussit l'examen doit obtenir sa licence dans l'année ou repasser l'examen.

- ✓ Une personne ayant réussi l'examen de courtier/agent immobilier doit obtenir sa licence dans l'année suivant l'examen ou doit le reprendre
- ✓ Un courtier/agent immobilier peut se livrer à des activités de vente de cimetières ou de terrains de camping à adhésion sans licences distinctes pour ces activités
- ✓ Un titulaire de licence immobilière ne peut avoir qu'UN SEUL courtier employeur dans chaque catégorie : cimetière, terrain de camping à adhésion et immobilier

2.14 Titulaires de licence non-résidents et signification d'acte

L'A.R.S. 32-2125.02 considère une demande de licence non-résident comme une désignation irrévocable du commissaire en tant qu'agent pour la signification d'acte. Les titulaires de licence non-résidents ne peuvent accepter un emploi ou une compensation que d'un courtier activement autorisé en Arizona.

- ✓ Une demande de licence non-résident constitue une désignation irrévocable du commissaire en tant qu'agent pour la signification d'acte
- ✓ Un titulaire de licence non-résident ne peut accepter un emploi ou une compensation que d'un courtier activement autorisé en Arizona (en vertu de l'article 32-2155)
- ✓ Un courtier non-résident doit conserver les dossiers requis en Arizona et notifier le département de son emplacement (ou de son prestataire de tenue de dossiers en ligne)
- ✓ Un candidat non-résident doit réussir la partie spécifique à l'État de l'examen en Arizona

2.15 Lieu d'établissement et avis de changement de lieu

L'A.R.S. 32-2126 exige que chaque courtier employeur maintienne un lieu d'établissement défini ou un agent statutaire valide, et notifie le département par écrit de tout changement. L'omission de notifier un changement ou un abandon annule automatiquement la licence du courtier et révoque les licences de ses employés.

- ✓ Chaque courtier employeur doit maintenir un lieu d'établissement défini OU un agent statutaire valide et actif enregistré auprès de la Commission des Sociétés
- ✓ Le changement ou l'abandon du lieu d'établissement ou de l'agent statutaire sans avis écrit annule automatiquement la licence du courtier employeur
- ✓ L'annulation révoque la licence de tout agent immobilier ou courtier associé employé par ce courtier ; ils peuvent être réembauchés si la licence est rétablie
- ✓ Chaque courtier doit afficher une affiche conforme à l'entrée identifiant le courtier et l'établissement

2.16 Frais de licence et période de licence

A.R.S. 32-2129 exige que tous les frais de licence soient payés d'avance, uniformes quel que soit le moment de l'année. Une licence originale est valable deux ans jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel elle a été accordée ; un renouvellement est valable deux ans à partir du jour suivant l'expiration de la licence précédente.

- ✓ Tous les frais de licence doivent être payés d'avance et sont identiques quel que soit le moment de l'année où la licence est émise
- ✓ Une licence originale dure 2 ans jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel elle a été accordée
- ✓ Une licence renouvelée est valable 2 ans à partir du premier jour suivant l'expiration de la licence précédente, indépendamment de la date d'émission
- ✓ Le département peut refuser ou annuler une licence si les frais sont payés par chèque sans provision

2.17 Conséquences de l'expiration de la licence et résiliation

A.R.S. 32-2130(F)-(G) dispose qu'entre l'expiration et le renouvellement, les droits du titulaire de la licence expirent et il est illégal d'agir en tant que titulaire de licence. Une licence expirée depuis plus d'un an est résiliée. Dans un délai d'un an, le département renouvelle sans réexamen si la licence n'a pas été annulée ou suspendue.

- ✓ Tant qu'une licence est expirée, il est illégal d'agir ou d'offrir d'agir en tant que courtier ou agent immobilier
- ✓ L'expiration du courtier employeur résilie les licences des employés à la date d'expiration; ils peuvent être réembauchés lors du renouvellement
- ✓ Le département résilie une licence expirée depuis plus d'un an
- ✓ Une licence résiliée ou révoquée ne donne pas droit au renouvellement et nécessite une demande originale

2.18 Courtier se renouvelant en tant qu'agent et licences inactives

A.R.S. 32-2130(J)-(L) permettent à un courtier immobilier de se renouveler en tant qu'agent sans satisfaire aux exigences du cours préalable à la licence d'agent. Les détenteurs de licences inactives n'ont pas besoin de suivre la formation continue pendant l'inactivité, mais doivent le faire lors de la réactivation, et après 15 ans d'inactivité, ils doivent réussir l'examen spécifique à l'Arizona.

- ✓ Un détenteur de licence de courtier peut se renouveler en tant qu'agent sans satisfaire à l'exigence du cours 32-2124(B), mais doit payer les frais de renouvellement d'agent
- ✓ Pour devenir à nouveau courtier, la personne doit satisfaire à toutes les exigences de courtier, y compris 32-2124(C)
- ✓ Un détenteur de licence inactive n'a pas besoin de suivre la formation continue pendant l'inactivité, mais le commissaire peut exiger une formation continue avant la réactivation

✓

Si inactive pendant plus de 15 ans, le demandeur doit réussir un examen spécifique aux lois de l'Arizona avant l'activation de la licence; le département notifie le détenteur un an avant le terme de 15 ans

2.19 Réintégration des licences

L'A.R.S. 32-2131 établit comment le commissaire peut réintégrer les licences expirées, annulées, résiliées, suspendues ou révoquées. Différentes procédures s'appliquent : les licences expirées se réintègrent par renouvellement, les annulées par nouvelle demande ou renouvellement, les résiliées/ révoquées par demande initiale.

- ✓ Une licence révoquée (selon 32-2153) exige une réintégration par DEMANDE ORIGINALE
- ✓ Une licence résiliée pour paiement du fonds de garantie exige le remboursement complet du fonds, une demande initiale et une preuve que le jugement a été satisfait
- ✓ La réintégration (sauf pour les licences annulées) n'est pas disponible tant que le titulaire de la licence fait l'objet d'une enquête du département ou d'une procédure administrative en attente
- ✓ La réintégration ne réduit pas les qualifications autrement exigées des demandeurs

2.20 Cliniques de gestion des courtiers

L'A.R.S. 32-2136 exige des cliniques de gestion des courtiers couvrant les exigences des lois et règlements des courtiers, les obligations légales des courtiers désignés, la tenue de dossiers, les fonds en fiducie, la publicité, les contrats, les obligations fiduciaires, les divulgations, les enquêtes et la gestion des risques. Les demandeurs de licence de courtier original doivent y assister avant d'activer une licence.

- ✓ Une clinique de gestion des courtiers comprend trois cours de trois heures chacun (9 heures au total)
- ✓ Un demandeur d'une licence de courtier original doit assister à une clinique de gestion des courtiers avant d'activer la licence
- ✓ Les courtiers désignés et les courtiers associés en vertu de 32-2151.01(G) doivent assister à une clinique une fois pendant chaque période de 24 mois de titularisation de la licence après la première participation
- ✓ Un courtier exerçant des activités de gestion immobilière doit suivre une clinique conçue pour enseigner la compétence en gestion immobilière

2.21 Continuation après changement de propriété d'entité

L'A.R.S. 32-2125(C) stipule qu'une licence d'entité en vertu du paragraphe B se termine en cas de décès ou de changement d'actionnaires/membres, mais un officier autorisé/actionnaire restant peut poursuivre ses activités pendant jusqu'à 90 jours supplémentaires en attente d'une nouvelle licence ou d'un nouveau courtier désigné.

- ✓ Une licence d'entité peut se poursuivre pendant jusqu'à 90 jours supplémentaires en attente d'une nouvelle licence ou d'un nouveau courtier désigné après un changement admissible.
- ✓ La corporation ou la LLC ne peut PAS accepter la représentation de nouveaux clients pendant qu'une nouvelle licence est en attente ou jusqu'à ce qu'un nouveau courtier désigné soit ajouté.

2.22 Confidentialité des informations personnelles du titulaire de licence

A.R.S. 32-2125.03 protège l'adresse résidentielle, le numéro de téléphone résidentiel, l'adresse e-mail et le numéro de sécurité sociale d'un titulaire de licence ou d'un candidat contre la divulgation publique, sauf si un objectif légitime de justice ou gouvernemental s'applique.

- ✓ L'adresse résidentielle et le numéro de téléphone ne sont pas publics sauf si le commissaire constate que la divulgation sert la justice et l'intérêt public
- ✓ Les adresses e-mail ne sont divulguées qu'à un tribunal ou à une agence gouvernementale à une fin légitime
- ✓ Les numéros de sécurité sociale ne peuvent être divulgués qu'à un tribunal ou à une agence gouvernementale à une fin gouvernementale légitime

2.23 Succursales et absence temporaire du courtier

A.R.S. 32-2127 exige une licence supplémentaire distincte pour chaque succursale, délivrée au même nom et affichée à la succursale. Chaque succursale doit être sous la direction d'un courtier ou d'un agent immobilier agréé. Un courtier désigné dans l'impossibilité d'agir dans les 24 heures peut désigner un remplaçant.

- ✓ Un courtier ayant plus d'un lieu d'activité doit obtenir une licence supplémentaire pour chaque succursale
- ✓ Chaque succursale doit être sous la direction d'un courtier ou d'un agent immobilier agréé, avec une enseigne incluant la désignation « succursale »
- ✓ Un courtier désigné dans l'impossibilité d'agir dans les 24 heures peut faire une DÉSIGNATION ÉCRITE d'un titulaire de licence ou d'un autre courtier désigné, sans dépasser 30 jours
- ✓ Un agent remplaçant ne peut PAS être autorisé à embaucher ou résilier des titulaires de licence

2.24 Affichage et possession des certificats de licence

L'A.R.S. 32-2128 exige que le certificat du courtier désigné (et du courtier employeur) soit affiché de manière bien visible et que tous les autres certificats soient facilement accessibles. Les certificats des agents immobiliers/courtiers associés restent en la possession de l'employeur jusqu'à la cessation ou la résiliation.

- ✓ Le certificat du courtier désigné doit être affiché de manière bien visible; les autres certificats doivent être facilement accessibles
- ✓ Le certificat d'un agent immobilier/courtier associé reste en la possession de l'employeur jusqu'à son annulation, sa résiliation, sa suspension, sa révocation, ou jusqu'à ce que le titulaire soit séparé
- ✓ Un courtier désigné peut satisfaire aux exigences de possession en accédant à la base de données publique du département et en imprimant/conservant un enregistrement montrant la licence active actuellement en vigueur

2.25 Barème des droits de licence maximaux

A.R.S. 32-2132 énumère les droits maximaux qui peuvent être facturés. Une fois payés et reçus, les droits ne sont pas remboursables sauf pour juste cause. Les entités ne sont pas facturées pour l'émission d'une licence de courtier.

- ✓ Droits maximaux du courtier : demande d'examen 125 $, examen 100 $, licence 250 $, renouvellement 400 $
- ✓ Droits maximaux du vendeur : demande d'examen 75 $, examen 50 $, licence 125 $, renouvellement 200 $
- ✓ Les droits ne sont pas remboursés après l'émission d'un reçu sauf que le commissaire peut rembourser pour juste cause démontrée
- ✓ Une société, partenariat ou SARL ne se voit pas facturée de droit pour l'émission d'une licence de courtier

2.26 Licence temporaire de courtier pour liquider une entreprise

L'A.R.S. 32-2133 autorise le commissaire à délivrer une licence temporaire de courtier pour liquider l'entreprise d'un courtier agréé décédé ou incapable. Elle peut être accordée au conjoint survivant, aux proches parents, à un employé, à un administrateur, à un représentant personnel, à un tuteur ou à un curateur.

- ✓ Une licence temporaire de courtier est limitée à 90 jours et ne peut pas être prolongée, sauf qu'une licence de représentant personnel/administrateur continue jusqu'à la disposition de l'entreprise du courtier décédé, sans dépasser 15 mois
- ✓ Pas plus d'une licence temporaire ne peut être délivrée à ou concernant le même individu au cours d'une période d'un an
- ✓ Un titulaire de licence temporaire possède les mêmes pouvoirs et obligations en matière de licence qu'en vertu d'une licence permanente

2.27 Certification de l'école immobilière et des cours

L'A.R.S. 32-2135 exige que les écoles obtiennent un certificat d'approbation pour fonctionner et une approbation de cours avant d'offrir des cours avec crédit. Le commissaire peut retirer la certification pour des violations notamment la certification d'assiduité incorrecte et les matériels non approuvés.

- ✓ Une école doit obtenir un certificat d'approbation pour fonctionner (pour au moins 4 ans) et une approbation de cours pour chaque cours avec crédit avant de l'offrir
- ✓ Le commissaire peut retirer ou refuser la certification pour avoir incorrectement certifié l'assiduité, enseigné des matériels non approuvés, ou déposé de faux documents
- ✓ Une demande de cours en classe vivante doit être déposée au moins 30 jours avant, et un cours en apprentissage à distance au moins 90 jours avant l'offre
- ✓ L'approbation du cours est valide pour au moins 4 ans si le contenu reste à jour ; un cours ne peut pas être enseigné si le contenu n'est plus à jour ou a été substantiellement modifié

2.28 Annulation volontaire de la licence

L'A.R.S. 32-2137 permet au département, à la demande d'un titulaire de licence, d'annuler la licence de cette personne uniquement si le titulaire de licence ne fait pas l'objet d'une enquête et aucune procédure disciplinaire n'a été engagée.

- ✓ Le département peut annuler une licence à la demande du titulaire de licence uniquement si ce dernier ne fait pas actuellement l'objet d'une enquête du département
- ✓ L'annulation n'est disponible que si le département n'a pas engagé de procédure disciplinaire contre le titulaire de licence

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 Disposition des fonds en fiducie ; séquestre neutre vs compte de fiducie

En vertu de 32-2151(A), sauf accord contraire écrit de toutes les parties, un courtier qui ne place pas immédiatement les fonds confiés dans un dépositaire de séquestre neutre en Arizona doit, à la réception, placer tous ces fonds dans un compte de fonds en fiducie dans un compte assuré ou garanti par le gouvernement fédéral auprès d'un dépositaire situé en Arizona. Il s'agit de la règle fondamentale de gestion des fonds en fiducie pour les courtiers de l'Arizona.

- ✓ Les fonds doivent être placés dans un dépositaire de séquestre neutre dans l'État ou un compte de fonds en fiducie dans l'État immédiatement ou à la réception
- ✓ Le compte de fonds en fiducie doit être assuré ou garanti par le gouvernement fédéral et situé en Arizona
- ✓ Les parties peuvent convenir par écrit d'autres modalités de gestion

3.2 Exigences minimales du compte de fonds fiduciaires

L'article 32-2151(B) établit les exigences minimales : les dépôts doivent être effectués par bons de dépôt avec documentation identifiant chaque transaction, la date, le montant et les parties; les fonds fiduciaires ne peuvent être utilisés que pour l'objectif pour lequel ils ont été déposés; les registres complets doivent être conservés électroniquement, au bureau principal/succursale, ou à un emplacement d'entreposage approuvé hors site dans l'État (avec avis écrit préalable de l'adresse au département). Les registres doivent suivre les principes comptables généralement reconnus et inclure les reçus descriptifs, un journal des décaissements et un grand livre des clients. Les registres informatisés doivent permettre la reconstruction si les données électroniques sont détruites.

- ✓ Les dépôts doivent être effectués par bons de dépôt identifiant la transaction, la date, le montant et les parties
- ✓ Les fonds fiduciaires ne peuvent être utilisés que pour l'objectif pour lequel ils ont été déposés
- ✓ Les registres doivent être tenus selon les PCGR et inclure les reçus descriptifs, le journal des décaissements et le grand livre des clients
- ✓ L'entreposage hors site exige un avis écrit préalable de l'adresse au département

3.3 Exigence de rapprochement mensuel à trois volets

L'article 32-2151(B)(3) exige que le courtier effectue, sur une base mensuelle, un rapprochement à trois volets entre les relevés bancaires du compte fiduciaire, les grands livres clients et les grands livres du compte fiduciaire, et fournisse une explication pour toute variation. Le défaut d'effectuer régulièrement ce rapprochement constitue en soi une violation (conformément au paragraphe C).

- ✓ Le rapprochement à trois volets doit être effectué mensuellement entre les relevés bancaires, les grands livres clients et les grands livres du compte fiduciaire
- ✓ Toute variation doit être expliquée
- ✓ L'omission de rapprocher régulièrement constitue une violation du chapitre

3.4 Variations de compte fiduciaire constitutives de violations

L'article 32-2151(C) énumère les actes ou omissions causant une variation qui constituent des violations : ne pas retirer les intérêts gagnés au moins une fois tous les 12 mois ; permettre le versement anticipé des monies d'autrui sur le compte personnel du courtier ou commingler avec les monies personnelles ; ne pas identifier les monies des locataires non-propriétaires dans les reçus ; ne pas maintenir des registres distincts pour chaque propriété ; ne pas effectuer les réconciliations tripartites requises ; transférer des monies entre des comptes de propriété différente sans le consentement écrit de chaque personne ; ne pas créer de contrôles et contrepoids ; et ne pas respecter les exigences étatiques ou fédérales.

- ✓ Les intérêts gagnés sur un compte fiduciaire doivent être retirés au moins une fois tous les 12 mois
- ✓ Un courtier peut déposer jusqu'à 5 000 $ de monies personnelles pour maintenir le compte ouvert ou éviter des frais de solde insuffisant sans que cela constitue un commingling
- ✓ Des registres distincts doivent être maintenus pour chaque propriété
- ✓ Le transfert de monies entre comptes appartenant à différentes personnes exige le consentement écrit de chaque personne

3.5 Tenue des registres par le courtier ; conservation de cinq ans

L'article 32-2151.01(A) exige que chaque courtier employeur tienne des registres de toutes les transactions immobilières (et de cimetière/multipropriété/camping en temps partagé) et des dossiers d'emploi pour les employés actuels et anciens. Les registres doivent comprendre les reçus d'acompte de bonne foi, les relevés de clôture montrant tous les reçus/décaissements/ajustements, les contrats de vente et les contrats d'emploi le cas échéant. Les registres doivent être accessibles au commissaire à tout moment raisonnable et conservés au moins cinq ans après la fin de la transaction ou de l'emploi, au bureau principal ou à une succursale agréée ou dans un lieu de stockage hors site approuvé dans l'État, avec avis préalable écrit.

- ✓ Les registres de transaction et d'emploi doivent être conservés au moins cinq ans après la fin de la relation
- ✓ Les registres doivent être accessibles à tout moment raisonnable pour inspection par le commissaire ou ses représentants
- ✓ Les registres doivent être conservés au bureau principal/succursale ou dans un lieu de stockage hors site agréé dans l'État avec avis préalable écrit

3.6 Autorité de retrait et gestion des arrhes

La section 32-2151.01(B) interdit à un courtier d'accorder à toute personne le pouvoir de retirer des fonds du compte en fiducie, sauf si cette personne est titulaire d'une licence accordée par le courtier (sauf disposition contraire de la section 32-2174(C)). La sous-section C oblige le courtier à préciser le type d'arrhes reçues (espèces, chèque, billet à ordre ou autre bien de valeur) dans le contrat d'achat, le bail ou le reçu. La sous-section D oblige tous les titulaires de licence à remettre promptement toutes les espèces, chèques ou biens de valeur reçus aux soins du courtier désigné.

- ✓ Seul un titulaire de licence accordée par le courtier peut être autorisé à effectuer des retraits du compte en fiducie (sauf selon la section 32-2174(C))
- ✓ Le type d'arrhes doit être précisé dans le contrat, le bail ou le reçu
- ✓ Les titulaires de licence doivent remettre promptement tous les paiements reçus au courtier désigné

3.7 Examen du courtier désigné des instruments dans les dix jours ouvrables

La section 32-2151.01(G) exige que le courtier désigné examine chaque accord d'inscription, accord d'achat ou accord de location non résidentielle, ou instrument similaire dans les dix jours ouvrables suivant son exécution en plaçant ses initiales et la date d'examen sur la même page que les signatures des parties. Le courtier désigné peut autoriser par écrit un courtier associé employé à examiner et parafer au nom du courtier. « Jour ouvrable » exclut les samedis, dimanches et jours fériés légaux.

- ✓ Le courtier désigné doit examiner et parafer les instruments couverts dans les dix jours ouvrables suivant l'exécution
- ✓ Les initiales et la date doivent figurer sur la même page que les signatures des parties
- ✓ L'autorité d'examen peut être déléguée par écrit à un courtier associé employé

3.8 Exigences des contrats d'emploi en immobilier

L'article 32-2151.02 exige que tous les contrats d'emploi en immobilier soient rédigés dans un langage clair et sans ambiguïté, énoncent complètement tous les éléments matériels y compris la rémunération du courtier, aient une durée déterminée/date d'expiration indiquant le début et la fin, et soient signés par toutes les parties. Les courtiers employeurs ne peuvent pas céder un contrat à un autre courtier sans le consentement écrit de toutes les parties au moment de la cession. Un titulaire de licence ne peut pas obtenir un contrat d'une partie déjà liée par un contrat d'exclusivité sans reconnaissance écrite de la responsabilité potentielle pour commissions supplémentaires. Un contrat d'emploi n'est pas requis pour qu'un titulaire de licence représente une partie.

- ✓ Les contrats d'emploi doivent être écrits, clairs, énumérer tous les éléments matériels/rémunération, avoir des dates de début et de fin déterminées, et être signés par toutes les parties
- ✓ La cession à un autre courtier exige le consentement écrit de toutes les parties au moment de la cession
- ✓ Un titulaire de licence a besoin d'une reconnaissance écrite avant d'obtenir un contrat d'une partie déjà liée par un contrat d'exclusivité
- ✓ Un contrat d'emploi écrit n'est pas requis pour représenter une partie dans une transaction

3.9 Motifs de discipline – conduite dans les transactions

L'article 32-2153(A) énumère les conduites au cours des cinq années précédentes pouvant entraîner un refus, une suspension, une révocation, des lettres de préoccupation ou un permis provisoire, notamment : les fausses déclarations ou promesses trompeuses ; agir pour plus d'une partie sans la connaissance ou le consentement écrit de toutes les parties ; violer le chapitre ou les règles du commissaire ; la publicité mensongère ; l'emploi de personnes sans permis ; l'omission de rendre compte des fonds ou de les verser ; le mélange ou la conversion des fonds clients ; l'omission de tenir les dossiers requis ; l'omission d'exercer une supervision raisonnable ; la négligence ; la signature du nom d'autrui sans consentement écrit ; et la violation des lois sur le logement équitable.

- ✓ Agir pour plus d'une partie exige la connaissance ET le consentement écrit de toutes les parties
- ✓ Le mélange ou la conversion des fonds d'un client ou mandant constitue un motif de discipline
- ✓ L'omission d'un courtier d'exercer une supervision raisonnable sur les titulaires de permis ou les employés constitue un motif de discipline
- ✓ La violation de la loi fédérale ou de l'Arizona en matière de logement équitable est un motif de discipline

3.10 Restriction sur l'emploi et la rémunération des titulaires de licence

L'article 32-2155 exige qu'un courtier n'emploie et ne paie que les titulaires de licence actifs, et qu'un titulaire de licence ne peut accepter un emploi/une rémunération que du courtier auprès duquel il est licencié ou d'un employeur qualifié (qui détient une licence, traite le titulaire de licence comme un employé W-2, a le même courtier employeur et obtient la permission écrite du courtier employeur). La rémunération via une société professionnelle/LLC doit transiter par l'entité dont le titulaire de licence est officier/actionnaire ou membre/gestionnaire. Il est illégal de payer quiconque n'est pas licencié au moment du service pour les actes de courtage.

- ✓ Un courtier ne peut employer et payer que les titulaires de licence actifs
- ✓ Un titulaire de licence ne peut être payé que par le courtier employeur ou un employeur W-2 du même courtier qualifié avec permission écrite
- ✓ Il est illégal de payer une personne non licenciée une rémunération pour l'exercice d'actes de courtage

3.11 Abri de responsabilité pour la divulgation immobilière (propriété stigmatisée)

L'article 32-2156 stipule qu'aucune action criminelle, civile ou administrative ne peut être intentée contre un cédant/bailleur ou un titulaire de licence pour n'avoir pas divulgué qu'une propriété est ou a été le site d'un décès naturel, d'un suicide, d'un homicide ou d'un crime ; a été possédée/occupée par une personne atteinte du VIH/sida ou d'une autre maladie non transmissible par occupation commune ; ou est située à proximité d'un délinquant sexuel. L'omission de divulguer ces faits ne constitue pas un motif de résiliation ou de rescision d'une transaction.

- ✓ Aucune responsabilité pour n'avoir pas divulgué les décès, suicides, homicides ou crimes survenus sur la propriété
- ✓ Aucune responsabilité pour n'avoir pas divulgué le statut VIH/sida des occupants précédents ou la proximité d'un délinquant sexuel
- ✓ Ces non-divulgations ne constituent pas un motif de résiliation ou de rescision d'une transaction

3.12 Accords de dépôt hors de l'État

L'article 32-2151(D) permet de placer les fonds confiés dans un dépôt situé en dehors de l'Arizona uniquement si toutes les parties acceptent par écrit et soit (1) les fonds sont dans un compte de fiducie de gestion de propriété en vertu de l'article 32-2174 assuré/garanti par le gouvernement fédéral avec les divulgations requises et un addendum de dépôt signé autorisant l'examen par le département, soit (2) le courtier divulgue aux parties les risques potentiels d'utiliser un dépôt hors de l'État. L'article n'autorise pas la fusion avec les propres fonds du courtier à moins que le commissaire n'adopte des règles le permettant.

- ✓ Un dépôt hors de l'État nécessite l'accord écrit de toutes les parties
- ✓ Les comptes de gestion de propriété hors de l'État exigent des divulgations spécifiques et un addendum signé permettant l'examen par le département et le propriétaire
- ✓ Les dépôts hors de l'État non liés à la gestion de propriété exigent une divulgation des risques potentiels aux parties
- ✓ La fusion avec les propres fonds du courtier n'est pas autorisée à moins que les règles du commissaire le permettent

3.13 Conservation des dossiers de transaction et des offres rejetées

32-2151.01(F) exige que les dossiers de transaction immobilière incluent la confirmation que les fonds de garantie/autres fonds ont été traités conformément aux instructions et une copie complète du contrat de vente, du reçu de dépôt fiduciaire, de la déclaration de clôture/règlement, et le cas échéant, des instructions de dépôt fiduciaire, de l'accord de liste et de l'accord d'emploi, ainsi que de la libération des fonds de dépôt fiduciaire. Le paragraphe I exige la conservation des offres rejetées pendant au moins un an ; si l'offre aboutit à un contrat contraignant, les offres rejetées antérieures doivent être conservées au moins cinq ans.

- ✓ Les dossiers de transaction immobilière doivent contenir le contrat de vente, le reçu de dépôt fiduciaire, la déclaration de clôture et les documents auxiliaires applicables
- ✓ Les offres rejetées doivent être conservées au moins un an
- ✓ Lorsqu'une offre aboutit à un contrat contraignant, les offres rejetées antérieures doivent être conservées au moins cinq ans

3.14 Action en recouvrement de compensation ; limites de compétence du commissaire

L'article 32-2152 autorise les courtiers ou les agents immobiliers à intenter une action devant les tribunaux de l'État pour recouvrer la compensation gagnée ; la plainte doit alléguer que le demandeur était un titulaire de licence qualifié au moment où la réclamation a surgi, et le tribunal exige une preuve des qualifications avant d'examiner l'affaire. Le commissaire n'entendra pas les différends purement civils entre titulaires de licence concernant le gain, le partage ou le non-paiement de compensation.

- ✓ Une action en recouvrement exige que le demandeur plaide et prouve sa titularisation au moment où la réclamation a surgi
- ✓ Le commissaire ne traite pas les différends purement civils concernant la compensation entre titulaires de licence
- ✓ Rien ne permet une compensation qui viole les articles 32-2155 ou 32-2163

3.15 Motifs de discipline – caractère et fraude en matière de permis d'exercer

L'article 32-2153(B) autorise la discipline lorsque le titulaire/candidat a obtenu un permis par fraude/fausse déclaration; a été reconnu coupable d'un crime ou d'un délit d'escroquerie, vol, extorsion, conspiration pour fraude, ou de dépravation morale; a fait des déclarations inexactes substantielles ou de fausses promesses; s'est engagé dans une fraude ou des pratiques déloyales; a exercé sans permis; a démontré une incompétence; a violé des ordres judiciaires ou administratifs; a violé les lois immobilières ou sur les valeurs mobilières; ou n'a pas répondu lors d'une enquête ou d'un audit. Les jugements de fraude ou les condamnations ayant entraîné un paiement du fonds de rétablissement constituent une preuve prima facie d'une violation.

- ✓ Les condamnations pour crime et les délits de dépravation morale/fraude sont des motifs de discipline
- ✓ Le défaut de répondre lors d'une enquête ou d'un audit en fournissant des documents ou des déclarations écrites est un motif de discipline
- ✓ Un jugement de fraude ou une condamnation entraînant un paiement du fonds de rétablissement constituent une preuve prima facie d'une violation

3.16 Le commissaire conserve sa compétence après l'expiration de la licence

L'article 32-2153(E) stipule que l'expiration, la suspension, l'abandon volontaire ou l'action judiciaire/du commissaire mettant fin à une licence ne prive pas le commissaire de sa compétence pour poursuivre une enquête ou des procédures disciplinaires, rendre une décision suspendant/révoquant ou refusant le renouvellement, ou imposer une pénalité civile en vertu de l'article 32-2160.01. Le commissaire peut également refuser une licence d'entité si une personne de contrôle est un titulaire de licence actuel ou ancien dont la licence a été refusée, suspendue ou révoquée.

- ✓ L'abandon ou l'expiration d'une licence ne met pas fin à la compétence disciplinaire du commissaire
- ✓ Le commissaire peut toujours imposer des pénalités civiles et rendre des décisions après l'expiration d'une licence
- ✓ Une demande de licence d'entité peut être refusée si un propriétaire ou une personne de contrôle détenant 10 % ou plus avait une licence refusée, suspendue ou révoquée

3.17 Lettres de préoccupation et licences provisoires

L'article 32-2153(F) définit une « lettre de préoccupation » comme une lettre d'avis notifiant à un titulaire de licence que, bien que sa conduite ne justifie pas de sanction disciplinaire, le commissaire estime que les pratiques devraient être modifiées ou éliminées et que la continuation pourrait entraîner une action disciplinaire supplémentaire. Une « licence provisoire » permet l'exercice de la profession sous réserve d'un accord de consentement (32-2153.01) ou des conditions, restrictions et termes imposés par le commissaire.

- ✓ Une lettre de préoccupation est une lettre d'avis et ne constitue pas en elle-même une action disciplinaire
- ✓ Une licence provisoire permet l'exercice de la profession sous réserve d'un accord de consentement ou des conditions imposées par le commissaire

3.18 Ordres de cessation et abstention

L'article 32-2154 habilite le commissaire à émettre des ordres de cessation et abstention contre toute personne qui s'engage dans ou se prépare à s'engager dans des actes violant le chapitre, les règles ou les ordres, et peut ordonner une restitution ou une action corrective affirmative dans un délai raisonnable. Une personne lésée peut demander une audience en vertu du titre 41. Le commissaire peut également demander une ordonnance restrictive du tribunal ; les procédures doivent être engagées et tranchées rapidement.

- ✓ Le commissaire peut ordonner à une personne de cesser et s'abstenir et de faire restitution ou de prendre des mesures correctives
- ✓ Une personne lésée par un ordre de cessation et abstention peut demander une audience
- ✓ Le commissaire peut demander une ordonnance restrictive du tribunal contre les violations continues

3.19 Rémunération hypothécaire et agents de location

32-2155(D) interdit à un courtier/agent de vente de percevoir une rémunération pour la négociation de prêts garantis par un bien immobilier sauf s'il est titulaire d'une licence en vertu du titre 6, chapitre 9 (courtier hypothécaire), que la divulgation de la double rémunération soit effectuée et qu'aucune autre loi ne soit violée. La sous-section E permet aux courtiers d'employer des agents/gestionnaires de location résidentielle conformément à 32-2121, mais leur exemption ne dispense pas le courtier désigné de son obligation de les superviser.

- ✓ La perception d'une rémunération pour la négociation de prêts garantis par des biens immobiliers exige une licence hypothécaire en vertu du titre 6 et la divulgation de la double rémunération
- ✓ Un courtier désigné doit toujours superviser les agents/gestionnaires de location résidentielle même s'ils sont exemptés de l'obtention d'une licence en vertu de l'article 2

3.20 Avis, suspension sommaire et abandon volontaire

L'article 32-2157 exige un avis écrit des accusations et une occasion d'audience avant la suspension, la révocation ou le refus de renouvellement ; les intimés doivent déposer une réponse écrite dans les 20 jours suivant la signification de l'avis d'audience. Un titulaire de licence faisant face à une mesure disciplinaire peut abandonner volontairement la licence au moins dix jours avant une audience, après quoi le département ne délivrera pas de nouvelle licence à cette personne. La suspension sommaire est disponible en cas d'urgence affectant la santé, la sécurité ou le bien-être public, ou lorsqu'un titulaire de licence est reconnu coupable d'un crime et est incarcéré, en libération conditionnelle ou en probation.

- ✓ L'avis écrit et l'occasion d'audience sont requis avant la plupart des mesures concernant la licence ; réponse due dans les 20 jours
- ✓ L'abandon volontaire au moins 10 jours avant une audience empêche les futures autorisations d'exercice
- ✓ La suspension sommaire est autorisée en cas d'urgence liée à la sécurité publique ou de condamnation pour crime avec incarcération/libération conditionnelle/probation

3.21 Pénalités civiles jusqu'à 1 000 $ par infraction

L'article 32-2160.01 autorise le commissaire, après une audience, à imposer une pénalité civile ne dépassant pas 1 000 $ pour chaque infraction à un titulaire de licence qui viole le chapitre, les règles ou les ordres, s'écarte considérablement d'un rapport public, ou se livre à des pratiques illégales en vertu de l'article 44-1522 concernant la vente de terres subdivisées ou non subdivisées. Les actions en recouvrement des pénalités sont intentées par le procureur général, et les ordres de pénalité impayés peuvent être déposés et exécutés comme des jugements de cour supérieure.

- ✓ Les pénalités civiles ne peuvent pas dépasser 1 000 $ par infraction et exigent une audience préalable
- ✓ L'ordonnance d'un commissaire pour les pénalités impayées peut être déposée et exécutée comme un jugement de cour supérieure

3.22 Accords de coopération entre courtiers hors de l'État

La loi 32-2163 rend illégal pour un courtier en Arizona d'employer ou de rémunérer des personnes non agréées pour des actes de courtage, bien qu'un courtier en Arizona puisse payer ou recevoir une compensation d'un courtier opérant légalement dans un autre État. Un courtier en Arizona ne peut coopérer avec un courtier hors de l'État que selon un accord écrit de coopération (exécuté avant le début des activités) énumérant les activités, acceptant la loi et la juridiction de l'Arizona, et acceptant la responsabilité des actes du courtier hors de l'État. Toutes les négociations au sein de l'État doivent passer par le courtier en Arizona, qui assume toute responsabilité, et tous les fonds principaux sont soumis à la loi 32-2151.

- ✓ Un accord écrit de coopération doit être exécuté avant toute activité de courtier hors de l'État en Arizona
- ✓ Toutes les négociations en Arizona doivent être menées par le courtier agréé en Arizona, qui assume la responsabilité
- ✓ Les courtiers hors de l'État ne peuvent pas énumérer, commercialiser, faire de la publicité ou placer des panneaux sur les propriétés d'Arizona, ou utiliser l'accord pour traiter directement avec les résidents de l'Arizona
- ✓ L'offre de services de courtage pour les propriétés d'Arizona via un site Web Internet nécessite une licence de courtier en Arizona

3.23 Classifications des activités non autorisées

32-2165 rend l'exercice ou la publicité en tant que courtier ou agent immobilier sans permis un crime de classe 6, et l'exercice d'autres actes nécessitant un permis sans permis un crime de classe 5. Les exceptions incluent un courtier/agent dans l'année suivant l'expiration où l'omission de renouveler était une négligence involontaire ou un délai départemental, les actes du titulaire violant autrement le chapitre, et les personnes qui, en découvrant que l'autorisation est requise, notifient le département, demandent l'autorisation et cessent l'activité interdite avant un ordre de cessation. 32-2166 rend l'exercice d'actes nécessitant un permis pendant l'incarcération un crime de classe 6.

- ✓ Exercer ou faire la publicité en tant que courtier ou agent immobilier sans permis est un crime de classe 6
- ✓ Exercer d'autres actes nécessitant un permis sans permis est un crime de classe 5
- ✓ Exercer des actes nécessitant un permis pendant l'incarcération est un crime de classe 6

3.24 Contrôle judiciaire des décisions du commissaire

32-2159 dispose que, sauf disposition contraire du 41-1092.08(H), une décision définitive du commissaire peut être portée en appel devant la cour supérieure du comté de Maricopa en vertu du titre 12. Si la cour constate qu'une partie appelante est indigente, le département paie la transcription du compte rendu et fournit une copie certifiée du dossier administratif sans frais.

- ✓ Les décisions finales du commissaire sont portées en appel devant la cour supérieure du comté de Maricopa
- ✓ Les appelants indigents reçoivent gratuitement la transcription et les copies du dossier

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 Contenu obligatoire des contrats de gestion immobilière

Les contrats de gestion immobilière doivent être rédigés dans un langage clair et sans ambiguïté, et doivent énoncer tous les termes et conditions matériels des services, obligations et responsabilités de l'entreprise envers le propriétaire. Ils doivent être signés par le propriétaire (ou son agent) et par le courtier désigné de l'entreprise (ou un titulaire de licence autorisé), spécifier les dates de début et de fin, contenir des dispositions de résiliation acceptables pour les deux parties, prévoir la disposition de tous les fonds recueillis, y compris les dépôts des locataires, spécifier le type et la fréquence des rapports de situation, énoncer les montants des réserves de fonctionnement et leurs objectifs, prévoir la disposition des intérêts gagnés sur les fonds en fiducie, énoncer les conditions de rémunération, et interdire la cession à un autre titulaire de licence sans consentement écrit exprès du propriétaire.

- ✓ Le contrat doit être signé par le propriétaire ou son agent et par le courtier désigné ou un titulaire de licence en immobilier autorisé
- ✓ Doit spécifier une date de début et une date de fin
- ✓ Doit contenir des dispositions de résiliation acceptables pour les deux parties
- ✓ Doit prévoir la disposition de tous les fonds recueillis, y compris les dépôts des locataires, et les intérêts gagnés sur les comptes fiduciaires
- ✓ Ne peut pas être cédé à un autre titulaire de licence ou entité titulaire de licence sans consentement écrit exprès du propriétaire

4.2 Calendrier de comptabilité finale à la résiliation

À la résiliation, l'entreprise doit fournir un compte final de la situation financière du bien : dans les 5 jours une liste de toutes les obligations de garantie des locataires ; dans les 35 jours le remboursement de tous les fonds restants dans les comptes de propriété (sauf les fonds nécessaires pour les obligations impayées contractées pendant la durée) ; dans les 75 jours une liste finale des créances et dettes ; et dans les 75 jours un rapprochement bancaire final.

- ✓ Dans les 5 jours : fournir une liste de toutes les obligations de garantie des locataires
- ✓ Dans les 35 jours : rembourser tous les fonds restants sauf ceux nécessaires pour les obligations impayées
- ✓ Dans les 75 jours : fournir une liste finale des créances et dettes et un rapprochement bancaire final

4.3 Comptes de fiducie pour la gestion immobilière

Tous les comptes de gestion immobilière doivent être désignés comme comptes de fiducie dans les dossiers du courtier. Un compte de fiducie du courtier est requis pour tous les fonds du propriétaire, sauf si le propriétaire ordonne un dépôt direct sur son propre compte (le courtier ne peut pas avoir accès au compte du propriétaire). Les comptes de fiducie peuvent être rémunérés. L'entreprise doit déposer les fonds non contestés et non conditionnels dans les trois jours ouvrables bancaires sur soit le compte direct du propriétaire, soit le compte de fiducie de l'entreprise. Chaque contrat de location exécuté par un gestionnaire immobilier doit inclure une disposition énonçant clairement le sort de tous les dépôts de locataires.

- ✓ Tous les comptes de gestion immobilière doivent être désignés comme comptes de fiducie dans les dossiers du courtier
- ✓ Un compte de fiducie du courtier est requis pour tous les fonds du propriétaire, sauf si le propriétaire ordonne un dépôt direct sur son propre compte auquel le courtier n'a pas accès
- ✓ Les fonds non contestés doivent être déposés dans les trois jours ouvrables bancaires
- ✓ Chaque contrat de location doit énoncer clairement le sort de tous les dépôts de locataires

4.4 Exigences en matière de tenue de dossiers pour la gestion immobilière

Les sociétés doivent conserver un contrat de location résidentielle ainsi que les modifications, avenants et documents connexes pendant un an après l'expiration ou jusqu'à leur remise au propriétaire à la résiliation. Les dossiers des frais de recherche payés aux locataires doivent être conservés pendant trois ans après le paiement ou jusqu'à leur remise au propriétaire. Tous les dossiers financiers des clients (relevés bancaires, chèques annulés/images, bordereaux de dépôt, reçus, journaux, relevés du propriétaire, grands livres des clients, factures, factures) doivent être conservés au moins trois ans à partir de l'exécution. Les contrats de gestion signés doivent être numérotés consécutivement ou classés dans un système ordonné et accessible.

- ✓ Les contrats de location résidentielle et les documents connexes doivent être conservés un an après l'expiration ou jusqu'à leur remise au propriétaire
- ✓ Les dossiers des frais de recherche doivent être conservés trois ans après le paiement
- ✓ Tous les dossiers financiers des clients doivent être conservés au moins trois ans à partir de la date d'exécution
- ✓ Les contrats de gestion signés doivent être numérotés consécutivement ou classés de manière ordonnée et accessible

4.5 Société de gestion immobilière et contrat de location définis

Une « société de gestion immobilière » est toute société, partenariat ou LLC agréée en vertu de la section 32-2125(A), ou un courtier désigné, qui gère par écrit un bien locatif moyennant rémunération. Un « contrat de location » désigne un bail ou un contrat de location. Cet article remplace toutes les dispositions légales et réglementaires relatives à la gestion immobilière.

- ✓ Une société de gestion immobilière doit être une entité agréée ou un courtier désigné gérant un bien locatif moyennant rémunération en vertu d'un contrat écrit
- ✓ L'article 3.1 remplace toutes les autres lois et règles relatives à la gestion immobilière
- ✓ « Contrat de location » désigne un bail ou un contrat de location

4.6 Dispositions optionnelles dans les accords de gestion immobilière

Les accords de gestion immobilière PEUVENT contenir une disposition de renouvellement automatique uniquement si l'entreprise envoie au propriétaire un avis de rappel au moins 30 jours avant la date de renouvellement (cet avis n'annule aucun autre terme d'annulation convenu). Ils peuvent prévoir des dommages-intérêts liquidés raisonnables ou des frais d'annulation en cas de résiliation anticipée, permettre au courtier d'autoriser une personne salariée directement (licenciée ou non) à transférer des fonds ou à être signataire sur les comptes fiduciaires, exiger plus d'une signature sur les chèques, et contenir toute autre disposition convenue non contraire aux dispositions du chapitre.

- ✓ Une disposition de renouvellement automatique n'est autorisée que si l'entreprise envoie un avis de rappel au moins 30 jours avant la date de renouvellement
- ✓ L'accord peut prévoir des dommages-intérêts liquidés raisonnables ou des frais d'annulation en cas de résiliation anticipée
- ✓ Des dispositions supplémentaires sont autorisées si elles sont convenues et ne contredisent pas les dispositions du chapitre

4.7 Obligations à la Résiliation de l'Accord de Gestion

Immédiatement à la résiliation, l'entreprise doit remettre au propriétaire tous les originaux ou copies des contrats de location et documents connexes (demandes, inventaires, baux, permis pour animaux, avis de défaut, modifications/avenants) pour les locataires actuels et anciens, ainsi que les plans de bâtiment, études environnementales, documents de restrictions (CC&Rs), rapports d'inspection, contrats, garanties et biens personnels en possession de l'entreprise. Le courtier n'est pas tenu de conserver des copies des documents de bail résidentiel après la résiliation. Si un bureau de gestion sur place existe, l'entreprise peut laisser les dossiers là pour le bénéfice du propriétaire mais doit immédiatement informer le propriétaire par écrit de leur localisation.

- ✓ Immédiatement à la résiliation, l'entreprise doit fournir au propriétaire tous les contrats de location, documents connexes, clés, plans et autres biens en sa possession
- ✓ Le courtier n'est pas tenu de conserver des copies des documents de bail résidentiel après la résiliation
- ✓ Si les dossiers sont laissés dans un bureau sur place, l'entreprise doit immédiatement informer le propriétaire par écrit de leur localisation

4.8 Autorisation de signataire du compte de fiducie

Le courtier désigné peut autoriser un titulaire de licence ou une personne physique non titulaire de licence employée directement par le courtier à transférer des fonds ou à être signataire des comptes de fiducie de l'entreprise. Si elle n'est pas titulaire de licence, cette personne doit être un officier, un membre, un mandant ou un employé de bonne foi de l'entreprise. Le courtier peut exiger des signatures doubles et peut utiliser des signatures en fac-similé selon la politique commerciale. La délégation de l'autorité de signataire ne réduit pas la responsabilité ou la responsabilité du courtier concernant les fonds traités.

- ✓ Un courtier désigné peut autoriser une personne titulaire de licence ou non titulaire de licence employée directement à être signataire du compte de fiducie
- ✓ Un signataire non titulaire de licence doit être un officier, un membre, un mandant ou un employé de bonne foi de l'entreprise
- ✓ La délégation de l'autorité de signataire ne réduit pas la responsabilité ou la responsabilité du courtier concernant les fonds traités

4.9 Autorité de signature et conservation des dossiers

Seul le courtier désigné ou un agent immobilier autorisé par le courtier peut signer des contrats de location non résidentiels, et toute délégation d'autorité doit être par écrit et classée dans le dossier du personnel du courtier. Les contrats de location résidentiels entièrement exécutés n'ont pas besoin d'être examinés et paraphés. Les dossiers doivent être conservés au bureau principal ou succursale du courtier, par voie électronique, ou à un lieu de stockage hors site dans l'État si un avis écrit préalable et une adresse postale sont fournis au ministère. Sur demande pour les audits de routine, le courtier doit mettre les dossiers à disposition dans un délai raisonnable.

- ✓ Seul le courtier désigné ou un agent autorisé peut signer des contrats de location non résidentiels, avec une délégation écrite classée
- ✓ Les contrats de location résidentiels entièrement exécutés ne sont pas tenus d'être examinés et paraphés par le courtier
- ✓ Les dossiers doivent être conservés au bureau principal/succursale, par voie électronique, ou à un lieu hors site dans l'État après avis écrit préalable au ministère
- ✓ Le courtier doit mettre les dossiers à disposition pour les audits de routine dans un délai raisonnable

4.10 Commissions de présentation aux locataires d'appartements

Nonobstant les autres dispositions du chapitre, une société de gestion immobilière ou un propriétaire peut verser une commission de présentation à un locataire non agréé d'un complexe d'appartements qu'il gère ou possède, et peut autoriser un agent ou un gestionnaire de location résidentielle à remettre (mais non à recevoir) cette commission. La commission doit être un crédit ou une réduction du loyer mensuel du locataire, et un locataire peut recevoir plusieurs commissions. Le locataire doit limiter son activité à la recommandation de locataires potentiels et ne peut pas montrer les unités, discuter des conditions de bail ou négocier. Les violations par un titulaire de licence peuvent entraîner la suspension ou la révocation de la licence ou une sanction civile.

- ✓ Une commission de présentation ne peut être versée à un locataire non agréé que sous forme de crédit ou de réduction du loyer mensuel du locataire
- ✓ Un agent ou un gestionnaire de location résidentielle peut remettre mais ne peut pas recevoir une commission de présentation
- ✓ Le locataire ne peut que recommander des locataires potentiels et ne peut pas montrer les unités, discuter des conditions de bail ou négocier
- ✓ Les commissions de présentation ne peuvent pas être utilisées pour faire de la publicité ou promouvoir des services procurant des propriétaires ou des locataires

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 Avis d'intention de subdiviser des terres

Avant d'offrir des terres subdivisées à la vente ou à la location, le lotisseur doit notifier le commissaire par écrit de son intention de subdiviser. Cet avis d'intention doit contenir des divulgations complètes concernant la propriété, le terrain, l'état du titre, les conditions de vente, les améliorations, les services publics, l'eau, les écoles, les taxes/cotisations et toutes les servitudes restrictives. Il forme la base du rapport public du commissaire.

- ✓ Le lotisseur doit déposer un avis écrit d'intention auprès du commissaire AVANT d'offrir des terres subdivisées à la vente ou à la location
- ✓ « Principal » désigne toute personne ou entité détenant une participation financière de 10% ou plus, ou pour une fiducie, chaque bénéficiaire détenant une participation bénéficiaire de 10% ou plus
- ✓ L'avis doit inclure le nom/l'adresse du propriétaire et du lotisseur, la description légale, l'état du titre y compris les charges, les conditions/modalités de vente, la carte de subdivision enregistrée, et les restrictions d'usage/servitudes
- ✓ Le lotisseur n'est pas tenu de divulguer les éléments situés à plus d'un mille des limites de la subdivision, sauf que les nations étrangères ou les terres tribales situés dans le rayon d'un mille doivent être divulgués

5.2 Seuil de six lots ou plus et exemptions

La création de six lots, parcelles ou droits fractionnaires ou plus de toute taille est un lotissement assujetti à l'article, avec des exceptions spécifiques telles que les partitions de plus de 36 acres, les résultats de saisie, les décrets judiciaires, les droits régis par les valeurs mobilières et les ordres spéciaux du commissaire.

- ✓ La création de six lots, parcelles ou droits fractionnaires ou plus de toute taille est assujettie à l'article sauf si une exemption s'applique
- ✓ Exemption : chaque droit représente 36 acres ou plus ; résultats de saisie ou acte de transfert en lieu de saisie ; créés par ordonnance judiciaire ou opération de la loi ; droits relatifs au pétrole, gaz, minéraux ou valeurs mobilières enregistrées ; exemptions par ordres spéciaux du commissaire
- ✓ Une vente ou location survenant 10 ans ou plus après la vente d'un autre lot est traitée comme indépendante sauf s'il existe une preuve d'intention de lotir

5.3 Émission et Remise du Rapport Public

À l'examen, sauf s'il existe des motifs de refus, le commissaire émet un rapport public autorisant la vente/location. Le lotisseur doit fournir à chaque acheteur/locataire potentiel une copie avant qu'il ne signe une offre d'achat ou de location et doit obtenir un reçu.

- ✓ Le commissaire doit émettre un rapport public autorisant la vente/location sauf s'il existe des motifs de refus
- ✓ Le lotisseur doit fournir à chaque acheteur ou locataire initial une copie du rapport public AVANT qu'il ne signe une offre d'achat ou de location, et doit obtenir un reçu
- ✓ Les rapports pour les propriétés près d'aéroports militaires, de routes d'entraînement, d'espace aérien restreint ou de chaînes électroniques doivent inclure des déclarations de divulgation spécifiées en caractères gras de 12 points sur la première page

5.4 Motifs de refus/suspension/révocation du rapport public

Le commissaire peut suspendre, révoquer ou refuser un rapport public pour de nombreux motifs, notamment le non-respect des exigences, les fausses déclarations/fraude, l'incapacité à transférer le titre de propriété, l'omission d'assurer l'achèvement des améliorations et les antécédents disqualifiants des propriétaires ou des détenteurs de 10 % ou plus de parts d'intérêt.

- ✓ Les motifs incluent le défaut de conformité avec l'article/les règles, la vente qui constituerait une fausse déclaration/tromperie/fraude, l'incapacité à transférer le titre de propriété et l'omission d'assurer l'achèvement des améliorations
- ✓ Les antécédents disqualifiants de tout propriétaire/lotisseur/officier/directeur/associé ou détenteur de 10 % ou plus de parts d'intérêt (crime/délit impliquant la fraude ou l'immobilier, ordonnances restrictives, jugements/ordonnances administratifs défavorables) constituent un motif de refus
- ✓ L'obtention d'un rapport public par fraude, l'absence de démonstration d'accès permanent ou les lots présentant un risque sanitaire déraisonnable sont des motifs de refus

5.5 Rapport Public Obligatoire et Droits de Résolution

Un lotisseur ne peut pas vendre/louer ou offrir des terres subdivisées sans avoir d'abord obtenu un rapport public et un certificat d'exhaustivité administrative (sauf exemption). La vente avant l'émission du rapport, ou le défaut de le remettre, rend la transaction résiliable par l'acheteur/locataire.

- ✓ Un lotisseur doit obtenir un rapport public (et un certificat d'exhaustivité administrative) avant de vendre/louer des terres subdivisées, sauf en vertu des exemptions des sections 32-2181.01 ou 32-2181.02
- ✓ La vente/location avant l'émission du rapport ou le défaut de le remettre rend la transaction résiliable par l'acheteur ou le locataire
- ✓ Une action en résolution doit être engagée dans les trois ans suivant la date à laquelle l'acheteur/locataire a signé l'accord d'achat ou de location; la partie qui obtient gain de cause reçoit des honoraires d'avocat raisonnables

5.6 Droits de Rétractation sur les Ventes de Terrains Non Aménagés

Les acheteurs de terrains non aménagés disposent de droits statutaires de rétractation : une période de réflexion de sept jours sans justification et un droit d'inspection de six mois s'ils n'avaient pas inspecté avant la signature du contrat.

- ✓ Un acheteur de terrain non aménagé peut se rétracter sans justification par avis écrit avant minuit du septième jour calendaire suivant l'exécution du contrat ; le lotisseur doit divulguer clairement ce droit
- ✓ Un acheteur qui n'a pas inspecté le terrain avant la signature dispose de six mois pour l'inspecter et se rétracter unilatéralement, en signant une déclaration assermentée d'inspection
- ✓ Le lotisseur doit divulguer clairement et ostensiblement le droit de rétractation conformément aux règlements du commissaire

5.7 Divulgations contractuelles et règle anti-renonciation

Tous les contrats d'achat ou de location de terrains subdivisés doivent clairement divulguer la nature du document, le droit de recevoir le rapport public et les droits de résiliation applicables. Les divulgations manquantes rendent le contrat inapplicable contre l'acheteur.

- ✓ Les contrats doivent clairement et de manière évidente divulguer la nature du document, le droit de recevoir une copie du rapport public et le droit de résiliation pour les terrains non aménagés
- ✓ Un contrat qui omet ces divulgations n'est pas applicable contre l'acheteur
- ✓ Pour les terrains destinés à un usage résidentiel présent ou futur, les dispositions renonçant à ou refusant la responsabilité pour les déclarations matérielles antérieures auxquelles l'acheteur s'est fié sont nulles

5.8 Dispositions de libération des charges générales

Lorsqu'un terrain subdivisé est grevé d'une charge générale, le subdiviseur doit s'assurer que les acheteurs peuvent obtenir un titre clair de leur lot exempt de la charge générale une fois qu'ils ont effectué les paiements. Les documents attestant ces dispositions doivent être déposés auprès du commissaire avant la vente de tout lot concerné.

- ✓ Une déclaration des dispositions de libération des charges générales permettant à un acheteur d'acquérir un titre exempt du privilège est requise dans l'avis
- ✓ Les copies des documents contenant ces dispositions de libération doivent être déposées auprès du commissaire avant la vente de tout lot grevé d'une charge générale

5.9 Exigences en matière d'approvisionnement en eau pour les lotissements

Si un lotissement se situe dans une Zone de gestion active, le lotisseur doit soumettre un certificat d'approvisionnement en eau assuré auprès du Directeur des ressources en eau (ou un engagement écrit d'un fournisseur désigné). En dehors des ZGA, dans les comtés/villes ayant adopté des dispositions d'approvisionnement en eau adéquat, le lotisseur doit présenter un rapport d'approvisionnement en eau adéquat. Lorsque l'eau est inadéquate, les documents promotionnels et les contrats doivent divulguer le rapport sur l'eau.

- ✓ Dans une ZGA, le lotisseur doit accompagner l'avis d'un certificat d'approvisionnement en eau assuré et de la preuve que les frais applicables sont payés, à moins qu'un engagement écrit de service d'eau n'existe ou qu'une exemption ne s'applique
- ✓ En dehors des ZGA où les règles d'adéquation s'appliquent, un rapport d'approvisionnement en eau adéquat du Directeur des ressources en eau est requis à moins qu'une exemption ne s'applique
- ✓ Si l'approvisionnement en eau est inadéquat ou indisponible, le commissaire exige que tous les documents promotionnels et les contrats affichent le rapport sur l'eau ou un résumé approuvé

5.10 Agissement de concert illégal

Il est illégal pour les personnes agissant de concert d'éluder l'article relatif aux terres subdivisées en divisant des terres par une série de propriétaires, d'actes de transmission ou d'autres méthodes qui produisent en fin de compte une subdivision ou une vente de terres subdivisées. Pour qu'un titulaire de licence soit tenu responsable, il doit avoir su ou devrait avoir su que la propriété était soumise à l'article.

- ✓ Agir de concert pour diviser des terres ou vendre des lots par une série de propriétaires/actes de transmission afin d'éviter l'article est illégal ; le plan reste soumis à l'article.
- ✓ Un agent immobilier n'est tenu responsable que s'il est prouvé qu'il savait ou qu'il aurait dû savoir avec une diligence raisonnable que la propriété était une terre subdivisée soumise à l'article.
- ✓ Une relation familiale seule ne suffit pas à constituer un agissement de concert illégal.

5.11 Ventes et Baux Exemptés par la Loi

La section 32-2181.02 énumère les ventes/baux totalement ou partiellement exemptés : ventes en masse de six lots ou plus à un seul acheteur en une seule transaction, lots de 160 acres ou plus, parcelles zonées commercial/industriel, et reventes admissibles dans les subdivisions cadastrées avec un rapport public récent.

- ✓ Entièrement exempt : vente/bail en masse de six lots ou plus à un seul acheteur en une seule transaction ; lots/parcelles de 160 acres ou plus
- ✓ Exempt des exigences d'avis/rapport public : parcelles zonées ou restreintes aux usages commercial ou industriel
- ✓ L'exemption de revente en subdivision cadastrale unique exige un rapport public émis au cours des cinq dernières années, tous les aménagements terminés ou garantis, aucun antécédent pénal/civil/

disciplinaire disqualifiant des principaux, et remise du rapport public le plus récent avec accusé de réception de l'acheteur

5.12 Réservations de terrains avant le rapport public

Les lotisseurs peuvent accepter des dépôts de réservation de terrains avant la délivrance d'un rapport public, sous réserve de règles strictes protégeant l'acheteur potentiel, y compris le séquestre des dépôts et le remboursement intégral. Aucune vente ne peut être finalisée avant la délivrance du rapport public.

- ✓ Le dépôt de réservation pour un seul terrain/parcelle ne peut pas dépasser 5 000 $ et doit être remis à un agent de séquestre agréé dans un délai d'un jour ouvrable et retenu en séquestre
- ✓ Un acheteur potentiel peut annuler une réservation à tout moment avant l'exécution d'un contrat d'achat ; tous les dépôts (plus les intérêts, moins les frais convenus) doivent être remboursés dans les cinq jours ouvrable suivant la résiliation
- ✓ Le pouvoir d'accepter des réservations de terrains expire deux ans après que le commissaire reçoit l'avis d'intention ; chaque formulaire de réservation doit indiquer qu'aucun rapport public n'a été délivré et qu'aucune offre de vente ne peut être faite

5.13 Examen du commissaire et frais de dépôt

Le commissaire examine chaque subdivision offerte à la vente ou à la location et rend ses conclusions publiques. Des frais de dépôt accompagnent l'avis, et le commissaire dispose de délais limités pour déterminer les violations.

- ✓ Des frais de dépôt de 500 $ (ou des frais moins élevés fixés par le commissaire) doivent accompagner la notification écrite en vertu de la section 32-2181
- ✓ Le commissaire dispose d'un délai maximal de cinq ans après une plainte initiale ou le début d'une enquête pour déterminer si la vente ou la location a violé l'article
- ✓ Le commissaire peut ne pas effectuer d'inspection sur site si la subdivision a été inspectée au cours des deux années précédentes, tous les aménagements ont été complétés et aucune modification physique n'est proposée

5.14 Achèvement des Améliorations Avant la Vente

Un lotisseur ne peut pas vendre un lot à moins que les améliorations du lotissement soient achevées ou que leur achèvement soit assuré par des arrangements financiers acceptables ou des accords gouvernementaux/fiduciaires.

- ✓ Il est illégal de vendre un lot à moins que toutes les améliorations proposées/promises soient achevées OU que l'achèvement soit assuré par des arrangements financiers acceptables au commissaire
- ✓ Alternativement, la municipalité/le comté peut accepter d'interdire l'occupation et le lotisseur s'engage à ne pas conclure l'escrow jusqu'à l'achèvement des améliorations, ou un accord d'assurance fiduciaire (enregistré) peut être utilisé

5.15 Exigence de divulgation en matière de publicité

Les annonces imprimées ou en ligne pour un lot spécifique doivent inclure une divulgation indiquant que le rapport public est disponible sur le site web de l'ADRE.

- ✓ Les annonces imprimées (magazine/journal) ou en ligne pour un lot/parcelle spécifique d'un lotisseur doivent stipuler qu'« un rapport public est disponible sur le site web du département d'État des biens immobiliers »
- ✓ Cette exigence de divulgation s'applique à la publicité de lots ou de parcelles spécifiques d'un lotisseur

5.16 Restrictions concernant le contenu publicitaire pour les lotissements

La publicité, la documentation de vente et les déclarations verbales concernant les lotissements ne peuvent pas contenir de déclarations matérielles inexactes, de prétentions d'absence de risque ou de fausses représentations des améliorations proposées/scènes inexistantes, et les réclamations relatives aux terrains à bâtir exigent la disponibilité d'eau potable et d'assainissement.

- ✓ La publicité ne peut pas contenir de déclarations matérielles inexactes, de prétentions selon lesquelles les terrains sont proposés sans risque ou que la perte est impossible, ou des représentations non identifiées des améliorations proposées/scènes inexistantes
- ✓ Les représentations selon lesquelles les terrains conviennent à titre de terrains à bâtir exigent la disponibilité d'eau potable et d'assainissement/égouts, ou une divulgation claire des faits contraires
- ✓ Toute publicité doit être conforme à l'avis d'intention et au rapport public; le lotisseur doit conserver les copies publicitaires pendant trois ans après le dernier usage

5.17 Responsabilité civile pour faux avis ou rapport public

Les lotisseurs ou agents sont responsables envers les acheteurs lorsque l'avis d'intention ou le rapport public contient une déclaration inexacte ou omet un fait matériel, à moins que l'acheteur n'ait eu connaissance de l'inexactitude ou de l'omission. La fraude dans la vente de lots est également illégale.

- ✓ Un lotisseur ou un agent est responsable envers un acheteur pour les déclarations inexactes ou les omissions de faits matériels dans l'avis d'intention ou le rapport public, à moins que l'acheteur n'ait eu connaissance
- ✓ Il est illégal de commettre une fraude, d'obtenir de l'argent par présentation inexacte matérielle, ou de s'engager dans toute transaction opérant comme fraude ou tromperie envers un acheteur
- ✓ Les actions en responsabilité pour faux avis ou rapport doivent être intentées dans un délai d'un an à compter de la découverte ; les actions en fraude dans un délai de deux ans à compter de la violation ; et en aucun cas plus de trois ans après la vente ou la location

5.18 Modification substantielle du plan de subdivision

Après approbation, un lotisseur ne peut pas modifier substantiellement le plan ou continuer à proposer des lots après une modification substantielle sans d'abord notifier le commissaire, qui peut exiger un rapport public modifié. Les acheteurs peuvent obtenir des droits d'annulation dans certains cas.

- ✓ Il est illégal de modifier substantiellement un plan de subdivision approuvé ou de continuer à proposer des lots après une modification substantielle sans d'abord notifier le commissaire par écrit
- ✓ Un acheteur ou locataire peut annuler dans les dix jours suivant la notification écrite d'une modification substantielle si elle les affecte négativement et a été causée par le lotisseur ou lui était connue, ou si elle concerne la santé, la sécurité ou l'usage désigné de l'occupant
- ✓ Les frais de dépôt du rapport public modifié représentent la moitié des frais du rapport public initial, mais ne peuvent pas être inférieurs à 250 dollars

5.19 Remise d'un titre clair et vente de terrains non aménagés

La vente d'un terrain soumis à une charge générale sans dispositions de libération est illégale. Les ventes de terrains non aménagés doivent suivre les méthodes prescrites (acte avec enregistrement, dépôt fiduciaire avec acte et rapport de titre, ou acte au syndic), tous les documents étant enregistrés dans le comté de la subdivision.

- ✓ Il est illégal de vendre un terrain soumis à une charge générale à moins qu'une disposition ne permette à l'acheteur d'acquérir le titre en étant libre de celle-ci après l'accomplissement des paiements
- ✓ Les ventes de terrains non aménagés doivent utiliser l'une des méthodes statutaires et les documents requis (acte, hypothèque/acte de confiance, ou accord de fiducie) doivent être enregistrés dans les 60 jours
- ✓ Les dispositions ne s'appliquent pas aux ventes de terrains aménagés (tels que définis dans 32-2101) ou de terrains de cimetière

5.20 Exigence d'accès permanent

Aucune terre subdivisée ne peut être vendue sans provision d'accès permanent praticable par un véhicule automobile conventionnel à moins que le commissaire ne renonce à cette exigence, et les ventes manquant d'accès permanent sont résiliables.

- ✓ Une terre subdivisée ne peut pas être vendue sans accès permanent sur un terrain praticable par un véhicule automobile conventionnel, à moins que le commissaire ne renonce à l'exigence
- ✓ Une vente de terre subdivisée sans accès permanent est résiliable; l'action doit être intentée dans les trois ans suivant l'exécution du contrat de vente par l'acheteur

5.21 Pénalités civiles pour violations de lotissement

Le commissaire peut imposer des pénalités civiles aux lotisseurs/agents qui violent le chapitre, les règles, les ordonnances ou se livrent à des pratiques illégales, avec des pénalités plus élevées pour la vente sans rapport public.

- ✓ Un lotisseur ou un agent peut se voir imposer une pénalité civile jusqu'à 2 000 $ par infraction après une audience; une infraction concernant plus d'un lot constitue une seule infraction
- ✓ La vente ou la location sans obtention préalable d'un rapport public (pour les lots créés après le 31 décembre 2008, sur ordonnance du commissaire) peut être pénalisée jusqu'à 5 000 $ par infraction
- ✓ Les procédures de pénalité doivent être engagées dans les cinq ans suivant la découverte réelle ou diligente du département

5.22 Exemption par ordonnance spéciale du commissaire

Le commissaire peut, par ordonnance spéciale, exempter certains terrains subdivisés ou intérêts fractionnaires de tout ou partie de l'article lorsque la conformité n'est pas essentielle à l'intérêt public ou à la protection de l'acheteur en raison de caractéristiques particulières ou du caractère limité de l'offre.

- ✓ L'exemption nécessite une pétition écrite et une preuve satisfaisante au commissaire que la conformité n'est pas essentielle à l'intérêt public ou à la protection de l'acheteur
- ✓ Une pétition doit être accompagnée d'une cotisation initiale non remboursable de 100 $ indépendamment du résultat
- ✓ Les ordonnances spéciales s'appliquent uniquement à des terrains spécifiques ou à des intérêts fractionnaires spécifiques

5.23 Enregistrement des mesures du commissaire et avis de violation

Lorsque le commissaire émet des ordres de cessation d'activité, d'interdiction, d'injonction ou de suspension, ou lorsqu'un terrain est subdivisé en violation de l'article, le département enregistre les avis au bureau du greffier du comté affectant le terrain.

- ✓ Les ordres de cessation d'activité, les injonctions, les ordres d'interdiction ou les suspensions d'approbation de subdivision doivent être enregistrés dans les dossiers des actes du comté et les propriétaires touchés notifiés dans les dix jours ouvrables.
- ✓ Un avis public est enregistré pour les terrains subdivisés en violation, permettant aux villes/comtés de refuser les permis de construction jusqu'à l'obtention de l'approbation appropriée; une mainlevée est enregistrée dans les dix jours ouvrables suivant la conformité.

5.24 Exigence de cautionnement du lotisseur

Un lotisseur ayant un historique de violations des lois sur le lotissement ou de fraude peut être tenu de déposer un cautionnement (ou un certificat de dépôt) auprès du commissaire pour protéger les acheteurs.

- ✓ Un cautionnement peut être exigé si le lotisseur a violé les lois sur le lotissement ou la loi fédérale sur la vente de terres interétatiques, ou s'il a été reconnu coupable de fraude ou de fausse représentation dans la vente de terres loties
- ✓ Le cautionnement est établi en faveur de l'État, est sujet aux réclamations des acheteurs lésés, et persiste jusqu'à deux ans après la fin de toutes les ventes; un certificat de dépôt peut être déposé à la place d'un cautionnement

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 Avis d'intention au commissaire avant offre

Avant d'offrir des terres non subdivisées à la vente ou à la location, le propriétaire ou l'agent doit notifier par écrit le commissaire de l'ADRE de son intention. Cet avis écrit doit contenir des informations de divulgation complètes concernant la propriété, les terres et leur condition. Les mandants détenant une participation financière de 10 % ou plus (ou les bénéficiaires de fiducie détenant une participation bénéfique de 10 % ou plus) doivent être identifiés.

- ✓ L'avis écrit d'intention doit être déposé auprès du commissaire AVANT d'offrir des terres non subdivisées à la vente ou à la location
- ✓ « Mandant » signifie toute personne ou entité ayant une participation financière de 10 % ou plus, ou un bénéficiaire de fiducie détenant une participation bénéfique de 10 % ou plus
- ✓ L'avis doit inclure le nom et l'adresse du propriétaire/agent, la description juridique et la superficie, l'état du titre et les charges, les conditions de l'offre, les usages prévus et les dispositions d'accès
- ✓ Les copies du matériel promotionnel et publicitaire original doivent être jointes à l'avis

6.2 Autorisation écrite et rapport public requis

Il est illégal pour tout propriétaire ou agent de faire des offres de terres non subdivisées sans l'autorisation écrite du Commissaire. Le Commissaire délivre un rapport public, et une copie doit être fournie à chaque destinataire au moment de l'offre.

- ✓ Il est illégal de faire des offres sans autorisation écrite du Commissaire
- ✓ Le Commissaire délivre un rapport public qui doit être fourni à chaque destinataire au moment de l'offre
- ✓ Le Commissaire peut révoquer toute autorisation pour les motifs énoncés à l'article 32-2183

6.3 Délivrance du Rapport Public et Rapports Préparés par le Propriétaire

À l'examen, sauf si des motifs de refus existent, le Commissaire délivre un rapport public autorisant la vente ou la location. Alternativement, un propriétaire peut préparer un rapport public final et obtenir un certificat d'achèvement administratif. Le Commissaire dispose de 15 jours ouvrables pour déterminer l'achèvement administratif. Les ventes peuvent commencer après obtention du certificat.

- ✓ Le rapport public doit être reproduit par le propriétaire/agent et fourni à chaque acheteur potentiel avant de signer une offre d'achat, en obtenant un reçu
- ✓ Les rapports publics préparés par le propriétaire nécessitent des frais de dépôt initiaux de 500 $ (ou 250 $ pour modification) et un numéro d'enregistrement attribué
- ✓ Le Département doit déterminer l'achèvement administratif dans les 15 jours ouvrables
- ✓ Le propriétaire ne peut commencer les ventes/locations que après obtention d'un certificat d'achèvement administratif
- ✓ Les terrains à proximité d'aéroports militaires nécessitent des déclarations en caractères de bloc gras de 12 points sur la première page du rapport

6.4 Interdiction de vente sans rapport public

Aucun propriétaire ni agent ne peut vendre, louer ou proposer des terres non subdivisées sans avoir d'abord obtenu à la fois un rapport public et un certificat d'exhaustivité administrative. Les ventes effectuées avant l'émission sont annulables par l'acheteur.

- ✓ Un rapport public ET un certificat d'exhaustivité administrative sont tous deux requis avant de vendre, louer ou proposer
- ✓ Toute vente ou location avant l'émission du rapport public est annulable par l'acheteur
- ✓ Une action en annulation doit être intentée dans les trois ans suivant l'exécution de la convention d'achat par l'acheteur
- ✓ La partie gagnante dans une action en annulation a droit à des honoraires d'avocat raisonnables

6.5 Méthodes de Vente Requises et Délais d'Enregistrement

Un propriétaire/agent ne peut vendre des lots non subdivisés que selon l'une de trois méthodes prescrites : (1) acte transférant un titre commercialisable (enregistré dans les 60 jours), (2) dépôt en séquestre d'un contrat de vente immobilière avec rapport de titre, acte exécuté et libérations de charges générales (déposé dans les 60 jours), ou (3) acte à un fiduciaire qualifié avec accord de fiducie. L'enregistrement doit avoir lieu dans le comté où se trouve le terrain.

- ✓ Seules trois méthodes prescrites (acte direct, dépôt en séquestre d'un contrat de vente, ou acte à un fiduciaire) peuvent être utilisées pour vendre des lots non subdivisés
- ✓ Les actes, hypothèques/actes de fiducie et contrats de vente doivent généralement être enregistrés dans les 60 jours suivant l'exécution par l'acheteur
- ✓ Tous les documents doivent être enregistrés dans le comté et l'État où se trouve le terrain non subdivisé
- ✓ Seule une banque, caisse d'épargne, compagnie d'assurance-titre (ou agent de séquestre autorisé) peut agir en tant que fiduciaire selon la méthode 3

6.6 Droits de Rétractation de l'Acheteur

Les acheteurs de terrains non subdivisés disposent de deux droits de rétractation distincts : une période de rétractation de 7 jours après la signature, et un droit de rétractation d'inspection de 6 mois s'ils n'ont pas inspecté la parcelle avant la signature. Le propriétaire/agent doit divulguer clairement le droit de 7 jours et offrir la possibilité de l'exercer.

- ✓ Un acheteur peut se rétracter sans motif avant minuit du 7e jour calendaire suivant l'exécution du contrat
- ✓ Un acheteur qui n'a pas inspecté le lot avant la signature dispose d'une période de 6 mois pour inspecter et se rétracter unilatéralement
- ✓ À l'inspection, l'acheteur doit signer une déclaration sous serment attestant qu'il a inspecté la propriété, laquelle peut être requise d'être déposée auprès du ministère
- ✓ Le propriétaire/agent doit divulguer clairement et ostensiblement le droit de rétractation

6.7 Contenu requis de l'avis d'intention

L'avis statutaire d'intention doit contenir de nombreuses « déclarations véridiques » couvrant la disponibilité de l'eau, les eaux usées/services publics, l'accès permanent, l'endettement des districts fiscaux spéciaux, le statut des pâturages ouverts/bétail, et les divulgations de proximité aux aéroports militaires/publics. Il doit également divulguer l'implication de sociétés mères/filiales dans d'autres subdivisions au cours des cinq dernières années.

- ✓ Doit inclure une déclaration véridique sur la disponibilité de l'eau ou l'absence de celle-ci, et la disponibilité de l'élimination des eaux usées et des services publics (eau, électricité, gaz, téléphone)
- ✓ Doit divulguer si le terrain se trouve dans un pâturage ouvert où le bétail peut paître et toute disposition de clôture
- ✓ Doit divulguer si le terrain se trouve à proximité d'un aéroport militaire ou public ou dans une zone à bruit élevé/potentiel d'accident (selon les règles du 1er juillet 2001)
- ✓ Le commissaire peut exiger d'autres informations et documents raisonnablement nécessaires pour protéger le public

6.8 Exigences en matière d'accès permanent et divulgation de l'eau

Les terres non subdivisées ne peuvent être offertes sans dispositions d'accès permanent sur un terrain où des routes de véhicules automobiles conventionnels pourraient être établies, sauf si le Commissaire en accorde une dispense. La preuve doit provenir d'un ingénieur agréé ou d'un arpenteur-géomètre. Les rapports sur la disponibilité de l'eau du Directeur des ressources en eau doivent être affichés dans les matériaux promotionnels et les contrats.

- ✓ L'accès permanent sur un terrain convenant à des routes de véhicules automobiles conventionnels est obligatoire sauf s'il est dispensé par le Commissaire
- ✓ La preuve d'accès doit être fournie par un ingénieur agréé ou un arpenteur-géomètre de l'Arizona
- ✓ Si un rapport sur la disponibilité de l'eau existe, les matériaux promotionnels et les contrats doivent l'afficher ou afficher un résumé approuvé
- ✓ Si aucun rapport sur l'eau n'existe et que la disponibilité est inconnue, les matériaux promotionnels et les contrats doivent indiquer qu'aucun rapport n'a été préparé et que la disponibilité est inconnue

6.9 Examen et frais de dépôt

Le Commissaire examine les terres non subdivisées offertes à la vente ou à la location et rend ses conclusions publiques. Les frais de déplacement et de subsistance de l'examen sont supportés par le propriétaire/agent/lotisseur au coût réel, plus des frais de dépôt initial.

- ✓ Le Commissaire doit examiner les terres non subdivisées et rendre ses conclusions publiques
- ✓ Des frais de dépôt initial de 500 $ doivent accompagner la notification écrite en vertu des sections 32-2195 et 32-2195.10
- ✓ Les frais de déplacement et de subsistance de l'examen sont supportés par le propriétaire, l'agent ou le lotisseur au coût réel

6.10 Motifs de refus du rapport public

Le commissaire peut refuser un rapport public pour des raisons incluant le non-respect de l'article, la fausse déclaration/fraude, l'incapacité à transférer le titre, des arrangements financiers inadéquats pour les améliorations, ou l'incapacité à démontrer que les parcelles peuvent être utilisées aux fins proposées. Le refus peut également résulter d'antécédents disqualifiants des propriétaires, agents, dirigeants, administrateurs, associés, ou détenteurs de 10 % ou plus des intérêts.

- ✓ Les motifs incluent le non-respect, la fraude/fausse déclaration, l'incapacité à transférer le titre, le financement inadéquat des améliorations, et l'incapacité à démontrer l'utilité
- ✓ Une condamnation pour crime ou délit impliquant la fraude, la malhonnêteté, ou la conduite immobilière constitue un motif de refus
- ✓ Les injunctions antérieures, ordonnances administratives, ou jugements défavorables impliquant la fraude ou la malhonnêteté immobilière sont des motifs de refus
- ✓ Le demandeur peut demander une audience dans les 30 jours suivant l'ordonnance de refus

6.11 Enquêtes, Audiences et Ordonnances Sommaires

De sa propre initiative ou suite à une plainte contenant des preuves satisfaisantes de violations ou de pratiques illégales, le Commissaire peut enquêter, examiner les livres et registres, émettre des ordonnances sommaires ou tenir des audiences. Les propriétaires/agents doivent tenir des dossiers de toutes les transactions de vente et des fonds reçus et les rendre accessibles sur avis raisonnable.

- ✓ Le propriétaire ou l'agent doit conserver les dossiers de toutes les transactions de vente et des fonds reçus et les rendre accessibles au Commissaire sur avis raisonnable
- ✓ Le Commissaire peut enquêter, émettre des ordonnances sommaires en vertu de la section 32-2157 ou tenir des audiences publiques
- ✓ Si les violations persistent après une audience, le Commissaire peut demander une ordonnance restrictive en justice

6.12 Dépôt de matériel publicitaire et règles de contenu

Les propriétaires/agents doivent déposer le matériel promotionnel et publicitaire original auprès du Commissaire et déposer la publicité ultérieure dans les 21 jours suivant son utilisation. La publicité et la documentation commerciale (y compris les déclarations orales) ne peuvent pas contenir de déclarations inexactes, d'omissions de faits matériels, de réclamations sans risque ou de misreprésentations d'améliorations proposées ou de scènes inexistantes.

- ✓ La publicité ultérieure doit être déposée auprès du Commissaire dans les 21 jours suivant son utilisation
- ✓ Aucune publicité ne peut contenir de déclarations inexactes de fait matériel, d'omissions matérielles ou de réclamations selon lesquelles le terrain est offert sans risque ou que la perte est impossible
- ✓ Les améliorations proposées et les scènes inexistantes doivent être clairement identifiées comme telles
- ✓ Les réclamations concernant les « terrains résidentiels/lots à bâtir » exigent de l'eau potable disponible et l'élimination des eaux usées, ou une divulgation claire et contraire dans chaque annonce
- ✓ Toute publicité doit être conforme à l'avis d'intention et au rapport public

6.13 Responsabilité civile pour déclarations inexactes

Les propriétaires et agents sont civilement responsables envers les acheteurs si l'avis d'intention ou le rapport public contient une déclaration inexacte ou omet un fait matériel, ou s'ils vendent en violation de la section 32-2195.03. Il est illégal de commettre une fraude, d'obtenir de l'argent par fausse déclaration matérielle ou de s'engager dans des pratiques frauduleuses. Les formules de dommages, les honoraires d'avocat et les délais de prescription sont prescrits.

- ✓ La responsabilité découle de déclarations inexactes ou d'omissions de faits matériels dans l'avis d'intention ou le rapport public
- ✓ L'acheteur gagnant a droit à des honoraires d'avocat raisonnables ; si aucune violation n'est établie, le tribunal peut accorder des honoraires au défendeur
- ✓ Les actions en vertu du paragraphe A/B doivent être intentées dans un délai d'un an à compter de la découverte ; en vertu du paragraphe C dans un délai de deux ans à compter de la violation
- ✓ Aucune action ne peut être intentée par un acheteur plus de trois ans après la vente ou la location

6.14 Modification du Plan Après Approbation

Après avoir obtenu l'approbation du Commissaire, il est illégal pour un propriétaire, un agent ou un lotisseur de modifier matériellement le plan sans d'abord notifier le Commissaire par écrit. Le Commissaire peut suspendre l'approbation en attente de modification du rapport public si nécessaire pour protéger les acquéreurs.

- ✓ Les modifications matérielles d'un plan approuvé nécessitent un avis préalable écrit au Commissaire
- ✓ Le Commissaire peut suspendre l'approbation en attente de modification du rapport public pour protéger les acquéreurs
- ✓ Chaque acquéreur doit recevoir une copie enregistrable de chaque contrat à la clôture

6.15 Pénalités civiles et délai de prescription

Un propriétaire ou un agent soumis à la juridiction de l'ADRE qui viole le chapitre, les règles, les ordonnances, ou s'engage dans des pratiques illégales concernant les terres non subdivisées peut être condamné à une pénalité civile après audience. Les procédures doivent être engagées dans un délai de prescription défini lié à la découverte.

- ✓ Une pénalité civile peut être imposée après audience, jusqu'à 1 000 $ par infraction
- ✓ Une infraction concernant plus d'un lot est traitée comme une infraction unique
- ✓ Les procédures de pénalité/suspension/révocation doivent débuter dans les 5 ans suivant la découverte réelle ou le moment où la découverte aurait dû survenir avec une diligence raisonnable

6.16 Interdiction des clauses contractuelles limitant le droit de témoignage

Aucun contrat, acte de cession, bail, cession de droits ou engagement affectant un bien-fonds non subdivisé ne peut contenir une disposition limitant le droit d'une partie de comparaître ou de témoigner pour ou contre des modifications de zonage, des permis de construction ou d'autres actes officiels devant un organisme gouvernemental. De telles dispositions contreviennent à l'ordre public, bien que les restrictions d'usage privé demeurent autorisées.

- ✓ Les contrats et engagements ne peuvent pas limiter le droit d'une partie de témoigner sur les modifications de zonage, les permis de construction ou les actes officiels
- ✓ Les dispositions contractuelles conflictuelles sont déclarées contraires à l'ordre public
- ✓ Les restrictions privées sur l'usage d'un bien immobilier restent autorisées

6.17 Exemption du Commissaire par Ordonnance Spéciale

Le Commissaire peut, à sa discrétion, exempter certaines terres non subdivisées de tout ou partie des dispositions de cet article par ordonnance spéciale, sur présentation d'une pétition écrite démontrant que le respect n'est pas essentiel à l'intérêt public ou à la protection de l'acheteur en raison des caractéristiques spéciales ou du caractère limité/durée limitée de l'offre.

- ✓ L'exemption nécessite une pétition écrite et une démonstration satisfaisante au Commissaire
- ✓ Une ordonnance spéciale concerne uniquement des terres spécifiques
- ✓ La pétition doit être accompagnée d'une redevance initiale non remboursable de 100 $

6.18 Enregistrement des ordonnances du commissaire

Lorsque le commissaire émet une ordonnance de cessation et d'abstention, obtient une ordonnance restrictive, émet une ordonnance d'interdiction ou suspend un rapport public, l'action doit être enregistrée dans les dossiers des actes du comté et les propriétaires concernés doivent être notifiés. Les révocations nécessitent une ordonnance d'annulation enregistrée.

- ✓ Les ordonnances de cessation et d'abstention, ordonnances restrictives, d'interdiction ou de suspension doivent être enregistrées dans le registre des actes du comté avec la description légale
- ✓ Les parties concernées ayant un droit de propriété enregistré doivent être notifiées dans les 10 jours ouvrables suivant l'ordonnance ou la suspension
- ✓ Une ordonnance d'annulation suite à révocation doit être enregistrée dans les 10 jours ouvrables
- ✓ Le commissaire conserve sa compétence même si un autre organisme a également compétence sur la personne

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 Pétition pour Audience sur les Litiges d'Association

Un propriétaire ou une association de copropriété/communauté planifiée peut présenter une pétition à l'ADRE pour une audience concernant les violations des documents communautaires ou des statuts régissant les copropriétés (Title 33, ch. 9) ou les communautés planifiées (Title 33, ch. 16). Le pétitionnaire dépose une pétition écrite sur un formulaire approuvé par le département et paie des frais de dépôt fixés par le Commissaire, qui sont versés au fonds du bureau des audiences en copropriété et communauté planifiée.

- ✓ Le propriétaire ou l'association peut présenter une pétition au département pour une audience concernant les violations des documents ou des statuts
- ✓ La pétition doit être écrite sur un formulaire approuvé par le département, énumérer les plaintes, être signée avec les adresses et indiquer qu'une audience est souhaitée
- ✓ Les frais de dépôt fixés par le Commissaire doivent accompagner la pétition et sont versés au fonds du bureau des audiences
- ✓ Si le pétitionnaire se désiste volontairement ou si les parties conviennent du désistement avant la programmation d'une audience, les frais de dépôt sont remboursés

7.2 Limites de la compétence des audiences de l'ADRE

Le département n'a pas compétence sur certains différends : les différends entre propriétaires ou parmi les propriétaires lorsque l'association n'est pas partie au différend, et les différends entre un propriétaire et une personne ou entité engagée dans la conception, la construction ou la vente d'améliorations de copropriété ou de communauté planifiée (y compris les titulaires de licence) découlant de la conception, la construction, l'état ou la vente de la propriété.

- ✓ Le département ne peut pas connaître des différends entre propriétaires auxquels l'association n'est pas partie
- ✓ Le département ne peut pas connaître des différends entre un propriétaire et un concepteur, constructeur ou vendeur découlant de la conception, de la construction, de l'état ou de la vente

7.3 Processus de réponse et de renvoi

À la réception de la pétition et des frais, le département envoie une copie par courrier recommandé au défendeur nommé, qui doit répondre dans les 20 jours en expliquant pourquoi la pétition devrait être rejetée. Le commissaire examine la pétition et, si elle est justifiée, la renvoie au Bureau des audiences administratives, mais peut la rejeter si le différend a été résolu.

- ✓ Le département envoie la pétition par courrier recommandé; le défendeur doit répondre dans les 20 jours suivant l'envoi
- ✓ Le défaut de répondre du défendeur est réputé une admission et le commissaire rend une décision par défaut
- ✓ Le commissaire peut rejeter une pétition s'il est satisfait que les points litigieux ont été résolus
- ✓ L'une ou l'autre des parties peut consulter le dossier d'audience du département si une autorisation écrite est déposée

7.4 Ordonnances, Pénalités et Attribution des Frais de Dépôt

Le juge administratif peut ordonner à toute partie de se conformer à la loi, aux documents communautaires ou au contrat en question et peut imposer une pénalité civile par violation. Les sommes collectées sont déposées au fonds du bureau des audiences. Si le pétitionnaire prévaut, le juge administratif ordonne au défendeur de rembourser les frais de dépôt du pétitionnaire.

- ✓ Le juge administratif peut ordonner le respect et imposer une pénalité civile sur la base de chaque violation
- ✓ Toutes les sommes collectées sont déposées au fonds du bureau des audiences en copropriété et collectivité planifiée
- ✓ Si le pétitionnaire prévaut, le défendeur doit payer les frais de dépôt du pétitionnaire
- ✓ L'ordonnance du juge administratif est exécutoire par mépris de tribunal et soumise à un contrôle judiciaire en vertu de la section 41-1092.08

7.5 Procédures de Réexamen et d'Appel

Une personne lésée par la décision du juge administratif peut demander un réexamen en déposant une pétition écrite auprès du Commissaire. Le dépôt de la pétition suspend temporairement l'exécution de la décision du juge administratif, et si elle est acceptée, la suspend en attente de la décision du réexamen.

- ✓ Une partie lésée peut pétitionner le Commissaire par écrit pour un réexamen en vertu de la section 41-1092.09
- ✓ Le dépôt d'une pétition de réexamen suspend temporairement l'exécution de la décision du juge administratif
- ✓ Le Commissaire doit signifier un avis à l'autre partie dans les dix jours suivant le dépôt

✓

L'ordonnance du Commissaire accordant ou refusant le réexamen doit énoncé les motifs et les raisons particuliers

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 Définitions clés des statuts de licence

R4-28-101 définit les statuts de licence qui sont fortement testés. Une « licence active » est une licence actuelle nommant le courtier employeur et le lieu de travail. Un « statut de licence actuelle » est celui qui est actif ou admissible à être actif, dans la période de licence de deux ans OU la période de grâce d'un an après expiration. Un « statut de licence admissible » est délivré en vertu de l'article 2 à un titulaire de licence qui détient une licence pendant la période actuelle mais n'est pas engagé par un courtier et est interdit d'exercer toute activité nécessitant une licence active. « Statut de licence inactive » signifie une période pendant laquelle un titulaire de licence est interdit d'accomplir des actes exigeant une licence active.

- ✓ Une licence active doit indiquer le nom du courtier employeur et le lieu d'emploi
- ✓ Une licence active d'un courtier employeur exige un courtier désigné agréé actuellement titulaire d'une licence
- ✓ Le statut actuel s'étend sur la période de licence de deux ans plus une période de grâce d'un an après expiration
- ✓ Les titulaires de licence admissibles et inactifs ne peuvent PAS exercer des activités exigeant une licence active

8.2 Norme de crédit de formation continue

Une « heure de crédit » équivaut à 50 minutes d'instruction, et le contenu du cours doit représenter au moins 80 pour cent de la catégorie de cours pour laquelle le cours est approuvé. Un « module » est une unité d'instruction d'une durée minimale de 0,25 heure de crédit (12,5 minutes) et maximale d'une heure de crédit (50 minutes). Un « cours » signifie une classe, un séminaire ou une présentation.

- ✓ Une heure de crédit = 50 minutes d'instruction
- ✓ Au moins 80 % du contenu doit représenter la catégorie de cours approuvée
- ✓ Un module dure entre 0,25 heure de crédit (12,5 min) et 1 heure de crédit (50 min)

8.3 Changement Significatif et Intérêt Immobilier

Un « changement significatif » est tout changement important dans la taille ou le caractère d'un développement, d'un plan de développement, ou d'un intérêt offert, ou un changement affectant significativement les droits, devoirs ou obligations du développeur ou de l'acheteur, ou l'utilisation et la jouissance de la propriété. Un « intérêt immobilier » est la propriété ou le contrôle d'une personne d'un lot, d'une parcelle, d'une unité, d'une part, ou d'un droit d'utilisation dans un développement, y compris les terres subdivisées/non subdivisées, les parcelles de cimetière, les condominiums, les intervalles en multipropriété, les contrats de camping en club, ou les coopératives d'actions.

- ✓ Un changement significatif affecte significativement le caractère du développement ou les droits, devoirs ou obligations des parties
- ✓ L'intérêt immobilier couvre les terres subdivisées/non subdivisées, les condominiums, les multipropriétés et les coopératives d'actions

8.4 Dépôt de documents et calcul des délais

La règle R4-28-102 stipule que les documents sont considérés comme déposés à la date de leur réception par le Département, mais une demande de renouvellement timbrée à la date limite ou avant est considérée comme présentée en temps utile. Lors du calcul des périodes, le premier jour est exclu et le dernier jour est inclus, sauf s'il s'agit d'un samedi, dimanche ou jour férié légal de l'État, auquel cas la période s'étend jusqu'au prochain jour ouvrable non-férié.

- ✓ Les documents sont déposés à la date de leur réception, sauf que les demandes de renouvellement sont présentées en temps utile si elles sont timbrées avant la date limite
- ✓ Le premier jour d'une période est exclu et le dernier jour est inclus
- ✓ Si le dernier jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal de l'État, la période s'étend jusqu'au prochain jour ouvrable

8.5 Délais de Délivrance de Licence : Délais Globaux et Examens

La règle R4-28-103 exige que le Département délivre ou refuse une licence dans le délai global indiqué au Tableau 1, qui est la somme des périodes d'examen de conformité administrative et d'examen substantiel. Pendant l'examen de conformité, le Département doit notifier le demandeur par écrit de tous les défauts connus ; si aucune notification n'est donnée dans le délai imparti, la demande est réputée complète. Les délais sont suspendus pendant que le Département attend les informations demandées.

- ✓ Délai global = examen de conformité administrative + examen substantiel
- ✓ Si le Département omet de donner une notification de défauts en temps utile, la demande est réputée complète
- ✓ Les délais d'examen sont suspendus à partir de la date de la demande de défaut ou d'information jusqu'à réception de l'information

8.6 Réponse aux Lacunes et Prolongations

Un candidat dont la demande est incomplète doit fournir les informations manquantes dans le délai de réponse indiqué au Tableau 1. Si le candidat ne répond pas avant l'expiration du délai de demande d'achèvement, le Département ferme le dossier à moins qu'une demande de prolongation écrite ne soit demandée et approuvée au préalable ; le Département accorde une seule prolongation de 30 jours. Pour l'examen substantiel, le défaut de fournir les informations supplémentaires demandées de manière exhaustive entraîne un refus à moins qu'une prolongation écrite (une seule prolongation de 30 jours) ne soit demandée au préalable. Les dossiers fermés nécessitent une nouvelle demande pour réintégrer.

- ✓ Le Département n'accorde qu'une seule prolongation de 30 jours pour les lacunes administratives ou substantielles
- ✓ Les demandes de prolongation doivent être écrites et approuvées avant l'expiration du délai de réponse
- ✓ Un candidat dont le dossier est fermé doit soumettre une nouvelle demande pour réintégrer
- ✓ Les avis de refus doivent citer les statuts/règles justificatifs, expliquer les droits d'appel et indiquer la date limite d'appel

8.7 Traitement du Renouvellement de Licence

La règle R4-28-103(D) régit les renouvellements. Si une demande de renouvellement complète est soumise avant l'expiration sans changements dans la licence/qualifications en vertu de R4-28-301(A), le Département envoie un avis que la licence est renouvelée. Si elle est soumise après l'expiration, ou si un examen substantiel est requis parce que le demandeur souhaite des changements ou a répondu affirmativement aux questions concernant la discipline/antécédents criminels, le Département la traite comme une demande modifiée ou modifiée.

- ✓ Un renouvellement complet et opportun sans changements est simplement renouvelé par avis
- ✓ Les renouvellements déposés après l'expiration ou nécessitant un examen substantiel sont traités comme des demandes modifiées/modifiées
- ✓ Les réponses affirmatives aux questions concernant la discipline ou les antécédents criminels déclenchent un examen substantiel

8.8 Exigences des cours d'apprentissage à distance

Un cours d'apprentissage à distance est un enseignement en dehors d'une salle de classe traditionnelle constitué de matériel pédagogique interactif basé sur l'informatique qui doit être complété dans le nombre d'heures de crédit spécifié. Il peut inclure des enregistrements audio et du matériel vidéo, mais doit inclure des interactions, de l'enseignement et la participation des étudiants.

- ✓ Doit être un matériel pédagogique interactif basé sur l'informatique
- ✓ Doit inclure des interactions, de l'enseignement et la participation des étudiants
- ✓ Doit être complété dans le nombre d'heures de crédit spécifié

8.9 Définitions des non-résidents et de la résidence

Une licence de non-résident (A.R.S. § 32-2122(A)) est délivrée à une personne domiciliée en Arizona depuis moins d'un an qui ne satisfait pas aux critères d'établissement de résidence, tels qu'un permis de conduire de l'Arizona, l'immatriculation d'un véhicule ou d'un électeur, l'emploi en Arizona, le transfert bancaire, le changement d'adresse permanente, l'existence en tant que société ou LLC constituée en Arizona, le dépôt d'une déclaration de revenus de l'Arizona, ou la perception de prestations publiques de l'Arizona. La « résidence » signifie avoir un lieu d'habitation en Arizona et y vivre autrement qu'en tant que touriste, ou posséder ou exploiter un lieu d'exploitation commerciale en Arizona.

- ✓ Le statut de non-résident s'applique aux personnes domiciliées en Arizona depuis moins d'un an qui ne satisfont pas aux critères de résidence
- ✓ L'établissement d'un permis de conduire de l'Arizona, l'immatriculation d'un électeur ou d'un véhicule, ou l'emploi en Arizona peut annuler le statut de non-résident
- ✓ La résidence = un lieu d'habitation et vivre en Arizona autrement qu'en tant que touriste, ou exploiter une entreprise en Arizona

8.10 Définitions de D.b.a. et de la Famille Immédiate

Un « d.b.a. » (« doing business as ») est un nom autre que le nom légal d'une personne, autorisé par le Département, pour être utilisé par un titulaire de licence dans l'exercice de son activité. « Famille immédiate » désigne les personnes liées par le sang, le mariage ou l'adoption, y compris le conjoint, les frères et sœurs, les parents, les grands-parents, les enfants et les petits-enfants. « Personne physique » désigne une personne naturelle.

- ✓ Un d.b.a. doit être autorisé par le Département avant son utilisation
- ✓ La famille immédiate comprend le conjoint, les frères et sœurs, les parents, les grands-parents, les enfants et les petits-enfants

8.11 Délais de licences individuelles vs. entités

Le tableau 1 établit les délais en jours calendaires. Les licences de courtier/agent immobilier individuels, les renouvellements, les modifications/amendements et les réintégrations comportent chacun un délai global de 60 jours (30/30/30/30). Les licences d'entités (Corp/LLC/Partenariat/PC/PLC/statut de courtier désigné, succursales, renouvellements/réintégrations d'entités, courtier temporaire, agent immobilier temporaire de cimetière, certificat de camping en membre) comportent un délai global de 120 jours (60/30/60/60).

- ✓ Les licences de courtier/agent immobilier individuels et les renouvellements ont un délai global de 60 jours
- ✓ Les demandes d'entités, de succursales et de statut de courtier désigné ont un délai global de 120 jours
- ✓ La réintégration individuelle est de 60 jours ; la réintégration d'entité est de 120 jours

8.12 Délais d'approbation de la formation

Le tableau 1 fournit les délais relatifs à la formation. L'approbation de l'école, l'approbation d'un nouveau cours d'instruction en direct et l'approbation de l'instructeur ont chacun un délai global de 30 jours (10/15/20/15). L'approbation d'un nouveau cours d'apprentissage à distance a un délai global beaucoup plus long de 120 jours (30/30/90/30) en raison de l'examen substantiel prolongé.

- ✓ Les approbations d'école, de cours en direct et d'instructeur ont un délai global de 30 jours
- ✓ L'approbation d'un nouveau cours d'apprentissage à distance a un délai global de 120 jours avec un examen substantiel de 90 jours

8.13 Renonciation et délais de publicité

Le tableau 1 énumère également les renonciations et les soumissions publicitaires. Une renonciation à la formation préalable à l'autorisation a un délai global de 45 jours (15/60/30/0) et une renonciation à la formation continue a un délai global de 12 jours (5/10/7/0). Les soumissions publicitaires pour les tirages, concours, loteries ou offres promotionnelles (adhésion terrain de camping, subdivision, multipropriété) ont chacune un délai global de 15 jours (15/5/0/0).

- ✓ Renonciation à la formation préalable à l'autorisation = délai global de 45 jours; renonciation à la formation continue = délai global de 12 jours
- ✓ Les soumissions publicitaires pour tirages/concours/offres promotionnelles ont un délai global de 15 jours

8.14 Frais d'inspection du site de développement

R4-28-104 prévoit qu'des frais sont facturés pour une inspection de site de développement conformément aux articles A.R.S. § § 32-2182, 32-2194.02, 32-2195.02, 32-2197.05 et 32-2198.04, avant ou après l'émission d'un rapport public. Plusieurs inspections et frais peuvent être exigés selon les circonstances du développement.

- ✓ Les frais d'inspection de site de développement peuvent être facturés avant ou après l'émission d'un rapport public
- ✓ Plusieurs inspections et frais peuvent être exigés selon les circonstances du développement

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 Exigences générales en matière de permis et divulgations

Tout candidat à l'obtention ou au renouvellement d'une licence émise par le Département (et, pour les entités, tout agent, administrateur, membre, gestionnaire, associé, propriétaire, bénéficiaire de fiducie à 10 % ou plus, actionnaire à 10 % ou plus, ou personne contrôlante) doit soumettre un questionnaire de licence/renouvellement signé divulguant les condamnations criminelles/reports, les jugements civils contraires impliquant la fraude/malhonnêteté ou l'activité immobilière, la discipline de licence professionnelle et les ordonnances restrictives liées à l'immobilier/titres/fraude à la consommation/racket.

- ✓ Les candidats entités doivent divulguer les informations pour tout propriétaire à 10 % ou plus, actionnaire, bénéficiaire de fiducie ou personne contrôlante
- ✓ Doit divulguer les condamnations pour délit/crime ou les jugements/peines reportés
- ✓ Doit divulguer les jugements de fraude/malhonnêteté et les restrictions, suspensions ou révocations de licence professionnelle dans tout État
- ✓ Doit divulguer les ordonnances restrictives impliquant l'immobilier, les titres, la fraude à la consommation ou le racket

9.2 Exigences de renouvellement de licence

Un renouvellement en temps opportun et administrativement complet maintient la licence existante active jusqu'à ce que le Département prenne une décision finale sur la demande. Les demandes de renouvellement exigent toutes les corrections de licence, le statut de retard, la signature du demandeur attestant la véracité, et un formulaire de divulgation des mesures disciplinaires rempli. Les courtiers désignés qui renouvellent doivent déposer une Déclaration d'audit signée de supervision et contrôle du courtier.

- ✓ Une demande de renouvellement en temps opportun et complète maintient la licence d'expirer en attente de détermination
- ✓ Un formulaire de divulgation des mesures disciplinaires rempli est requis au renouvellement
- ✓ Un courtier désigné doit déposer une Déclaration d'audit de supervision et contrôle du courtier au plus tôt 90 jours avant l'expiration, énumérant tous les comptes de gestion immobilière et de fiducie

9.3 Définition et Signalement de l'Activité de Licence Illégale

L'activité de licence illégale comprend l'exercice d'actes réglementés sans licence active, l'action pour un courtier autre que le courtier employeur, ou un courtier employant une personne sans licence ou mal licensée. La personne doit la signaler dès qu'elle en est consciente, avec des explications écrites, des déclarations signées de la personne et du courtier désigné, ainsi que la documentation relative à la rémunération demandée ou aux contrats.

- ✓ Agir sans licence active ou pour un courtier non-employeur constitue une activité de licence illégale
- ✓ La personne et le courtier employeur du DB doivent soumettre des déclarations signées identifiant toute activité de licence illégale
- ✓ La documentation demandée comprend tous les accords et rémunérations reçus en cas de licence inappropriée

9.4 Lettre consultatif vs. Seuils d'action disciplinaire

Une personne sans antécédents d'activité illégale qui a agi illégalement pendant 30 jours ou moins sans plainte en attente peut renouveler ou changer de statut actif sans délai de traitement et reçoit uniquement une Lettre consultatif de préoccupation. Le Commissaire peut prendre des mesures disciplinaires en vertu de la A.R.S. § 32-2153 si l'activité a dépassé 30 jours, a été répétée, ou une plainte est en attente.

- ✓ 30 jours ou moins sans antécédents antérieurs et sans plainte en attente entraîne une Lettre consultatif de préoccupation
- ✓ Une activité de plus de 30 jours, une activité répétée, ou une plainte en attente permet une discipline en vertu de la A.R.S. § 32-2153

9.5 Règles du Statut de Licence Inactive

Un titulaire de licence actif doit se dissocier du courtage employeur avant de demander le statut inactif, qui peut durer jusqu'à 15 ans. Les titulaires de licence inactive n'ont pas besoin de suivre la formation continue jusqu'à la réactivation, mais doivent toujours renouveler et payer les frais. Le non-renouvellement entraîne l'expiration ; une licence inactive expirée peut être renouvelée dans un délai d'un an, après quoi elle est résiliée. Les titulaires de licence inactive ne peuvent pas exercer les activités nécessitant une licence active.

- ✓ Un titulaire de licence doit se dissocier du courtage avant de demander le statut inactif
- ✓ Le statut inactif ne peut pas dépasser 15 ans et ne dispense pas des obligations de renouvellement et de frais
- ✓ Une licence inactive expirée peut être renouvelée dans un délai d'un an, puis elle est résiliée
- ✓ Les titulaires de licence inactive ne peuvent pas exercer les activités nécessitant une licence active

9.6 Réactivation d'une licence inactive et exigences de formation continue

Une licence peut être réactivée sur avis écrit de 30 jours avec une formation continue complétée dans les 24 mois suivant la demande. Les exigences de formation continue augmentent avec le temps d'inactivité : identiques aux exigences actuelles si moins de 3 ans ; plus 6 heures pour 3 à 6 ans ; plus 15 heures pour 6 à 10 ans ; plus 30 heures pour 10 à 15 ans (en plus des heures de base : 24 pour agent immobilier/30 pour courtier). Aucun examen n'est requis si réactivé dans les 15 ans ; après 15 ans, une nouvelle demande, une formation préalable à l'octroi de la licence et un examen sont requis.

- ✓ La réactivation nécessite un avis écrit de 30 jours et une formation continue complétée dans les 24 mois
- ✓ Les heures de formation continue supplémentaires augmentent selon la durée de l'inactivité (6/15/30 heures supplémentaires)
- ✓ Aucun examen si réactivé dans les 15 ans ; une nouvelle demande et un examen sont requis après 15 ans
- ✓ Un travail continu dans le secteur ou gouvernemental peut exonérer les heures de formation continue supplémentaires s'il est approuvé par le Commissaire

9.7 Documentation Soutenant les Questions Divulguées

Si un candidat divulgue une question signalable, il doit fournir une déclaration écrite signée décrivant les circonstances, des documents judiciaires/policiers certifiés pour chaque crime, des documents certifiés sur la discipline des licences professionnelles au cours des 10 dernières années, des documents de jugement civil certifiés impliquant la fraude, des dossiers de paiement du fonds de recouvrement, des documents d'ordonnance restrictive, et toute preuve justificative de restitution.

- ✓ Une déclaration écrite signée détaillant les circonstances est requise
- ✓ Des dossiers certifiés pour chaque crime doivent être fournis, ou une preuve écrite du tribunal expliquant l'indisponibilité
- ✓ La documentation de discipline couvre les licences détenues au cours des 10 dernières années
- ✓ La preuve de restitution ou de correction peut être soumise pour soutenir la qualification

9.8 Exigences relatives aux empreintes digitales, aux frais et au numéro de sécurité sociale

Tous les demandeurs de licence doivent soumettre une carte de vérification des empreintes digitales valide comme prescrit dans l'A.R.S. § 32-2108.01, la demande appropriée et les frais, et (pour les personnes physiques) un numéro de sécurité sociale en vertu de l'A.R.S. § 25-320.

- ✓ Une carte de vérification des empreintes digitales valide est requise pour l'obtention de la licence
- ✓ Les demandeurs personnes physiques doivent fournir un numéro de sécurité sociale
- ✓ La demande appropriée et les frais doivent accompagner la candidature

9.9 Expérience et formation des agents et courtiers

Au-delà des exigences générales, les demandeurs de licence d'agent immobilier et de courtier doivent démontrer qu'ils satisfont aux qualifications d'expérience et de formation en vertu de l'A.R.S. § 32-2124 et des règles R4-28-401 et R4-28-403. S'ils divulguent une mesure disciplinaire concernant leur licence, ils doivent soumettre un historique de licence certifié de chaque État où ils ont détenu une licence au cours des cinq années précédentes.

- ✓ Les demandeurs de licence d'agent immobilier et de courtier doivent satisfaire aux qualifications statutaires d'expérience et de formation
- ✓ Un historique de licence certifié de chaque État où une licence a été détenue au cours des 5 dernières années est exigé lors de la divulgation d'une mesure disciplinaire

9.10 Restriction de licence de courtier pour les agents immobiliers actifs

Le Département n'émettra pas de licence de courtier à une personne détenant une licence d'agent immobilier actif en Arizona. Un agent immobilier actif demandant une licence de courtier peut soumettre simultanément une demande de résiliation ou demander une résiliation administrative.

- ✓ Aucune licence de courtier n'est accordée à une personne détenant une licence d'agent immobilier actif en Arizona
- ✓ Le demandeur peut soumettre une demande de résiliation ou demander une résiliation administrative en vertu de R4-28-303(G)

9.11 Noms de licence et restrictions DBA

Le Département délivre une licence portant le nom légal du titulaire plus tout surnom approuvé, dba ou nom commercial que le Commissaire estime non préjudiciable au public. Une société professionnelle ou PLLC agréée en vertu de l'A.R.S. § 32-2125(B) ne peut pas adopter un nom dba.

- ✓ Les noms supplémentaires/dba doivent être jugés non préjudiciables au public et ne pas être interdits par la loi
- ✓ Une société professionnelle ou PLLC ne peut pas adopter un nom dba

9.12 Dépôt d'adresse et notification des changements

Tout agent de vente et courtier autorisé doit déposer l'adresse de son principal établissement (ou mandataire légal) et une adresse de résidence actuelle. Les titulaires de licence doivent notifier le Commissaire par écrit dans les 10 jours suivant tout changement aux informations divulgables en vertu de (A)(1)(a)-(d) avec documentation à l'appui, sauf si la licence est résiliée, révoquée ou abandonnée.

- ✓ Une adresse commerciale/mandataire légal et une adresse de résidence actuelle doivent être déposées
- ✓ Les changements aux informations criminelles/civiles/de licence divulgables doivent être signalés dans les 10 jours

9.13 Réponse aux enquêtes sur plaintes

Un titulaire de licence doit répondre dans les 14 jours civils (ou une date ultérieure fixée par le Département) à une demande du Commissaire concernant des documents, dossiers, déclarations ou informations dans le cadre d'une enquête sur plainte, que le titulaire de licence soit nommé ou non dans la plainte.

- ✓ Les titulaires de licence doivent répondre aux demandes d'enquête dans les 14 jours civils
- ✓ L'obligation s'applique même si le titulaire de licence n'est pas nommé dans la plainte

9.14 Principes fondamentaux de la demande de licence de courtier employeur

Un demandeur de licence de courtier employeur doit fournir les coordonnées commerciales, les informations du courtier désigné, le type d'entité, les noms de domiciliation/DBA, ainsi que le nom de la banque, le lieu, le nom et le numéro de chaque compte en fiducie.

- ✓ La demande doit identifier le nom du courtier désigné, le numéro de licence et la date d'expiration
- ✓ Le nom de la banque, le lieu, le nom et le numéro de chaque compte en fiducie doivent être fournis

9.15 Exigences du Courtier Désigné selon le Type d'Entité

Les sociétés de personnes, les sociétés de capitaux et les SARL doivent désigner un courtier désigné qualifié : un associé d'une société de personnes, un associé commandité, un officier de société d'une société de capitaux associée commandité, ou un membre/gérant d'une SARL associée commandité. Un associé commanditaire ne peut pas être courtier désigné. Les entités doivent soumettre les documents constitutifs, les résolutions/accords désignant le courtier désigné, et des déclarations signées attestant de l'exactitude et de la qualification.

- ✓ Un associé commanditaire ne peut pas servir en tant que courtier désigné
- ✓ Le courtier désigné d'une société de capitaux doit être un officier de société ; le courtier désigné d'une SARL doit être un membre ou gérant
- ✓ Les entités doivent soumettre les documents de constitution déposés et une résolution/accord nommant le courtier désigné
- ✓ Un certificat de bonne moralité est requis si plus d'un an s'est écoulé depuis le dépôt de la constitution

9.16 Exigences relatives aux courtiers employeurs non-résidents

Un courtier employeur non-résident ayant un bureau principal en dehors de l'État doit maintenir un compte en fiducie/séquestre en Arizona pour les fonds des transactions en Arizona, conserver des copies immédiatement disponibles des dossiers de transactions en Arizona, identifier un dépositaire des dossiers résident en Arizona, et identifier le lieu des dossiers. S'il emploie des titulaires de licence en Arizona, il doit établir un bureau en Arizona avec un gestionnaire de succursale ou notifier le Département d'un agent statutaire valide.

- ✓ Le courtier non-résident doit maintenir un compte en fiducie ou en séquestre situé en Arizona pour les fonds en Arizona
- ✓ Les dossiers doivent être immédiatement disponibles avec un dépositaire en Arizona identifié et un lieu identifié
- ✓ Doit notifier le Département dans les 10 jours de tout changement aux informations requises

9.17 Courtier employeur DBA et Interdiction de rémunération à titre d'honoraires

Le Département ne délivrera pas de licences pour des noms commerciaux (dba) similaires susceptibles de créer une confusion auprès du public. Avant d'ajouter un dba/nom commercial, l'entité courtier employeur doit démontrer au moins 10 % de propriété du nom. Une personne ne peut pas exercer ses activités sous un nom autre que le nom autorisé. Un courtier ne peut pas permettre à un titulaire de licence d'exercer une activité si l'intérêt du courtier se limite uniquement aux honoraires pour l'utilisation de la licence.

- ✓ L'entité courtier employeur doit détenir au moins 10 % de propriété d'un dba/nom commercial avant de l'ajouter
- ✓ Un courtier ne peut pas permettre une activité autorisée où l'intérêt du courtier se limite uniquement aux honoraires pour l'utilisation de la licence

9.18 Continuité du changement de courtier désigné

Un courtier désigné démissionne en soumettant une lettre de démission ; une entité retire son DB via une copie de la résolution/accord. Le courtier employeur doit cesser ses activités jusqu'à la conformité, mais peut continuer sans interruption si le DB entrant dépose le formulaire de changement (et la résolution/amendement requise) le même jour ou le jour ouvrable suivant.

- ✓ Le courtier employeur doit cesser ses activités jusqu'à ce que le changement de DB soit complété
- ✓ Les activités continuent sans interruption seulement si le DB entrant dépose le formulaire de changement avant le jour ouvrable suivant

9.19 Renouvellement tardif et réintégration

Les demandeurs de renouvellement tardif doivent préciser s'ils ont exercé des activités de licence non autorisées en vertu de R4-28-306. Les demandeurs de réintégration en vertu de l'A.R.S. § 32-2131 doivent soumettre les informations spécifiées plus, s'ils étaient actifs au moment de la suspension/révocation/cessation, les informations requises en vertu de R4-28-306.

- ✓ Le renouvellement tardif exige la divulgation de toute activité de licence non autorisée
- ✓ Les demandeurs de réintégration doivent reconnaître leur connaissance des A.R.S. § § 32-2131, 32-2153 et 32-2160.01

9.20 Notification des Changements Personnels et du Courtier

Un vendeur/courtier doit notifier le Département par écrit dans les 10 jours suivant les changements d'informations personnelles ou de qualifications, y compris les divulgations, les changements de nom, les changements d'adresse et les mises à jour de coordonnées. Un courtier désigné doit notifier dans les 10 jours les changements aux qualifications du courtier employeur, et ne peut pas exercer ses activités selon certaines informations modifiées (nom, dba, fermetures, comptes de dépôt, etc.) jusqu'à l'approbation du Département.

- ✓ Les changements d'informations personnelles/qualifications doivent être signalés dans les 10 jours
- ✓ Un courtier désigné ne peut pas exercer ses activités selon les changements énumérés jusqu'à l'approbation du Département
- ✓ L'ouverture/fermeture/relocalisation d'un compte de dépôt doit être signalée avec le nom du compte, le numéro et les informations bancaires

9.21 Licence de Succursale et Autorité du Gestionnaire

Un courtier désigné doit déposer une demande de succursale avant d'exploiter, en identifiant le bureau principal, l'adresse de la succursale et le gestionnaire de succursale. Un DB peut autoriser un courtier associé ou un agent de vente à gérer une succursale ; les gestionnaires courtiers associés peuvent exercer les fonctions au niveau du courtier (contrats initiaux, supervision, embauche/résiliation, signature de chèques, signataire du compte fiduciaire), tandis que les gestionnaires agents de vente sont limités à la gestion de bureau et à la signature du compte fiduciaire. La délégation ne dégage pas le DB de sa responsabilité.

- ✓ La licence de succursale doit être obtenue avant l'exploitation de la succursale
- ✓ Les gestionnaires de succursale agents de vente ne peuvent pas exercer les fonctions statutaires du courtier désigné/employeur
- ✓ La délégation de fonctions rend le gestionnaire additionnellement responsable mais ne dégage pas le DB
- ✓ Le changement de gestionnaire exige une nouvelle autorisation dans les 10 jours, conservée 5 ans après la fermeture de la succursale ou le retrait de l'autorité

9.22 Autorisation de Société Professionnelle et PLLC

Pour être autorisé en tant que PC ou PLLC, le nom de l'entité doit inclure le nom complet ou le nom de famille de chaque membre, tous les membres doivent détenir des licences immobilières actuelles et actives, et les documents de constitution doivent être fournis. Si le demandeur est un courtier désigné, l'adhésion doit être limitée à ce DB uniquement.

- ✓ Chaque membre, dirigeant ou actionnaire doit détenir une licence immobilière actuelle et active
- ✓ Si autorisé en tant que courtier désigné, l'adhésion à PC/PLLC est limitée au DB seul
- ✓ Les statuts constitutifs et (pour PLLC) l'accord d'exploitation doivent être fournis

9.23 Processus de Cessation Administrative

Un agent ou un courtier peut demander au Département de révoquer sa licence du courtier employeur en soumettant son nom, son numéro de licence, sa signature datée et le nom du courtier employeur. À la réception, le Département révoque la licence et notifie le courtier employeur, qui doit retourner la licence révoquée.

- ✓ La cessation nécessite le nom du titulaire de la licence, le numéro de licence, la signature datée et le nom du courtier employeur
- ✓ Le courtier employeur doit retourner la licence révoquée au Département

9.24 Bureau Temporaire pour les Ventes de Subdivisions

Aucune licence supplémentaire n'est requise pour un bureau temporaire utilisé pour les ventes originales sur le chantier dans la zone immédiate d'une subdivision ou d'un terrain non subdivisé. Le courtier nommé dans la demande de rapport public doit le superviser et afficher de manière bien visible le nom du développement et le nom du courtier employeur à l'entrée.

- ✓ Un bureau temporaire de vente de subdivision sur place n'a besoin d'aucune licence supplémentaire
- ✓ Le courtier du rapport public doit superviser et afficher de manière bien visible les noms du développement et du courtier

9.25 Licence de courtier temporaire et certificat de convenance

Les demandeurs de licences temporaires de cimetière/courtier ou de certificats de camping d'adhésion doivent soumettre les informations et les frais spécifiés. Un courtier temporaire en vertu de l'A.R.S. § 32-2133 doit soumettre un certificat de décès/avis de maladie et une lettre désignant une personne pour servir de courtier temporaire pendant 90 jours pour fermer l'entreprise ou installer un nouveau gestionnaire immobilier.

- ✓ Un courtier temporaire en vertu de l'A.R.S. § 32-2133 exerce ses fonctions pendant 90 jours pour fermer l'entreprise ou installer un nouveau gestionnaire immobilier
- ✓ Un certificat de décès/avis de maladie et une lettre de désignation sont requis pour une licence de courtier temporaire

9.26 Obligations du courtier pour la tenue de dossiers des non-résidents

Les courtiers non-résidents doivent définir « immédiatement disponible » comme la capacité à produire les dossiers au moment de la demande du Département, fournir une déclaration écrite identifiant le dépositaire résident de l'Arizona, et identifier le lieu physique des dossiers.

- ✓ « Immédiatement disponible » signifie que les dossiers peuvent être produits au moment de la demande du Département
- ✓ Une déclaration écrite identifiant le dépositaire de l'Arizona et le lieu des dossiers est requise

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 Exigences de formation préalable à la licence

Tout candidat à une licence immobilière doit suivre un cours de formation préalable à la licence de 90 heures et réussir l'examen du cours avec au moins 75 pour cent, tel que l'exige A.R.S. § 32-2124. Alternativement, les candidats peuvent demander une dispense des cours préalables à la licence, mais le cours spécifique à l'Arizona de 27 heures ne peut JAMAIS être exempté.

- ✓ Le candidat doit suivre le cours préalable à la licence de 90 heures et réussir son examen avec un score d'au moins 75 pour cent
- ✓ Une dispense peut être accordée pour les cours préalables à la licence À L'EXCEPTION du cours spécifique à l'Arizona de 27 heures, qui est toujours requis
- ✓ L'exigence d'examen est prescrite en vertu de A.R.S. § 32-2124

10.2 Exigences de renouvellement de la formation continue

Pour se renouveler, un agent immobilier ou un courtier associé doit suivre 24 heures de formation continue approuvées par le Département, y compris un minimum de 3 heures dans chaque catégorie obligatoire (A5a–A5h), plus toute question d'actualité requise. Les courtiers associés désignés/délégués doivent suivre 24 heures avec 3 heures chacun dans les catégories A5a–A5f et une Clinique de gestion de courtier (A.R.S. § 32-2136). La formation continue complétée dans les 90 jours suivant le renouvellement peut être comptabilisée pour la période suivante, mais ne peut pas être comptée pour deux périodes de licence.

- ✓ Les agents immobiliers et les courtiers associés doivent suivre 24 heures de formation continue approuvée avec un minimum de 3 heures dans chaque catégorie obligatoire (A5a–A5h)
- ✓ Les courtiers désignés/délégués doivent suivre 24 heures y compris 3 heures dans les catégories A5a–A5f plus une Clinique de gestion de courtier selon A.R.S. § 32-2136
- ✓ La formation continue complétée dans les 90 jours suivant le renouvellement peut être comptabilisée pour la période suivante, mais non pour deux périodes de licence

10.3 Dispense de préinscription basée sur l'éducation antérieure

Pour obtenir une dispense de préinscription basée sur l'éducation antérieure, le demandeur soumet une lettre au Commissaire démontrant les informations d'identité, le type de permis demandé, le nom/ville/état de l'école, la description du cours/programme d'études avec les heures de crédit, et une preuve d'accomplissement des cours d'immobilier. Les preuves acceptables incluent une lettre signée de l'école ou un relevé officiel indiquant les dates du cours, les heures de crédit, et si l'examen a été réussi, ou une preuve dans l'historique de permis certifié.

- ✓ La lettre de dispense par l'éducation doit inclure l'identité du demandeur, le type de permis, le nom/ville/état de l'école, et la description du cours avec les heures de crédit
- ✓ La preuve doit montrer les dates de début/fin du cours, les semestres/trimestres/heures de crédit, et si l'examen du cours a été réussi
- ✓ L'accomplissement du cours peut être démontré via un historique de permis certifié d'un état où le demandeur est ou était titulaire d'un permis

10.4 Dispense basée sur l'expérience ou l'éducation et l'expérience

Une dispense peut être accordée en satisfaisant à l'A.R.S. § 32-4302, ou sur la base de l'expérience (ou de l'éducation plus l'expérience) en soumettant une lettre au Commissaire. La lettre exige un curriculum vitae détaillé couvrant 10 ans avec les fonctions et coordonnées des employeurs, un historique de permis certifié original (incluant toute action disciplinaire) de chaque État où la personne a été autorisée au cours des 10 dernières années, plus l'un des éléments suivants : preuve de suivi d'un cours immobilier, preuve d'une expérience de plus de cinq ans dans un domaine connexe à l'immobilier, ou achèvement du cours figurant dans l'historique de permis certifié.

- ✓ La dispense fondée sur l'expérience exige un curriculum vitae détaillé couvrant 10 ans ainsi qu'un historique de permis certifié original incluant toute action disciplinaire de chaque État où la personne a été autorisée au cours des 10 années précédentes
- ✓ Le demandeur doit également fournir soit une preuve de suivi d'un cours, soit une expérience de plus de cinq ans dans un domaine connexe à l'immobilier, soit une preuve d'achèvement figurant dans un historique de permis certifié
- ✓ Une dispense peut également être accordée en satisfaisant à l'exigence énoncée à l'A.R.S. § 32-4302

10.5 Renouvellement de première fois et crédit de préautorisation

Un vendeur qui renouvelle pour la première fois peut inclure un crédit pour le cours de rédaction de contrats (A.R.S. § 32-2124(L)) s'il a été suivi dans l'année précédant l'octroi de la licence initiale. Un courtier qui renouvelle pour la première fois peut inclure la Clinique de gestion des courtiers (A.R.S. § 32-2136) suivie avant l'octroi de la licence initiale. Un candidat peut également substituer les heures de matières admissibles d'un cours de préautorisation pour courtier de 90 heures suivi depuis le dernier renouvellement aux exigences de formation continue.

- ✓ Les renouvellements de vendeur de première fois peuvent créditer le cours de rédaction de contrats s'il a été suivi dans l'année précédant l'octroi de la licence initiale
- ✓ Les renouvellements de courtier de première fois peuvent créditer une Clinique de gestion des courtiers suivie avant l'octroi de la licence initiale
- ✓ Les heures de matières admissibles d'un cours de préautorisation pour courtier suivi depuis le dernier renouvellement peuvent se substituer au crédit de formation continue

10.6 Catégories obligatoires de formation continue

Les catégories obligatoires de formation continue sont : (a) Droit de l'agence immobilière ; (b) Droit des contrats ; (c) Exigences pour les détenteurs de licence (lois sur les licences, article 26 de la Constitution de l'Arizona, A.R.S. titre 32 chapitre 20, A.A.C. titre 4 chapitre 28) ; (d) Questions juridiques immobilières ; (e) Équité en matière de logement et Loi sur les Américains handicapés ; (f) Divulgation. Les catégories facultatives/générales sont (g) Courtage immobilier et (h) Immobilier général, qui complètent les heures restantes. L'enseignement sur la façon de remplir un modèle de formulaire ne donne pas droit à un crédit de formation continue.

- ✓ Les catégories obligatoires de formation continue comprennent le droit de l'agence, le droit des contrats, les exigences pour les détenteurs de licence, les questions juridiques immobilières, l'équité en matière de logement/ADA et la divulgation
- ✓ Le courtage immobilier et l'immobilier général sont utilisés pour compléter les heures restantes ; le courtage immobilier peut être attribué aux questions juridiques, au droit des contrats, aux divulgations ou à la catégorie générale
- ✓ L'enseignement sur la façon de remplir un modèle de formulaire ne satisfait pas aux exigences minimales de contenu pour le crédit de formation continue

10.7 Dispense de Formation Continue pour Juste Cause

En vertu de la loi A.R.S. § 32-2130, le Commissaire peut dispenser tout ou partie de l'exigence de formation continue, ou accorder un délai supplémentaire, lorsqu'un agent immobilier ou courtier soumet une demande écrite justifiant une juste cause. La juste cause comprend un emploi au niveau de l'État ou d'une subdivision impliquant des questions immobilières, une licence inactive en raison d'un conflit d'intérêts, l'achèvement d'un cours spécialisé, une demande de dispense d'un instructeur agréé pour un cours enseigné, ou d'autres circonstances extraordinaires. Le non-respect du délai prolongé peut entraîner une mesure disciplinaire.

- ✓ Le Commissaire ne peut dispenser la formation continue ou accorder un délai supplémentaire que sur présentation d'une demande écrite justifiant une juste cause en vertu de A.R.S. § 32-2130
- ✓ La juste cause comprend un emploi gouvernemental admissible, des conflits de statut inactif, des instructeurs agréés, ou des circonstances extraordinaires
- ✓ Un titulaire de licence bénéficiant d'un délai supplémentaire qui ne respecte pas la date limite peut être passible de mesures disciplinaires

10.8 Exigences des cours d'apprentissage à distance

Seule une école titulaire d'un Certificat d'approbation peut offrir un cours d'apprentissage à distance, et l'approbation du cours doit être obtenue avant la publicité ou l'émission de crédits. Les cours à distance approuvés doivent contenir des modules d'instruction, des objectifs d'apprentissage par module, une méthode d'apprentissage structurée, des évaluations diagnostiques (avec des questions basées sur des scénarios) et une remédiation exigeant la répétition jusqu'à la compréhension du contenu. Les instructeurs doivent présenter uniquement du contenu actuel et exact.

- ✓ Seule une école titulaire d'un Certificat d'approbation peut offrir l'apprentissage à distance, et l'approbation du cours doit précéder la publicité ou l'émission de crédits
- ✓ Les cours à distance approuvés exigent des modules, des objectifs d'apprentissage, un apprentissage structuré, des évaluations diagnostiques avec des questions basées sur des scénarios, et une remédiation
- ✓ Les instructeurs ne doivent pas présenter du contenu de cours qui n'est pas actuel et exact

10.9 Certification des étudiants en formation à distance

Un instructeur approuvé ou un administrateur scolaire doit évaluer les cours de formation à distance et certifier que le titulaire de licence a réellement suivi et complété le cours. La certification signifie que l'école vérifie que le titulaire de licence est la personne qui suit le cours. Les moyens acceptables incluent l'authentification à deux facteurs, les audits aléatoires d'au moins 10 % de la présence, et la confirmation visuelle directe ou indirecte. Un nom d'utilisateur/mot de passe créé par l'étudiant, un affidavit signé ou la vérification d'informations accessibles au public ne sont PAS des moyens de certification acceptables.

- ✓ Un instructeur approuvé ou un administrateur scolaire doit certifier que le titulaire de licence a complété tous les modules, les heures en direct requises, et réussi l'examen final
- ✓ La certification acceptable inclut l'authentification à deux facteurs, les audits aléatoires d'au moins 10 % de la présence, ou la confirmation visuelle directe ou indirecte
- ✓ Les méthodes inacceptables incluent un nom d'utilisateur/mot de passe créé par l'étudiant, un affidavit signé, ou la vérification d'informations accessibles au public

10.10 Examens d'Obtention de Licence

Le Département doit tenir ou sous-traiter au moins un examen de licence d'État chaque semaine. Les examens ne sont pas retournés aux candidats ; les résultats sont communiqués en personne sous la forme « réussi » ou « non réussi », et les candidats ayant échoué reçoivent également leur score et leur score relatif par domaine de contenu. Le fait de se qualifier pour l'examen ou de le réussir n'annule pas le droit du Commissaire de refuser une licence si des motifs existent en vertu de l'A.R.S. § 32-2153.

- ✓ Le Département doit tenir ou sous-traiter au moins un examen de licence d'État chaque semaine
- ✓ La réussite à l'examen n'annule pas le droit du Commissaire de refuser une licence en vertu de l'A.R.S. § 32-2153 ou d'autres lois applicables
- ✓ Les candidats ayant échoué reçoivent leur score et leur score relatif pour chaque domaine de contenu, mais l'examen n'est pas retourné

10.11 Certificat d'approbation de l'école et du cours

À l'exception des collèges communautaires et universités accrédités, toute école offrant des cours de formation initiale ou continue en matière de licences immobilières doit détenir un Certificat d'approbation de l'école et un Certificat d'approbation du cours pour chaque cours. Les demandes d'approbation d'école exigent les détails du propriétaire et de l'administrateur, les personnes détenant 10 % ou plus des parts, les signataires autorisés, et un Certificat de conformité pour les sociétés et les SARL. Les demandes d'approbation de cours exigent un plan détaillé du contenu, les heures de crédit demandées, et des limitations sur les matériaux enregistrés par des tiers (ne dépassant pas 20 % du temps d'instruction).

- ✓ Les écoles doivent posséder un Certificat d'approbation de l'école et un Certificat d'approbation du cours pour chaque cours offert.
- ✓ Les demandes d'approbation d'école doivent divulguer les propriétaires, les personnes contrôlant 10 % ou plus, les signataires autorisés, et un Certificat de conformité pour les sociétés et les SARL.
- ✓ Les matériaux enregistrés par des tiers utilisés comme aides pédagogiques ne peuvent pas dépasser 20 pour cent du temps d'instruction.

10.12 Tenue de dossiers scolaires et conventions d'inscription

Les écoles doivent conserver les dossiers des étudiants pendant cinq ans, y compris les noms des étudiants, les dates de présence, les titres des cours, le numéro/catégorie/nombre de crédits du cours, et le registre de signatures original pour l'enseignement en direct. Les étudiants en pré-licence doivent signer une convention d'inscription divulguant (en lettres majuscules grasses) le titre du cours, le nombre total de crédits, le coût, la politique de remboursement, une déclaration sur les pétitions de prédétermination de licence, et tout service de placement professionnel.

- ✓ Les écoles doivent maintenir le dossier de chaque étudiant pendant cinq ans, y compris la présence, les cours, les crédits, et le registre de signatures pour l'enseignement en direct
- ✓ Les conventions d'inscription en pré-licence doivent divulguer en majuscules grasses le titre du cours, le nombre de crédits, le coût, la politique de remboursement, la déclaration sur les pétitions de prédétermination, et le service de placement professionnel
- ✓ Les listes d'employeurs remises aux diplômés ne constituent pas un service de placement; la publicité de placement exige des renvois directs documentés

10.13 Plaintes contre les écoles et avis de changements

Le Commissaire peut, et doit sur la base d'une plainte écrite vérifiée, enquêter et observer les cours et examiner les livres et registres d'une école. Les écoles, propriétaires, directeurs et instructeurs doivent donner un avis écrit dans les 10 jours suivant des changements de nom/adresse, la fermeture de l'école ou des événements de divulgation de certification ; dans les 30 jours suivant des changements de structure d'entité ; et doivent obtenir l'approbation préalable du Commissaire avant de modifier un nom commercial, un lieu, un contenu de cours, une durée de cours ou d'offrir un nouveau cours.

- ✓ Un avis écrit est requis dans les 10 jours suivant des changements de nom/adresse ou la fermeture de l'école, et dans les 30 jours suivant des changements de structure d'entité
- ✓ L'approbation préalable du Commissaire est requise avant de modifier un nom commercial, un lieu, un contenu ou une durée de cours, ou d'offrir un nouveau cours
- ✓ Le Commissaire doit enquêter sur une école suite à une plainte écrite vérifiée et peut examiner ses livres et registres

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 La publicité doit divulguer l'implication du titulaire de licence

Un titulaire de licence ne peut pas faire de publicité pour une propriété d'une manière qui implique qu'aucun agent immobilier ou courtier n'est impliqué. Lorsqu'un titulaire de licence fait de la publicité pour sa propre propriété ou celle d'un autre titulaire de licence, il doit divulguer son statut de licencié et la propriété de la propriété en utilisant les mots « propriétaire/agent » dans la publicité.

- ✓ Un titulaire de licence ne doit pas faire de publicité pour une propriété impliquant qu'aucun agent immobilier ou courtier n'est impliqué (R4-28-502.A)
- ✓ Un titulaire de licence qui fait la publicité de sa propre propriété ou celle d'un autre titulaire de licence doit divulguer la licence et la propriété en utilisant les mots « propriétaire/agent » (R4-28-502.B)

11.2 Publicité Exacte et Non Trompeuse

Toute publicité doit contenir des affirmations et des représentations exactes et énoncer complètement le matériel factuel. Un vendeur ou courtier ne doit pas déformer les faits ou créer des impressions trompeuses ou ambiguës.

- ✓ La publicité doit contenir des affirmations exactes et énoncer complètement le matériel factuel (R4-28-502.C)
- ✓ Un titulaire de licence ne doit pas déformer les faits ou créer des impressions trompeuses ou ambiguës (R4-28-502.C)

11.3 Identification du courtier employeur dans les annonces

Un titulaire de permis doit s'assurer que toute publicité identifie clairement et de manière bien visible la dénomination sociale du courtier employeur ou le(s) nom(s) commercial(aux) figurant sur le certificat de permis du courtier employeur. Le courtier désigné est responsable de la publicité de toute activité immobilière.

- ✓ Toute publicité doit clairement et de manière bien visible identifier la dénomination sociale du courtier employeur ou le(s) nom(s) commercial(aux) (R4-28-502.E)
- ✓ Le courtier désigné est responsable de la publicité de toute activité immobilière (R4-28-502.G)

11.4 Divulgation du partage de la rémunération

Un courtier immobilier doit divulguer à toutes les parties à une transaction, par écrit au moins trois jours calendaires avant la clôture, le nom de chaque courtier employeur qui représente une partie et qui recevra une rémunération de la transaction.

- ✓ La divulgation des courtiers employeurs rémunérés doit être faite par écrit au moins trois jours calendaires avant la clôture (R4-28-701)
- ✓ La divulgation doit être adressée à toutes les parties à la transaction (R4-28-701)

11.5 Remise des documents de transaction

Après l'exécution de tout document de transaction, un titulaire de licence doit remettre promptement une copie lisible du document signé et de l'accord final à chaque partie le signant.

- ✓ Un titulaire de licence doit remettre promptement une copie lisible de tout document de transaction exécuté (R4-28-802.A)
- ✓ Une copie doit être remise à chaque partie qui signe le document (R4-28-802.A)

11.6 Obligation de soumettre toutes les offres

Pendant un mandat de vente, un titulaire de licence doit promptement soumettre à son client toutes les offres d'achat ou de location. Avec la permission du vendeur/bailleur, le titulaire de licence peut divulguer l'existence et les conditions des offres supplémentaires. L'obligation de soumettre les offres continue après l'acceptation jusqu'à la clôture, sauf si le client donne des instructions contraires par écrit; les offres peuvent être volontairement soumises et soumises après la résiliation du mandat.

- ✓ Un titulaire de licence doit promptement soumettre toutes les offres au client pendant le mandat (R4-28-802.B)
- ✓ L'acceptation d'une offre ne libère pas l'obligation de soumettre d'autres offres sauf si le client donne des instructions par écrit (R4-28-802.B)
- ✓ Avec la permission du vendeur/bailleur, le titulaire de licence peut divulguer l'existence et les conditions des offres supplémentaires (R4-28-802.B)

11.7 Avis de rapport public dans les contrats de développement

Un promoteur ou son agent doit s'assurer que les contrats de vente/location pour un développement nécessitant un rapport public contiennent, au-dessus de la portion signature en caractères gras ou de plus grande taille, la déclaration que le promoteur remettra à l'acheteur une copie du rapport public et lui donnera l'occasion de la lire avant de signer. Le document doit divulguer clairement sa nature au début ou près du début.

- ✓ Les contrats de développement nécessitant un rapport public doivent inclure le langage obligatoire du rapport public en caractères gras/plus grande taille au-dessus des signatures (R4-28-803.A)
- ✓ Le document doit divulguer clairement sa nature au début ou près du début (R4-28-803.B)

11.8 Arrhes et divulgation de dépôt non fiduciaire

Le contrat doit indiquer où les arrhes/acompte seront déposés, en nommant la société de titre, le compte de fiducie du courtier ou un autre dépositaire. Si une avance est versée directement au vendeur au lieu d'une tierce partie neutre, cela doit être divulgué de manière bien visible avec l'avertissement obligatoire en gras, et l'acheteur doit signer ou parapher la disposition.

- ✓ Le contrat doit indiquer où les arrhes/acompte sont déposés et nommer le dépositaire (R4-28-803.C)
- ✓ Le paiement direct non fiduciaire au vendeur doit être divulgué de manière bien visible avec l'avertissement obligatoire en gras et la signature/paraphe de l'acheteur (R4-28-803.D)

11.9 Droits de rétractation pour les terres et les multipropriétés

Les contrats portant sur des lots subdivisés non améliorés ou des terres non subdivisées doivent inclure un langage de rétractation en caractères gras accordant l'annulation sans motif avant minuit du septième jour calendaire suivant l'exécution (plus un droit d'inspection de six mois si non inspectés). Les contrats de multipropriété accordent un droit de rétractation avant minuit du dixième jour calendaire. Le nom actuel du vendeur, son adresse, son téléphone et son courrier électronique doivent être divulgués, et les avis de rétractation doivent être rédigés par écrit et remis en main propre, par courrier électronique, par messager ou par courrier recommandé.

- ✓ Les contrats de lot non amélioré/terre non subdivisée permettent la rétractation avant minuit du 7e jour calendaire suivant l'exécution (R4-28-804.A)
- ✓ Si le lot n'est pas inspecté avant l'exécution, l'acheteur dispose de six mois pour inspecter et se rétracter unilatéralement (R4-28-804.A)
- ✓ Les contrats de multipropriété permettent la rétractation avant minuit du 10e jour calendaire suivant l'exécution (R4-28-804.B)
- ✓ Les avis de rétractation doivent être rédigés par écrit et remis en main propre, par courrier électronique, par messager ou par courrier recommandé, avec les coordonnées du vendeur divulguées sur la face du contrat (R4-28-804.C)

11.10 Utilisation du terme « acre »

Un titulaire de licence ne doit pas utiliser le terme « acre », seul ou modifié, sauf s'il s'agit d'une superficie de terrain représentant au moins 43 560 pieds carrés.

- ✓ Le terme « acre » ne peut être utilisé que pour des terres d'au moins 43 560 pieds carrés (R4-28-502.H)
- ✓ Cette règle s'applique que le terme soit utilisé seul ou modifié

11.11 Les panneaux nécessitent le consentement écrit du propriétaire

Avant de placer un panneau ou de publier sur un support électronique annonçant qu'une propriété spécifique est offerte en vente, location, location-gérance ou échange, un titulaire de licence doit obtenir le consentement écrit du propriétaire. Le panneau ou la publication doit être promptement retiré à la demande du propriétaire.

- ✓ Un titulaire de licence doit obtenir le consentement écrit du propriétaire avant de placer un panneau ou une publication électronique (R4-28-502.I)
- ✓ Le panneau ou la publication doit être promptement retiré à la demande du propriétaire (R4-28-502.I)

11.12 Exigences en matière de publicité électronique et par IA

L'utilisation de médias électroniques (Internet, Intelligence Artificielle ou technologie de site Web) ciblant les résidents de l'Arizona avec des services immobiliers ou de courtage constitue de la publicité au titre de l'A.R.S. 32-2101(2). Toute publicité de ce type doit être conforme à l'identification du courtier employeur, et si elle est en ligne, toutes les exigences de publicité doivent être satisfaites dans l'annonce sans nécessiter de défilement.

- ✓ Les médias électroniques ciblant les résidents de l'Arizona constituent une publicité en vertu de l'A.R.S. 32-2101(2) (R4-28-502.J)
- ✓ La publicité en ligne doit satisfaire à toutes les exigences de publicité sans nécessiter de défilement (R4-28-502.J)

11.13 Divulgations publicitaires relatives aux développements

Les promoteurs doivent divulguer dans la publicité que seules les réservations ou les contrats de vente conditionnels seront acceptés jusqu'à la publication du rapport public. La publicité doit inclure le nom du développement tel qu'enregistré. Les conditions de paiement, prix ou taux d'intérêt restreints doivent être divulgués de manière bien visible. Les améliorations proposées ou inachevées exigent une divulgation bien en évidence ou une preuve d'achèvement assuré, et les représentations picturales (y compris les conceptions créées par l'IA) doivent être identifiées de manière bien visible.

- ✓ La publicité doit divulguer que seules les réservations ou les ventes conditionnelles seront acceptées jusqu'à la publication du rapport public (R4-28-504.A)
- ✓ La publicité doit inclure le nom du développement tel qu'enregistré auprès du Département (R4-28-504.C)
- ✓ Les conditions de paiement, les prix ou les taux d'intérêt restreints ou indisponibles doivent être divulgués de manière bien visible (R4-28-504.D)
- ✓ Les représentations picturales autres que les photos non modifiées (y compris les conceptions créées par l'IA) doivent porter une divulgation bien visible identifiant leur nature (R4-28-504.G)

11.14 Conservation des déclarations de transaction par le courtier

En plus de A.R.S. 32-2151.01 et 32-2174, le courtier doit conserver des copies de tous les reçus et décaissements, des états de clôture d'entiercement exécutés et livrés attestant tous les reçus et décaissements, ainsi que tous les documents de transaction signés par les parties ou les divulgations effectuées dans le cadre de la transaction.

- ✓ Les courtiers doivent conserver des copies de tous les reçus, décaissements et états de clôture d'entiercement exécutés (R4-28-802.C)
- ✓ Les courtiers doivent conserver tous les documents de transaction signés et les divulgations effectuées dans le cadre de la transaction (R4-28-802.C)

11.15 Exigence de réception du rapport public

Lorsqu'un rapport public est requis, le promoteur doit donner aux acheteurs potentiels la possibilité de l'examiner et de remplir la réception du rapport public. Le promoteur doit obtenir la signature de l'acheteur vérifiant la réception d'une copie et la possibilité d'examiner, en utilisant le formulaire fourni avec le rapport public approuvé.

- ✓ Le promoteur doit donner aux acheteurs la possibilité d'examiner le rapport public et de remplir la réception (R4-28-805)
- ✓ Le promoteur doit obtenir la signature de l'acheteur sur le formulaire de réception du rapport public approuvé (R4-28-805)

11.16 Publicité scolaire des cours agréés

Une école doit inclure son nom, son numéro d'établissement, ses coordonnées téléphoniques et électroniques, ainsi que le nom de l'administrateur scolaire dans toute publicité concernant les cours agréés par le département. Le propriétaire, le directeur ou l'administrateur de l'école doit superviser toute la publicité, et le propriétaire doit en assurer l'exactitude.

- ✓ Les annonces scolaires doivent inclure le nom, le numéro d'établissement, le téléphone/email et le nom de l'administrateur (R4-28-502.D)
- ✓ Le propriétaire, le directeur ou l'administrateur de l'école doit superviser toute la publicité et assurer son exactitude (R4-28-502.D)

11.17 Primes Promotionnelles et Termes Interdits

Un titulaire de licence ne peut pas décrire une prime offerte gratuitement ou à coût réduit comme un « prix » ou « récompense » ou terme similaire. Le titulaire de licence doit divulguer par écrit les conditions, les frais, les conditions, les restrictions et la date d'expiration d'une offre de prime avant que la personne ne participe. En l'absence d'autorisation légale, personne ne peut solliciter ou vendre un intérêt dans un développement par loterie, concours, tirage au sort ou jeu de hasard.

- ✓ Une prime ne peut pas être décrite comme un « prix », une « récompense » ou un terme similaire (R4-28-503.A)
- ✓ Les conditions de la prime, les frais, les conditions, les restrictions et la date d'expiration doivent être divulgués par écrit avant la participation (R4-28-503.B)
- ✓ Les loteries, concours, tirages au sort ou jeux de hasard pour vendre des intérêts dans un développement sont interdits sauf s'ils sont prévus par la loi (R4-28-503.C)

11.18 Divulgations relatives aux équipements de développement et à l'eau

Un promoteur ne peut pas laisser entendre l'usage exclusif d'une installation soumise à l'accès public, et doit divulguer lorsque les clubs/installations privés ne confèrent pas une participation propriétaire. Les plans d'eau décrits comme des caractéristiques exigent la divulgation de la surface moyenne et de toute non-permanence. Les conditions d'incitation à la visite doivent être divulguées par écrit avant le voyage.

- ✓ Un promoteur ne peut pas laisser entendre l'usage exclusif d'une installation où l'accès/l'utilisation public existe (R4-28-504.J)
- ✓ Les caractéristiques de plans d'eau exigent la divulgation de la surface moyenne et des fluctuations/non-permanence (R4-28-504.L)
- ✓ Les conditions et qualifications des incitations à la visite doivent être divulguées par écrit avant le voyage (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 Obligation fiduciaire et traitement équitable du titulaire de licence

Un titulaire de licence a une obligation fiduciaire envers le client et doit protéger et promouvoir les intérêts du client, tout en traitant équitablement toutes les autres parties à une transaction. Cette double obligation est fondamentale à la conduite professionnelle en vertu de R4-28-1101(A).

- ✓ Un titulaire de licence a une obligation fiduciaire envers le client et doit protéger et promouvoir les intérêts du client
- ✓ Un titulaire de licence doit traiter équitablement toutes les autres parties à une transaction

12.2 Divulgations écrites obligatoires de documents à toutes les parties

Un titulaire de licence participant à une transaction doit divulguer par écrit à toutes les autres parties toute information qui affecte matériellement ou négativement la contrepartie à payer. Cela inclut l'incapacité du vendeur ou de l'acheteur à exécuter, les faits matériels défavorables connus ou les défauts de la propriété, et tout privilège ou charge grevant la propriété transférée.

- ✓ Doit divulguer par écrit les informations qui affectent matériellement ou négativement la contrepartie à payer par toute partie
- ✓ Doit divulguer les informations selon lesquelles le vendeur/bailleur ou l'acheteur/locataire est ou pourrait être incapable d'exécuter
- ✓ Doit divulguer tout fait matériel défavorable connu ou tout défaut matériel de la propriété
- ✓ Doit divulguer l'existence d'un privilège ou d'une charge grevant la propriété transférée

12.3 Exigences de divulgation des conflits d'intérêts

Un titulaire de licence ne doit pas agir directement ou indirectement dans une transaction sans informer les autres parties par écrit, avant tout accord contraignant, d'un intérêt présent ou prospectif ou d'un conflit. Cela inclut d'agir en tant que mandant, lorsqu'une partie est un membre de la famille immédiate du titulaire de licence ou du courtier désigné, lorsqu'une partie est propriétaire ou employée du courtier employeur, ou lorsque le titulaire de licence ou la famille immédiate a un intérêt financier au-delà de la rémunération normale.

- ✓ Les conflits d'intérêts doivent être divulgués par écrit avant que les parties ne conclure un accord contraignant
- ✓ Doit divulguer si le titulaire de licence agit en tant que mandant
- ✓ Doit divulguer si une partie est un membre de la famille immédiate du titulaire de licence ou du courtier désigné
- ✓ Doit divulguer un intérêt financier du titulaire de licence ou de la famille immédiate au-delà de la rémunération

12.4 Indemnité double et consentement à la double représentation

Un titulaire de permis ne doit pas accepter une indemnité de plus d'une partie à une transaction ou représenter plus d'une partie sans le consentement écrit préalable de toutes les parties. C'est la règle fondamentale régissant les situations de double mandat et de double indemnité.

- ✓ Un titulaire de permis ne doit pas accepter une indemnité de plus d'une partie sans le consentement écrit préalable de toutes les parties
- ✓ Un titulaire de permis ne doit pas représenter plus d'une partie sans le consentement écrit préalable de toutes les parties

12.5 Exigences de supervision et de contrôle du courtier

Un courtier employeur et un courtier désigné doivent exercer une supervision et un contrôle raisonnables sur les activités autorisées des titulaires de licence et autres personnes à leur emploi. Cela comprend l'établissement et l'application de politiques écrites et de systèmes pour examiner et gérer les transactions, les formulaires de divulgation et les contrats, le classement et le stockage des documents, la gestion des fonds en fiducie, l'utilisation d'assistants non autorisés et la publicité ; la surveillance de la délégation d'autorité ; la familiarisation des titulaires de licence avec les lois applicables ; et l'examen des documents ayant un effet matériel et de la publicité et du marketing des titulaires de licence.

- ✓ Les courtiers employeurs et désignés doivent exercer une supervision et un contrôle raisonnables sur les titulaires de licence et les employés
- ✓ Doivent établir et appliquer des politiques écrites pour examiner et gérer les transactions, les formulaires de divulgation, le traitement des documents, les fonds en fiducie, les assistants non autorisés et la publicité
- ✓ Doivent examiner et inspecter les documents ayant un effet matériel sur les droits et obligations des parties et la publicité et le marketing des titulaires de licence
- ✓ Doivent familiariser les titulaires de licence avec les lois fédérales, étatiques et locales relatives à l'immobilier

12.6 Exécution Diligente des Obligations de Licence

Un titulaire de licence doit exécuter promptement tous les actes requis en vertu de la détention d'une licence et ne doit pas retarder l'exécution intentionnellement ou par négligence. S'il est incapable d'exécuter un acte requis, le titulaire de licence doit notifier promptement son courtier désigné de son incapacité à exécuter.

- ✓ Un titulaire de licence doit exécuter promptement tous les actes requis et ne doit pas retarder l'exécution intentionnellement ou par négligence
- ✓ S'il est incapable d'exécuter un acte requis, le titulaire de licence doit notifier promptement son courtier désigné

12.7 La controverse avec un autre titulaire de licence ne peut pas retarder la transaction

Un titulaire de licence ne doit pas permettre une controverse avec un autre titulaire de licence de mettre en péril, retarder ou entraver l'initiation, le traitement ou la finalisation de la transaction d'un client. Cependant, cela n'oblige pas le titulaire de licence à modifier les conditions d'emploi/rémunération ou à renoncer au droit d'intenter une action pour résoudre la controverse.

- ✓ Un titulaire de licence ne doit pas permettre une controverse avec un autre titulaire de licence de mettre en péril, retarder ou entraver la transaction d'un client
- ✓ L'interdiction n'exige pas de modifier les accords de rémunération ou de renoncer au droit de résoudre une controverse

12.8 Divulgation de la Rémunération pour les Biens/Services Connexes

Un titulaire de licence ne doit pas accepter de rémunération, y compris les remises ou autres considérations, directement ou indirectement, pour les biens ou services liés à ou résultant d'une transaction immobilière sans la reconnaissance écrite préalable de la personne. Cela ne s'applique pas à la rémunération versée à un courtier par un courtier représentant une partie à la transaction.

- ✓ La rémunération pour les biens/services connexes nécessite la reconnaissance écrite préalable de la personne
- ✓ Exception : la rémunération versée à un courtier par un courtier représentant une partie à la transaction

12.9 Norme de diligence et de compétence

Les services fournis à un client doivent être conformes aux normes de pratique et de compétence reconnues dans la communauté professionnelle pour la discipline immobilière spécifique. Un titulaire de licence ne peut pas fournir des services en dehors de son domaine de compétence sans engager une personne compétente, à moins que le manque d'expertise ne soit d'abord divulgué par écrit et que le client n'emploie ensuite le titulaire de licence.

- ✓ Les services doivent être conformes aux normes de pratique et de compétence reconnues dans la communauté professionnelle
- ✓ Un titulaire de licence ne peut pas travailler en dehors de son domaine de compétence sans assistance compétente, à moins que le manque d'expertise ne soit divulgué par écrit et que le client n'emploie ensuite le titulaire de licence

12.10 Diligence Raisonnable dans la Communication des Informations Matérielles

Un titulaire de licence doit exercer une diligence raisonnable pour obtenir les informations matérielles aux intérêts du client et pertinentes à la transaction, et les communiquer avec précision au client. Le titulaire de licence doit également prendre des mesures raisonnables pour aider le client à confirmer l'exactitude des informations pertinentes.

- ✓ Doit exercer une diligence raisonnable pour obtenir et communiquer avec précision les informations matérielles au client
- ✓ Doit prendre des mesures raisonnables pour aider le client à confirmer l'exactitude des informations pertinentes

12.11 Restrictions d'accès, d'occupation et de possession

Un titulaire de licence ne doit pas permettre ou faciliter l'accès ou l'occupation du bien immobilier d'une personne sans autorisation écrite préalable du propriétaire, et ne doit pas livrer la possession avant la clôture sauf instruction expresse du propriétaire du bien ou du droit transféré. Les titulaires de licence doivent également recommander à leurs clients de consulter un conseil en assurance, juridique, fiscal et comptable concernant les risques antérieurs/postérieurs à la possession.

- ✓ Pas d'accès ou d'occupation sans autorisation écrite préalable du propriétaire du bien
- ✓ Pas de livraison de possession avant la clôture sauf instruction expresse du propriétaire
- ✓ Doit recommander au client de consulter un conseil en assurance, juridique, fiscal et comptable sur les risques antérieurs/postérieurs à la possession

12.12 Négociations immobilières par l'intermédiaire du courtier du mandant représenté

Un titulaire de licence ne peut pas communiquer avec un mandant représenté par un autre titulaire de licence, à moins que le courtier désigné du mandant, un représentant du courtier ayant délégué l'autorité, et le titulaire de licence soient tous indisponibles pendant 24 heures ; le mandant peut renoncer à cette obligation ou la modifier par des instructions écrites. Pour un acheteur, les négociations doivent se faire exclusivement par l'intermédiaire du courtier du mandant ou de son représentant, à moins que ces parties soient indisponibles pendant 24 heures ou qu'il y ait une renonciation écrite.

- ✓ Ne peut pas communiquer avec un mandant représenté par un autre titulaire de licence, à moins que le courtier désigné, le représentant du courtier avec autorité déléguée, et le titulaire de licence soient tous indisponibles pendant 24 heures
- ✓ Un mandant peut renoncer à cette obligation ou la modifier par des instructions écrites
- ✓ Pour un acheteur, les négociations doivent se faire exclusivement par l'intermédiaire du courtier du mandant, sauf renonciation écrite ou indisponibilité pendant 24 heures

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 Supervision et exigences politiques du courtier désigné

Un courtier désigné doit établir un système pour surveiller la conformité aux statuts, règlements et politiques du courtier employeur. Ce système doit inclure une politique disciplinaire progressive pour gérer les violations. Le courtier désigné doit exercer une supervision et un contrôle raisonnables sur les activités sous licence, et le courtier employeur est responsable des actes de tous les titulaires de licence et employés dans le cadre de leur emploi. Un courtier désigné qui signale immédiatement la violation d'un titulaire de licence au Département dès qu'il en est informé est protégé contre la discipline pour défaut de supervision.

- ✓ Un courtier désigné doit établir un système de surveillance incluant une politique disciplinaire progressive ; l'impossibilité de l'appliquer constitue une violation
- ✓ Un courtier employeur est responsable des actes de tous les titulaires de licence et employés agissant dans le cadre de leur emploi
- ✓ Un courtier désigné peut déléguer à des employés mais ne peut pas renoncer à sa responsabilité globale de supervision et de contrôle
- ✓ Un courtier désigné qui signale immédiatement une violation au Département n'est pas assujetti à une discipline pour défaut de supervision
- ✓ Un courtier avec un seul bureau employant un courtier désigné plus au maximum un autre titulaire de licence et une personne sans licence n'est pas tenu de maintenir des politiques écrites

13.2 Divulgation de l'approvisionnement en eau et rapports d'adéquation

Le demandeur doit divulguer le type de fournisseur d'eau et ses coordonnées, le statut de conformité, les emplacements des conduites, les coûts d'extension jusqu'aux limites du lot, et la responsabilité d'entretien. Exigences clés : un rapport d'adéquation de l'eau de l'ADWR pour les subdivisions en dehors d'une zone de gestion active, et un rapport de disponibilité de l'eau pour les terres non subdivisées (une copie/résumé doit figurer dans tous les documents promotionnels et les contrats). En dehors d'une AMA sans source d'eau, un addenda ADRE conseillant une enquête doit être fourni.

- ✓ Un rapport d'adéquation de l'eau de l'ADWR est requis pour une subdivision située en dehors d'une zone de gestion active des eaux souterraines
- ✓ Un rapport de disponibilité de l'eau de l'ADWR est requis pour les terres non subdivisées, et une copie/résumé doit figurer dans tous les documents promotionnels et les contrats
- ✓ En dehors d'une AMA sans source d'eau actuelle, un addenda ADRE conseillant au consommateur d'enquêter sur la disponibilité de l'eau doit être fourni

13.3 Garanties pour l'achèvement des améliorations

Un demandeur doit fournir une ou plusieurs garanties approuvées que les améliorations seront achevées et entretenues : une caution de réalisation, une lettre de crédit irrévocable, un engagement de prêt, un compte de fiducie ou d'entiercement, un accord de fiducie municipal/comtal, un accord d'entiercement écrit, des garanties de subdivision, ou toute autre garantie satisfaisante pour le Département. Les garanties financières doivent généralement être payables à un tiers non-promoteur, ne pas expirer avant la date d'achèvement de la dernière amélioration, et être d'un montant supérieur de 10 % au coût d'achèvement estimé.

- ✓ Le demandeur doit fournir une garantie approuvée (caution, lettre de crédit, engagement de prêt, fiducie/entiercement, ou accord gouvernemental) pour l'achèvement des améliorations
- ✓ Les garanties financières doivent être payables à un tiers qui n'est pas le promoteur et être d'un montant supérieur de 10 % au coût estimé d'achèvement
- ✓ Les garanties ne peuvent pas expirer avant la date d'achèvement estimée de la dernière amélioration
- ✓ En vertu d'un accord d'entiercement écrit, si la date d'achèvement n'est pas respectée, le promoteur doit notifier les acheteurs, qui peuvent annuler pour un remboursement intégral dans les 30 jours, et le rapport public devient invalide avec suspension des ventes

13.4 Exemption pour ventes conditionnelles avant le rapport public

Un promoteur peut obtenir une ordonnance spéciale d'exemption pour offrir des lots avant l'émission d'un rapport public en soumettant une Pétition pour exemption de ventes conditionnelles, la demande de rapport public complétée, un contrat d'achat avec toutes les divulgations requises et un Avenant relatif aux ventes conditionnelles, un rapport de titre actuel, la carte de développement, la documentation relative à l'eau et tout autre document demandé. L'exemption pour ventes conditionnelles expire lors de l'émission ou du refus du rapport public, ou lors d'une ordonnance de suspension/cessation ou d'une suspension volontaire des ventes.

- ✓ Une exemption pour ventes conditionnelles permet à un promoteur d'offrir des lots avant l'émission d'un rapport public, en utilisant un Avenant relatif aux ventes conditionnelles dans le contrat d'achat
- ✓ L'exemption pour ventes conditionnelles expire lors de l'émission ou du refus du rapport public ou lors d'une ordonnance de suspension/cessation
- ✓ Les arrhes et les acomptes pour les ventes conditionnelles doivent être déposés auprès d'un dépositaire neutre

13.5 Modification Matérielle et Amendements du Rapport Public

Un promoteur doit notifier le Département de tous les changements matériels et doit amender le rapport public lorsqu'un changement matériel affecte négativement un acheteur ou un locataire. Les amendements exigent des frais et des informations spécifiées ainsi qu'un addendum au contrat d'achat reconnaissant que la vente est conditionnée par le rapport amendé. Le Département peut suspendre les ventes en attente d'amendement ou accepter un accord écrit de suspension; si ce n'est pas nécessaire, les ventes peuvent continuer si les acheteurs reçoivent le rapport actuel et la divulgation de tous les changements.

- ✓ Un promoteur doit amender le rapport public lorsqu'un changement matériel affecte négativement un acheteur ou un locataire
- ✓ Les extensions de délai d'achèvement exigent un affidavit attestant que les acheteurs, propriétaires et autorités ont reçu un avis écrit; le Département peut refuser les extensions au-delà de la première si elle est contestée
- ✓ Si les ventes continuent en attente d'amendement, les acheteurs potentiels doivent recevoir le rapport actuel et la divulgation de tous les changements avant de signer

13.6 Qui peut demander un rapport public

Toute personne ayant un intérêt de propriété enregistré dans le terrain (acte, option, intérêt bénéficiaire dans une fiducie ou autre intérêt enregistré approuvé par le Commissaire) peut soumettre une demande de développement pour un rapport public, un certificat d'autorité ou une ordonnance spéciale d'exemption. La demande doit inclure le nom du développement/cimetière tel qu'enregistré plus tout nom commercial, la liste des lots offerts avec une description de l'offre de vente et les coordonnées du demandeur.

- ✓ Le demandeur doit avoir un intérêt de propriété enregistré dans le terrain pour demander
- ✓ La demande doit inclure le nom enregistré, le(s) nom(s) commercial(aux), la liste des lots offerts et les coordonnées du demandeur
- ✓ Les sociétés doivent fournir un certificat actuel de bonne moralité, les documents de constitution et l'identification des dirigeants/administrateurs/actionnaires détenant plus de 10 %
- ✓ Les sociétés en nom collectif, sociétés à responsabilité limitée, fiducies et filiales ont chacune des exigences spécifiques en matière de documentation d'entité et de divulgation d'intérêts de 10 %

13.7 Divulgation des conditions d'inondation, de drainage et des conditions défavorables

Le candidat doit divulguer les faits matériels connus, y compris les problèmes d'inondation/drainage (soutenus par une lettre d'un ingénieur ou du district d'inondation traitant de la plaine inondable, de la tempête centenaire et de l'assurance), l'affaissement ou les sols expansifs (avec une lettre d'ingénieur), les utilisations des terres nuisibles à proximité (autoroutes, aéroports, usines de traitement des eaux usées), les conditions agricoles, les risques géologiques/environnementaux pour la santé, et si les terrains se situent dans un site Superfund fédéral ou un site WQARF de l'État.

- ✓ Les divulgations d'inondation/drainage exigent une lettre signée et scellée d'un ingénieur ou du district d'inondation traitant de la tempête centenaire et de l'assurance inondation
- ✓ Le candidat doit divulguer l'affaissement/les sols expansifs, les utilisations des terres adjacentes défavorables, les nuisances agricoles, et les emplacements Superfund/WQARF

13.8 Divulgation de l'élimination des eaux usées

Le candidat doit divulguer la méthode d'élimination des eaux usées (municipalité, district, service public, entreprise privée ou système individuel), les informations de contact du fournisseur, le statut de conformité ADEQ, les détails d'achèvement et de coût jusqu'à la ligne de propriété, la responsabilité de l'entretien et tout problème lié au Certificat de commodité et de nécessité. Les exigences du système d'élimination individuelle, les coûts d'installation, les conditions de remboursement si un système ne peut pas être installé, et les détails de la connexion future par égout sec doivent également être divulgués.

- ✓ La divulgation de l'élimination des eaux usées doit inclure le statut de conformité ADEQ et, pour les sociétés de services publics, si un Certificat de commodité et de nécessité a été délivré
- ✓ Si un système individuel d'élimination des eaux usées ne peut pas être installé, le candidat doit déclarer si un remboursement sera offert et les conditions applicables

13.9 Rues et Accès Juridique Permanent

Le candidat doit démontrer un accès permanent au terrain via un terrain praticable par des automobiles conventionnelles à deux roues motrices et les véhicules d'urgence. Les preuves acceptables comprennent une déclaration d'accès juridique d'une société de titre (avec carte et instruments enregistrés), une déclaration d'un arpenteur-géomètre ou d'un ingénieur confirmant que l'accès physique correspond à l'accès juridique, des cartes de subdivision enregistrées, des servitudes ou des cessions, ou des programmes d'entretien des routes. Le statut des rues intérieures, l'achèvement, le revêtement, la responsabilité d'entretien et les frais de l'acheteur doivent également être divulgués.

- ✓ Le candidat doit démontrer un accès permanent praticable par des automobiles conventionnelles à deux roues motrices et les véhicules d'urgence
- ✓ L'accès juridique doit être documenté par une déclaration de société de titre, une certification d'arpenteur-géomètre, des cartes enregistrées, des servitudes ou des programmes d'entretien des routes
- ✓ Le candidat doit divulguer si les rues intérieures sont publiques ou privées et toutes les dispositions garantissant aux acheteurs le droit juridique d'utiliser les rues privées

13.10 Améliorations : Divulgation d'achèvement et d'entretien

Pour les améliorations relatives aux inondations/drainage, aux installations communes/communautaires/récréatives et aux communautés planifiées dans leur ensemble (tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du développement mais incluses dans l'offre), le demandeur doit divulguer qui effectue chaque amélioration, les dates d'achèvement estimées, les coûts estimés pour l'acheteur, qui l'entretient, et les coûts d'entretien de l'acheteur, y compris la participation aux districts de fiscalité spéciale et aux districts d'équipements collectifs en vertu du titre 48 de l'A.R.S.

- ✓ Le demandeur doit divulguer la partie responsable de l'achèvement, la date d'achèvement et les coûts pour l'acheteur pour toutes les améliorations, y compris celles situées en dehors du développement mais comprises dans l'offre
- ✓ Les divulgations de coûts pour l'acheteur doivent inclure la participation et les coûts des districts de fiscalité spéciale et des districts d'équipements collectifs en vertu du titre 48 de l'A.R.S.

13.11 Divulgation de l'Association des Propriétaires

Le candidat doit divulguer les détails de la HOA, notamment le nom de l'association et toute association principale, la ventilation et l'évaluation totale estimée ainsi que la méthode de paiement, si l'association est légalement constituée et opérationnelle, une URL des CC&R et des Règlements, les conditions de transfert du contrôle et du titre des zones communes aux acheteurs, tout privilège sur les zones communes, l'adhésion obligatoire, et des copies des Statuts et Règlements.

- ✓ Le candidat doit divulguer le total estimé et la ventilation des évaluations de la HOA et la manière dont elles sont payées
- ✓ Le candidat doit divulguer quand le contrôle de l'association et le titre des zones communes sont transférés aux acheteurs de terrains, et fournir les Statuts et Règlements

13.12 Divulgation de l'utilisation et des restrictions de développement

Le candidat doit divulguer si les terrains sont non aménagés ou aménagés et offerts à la vente ou à la location, l'utilisation prévue et toute restriction (y compris s'ils sont conformes à la Loi fédérale sur le logement équitable). Le statut de pâturage libre/bétail doit être divulgué avec les dispositions relatives aux clôtures dans le contrat d'achat, ainsi que les réserves de droits miniers et toute autre condition limitant l'utilisation ou l'occupation.

- ✓ Le candidat doit divulguer les restrictions applicables aux terrains et s'ils sont conformes à la Loi fédérale sur le logement équitable
- ✓ Si le terrain se trouve en pâturage libre, le contrat d'achat doit contenir des dispositions relatives aux clôtures et toute exigence en matière de clôture pour l'acheteur afin d'empêcher le bétail d'errer
- ✓ Le candidat doit divulguer les droits miniers réservés et toute autre condition limitant l'utilisation ou l'occupation

13.13 Ventes de Développement et Responsabilité du Courtier

Le demandeur doit décrire l'offre de vente : comment les ventes/locations sont effectuées et le titre transmis (avec les documents de transaction), où les dépôts et les arrhes sont détenus, les conditions de remboursement, quand l'acheteur peut occuper les lieux, et tout privilège affectant le titre clair. Le courtier de l'Arizona responsable des ventes doit être identifié par son nom, son numéro de licence et ses coordonnées (ou une explication du motif de leur absence). La description du dépositaire des dossiers et du lieu de conservation, l'activité de vente antérieure, et l'inclusion de tous les avis contractuels requis doivent également être énoncées.

- ✓ Le demandeur doit divulguer où les dépôts et arrhes sont détenus et les conditions de remboursement
- ✓ Le nom, le numéro de licence et les coordonnées du courtier de l'Arizona responsable des ventes doivent être fournis, ou une explication si aucun
- ✓ Le demandeur doit confirmer que les documents de vente contiennent tous les avis contractuels requis par la règle et la loi

13.14 Rapports de titre et charges

Le demandeur doit fournir des copies de tous les privilèges/charges non enregistrés et un rapport de titre avec une date d'effet ne dépassant pas 30 jours avant la réception par le Département (pouvant être mis à jour pour être actuel au moment de l'émission du rapport public), une description légale sur une carte enregistrée, l'intérêt du demandeur, les informations du préparateur, les conditions pour sécuriser le titre, et la déclaration de clôture « Il n'y a aucune autre question d'enregistrement affectant la terre. » Des copies lisibles de tous les documents enregistrés/non enregistrés doivent l'accompagner.

- ✓ Le rapport de titre doit avoir une date d'effet ne dépassant pas 30 jours avant la réception par le Département et peut être tenu à jour au moment de l'émission du rapport.
- ✓ Le rapport de titre doit se terminer par la déclaration « Il n'y a aucune autre question d'enregistrement affectant la terre. »

13.15 Exigences relatives aux copropriétés et aux développements étrangers

Les demandes de copropriété exigent une déclaration enregistrée, un plan et des modifications, ainsi qu'une lettre d'opinion d'un avocat de l'Arizona confirmant la conformité avec A.R.S. § § 33-1215 et 33-1219. Les développements étrangers (hors État) annoncés, promus ou vendus en Arizona doivent se conformer à toutes les lois de l'Arizona comme s'ils étaient situés dans l'État, sauf exemption en vertu de A.R.S. § 32-2181.02 ; le Département peut renoncer aux exigences spécifiques à l'Arizona ou accepter la documentation équivalente de la juridiction d'origine. Le demandeur doit également déposer une déclaration sous serment attestant que la demande est véridique et exacte.

- ✓ Les demandes de copropriété exigent une lettre d'opinion d'un avocat de l'Arizona confirmant la conformité avec A.R.S. § § 33-1215 et 33-1219
- ✓ Les développements hors État vendus en Arizona doivent se conformer à toutes les lois de l'Arizona comme s'ils étaient situés dans l'État, sauf exemption en vertu de A.R.S. § 32-2181.02
- ✓ Le demandeur doit signer une déclaration sous serment attestant que les informations de la demande sont véridiques et exactes

13.16 Exigences du Rapport Public pour le Propriétaire Successeur

Un successeur intéressé à six lots subdivisés ou plus, six parcelles non subdivisées ou plus, ou 12 intervalles de temps partagé ou plus couverts par un rapport public antérieur doit obtenir un nouveau rapport public avant d'offrir ou de vendre. Si le promoteur antérieur n'a pas complété les améliorations à temps, le Département n'émettra pas de nouveau rapport jusqu'à ce que le propriétaire successeur prenne des dispositions financières, mette des fonds en séquestre, obtienne la permission des acheteurs antérieurs, ou satisfasse autrement le Département. Le Commissaire peut accorder une exemption de propriété successive pour les lots saisis vendus par une institution financière ou lorsque la conformité n'est pas essentielle et qu'aucun changement matériel n'existe (rapport antérieur approuvé dans les dix ans).

- ✓ Un successeur de six lots ou parcelles ou plus (ou 12 intervalles de temps partagé ou plus) doit obtenir un nouveau rapport public avant d'offrir ou de vendre
- ✓ Si le promoteur antérieur n'a pas complété les améliorations, aucun nouveau rapport n'est émis jusqu'à ce que des dispositions financières ou des garanties de séquestre soient prises
- ✓ Le Commissaire peut accorder une exemption de propriété successive pour les lots saisis ou lorsque la conformité n'est pas essentielle et qu'aucun changement matériel n'existe dans un rapport approuvé au cours des dix dernières années

13.17 Exigences relatives aux dépôts fiduciaires pour les arrhes

Le Département peut exiger qu'un promoteur dépose les arrhes et les versements initiaux auprès d'un dépositaire neutre en fonction de la révocation d'un rapport public antérieur ou de la connaissance du non-respect par le promoteur d'obligations antérieures. Le promoteur DOIT déposer les arrhes et les versements initiaux auprès d'un dépositaire neutre si le vendeur est en faillite ou si la vente est conditionnelle en vertu de R4-28-B1202.

- ✓ Un promoteur doit déposer les arrhes et les versements initiaux auprès d'un dépositaire neutre si le vendeur est en faillite ou si la vente est conditionnelle
- ✓ Le Département peut exiger des dépôts auprès d'un dépositaire neutre en fonction de la révocation d'un rapport antérieur ou du non-respect par le promoteur d'obligations antérieures

13.18 Carte de développement et divulgation de localisation

Le candidat doit soumettre une copie lisible sur papier (ne dépassant pas 11 x 17 pouces) ou numérique de la carte de développement enregistrée montrant les informations d'enregistrement, l'approbation du comté/de la ville, les cessions, les monuments/distances/relèvements, et la certification de l'arpenteur. Le candidat doit également identifier la localisation du développement, la direction à partir de la ville la plus proche, et l'itinéraire d'accès, ainsi que les caractéristiques du terrain telles que l'acreage brut, le nombre total de lots, le phasage, et la façon dont les lots sont jalonnés/marqués.

- ✓ La carte de développement enregistrée doit montrer les informations du greffier du comté, les approbations, les cessions, les monuments, et la certification de l'arpenteur
- ✓ Le candidat doit divulguer l'acreage brut, le nombre total de lots, le phasage, et la façon dont les lots sont marqués pour la localisation

13.19 Exigences de divulgation des services publics

Le demandeur doit divulguer les services publics disponibles (électricité, téléphone, internet, gaz naturel et autres), y compris les coordonnées du fournisseur, l'emplacement des services existants, qui prolonge chaque service jusqu'aux limites du lot, les arrangements en conduits uniquement, les coûts estimés pour l'acheteur et les dates d'achèvement, ainsi que les frais après achèvement (raccordement, mise en service, compteur, frais de tirage de câble). Les chiffres de coûts de services publics mis à jour ne constituent pas un changement matériel. Les arrangements relatifs au propane et à l'éclairage public doivent également être divulgués.

- ✓ Le demandeur doit divulguer les fournisseurs de services publics, qui prolonge les services jusqu'aux limites du lot, et les coûts estimés pour l'acheteur ainsi que les dates d'obtention des estimations
- ✓ Les coûts de services publics mis à jour ne constituent pas un changement matériel nécessitant l'amendement du rapport public

13.20 Divulgation des écoles et services communautaires

Le candidat doit divulguer le district scolaire public et les distances aux écoles publiques et à charte à proximité avec disponibilité du transport, ainsi que les services communautaires : commerces les plus proches, transports en commun, établissements médicaux, protection incendie (avec coût et type de prestataire), service d'ambulance/911, forces de l'ordre, collecte des ordures ménagères, et le bureau de poste USPS le plus proche.

- ✓ Le candidat doit divulguer le district scolaire public et la distance/disponibilité des écoles et du transport
- ✓ Le candidat doit divulguer la disponibilité des services d'incendie, ambulance/911, forces de l'ordre, collecte des ordures ménagères, commerces, établissements médicaux et bureau de poste USPS avec détails sur le prestataire et les coûts

13.21 Correction du Rapport Public vs Modification

Si le rapport public contient une erreur du Département, le Département la corrige à ses propres frais, mais uniquement dans les 10 jours suivant la prise d'effet du rapport ; les informations connues du promoteur avant l'émission ne constituent pas une « erreur ». Après 10 jours, le promoteur doit utiliser le processus de modification selon le R4-28-B1203 avec paiement de la redevance applicable.

- ✓ Le Département corrige ses propres erreurs de rapport public à ses propres frais uniquement dans les 10 jours suivant la prise d'effet du rapport
- ✓ Les informations connues du promoteur avant l'émission ne constituent pas une erreur et doivent être traitées par le processus de modification avec redevance

13.22 Tenue de dossiers du promoteur sans courtier

Lorsqu'un bien immobilier dans un développement est vendu ou loué par un promoteur sans l'aide d'un courtier inscripteur ou vendeur, le promoteur doit conserver tous les dossiers requis par A.R.S. § 32-2151.01(A) et (C).

- ✓ Un promoteur qui vend ou loue sans courtier doit conserver tous les dossiers requis par A.R.S. § 32-2151.01(A) et (C)
- ✓ Les libérations de charges générales doivent être documentées dans la demande de rapport public en citant les dispositions permettant à un acheteur d'acquérir le titre libre de la charge

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 Réponse à la plainte et défaut

Une réponse doit spécifiquement admettre, nier ou déclarer l'incapacité à obtenir des informations suffisantes pour chaque allégation ; une déclaration de manque d'informations opère comme un déni. Toute allégation non niée est réputée constituer une violation de l'A.R.S. § 32-2153(B)(10). Si une partie omet de répondre ou de comparaître, le Département peut déposer un Affidavit de défaut et agir sur les accusations, même avant la date de l'audience. La partie peut demander l'annulation du défaut dans les 15 jours suivant la réception de la ordonnance de défaut, et le Commissaire peut annuler pour cause valable. Les réponses doivent être signées par la partie ou un avocat et vérifiées.

- ✓ Une déclaration de manque d'informations a l'effet d'un déni ; les allégations non traitées sont réputées constituer des violations de l'A.R.S. § 32-2153(B)(10)
- ✓ Le Département peut déposer un Affidavit de défaut si une partie omet de répondre ou de comparaître, et peut agir avant la date de l'audience prévue
- ✓ Une demande d'annulation du défaut doit être déposée dans les 15 jours suivant la réception de la ordonnance de défaut ; le Commissaire peut annuler pour cause valable
- ✓ Chaque réponse doit être signée par la partie ou au moins un avocat et doit être vérifiée

14.2 Signification des conclusions après la plainte

Une fois la plainte et l'avis d'audience émis, les conclusions ultérieures doivent être signifiées à la partie, à son agent statutaire dûment constitué ou à son conseil — soit en personne, soit par courrier à la dernière adresse connue au dossier. La signification par courrier ajoute cinq jours au délai de réponse et est réputée faite dès l'expédition. Toute conclusion ou mémoire déposé auprès du Département doit également être déposé auprès du procureur général.

- ✓ La signification des conclusions ultérieures peut se faire par signification en personne ou par courrier adressé à la dernière adresse connue au dossier de la partie, de l'agent statutaire ou du conseil
- ✓ La signification par courrier prolonge le délai de réponse de cinq jours et est réputée complète dès l'expédition
- ✓ Toute conclusion ou mémoire déposé auprès du Département doit également être déposé auprès du procureur général

14.3 Confidentialité des Informations d'Investigation

Les informations et documents relatifs aux audits et investigations ouverts sont confidentiels. Les agents et employés du Département ne peuvent les divulguer que au Procureur Général (ou son représentant) ou aux employés du Département autorisés, sauf si le Commissaire autorise la divulgation au motif qu'elle est d'intérêt public. Les dossiers d'audit/investigation fermés peuvent être consultés s'ils ont été fermés dans les cinq ans suivant la demande, sous réserve de la suppression des informations confidentielles/privilégiées et du calendrier de conservation du Département.

- ✓ Les informations et documents d'audit et investigation ouverts doivent rester confidentiels
- ✓ Seul le Commissaire peut autoriser la divulgation d'intérêt public
- ✓ Les dossiers fermés dans les cinq ans suivant la demande sont disponibles pour consultation, sous réserve de suppression et du calendrier de conservation

14.4 Avis de représentation et de présentation

Une partie peut se représenter elle-même, désigner un représentant ou être représentée par un membre du barreau de l'État de l'Arizona. Toute personne ayant l'intention de représenter une partie lors d'une enquête ou d'un audit doit soumettre un avis de représentation dûment rempli au département. Un avocat représentant une partie lors d'une audience en cas litigieux ou d'une action susceptible d'appel doit déposer un avis de présentation auprès du Bureau des audiences administratives et signifier tous les tiers ; il doit contenir le titre de l'affaire, l'agence ordonnant l'audience, l'adresse actuelle et le numéro de téléphone du représentant, ainsi que le nom de la partie représentée.

- ✓ Une partie peut se représenter elle-même, désigner un représentant ou être représentée par un membre du barreau de l'État de l'Arizona
- ✓ Un représentant lors d'une enquête ou d'un audit doit soumettre un avis de représentation dûment rempli au département
- ✓ Un avocat lors d'une audience en cas litigieux doit déposer un avis de présentation auprès du Bureau des audiences administratives contenant le titre de l'affaire, l'agence, les coordonnées et la partie représentée

14.5 Réexamen ou Révision de la Décision

Une partie lésée par une décision de l'OAH peut déposer une motion écrite en réexamen ou révision auprès du Commissaire en vertu de l'A.R.S. § 41-1092.09, en spécifiant les motifs et en signifiant tous les parties. Les motifs incluent l'irrégularité procédurale/abus de pouvoir discrétionnaire, l'inconduite, l'accident ou la surprise, les preuves nouvellement découvertes, les pénalités excessives/insuffisantes, l'erreur probante ou légale, ou les décisions arbitraires/capricieuses ou non soutenues par la preuve. Les motions doivent citer des faits spécifiques, la loi et le redressement demandé. Les réponses sont déposées dans les 15 jours suivant la motion. Le Commissaire peut également ordonner un réexamen de sa propre initiative dans les 30 jours suivant la décision.

- ✓ La motion en réexamen ou révision doit spécifier les motifs particuliers et être signifiée à toutes les parties
- ✓ Les motifs reconnus incluent l'irrégularité/abus de pouvoir discrétionnaire, l'inconduite, les preuves nouvellement découvertes, les pénalités excessives/insuffisantes, les erreurs de droit, ou les décisions non soutenues par la preuve
- ✓ Une réponse écrite doit être déposée dans les 15 jours suivant le dépôt de la motion
- ✓ Le Commissaire peut ordonner un réexamen de sa propre initiative dans les 30 jours suivant la décision

14.6 Correction des Erreurs Matérielles

Les erreurs matérielles dans les avis, ordonnances, décisions, procédures du Département ou le dossier – ainsi que les erreurs résultant d'une négligence ou d'une omission – peuvent être corrigées par le juge du droit administratif avant la transmission du dossier au Commissaire, ou par le Commissaire après transmission, soit de leur propre initiative, soit à la demande de toute partie.

- ✓ Les erreurs matérielles et les erreurs résultant d'une négligence ou d'une omission peuvent être corrigées dans le dossier
- ✓ Le juge du droit administratif peut corriger avant transmission du dossier ; le Commissaire peut corriger après transmission, de sa propre initiative ou à la demande de toute partie

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 Loi sur la Preuve Écrite pour les Accords Immobiliers

L'A.R.S. 44-101 exige que certains accords soient rédigés par écrit et signés par la partie à laquelle on peut imputer la responsabilité pour être exécutoires. Pour la pratique immobilière, cela inclut tout accord de location de biens immobiliers pour une durée supérieure à un an ou de vente de biens immobiliers ou d'un droit y afférent, ainsi que tout accord employant un agent ou courtier pour acheter ou vendre des biens immobiliers moyennant compensation ou commission. Un agent agissant pour une partie doit disposer d'une autorité écrite et souscrite.

- ✓ Les accords de location de biens immobiliers pour plus d'un an ou de vente de biens immobiliers doivent être rédigés par écrit et signés par la partie à laquelle on peut imputer la responsabilité
- ✓ Les accords employant un agent ou courtier pour acheter ou vendre des biens immobiliers moyennant compensation ou commission doivent être rédigés par écrit pour être exécutoires
- ✓ L'autorité d'un agent de lier une partie à un accord immobilier doit elle-même être rédigée par écrit et souscrite par la partie dont on cherche à engager la responsabilité
- ✓ Les contrats qui ne doivent pas être exécutés dans un délai d'un an doivent être rédigés par écrit

15.2 Termes Interdits dans les Contrats d'Inscription

A.R.S. 44-502 rend illégal pour un contrat d'engagement immobilier exclusif de durer plus de 12 mois à compter de son exécution, d'être une servitude rattachée au terrain, de lier un propriétaire futur (sauf exceptions limitées), d'être enregistré auprès du registraire du comté, de constituer un privilège ou une sûreté sur la propriété, ou de permettre une cession sans notification et accord du propriétaire. Ces dispositions visent les systèmes d'inscription abusifs à long terme ou basés sur des privilèges.

- ✓ Un contrat d'engagement immobilier exclusif ne peut pas durer plus de 12 mois après son exécution
- ✓ Il ne peut pas être une servitude rattachée au terrain
- ✓ Il ne peut pas être enregistré auprès du registraire du comté
- ✓ Il ne peut pas autoriser un privilège, une charge ou une sûreté contre l'immobilier résidentiel
- ✓ Il ne peut pas permettre une cession sans notification et accord du propriétaire
- ✓ Il doit satisfaire aux exigences de A.R.S. 32-2151.02

15.3 Divulgations des acheteurs et vendeurs de gré à gré

L'A.R.S. 44-5101 exige que les acheteurs et vendeurs de gré à gré de biens immobiliers résidentiels (moins de cinq unités d'habitation) fassent des divulgations écrites avant de conclure tout accord contraignant. Un acheteur de gré à gré doit divulguer par écrit qu'il est un acheteur de gré à gré. Un vendeur de gré à gré doit divulguer par écrit qu'il ne détient qu'un intérêt équitable et qu'il ne peut pas être en mesure de transférer le titre. Un acheteur de gré à gré est celui qui conclut un contrat d'achat puis cède le contrat ; un vendeur de gré à gré conclut un contrat de vente sans détenir le titre légal et cède le contrat.

- ✓ Un acheteur de gré à gré doit divulguer par écrit au vendeur qu'il est un acheteur de gré à gré avant tout accord contraignant
- ✓ Un vendeur de gré à gré doit divulguer par écrit qu'il ne détient qu'un intérêt équitable et qu'il ne peut pas être en mesure de transférer le titre
- ✓ Si un acheteur de gré à gré viole cette section, le vendeur peut annuler avant la clôture du compte séquestre sans pénalité et conserver les arrhes
- ✓ Si un vendeur de gré à gré viole cette section, l'acheteur peut annuler avant la clôture du compte séquestre sans pénalité et recevoir un remboursement de toutes les arrhes
- ✓ Les biens immobiliers résidentiels ici désignent les propriétés avec moins de cinq unités d'habitation

15.4 Accord d'Engagement Exclusif de Propriété Défini

Un accord d'engagement exclusif de propriété est un contrat accordant à une personne un droit exclusif d'inscrire ou de vendre des biens immobiliers résidentiels, y compris les accords visant à conclure des arrangements d'inscription futurs ou des mémorandums reconnaissant un tel accord. Les biens immobiliers résidentiels désignent les propriétés situées en Arizona utilisées principalement à des fins personnelles, familiales ou domestiques, contenant moins de cinq unités d'habitation.

- ✓ Accord d'engagement exclusif de propriété = droit exclusif d'inscrire ou de vendre des biens immobiliers résidentiels, y compris les arrangements futurs ou les mémorandums
- ✓ Biens immobiliers résidentiels = propriété utilisée principalement à des fins personnelles/familiales/domestiques avec moins de cinq unités d'habitation
- ✓ S'applique uniquement aux biens immobiliers situés en Arizona

15.5 Accord nul si les services ne commencent pas

Un contrat d'exclusivité immobilière est nul si les services de mise en liste ne commencent pas dans un délai d'un an après la signature de l'accord par les parties.

- ✓ L'accord est nul si les services de mise en liste ne commencent pas dans un délai d'un an à compter de la signature
- ✓ La période d'un an court à partir de la signature par les parties

15.6 Application de la loi et responsabilité civile pour violations

L'A.R.S. 44-503 interdit aux tribunaux d'appliquer les accords conclus ou enregistrés en violation du chapitre et interdit d'imposer une fiducie constructive sur la propriété ou les produits de la transaction. Tout accord enregistré auprès d'un greffier du comté en violation est nul et inexécutoire, et la contrepartie versée à un propriétaire en vertu d'un accord violant doit être confisquée. Les violations sont des pratiques déloyales en vertu de 44-1522 et exposent les contrevenants à la responsabilité en vertu de 33-420, applicable par action en justice privée et par le procureur général.

- ✓ Les tribunaux ne peuvent pas appliquer les accords conclus ou enregistrés en violation du chapitre
- ✓ Aucune fiducie constructive ne peut être imposée sur la propriété ou les produits de la vente
- ✓ La contrepartie versée à un propriétaire en vertu d'un accord violant doit être confisquée
- ✓ Les violations sont des pratiques déloyales en vertu de 44-1522 et sont soumises à la responsabilité civile/pénalités en vertu de 33-420
- ✓ Les accords violant le chapitre enregistrés avant le 14 septembre 2024 sont nuls

15.7 Loi sur les pratiques délictueuses envers les consommateurs

L'A.R.S. 44-1522 déclare que la tromperie, les actes trompeurs ou déloyaux, la fraude, les fausses prétentions, les fausses promesses, les déclarations inexactes ou la dissimulation/suppression/omission de tout fait matériel—commis avec l'intention que d'autres s'y fient—en relation avec la vente ou la publicité de biens est une pratique délictueuse, que quelqu'un ait été effectivement trompé ou endommagé ou non. Cela s'applique à la publicité immobilière et à la conduite des ventes.

- ✓ La déclaration inexacte ou la dissimulation d'un fait matériel avec l'intention que d'autres s'y fient, en relation avec une vente ou une publicité, constitue une pratique délictueuse
- ✓ La responsabilité s'applique que toute personne ait été effectivement trompée, dupée ou endommagée ou non
- ✓ Les tribunaux peuvent utiliser les interprétations de la FTC et des tribunaux fédéraux des articles 15 U.S.C. 45, 52 et 55(a)(1) comme guide

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 Objectif et champ d'application du Fonds de redressement

Le commissaire établit et maintient un fonds de redressement immobilier pour dédommager les personnes lésées par les actes d'un courtier immobilier ou funéraire autorisé ou d'un agent qui violent le chapitre ou les règles. Le fonds ne couvre que les pertes réelles et directes supportées personnellement (y compris les honoraires raisonnables d'avocat et les frais de justice) découlant directement d'une transaction immobilière ou funéraire où le titulaire de licence a effectué des actes nécessitant une licence, ou s'est engagé dans la fraude ou la déformation en tant que mandant, où la personne lésée s'est fiée au statut autorisé du titulaire de licence.

- ✓ Le fonds couvre uniquement les pertes réelles et directes supportées personnellement, y compris les honoraires raisonnables d'avocat et les frais de justice
- ✓ La perte doit découler directement d'une transaction immobilière ou funéraire nécessitant une licence, ou d'une fraude commise par un titulaire de licence agissant en tant que mandant, où la victime s'est fiée au statut autorisé
- ✓ S'applique uniquement aux courtiers immobiliers ou funéraires autorisés et aux agents

16.2 Limites de responsabilité du fonds de garantie

La responsabilité du fonds est plafonnée par transaction et par titulaire de licence, indépendamment du nombre de personnes lésées, de titulaires de licence ou de parcelles impliquées. La responsabilité du fonds prend fin une fois que les ordonnances autorisant les paiements atteignent le maximum global pour un titulaire de licence.

- ✓ Maximum de 30 000 $ par transaction, indépendamment du nombre de personnes lésées, de titulaires de licence ou de parcelles
- ✓ Maximum de 90 000 $ par titulaire de licence (total cumulé)
- ✓ La responsabilité du fonds prend fin à la délivrance des ordonnances autorisant les paiements jusqu'aux limites statutaires

16.3 Exclusions de la couverture du Fonds de réclamation

Un titulaire de licence agissant en tant que mandant ou mandataire n'a aucune réclamation contre le fonds, y compris les entités dans lesquelles le titulaire de licence est un mandant, membre, officier, administrateur, ou détient un intérêt direct ou indirect de 10 % ou plus. Le fonds ne paie que contre la licence d'une personne physique, non d'une personne morale, société de personnes ou entité fictive. Certaines pertes sont entièrement exclues.

- ✓ Les titulaires de licence (et leurs communautés matrimoniales, sociétés anonymes, SARL, sociétés de personnes ou entités ayant un intérêt de 10 % ou plus) n'ont aucune réclamation contre le fonds
- ✓ Le fonds ne paie que contre la licence d'une personne physique, non d'une personne morale, société de personnes ou entité fictive
- ✓ Le fonds ne répond pas de : la spéculation/pertes de profit, les biens hors État, les prêts/billets/valeurs mobilières, les jugements contre des sociétés de cautionnement non mandantes, la conduite des locataires, le vandalisme, les causes naturelles, les dommages punitifs, les intérêts post-jugement et les transactions non documentées

16.4 Délai de prescription et échéances de demande

Une action en jugement pouvant entraîner un paiement du fonds de garantie doit être introduite dans les cinq ans suivant l'accrual de la cause d'action. Après l'obtention d'un jugement, le demandeur doit déposer la demande originale dans les deux ans suivant la fin de toutes les procédures, révisions et appels; le commissaire peut renoncer à ce délai de deux ans dans l'intérêt public. La signification doit se faire par signification personnelle ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

- ✓ L'action fondamentale doit être engagée dans les 5 ans suivant l'accrual de la cause d'action
- ✓ La demande au fonds doit être déposée dans les 2 ans suivant la conclusion de toutes les procédures et appels
- ✓ Le commissaire peut renoncer au délai de 2 ans s'il sert au mieux l'intérêt public
- ✓ La signification de la demande doit se faire par signification personnelle ou par courrier recommandé avec accusé de réception

16.5 Résiliation Automatique de la Licence au Paiement

Lorsque le commissaire paie à partir du fonds pour satisfaire une réclamation ou un jugement contre un courtier, un courtier désigné ou un agent immobilier, cette licence est automatiquement résiliée lors de l'émission de l'ordre de paiement. Le titulaire de la licence ne peut obtenir une nouvelle licence que s'il rembourse intégralement le fonds plus les intérêts (au taux de l'A.R.S. 44-1201) et prouve que le jugement a été entièrement satisfait.

- ✓ Tout paiement à partir du fonds résilie automatiquement la licence du titulaire à compter de la date du paiement
- ✓ Aucune nouvelle licence tant que le titulaire n'a pas remboursé intégralement le fonds plus les intérêts et ne prouve que le jugement est entièrement satisfait

16.6 Définition du Jugement pour le Fonds de Recouvrement

Aux fins du fonds de recouvrement, un « jugement » désigne un jugement définitif rendu par un tribunal compétent, une ordonnance de restitution pénale en vertu de l'A.R.S. 13-603 ou 18 U.S.C. 3663, ou une sentence arbitrale confirmée (avec conclusions de fait et conclusions de droit) réduite en jugement en vertu de l'A.R.S. 12-133. Un « débiteur judiciaire » est tout défendeur qui fait l'objet d'un jugement.

- ✓ Le jugement comprend un jugement judiciaire définitif, une ordonnance de restitution pénale, ou une sentence arbitrale confirmée/réduite
- ✓ Le débiteur judiciaire désigne tout défendeur qui fait l'objet d'un jugement

16.7 Versements au Fonds de Récupération

Les candidats versent dans le fonds lors de l'obtention des licences initiales : 20 $ pour une licence initiale de courtier et 10 $ pour une licence initiale d'agent immobilier. Si le solde du fonds tombe en dessous de 600 000 $ le 30 juin, les courtiers versent 20 $ supplémentaires et les agents immobiliers 10 $ supplémentaires au renouvellement l'année suivante.

- ✓ Frais de licence initiale de courtier au fonds : 20 $; frais de licence initiale d'agent immobilier : 10 $
- ✓ Si le solde du fonds est inférieur à 600 000 $ le 30 juin, une surtaxe de renouvellement de 20 $ (courtier) ou 10 $ (agent immobilier) s'applique l'année de licence suivante

16.8 Conditions de demande et poursuite de bonne foi

Le demandeur doit utiliser le formulaire du département et inclure les informations du demandeur/avocat/débiteur, un récit détaillé des faits avec documents justificatifs, l'identification du jugement et le calcul des dommages, ainsi que des déclarations sous serment. Pour les réclamations ne relevant pas de la restitution pénale, le demandeur doit jurer que la plainte a été poursuivie consciencieusement et de bonne foi (aucune partie potentiellement responsable volontairement omise ou rejetée, et aucun moyen procédural utilisé contrairement à une poursuite diligente).

- ✓ La demande doit être soumise sur le formulaire de demande fourni par le département avec toute la documentation requise
- ✓ Le demandeur doit jurer sous peine de parjure que la plainte a été poursuivie consciencieusement et de bonne foi
- ✓ La bonne foi signifie qu'aucune partie responsable n'a été volontairement omise/rejetée et aucune manipulation procédurale n'a été utilisée pour se qualifier pour le fonds

16.9 Efforts de recouvrement requis avant le paiement

Le demandeur doit d'abord épuiser les efforts de recouvrement contre le débiteur jugé, y compris l'enregistrement du jugement, la tenue d'un interrogatoire du débiteur sous serment, la délivrance d'un bref d'exécution retourné non satisfait, et la saisie-arrêt des employeurs connus. Le demandeur doit également déduire tous les montants recouvrés ou anticipés (du débiteur, des recouvrements, des cautionnements/assurances/titre, des règlements et des avantages fiscaux) des dommages. Le demandeur ne peut pas être le conjoint du débiteur ou le représentant personnel du conjoint.

- ✓ Le demandeur doit enregistrer le jugement et épuiser le recouvrement via interrogatoire du débiteur, bref d'exécution et saisie-arrêt avant le paiement
- ✓ Tous les montants recouvrés ou anticipés (débiteur, assurance/cautionnement/titre, règlements, avantages fiscaux) doivent être déduits de la réclamation
- ✓ Le demandeur ne peut pas être le conjoint du débiteur jugé ou le représentant personnel du conjoint

16.10 Obligation de poursuivre le courtier employeur

Si une réclamation est fondée sur un jugement contre un agent ou un courtier, le département doit rejeter la réclamation si le demandeur n'a pas obtenu de jugement contre les biens du courtier employeur ou n'a pas poursuivi diligamment sa recherche, sauf si le demandeur établit par des preuves claires et convaincantes que le titulaire de licence n'était pas employé par un courtier ou que le courtier employeur n'aurait pas été responsable parce que le titulaire de licence a agi en dehors du champ d'emploi.

- ✓ Le demandeur doit poursuivre le courtier employeur ou la réclamation est rejetée pour défaut de poursuivre tous les tiers responsables
- ✓ Les exceptions exigent une preuve claire et convaincante de l'absence d'emploi ou que le titulaire de

licence a agi en dehors du champ d'emploi

16.11 Prorata lorsque le fonds est insuffisant

Si le passif restant du fonds s'avère insuffisant pour payer tous les sinistres valides contre un titulaire de licence, le commissaire peut demander au tribunal de procéder à un prorata. Le tribunal distribue le passif restant parmi les demandeurs proportionnellement à leurs sinistres, indépendamment de l'ordre dans lequel les jugements ou les demandes ont été déposés. Les sinistres non déposés dans les 90 jours suivant l'ordonnance de prorata sont exclus.

- ✓ Le commissaire peut demander au tribunal une procédure de prorata lorsque le fonds est insuffisant pour tous les sinistres contre un titulaire de licence
- ✓ La distribution est proportionnelle aux sinistres, indépendamment de l'ordre dans lequel les jugements ou demandes ont été obtenus ou déposés
- ✓ Les sinistres doivent être déposés dans les 90 jours suivant l'ordonnance de prorata (avec plainte déposée, titulaire de licence signifié et commissaire notifié) pour être inclus

16.12 Avis de réclamation au débiteur jugé

Dans le même délai que la demande, le demandeur doit signifier un avis de réclamation ainsi qu'une copie de la demande au débiteur jugé. Le débiteur dispose de 35 jours calendaires pour déposer une réponse écrite contestant le paiement. Le défaut de répondre entraîne la perte du droit du débiteur de s'opposer. Si le débiteur détient un permis valide, la signification se fait par courrier recommandé à l'adresse inscrite au dossier; sinon, par publication une fois par semaine pendant deux semaines consécutives.

- ✓ Le débiteur jugé doit être signifié d'un avis et d'une copie de la demande et dispose de 35 jours calendaires pour répondre
- ✓ Le défaut de dépôt d'une réponse en temps utile entraîne la perte du droit du débiteur de s'opposer au paiement
- ✓ Les débiteurs titulaires d'un permis sont signifiés par courrier recommandé; les débiteurs non titulaires d'un permis sont signifiés par publication deux fois si la signification personnelle échoue

16.13 Délai de décision finale et approbation présumée

Le commissaire doit rendre une décision écrite finale dans les 90 jours civils suivant la réception d'une demande complète, sauf pendant un prorata en attente, une correction de déficience ou une prolongation convenue. Si aucune décision n'est rendue avant l'échéance, la réclamation est réputée approuvée. Le commissaire peut approuver, rejeter ou transiger; si le demandeur refuse une offre de règlement, la réclamation est rejetée.

- ✓ Le commissaire doit statuer dans les 90 jours civils suivant la réception d'une demande complète
- ✓ L'absence de décision avant l'échéance entraîne l'approbation présumée de la réclamation
- ✓ Le refus d'une offre de règlement du commissaire entraîne le rejet de la réclamation

16.14 Droit d'appel du demandeur en cas de rejet

Un demandeur dont la demande est rejetée peut déposer une demande vérifiée auprès du tribunal qui a prononcé le jugement sous-jacent dans les six mois suivant la réception de l'avis de rejet, en demandant une ordonnance de paiement. Le demandeur notifie le commissaire et le débiteur du jugement; chacun doit répondre dans les 30 jours. Si le débiteur omet de répondre, le commissaire peut transiger et, sur pétition conjointe, le tribunal ordonne le paiement.

- ✓ Le demandeur rejeté peut faire appel en déposant une demande vérifiée auprès du tribunal du jugement original dans les 6 mois suivant l'avis de rejet
- ✓ Le commissaire et le débiteur du jugement disposent chacun de 30 jours pour répondre après notification
- ✓ Le défaut de répondre du débiteur du jugement entraîne la renonciation au droit de se défendre contre la réclamation

16.15 Subrogation et recouvrement après paiement

Avant de recevoir le paiement, le demandeur doit exécuter une cession du privilège du jugement et un avis de subrogation au commissaire. Une fois payé, le commissaire est subrogé aux droits du créancier judiciaire, et le demandeur ne peut pas déposer une satisfaction de jugement sans le consentement écrit du commissaire. Le procureur général intente des actions en recouvrement, et une copie certifiée de l'ordonnance de paiement du commissaire peut être déposée et exécutée comme un jugement de la cour supérieure.

- ✓ Le demandeur doit céder le jugement et exécuter un avis de subrogation avant de recevoir le paiement des fonds
- ✓ Le commissaire devient subrogé à tous les droits du créancier judiciaire après le paiement
- ✓ Le demandeur ne peut pas déposer une satisfaction de jugement sans le consentement écrit préalable du commissaire

16.16 Renonciation et effet sur la discipline

L'omission d'une personne lésée de se conformer à toutes les dispositions de l'article relatif au fonds de rétablissement constitue une renonciation à tous les droits qui en découle. L'article relatif au fonds de rétablissement ne limite pas l'autorité du commissaire pour discipliner un titulaire de licence, et le remboursement complet du fonds n'annule ni ne modifie aucune procédure disciplinaire distincte.

- ✓ L'omission de se conformer à toutes les dispositions de l'article constitue une renonciation à tous les droits du fonds de rétablissement
- ✓ Les dispositions du fonds de rétablissement ne limitent pas l'autorité disciplinaire; le remboursement du fonds n'affecte pas la discipline distincte

16.17 Obligation de caution solidaire pour les titulaires de licence

En plus des autres frais, le commissaire peut exiger d'un titulaire de licence ou d'un candidat en immobilier ou services funéraires de constituer une caution solidaire s'il a commis une violation du chapitre/des règles, a été reconnu coupable d'un crime ou d'un délit impliquant l'immobilier ou la fraude, ou s'une ordonnance administrative a été rendue contre lui par une agence de réglementation immobilière ou des valeurs mobilières. La caution est en faveur de l'État, couvre les dommages réels (y compris les honoraires d'avocat) en vertu de 32-2186, avec un montant principal plafonné à 100 000 $ et une durée maximale de 5 ans.

- ✓ Le commissaire peut exiger une caution solidaire pour les titulaires de licence ayant commis des violations du chapitre, des condamnations admissibles ou faisant l'objet d'ordonnances administratives
- ✓ Le montant principal de la caution ne peut pas dépasser 100 000 $ et la durée ne peut pas dépasser 5 ans
- ✓ En cas de résiliation de la caution, le titulaire de licence doit fournir une caution de remplacement dans les 30 jours ou sa licence est suspendue ; un certificat de dépôt peut remplacer une caution

16.18 Correction des demandes défaillantes

Si une demande ne satisfait pas substantiellement aux exigences, le commissaire doit envoyer par courrier une liste détaillée des lacunes dans les 30 jours calendaires suivant la réception. Le demandeur dispose de 60 jours calendaires pour corriger les lacunes, sinon le dossier est fermé (sauf si une prolongation écrite est demandée). Le délai de décision de 90 jours est suspendu pendant la période de correction. « Se conformer substantiellement » signifie déposer au minimum une copie certifiée du jugement, des documents de transaction/sinistre lisibles et un état des montants recouvrés.

- ✓ Le commissaire doit envoyer par courrier une liste détaillée des lacunes dans les 30 jours calendaires suivant la réception d'une demande défaillante
- ✓ Le demandeur doit corriger les lacunes dans les 60 jours calendaires, sinon le dossier est fermé sauf s'il demande une prolongation écrite
- ✓ Le délai de décision est suspendu en attente des informations corrigées

16.19 Gestion du Fonds de Récupération

Les sommes reçues sont déposées dans le fonds et détenues en fiducie par le commissaire aux fins prévues par l'article. Le trésorier de l'État investit les fonds et crédite les revenus au fonds. Le commissaire peut dépenser les revenus d'intérêts pour accroître la sensibilisation du public au fonds, sans dépasser 50 000 dollars par année fiscale.

- ✓ Les fonds du fonds sont détenus en fiducie par le commissaire et investis par le trésorier de l'État avec les revenus crédités au fonds
- ✓ Le commissaire peut dépenser jusqu'à 50 000 dollars d'intérêts par année fiscale pour accroître la sensibilisation du public au fonds

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 Loi Arizona sur les relations propriétaires-locataires résidentiels : Dépôts de garantie, accès et délais de préavis

La Loi Arizona sur les relations propriétaires-locataires résidentiels (A.R.S. Titre 33, Chapitre 10) régit la plupart des locations résidentielles. Un propriétaire ne peut pas exiger un dépôt de garantie dépassant un mois et demi de loyer, bien qu'un locataire puisse volontairement payer davantage, et tout frais non remboursable doit être stipulé par écrit (A.R.S. 33-1321). Dans les 14 jours (excluant les samedis, dimanches et jours fériés) suivant la résiliation et la remise de possession, le propriétaire doit restituer le dépôt avec une liste détaillée des déductions ; la rétention abusive expose le propriétaire à des dommages égaux au double du montant retenu. Le propriétaire doit donner au moins deux jours de préavis avant d'accéder aux lieux, sauf en cas d'urgence (A.R.S. 33-1343). Préavis de résiliation : 5 jours pour non-paiement, 5 jours pour non-respect de la santé et sécurité, 10 jours pour autre non-respect matériel, 30 jours pour les baux mois par mois et 10 jours pour les baux semaine par semaine (A.R.S. 33-1368, 33-1375). Source : A.R.S. 33-1301 et suivants.

- ✓ Limite du dépôt de garantie : 1,5 mois de loyer (le locataire peut volontairement payer davantage) ; les frais non remboursables doivent être par écrit.
- ✓ Le dépôt doit être restitué avec un relevé détaillé dans les 14 jours suivant la résiliation et la remise de possession, excluant les fins de semaine et jours fériés ; la rétention abusive = dommages au double.
- ✓ L'accès du propriétaire nécessite au minimum 2 jours de préavis à des heures raisonnables, sauf en cas d'urgence.
- ✓ Préavis de non-paiement : 5 jours ; violation de santé/sécurité : 5 jours ; autre non-respect matériel : 10 jours.
- ✓ La résiliation d'un bail mois par mois nécessite 30 jours de préavis avant la date de renouvellement périodique ; semaine par semaine nécessite 10 jours.

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 Saisie, Réinscription, Rachat et Protection Contre les Jugements en Déficit du Titre de Confiance

L'Arizona est principalement un État de titre de confiance. Une vente par le fiduciaire ne peut avoir lieu au plus tôt que 90 jours après l'enregistrement de l'avis de vente (A.R.S. 33-807, 33-808), et l'emprunteur peut réinscrire en régularisant le défaut jusqu'à 17h00 le dernier jour ouvrable avant la vente (A.R.S. 33-813). Il n'existe aucun droit légal de rachat après une vente par le fiduciaire (A.R.S. 33-811). La saisie judiciaire d'une hypothèque, en revanche, comporte une période de rachat post-vente de 6 mois, réduite à 30 jours si la propriété a été abandonnée (A.R.S. 12-1282). Selon les lois anti-déficit, aucun jugement en déficit ne peut être obtenu après la saisie d'une hypothèque d'achat ou d'un titre de confiance sur une propriété de 2,5 acres ou moins utilisée comme habitation unifamiliale ou bifamiliale unique ; lorsqu'un déficit est autorisé après une vente par le fiduciaire, il doit être intenté dans les 90 jours (A.R.S. 33-729, 33-814). Source : A.R.S. 33-729, 33-807, 33-811, 33-813, 33-814, 12-1282

- ✓ La vente par le fiduciaire ne peut pas avoir lieu avant au moins 90 jours après l'enregistrement de l'avis de vente du fiduciaire.
- ✓ L'emprunteur peut réinscrire le prêt jusqu'à 17h00 le dernier jour ouvrable avant la vente par le fiduciaire ; aucun rachat après la vente.
- ✓ La saisie judiciaire d'une hypothèque permet une période de rachat de 6 mois (30 jours si abandonnée).
- ✓ Anti-déficit : aucun jugement en déficit sur 2,5 acres ou moins utilisés comme habitation unifamiliale ou bifamiliale (hypothèques d'achat et titres de confiance).
- ✓ Les actions en déficit après une vente par le fiduciaire, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être intentées dans les 90 jours.

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 Affidavit de la Valeur de la Propriété, Absence d'Impôt de Transfert et Frais d'Enregistrement

L'Arizona n'impose pas d'impôt sur le transfert de biens immobiliers ni d'impôt de timbre documentaire, et la Constitution de l'Arizona (art. IX, sec. 24, adoptée par la Proposition 100 en 2008) interdit à l'État et aux gouvernements locaux d'en établir un. En lieu et place, lors de l'enregistrement d'un acte, les parties doivent déposer un Affidavit de la Valeur de la Propriété auprès du registraire du comté, accompagné d'une contribution nominale, qui indique le prix de vente et les informations relatives à la propriété à des fins d'évaluation (A.R.S. 11-1133). Les transferts exonérés énumérés dans A.R.S. 11-1134 incluent les actes vers ou provenant d'entités gouvernementales, les actes corrigeant un acte antérieur, les transferts entre époux ou membres de la famille sans contrepartie, les actes de fiducie et les hypothèques, ainsi que les transferts d'une valeur de 1 000 dollars ou moins. Les registraires des comtés facturent un droit d'enregistrement forfaitaire par document (actuellement 30 dollars selon A.R.S. 11-475). Source : A.R.S. 11-1133, 11-1134, 11-475 ; Const. Ariz. art. IX, sec. 24

- ✓ L'Arizona n'a pas d'impôt sur le transfert de biens immobiliers ; la constitution de l'État interdit les nouveaux impôts de transfert.
- ✓ Un Affidavit de la Valeur de la Propriété doit accompagner la plupart des actes présentés pour enregistrement.
- ✓ Les exonérations de l'affidavit incluent les transferts gouvernementaux, les actes correctifs, les dons entre époux ou membres de la famille, les actes de fiducie et les ventes d'une valeur de 1 000 dollars ou moins.
- ✓ Le droit d'enregistrement du comté est une charge forfaitaire par document (actuellement 30 dollars).

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 Principes fondamentaux de l'impôt foncier en Arizona : Évaluation, dates d'échéance, privilèges fiscaux et exemption de résidence principale

Les évaluateurs du comté déterminent une valeur en espèces intégrale (FCV) et une valeur immobilière limitée (LPV) au 1er janvier de l'année d'évaluation ; les impôts fonciers sont prélevés sur la LPV, qui ne peut augmenter de plus de 5 pour cent par an en vertu de la Proposition 117 (Ariz. Const. art. IX, sec. 18). Le taux d'évaluation est de 10 pour cent pour les propriétés résidentielles occupées par le propriétaire (classe 3) et les propriétés résidentielles louées (classe 4) ; les propriétés commerciales (classe 1) sont évaluées à un taux plus élevé actuellement réduit progressivement vers 15 pour cent (vérifier le taux actuel). Les impôts sont payés en deux tranches : la première tranche est due le 1er octobre et devient exigible après le 1er novembre, la deuxième tranche est due le 1er mars et devient exigible après le 1er mai (A.R.S. 42-18052). Les impôts impayés sont vendus comme certificats de privilège fiscal à la vente du trésorier du comté en février, portant intérêt jusqu'à 16 pour cent, et le propriétaire dispose de 3 ans pour se dégager avant que le titulaire du privilège ne puisse engager une saisie (A.R.S. 42-18101 et seq.). L'exemption de résidence principale protège la valeur nette du logement des créanciers généraux jusqu'à 400 000 dollars, indexée annuellement depuis la Proposition 209 (vérifier le montant actuel) (A.R.S. 33-1101). Source : A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ Les impôts sont basés sur la valeur immobilière limitée (LPV), qui ne peut augmenter de plus de 5 pour cent par an.
- ✓ Le taux d'évaluation des propriétés résidentielles (occupées par le propriétaire et louées) est de 10 pour cent.
- ✓ Les impôts de la première tranche sont dus le 1er octobre (exigibles le 1er novembre) ; la deuxième tranche est due le 1er mars (exigible le 1er mai).
- ✓ Les certificats de privilège fiscal sont vendus en février ; intérêt jusqu'à 16 pour cent ; dégagement de 3 ans avant la saisie.
- ✓ L'exemption de résidence principale est de 400 000 dollars, indexée pour l'inflation (vérifier le montant actuel).

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 Déclarations de divulgation pour la revente de condominiums et communautés planifiées et règles de signalisation des HOA

En vertu de la Condominium Act (A.R.S. 33-1260) et de la loi sur les communautés planifiées (A.R.S. 33-1806), lors de la revente d'une unité ou d'un lot, l'association (ou le propriétaire, si l'association compte moins de 50 unités) doit, dans les 10 jours suivant la réception d'un avis écrit de vente imminente, fournir une déclaration de divulgation pour la revente indiquant les évaluations courantes, les évaluations ou les frais impayés, les litiges en cours, les documents constitutifs et autres éléments requis. L'association peut facturer des frais pour la déclaration, plafonnés par la loi à 400 $ avec des frais supplémentaires limités pour expédition et mise à jour. Les associations ne peuvent pas interdire les panneaux de vente de taille standard du secteur ni les portes ouvertes entre 8h00 et 18h00 (A.R.S. 33-1808), et un privilège de l'association ne peut être exécuté que si les évaluations sont en souffrance depuis un an ou de 1 200 $ ou plus (A.R.S. 33-1256, 33-1807). Source : A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ L'association doit remettre la déclaration de divulgation pour la revente dans les 10 jours suivant l'avis écrit d'une vente imminente.
- ✓ Si l'association compte moins de 50 unités/lots, le propriétaire (et non l'association) fournit les divulgations.
- ✓ Les frais de déclaration sont plafonnés par la loi (plafond de base 400 $).
- ✓ Les HOA ne peuvent pas interdire les panneaux de vente de taille standard du secteur ni les portes ouvertes entre 8h00 et 18h00.
- ✓ La forclusion de privilège HOA exige que les évaluations soient en souffrance depuis 1 an ou de 1 200 $ ou plus.

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 Propriété communautaire et consentement du conjoint dans les transactions immobilières

L'Arizona est un État de propriété communautaire : les biens acquis par l'un ou l'autre conjoint pendant le mariage sont des biens communautaires sauf s'ils ont été acquis par donation, testament ou succession, ou s'ils constituent autrement une propriété séparée (A.R.S. 25-211, 25-213). Les deux époux doivent participer à toute transaction d'acquisition, de cession ou de charge d'un intérêt immobilier, à l'exception d'un bail de moins d'un an, de sorte que les contrats d'inscription, les contrats d'achat et les actes affectant les biens immobiliers communautaires exigent les deux signatures (A.R.S. 25-214(C)). L'Arizona reconnaît également la propriété communautaire avec droit de survie, la copropriété avec droit de survie (qui doit être expressément énoncée dans l'acte) et la copropriété ordinaire, qui est présumée lorsqu'aucune autre forme n'est énoncée (A.R.S. 33-431). Source : A.R.S. 25-211, 25-213, 25-214, 33-431

- ✓ Les biens acquis pendant le mariage sont présumés être une propriété communautaire ; les donations et héritages sont séparés.
- ✓ Les deux époux doivent signer pour acheter, vendre ou charger une propriété immobilière communautaire (à l'exception des baux de moins d'un an).
- ✓ La propriété communautaire avec droit de survie est autorisée si elle est expressément énoncée dans l'acte.
- ✓ La copropriété doit être expressément déclarée ; une attribution à deux personnes ou plus est autrement une copropriété ordinaire.

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 Affidavit de divulgation pour les terres non subdivisées dans les zones non constituées

Un vendeur de cinq parcelles de terrain ou moins, autres que des terres subdivisées, situées dans une zone non constituée d'un comté doit fournir à l'acheteur un Affidavit de divulgation écrit au moins 7 jours avant le transfert (A.R.S. 33-422). L'affidavit couvre l'accès juridique et physique, l'approvisionnement en eau et les informations de puits, le traitement des eaux usées, le statut de zone inondable, les services publics, l'entretien des routes, la protection contre les incendies, la proximité militaire et aéroportuaire et d'autres conditions énumérées. L'acheteur peut résilier la transaction dans les 5 jours suivant la réception de l'affidavit, et l'affidavit doit être enregistré avec l'acte. Source : A.R.S. 33-422

- ✓ S'applique aux ventes de cinq parcelles ou moins de terres non subdivisées dans les zones non constituées du comté.
- ✓ L'Affidavit de divulgation doit être remis au moins 7 jours avant le transfert.
- ✓ L'acheteur peut résilier dans les 5 jours suivant la réception de l'affidavit.
- ✓ L'affidavit est enregistré avec l'acte à la conclusion de la transaction.

23.2 Obligation de divulgation du vendeur en Arizona : Devoir de droit commun et le SPDS

L'Arizona n'a pas de loi exigeant qu'un vendeur remplisse un formulaire de divulgation d'état des biens spécifique ; l'obligation découle du droit commun. Dans Hill v. Jones (Ariz. App. 1986), la cour a jugé qu'un vendeur doit divulguer les faits matériels connus qui ne sont pas facilement observables et qui affecteraient la décision de l'acheteur, et la non-divulgation peut justifier une rescision ou des dommages-intérêts. Par coutume, la Déclaration de divulgation des biens des vendeurs Arizona REALTORS (SPDS) est utilisée, et les titulaires de licence doivent divulguer indépendamment les faits matériels connus en vertu de la Règle du commissaire R4-28-1101(B) et A.R.S. 32-2153. Le bien stigmatisé et le refuge légal relatif aux délinquants sexuels en vertu de A.R.S. 32-2156 constituent la principale limitation légale de cette obligation. Source : Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986) ; A.A.C. R4-28-1101 ; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ Aucune loi de l'Arizona n'impose un formulaire de divulgation des vendeurs ; le SPDS est un formulaire de l'industrie, pas une exigence légale.
- ✓ Les vendeurs doivent divulguer les vices latents matériels connus en vertu du droit commun (Hill v. Jones).
- ✓ Les titulaires de licence ont l'obligation indépendante de divulguer les faits matériels connus à toutes les

parties.

- ✓ Le décès, les crimes graves, les maladies (VIH) et le statut de délinquant sexuel à proximité ne doivent pas être divulgués en vertu de A.R.S. 32-2156.

23.3 Inspection de Transfert de Fosse Septique (Traitement des Eaux Usées sur Site) et Avis de Transfert de Puits

Avant le transfert d'une propriété desservie par une installation de traitement des eaux usées sur site (fosse septique), le vendeur doit faire inspecter le système par un inspecteur qualifié dans les 6 mois précédant le transfert et remettre à l'acheteur le rapport d'inspection complété (A.A.C. R18-9-A316). L'acheteur doit déposer un Avis de Transfert auprès de l'ADEQ ou de l'agence sanitaire du comté désignée, avec les frais requis, dans les 15 jours civils suivant le transfert. Séparément, lorsqu'un terrain avec un puits enregistré change de propriétaire, le nouveau propriétaire doit déposer un avis de changement de propriétaire auprès du Département de l'Eau de l'Arizona dans les 30 jours (A.R.S. 45-593). Source : A.A.C. R18-9-A316 ; A.R.S. 45-593

- ✓ Le système septique doit être inspecté dans les 6 mois précédant le transfert et le rapport remis à l'acheteur.
- ✓ L'acheteur dépose l'Avis de Transfert auprès de l'ADEQ (ou du comté) dans les 15 jours civils suivant la clôture.
- ✓ Le changement de propriété du puits doit être signalé à l'ADWR dans les 30 jours.

23.4 Loi sur les barrières de piscine résidentielle et avis de sécurité pour piscine

A.R.S. 36-1681 exige que les piscines résidentielles, spas et conteneurs d'eau similaires soient entourés d'une barrière (généralement au moins 5 pieds de haut avec des portails à fermeture automatique et verrouillage automatique) lorsqu'un enfant de moins de six ans réside à la propriété; les ordonnances locales peuvent être plus strictes. Toute personne qui vend ou transfère une propriété résidentielle avec piscine doit remettre à l'acheteur l'avis de sécurité pour piscine approuvé par le Département de la santé de l'Arizona expliquant les exigences de barrière et les pratiques sécuritaires pour piscine. La violation des exigences de barrière est une infraction mineure, et l'omission de remettre l'avis est un point d'examen courant. Source: A.R.S. 36-1681

- ✓ Barrière de piscine requise lorsqu'un enfant de moins de 6 ans réside sur la propriété; barrière d'au moins 5 pieds avec portail à fermeture automatique et verrouillage automatique.
- ✓ Le vendeur doit remettre à l'acheteur l'avis de sécurité pour piscine du ADHS lors de tout transfert de propriété résidentielle avec piscine.
- ✓ Les ordonnances municipales et de comté peuvent imposer des normes de barrière plus strictes.

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 Loi sur l'équité du logement en Arizona : classes protégées et application

La Loi sur l'équité du logement en Arizona (A.R.S. 41-1491 à 41-1491.37) est substantiellement équivalente à la loi fédérale et protège les mêmes sept catégories : race, couleur, religion, sexe, situation familiale, origine nationale et handicap ; l'État n'ajoute pas de catégories supplémentaires, bien que certaines villes (par exemple Phoenix, Tucson, Tempe et Flagstaff) ajoutent l'orientation sexuelle et l'identité de genre par ordonnance. Les plaintes sont déposées auprès de la Division des droits civiques du Procureur général dans l'année suivant l'acte discriminatoire, et une action civile privée peut être intentée dans les deux ans. Les exemptions reflètent la loi fédérale (maisons unifamiliales vendues par un propriétaire sans courtier, logements occupés par le propriétaire de quatre unités ou moins), mais les titulaires de licence ne jouissent jamais de ces exemptions et la discrimination est également un motif de discipline du permis en vertu de l'A.R.S. 32-2153. Source : A.R.S. 41-1491 et seq. ; A.R.S. 32-2153

- ✓ Classes protégées en Arizona : race, couleur, religion, sexe, situation familiale, origine nationale, handicap (identiques au niveau fédéral).
- ✓ Plainte auprès de la Division des droits civiques du Procureur général dans 1 an ; action civile dans 2 ans.
- ✓ Les exemptions du propriétaire ne s'appliquent pas lorsqu'un titulaire de licence est impliqué.
- ✓ Plusieurs villes de l'Arizona ajoutent l'orientation sexuelle et l'identité de genre par ordonnance locale.

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Clôture par Séquestre : Agents de Séquestre Autorisés et Absence d'Exigence d'Avocat

Les transactions immobilières en Arizona se closent habituellement par un séquestre neutre détenu par un agent de séquestre (généralement une compagnie de titres), et les avocats ne sont pas tenus de procéder aux clôtures. Les agents de séquestre doivent être autorisés par le Département de l'Assurance et des Institutions Financières de l'Arizona en vertu de l'A.R.S. Titre 6, Chapitre 7 (A.R.S. 6-801 et seq.), doivent conserver les fonds de séquestre dans des comptes en fiducie distincts, et ne peuvent débourser que conformément aux instructions de séquestre écrites lorsque toutes les conditions ont été satisfaites. Le contrat d'achat sert généralement d'instructions de séquestre, et le courtier remet les arrhes à l'agent de séquestre comme le contrat l'indique (A.R.S. 32-2151). L'assurance titre, la répartition des impôts fonciers et des cotisations HOA, et l'enregistrement de l'acte et du billet à ordre sont traités par l'agent de séquestre à la clôture. Source : A.R.S. 6-801 et seq. ; A.R.S. 32-2151

- ✓ Les clôtures en Arizona sont gérées par des agents de séquestre autorisés ; les avocats ne sont pas tenus.
- ✓ Les agents de séquestre sont autorisés et réglementés par le Département de l'Assurance et des Institutions Financières.
- ✓ Les fonds de séquestre doivent être conservés dans des comptes distincts et déboursés uniquement selon les instructions écrites.
- ✓ Les arrhes sont normalement versées à l'agent de séquestre comme le contrat d'achat le prescrit.