Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	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 • 1006 knowledge points • 62 chapters

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

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	10
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	16
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	30
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	38
06	Discipline, Enforcement and Penalties	43
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	52
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	59
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	68
10	Estates and Forms of Co-Ownership	76
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	82
12	Contracts: Formation and Essential Elements	94
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	99
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	105
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	113
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	119
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	122
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	127
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	138
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	145
21	Dual Agency and Subagency	154
22	Listing Agreements and Broker Compensation	158
23	Broker Supervision and Liability	166
24	Termination of Agency	167
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	168
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	172

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	176
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	182
29	The Cost Approach and Depreciation	186
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	190
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	195
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	198
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	202
34	Loan Terms and Borrower Protections	212
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	228
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	235
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	253
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	259
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	271
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	277
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	289
42	Property Management Practice	297
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	301
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	323
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	333
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	341
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	352
48	California Real Property Taxation	354
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	360
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	367
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	389
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	398

Contents (cont.)

53 Real Estate Math 408

54 Supplement: Foreclosure and Redemption 412

55 Supplement: Liens and Title 415

56 Supplement: Title and Ownership 417

57 Supplement: Landlord-Tenant 419

58 Supplement: Trust Funds 421

59 Supplement: State Property Law 423

60 Supplement: Closing Practice and Special Sales 425

61 Supplement: Mortgage Law 428

62 Supplement: License Law Gaps 431

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 Définitions de courtier, agent et titulaire de licence

Le terme « titulaire de licence » (sans modification) désigne toute personne, courtier ou agent, titulaire d'une licence en vertu de cette partie. « Courtier » désigne une personne titulaire d'une licence de courtier ; « Agent immobilier » désigne une personne titulaire d'une licence d'agent. Un agent immobilier doit être une personne physique, retenus par un courtier pour une rémunération, pour exercer des actes en vertu des § § 10131 et suivants. Le terme « vendeur immobilier » signifie agent immobilier.

- ✓ Un agent immobilier doit être une personne physique retenue par un courtier pour une rémunération
- ✓ Un courtier ou une entreprise peut être titulaire d'une licence, mais un agent doit être une personne physique
- ✓ Le terme « titulaire de licence » sans modification inclut à la fois les courtiers et les agents immobiliers

1.2 Courtier responsable, gestionnaire et associé-courtier

Un « courtier responsable » est le courtier chargé d'exercer le contrôle et la supervision des agents immobiliers en vertu de la section 10159.2, ou un titulaire de licence soumis à une mesure disciplinaire en vertu de la section 10177(h) pour défaut de supervision. Un « gestionnaire » est un titulaire de licence autorisé à fournir des services de supervision pour un courtier responsable. Un « associé-courtier » est un courtier retenu par un courtier responsable pour fournir des services titularisés au nom du courtier responsable.

- ✓ Un courtier responsable doit exercer le contrôle et la supervision sur les agents immobiliers et les associés-courtiers affiliés
- ✓ La supervision est limitée à la conformité réglementaire et à la protection des consommateurs
- ✓ Un associé-courtier est un courtier titulaire travaillant sous la direction d'un autre courtier responsable

1.3 Les devoirs fiduciaires et de surveillance du courtier sont préservés (§ 10010.5)

AB 1289 et AB 2884 n'ont pas modifié les devoirs statutaires/de common law existants du courtier en tant qu'agent, les devoirs fiduciaires, les devoirs de divulgation, ou le devoir d'un courtier responsable de superviser. Un courtier responsable a le devoir de superviser chaque agent commercial affilié et associé-courtier, indépendamment du fait que le contrat de rétention le désigne comme entrepreneur indépendant ou relation d'emploi, et est responsable de leurs actions ou négligence.

- ✓ Un courtier responsable doit superviser les actes autorisés de chaque agent commercial/associé-courtier affilié, indépendamment de la classification entrepreneur c. employé
- ✓ Un courtier responsable est responsable des actions ou de la négligence des agents commerciaux/associés-courtiers retenus
- ✓ Les devoirs fiduciaires et de divulgation du courtier en vertu de la loi existante restent en vigueur

1.4 Définition de l'annonce et types de contrats d'annonce

Une « annonce » comprend les listes de propriétaires/propriétés proposées à la vente/location/bail/échange, les listes d'acheteurs potentiels et les contrats de service pour promouvoir une vente ou une location. Un « contrat d'annonce » est un contrat écrit entre un vendeur et un courtier autorisant le courtier à vendre ou trouver un acheteur. Types : droit exclusif de vendre (rémunération quel que soit qui vend), vendeur réservé (pas de rémunération si le propriétaire vend directement) et annonce ouverte (rémunération seulement si cet agent obtient l'offre acceptée en premier).

- ✓ Un contrat d'annonce doit être un contrat écrit entre le vendeur et le courtier
- ✓ Un contrat d'annonce avec droit exclusif de vendre donne droit à l'agent une rémunération peu importe qui effectue la vente pendant la durée du contrat
- ✓ En vertu d'une annonce ouverte, aucun droit exclusif n'est accordé et l'agent n'est payé que si cet agent obtient l'offre acceptée avant que la propriété ne soit vendue autrement
- ✓ En vertu d'une annonce avec vendeur réservé, aucune rémunération n'est due si le propriétaire vend directement, et non par l'intermédiaire d'un autre courtier

1.5 Département de l'immobilier et rôle du Commissaire

Le Département de l'immobilier existe au sein de l'Agence des entreprises, des services aux consommateurs et du logement ; son principal officier est le Commissaire de l'immobilier. La responsabilité principale du Commissaire est d'appliquer la Loi sur l'immobilier et la Loi sur les terres subdivisées afin de garantir la protection maximale des acheteurs de biens immobiliers et des personnes traitant avec les titulaires de licences immobilières.

- ✓ La responsabilité principale du Commissaire est d'appliquer la loi pour la protection maximale des acheteurs et de ceux traitant avec les titulaires de licences
- ✓ Le Commissaire de l'immobilier est le principal officier du Département de l'immobilier

1.6 La protection du public est la priorité absolue (§ 10050.1)

La protection du public est la priorité absolue du Département dans l'exercice de ses fonctions de délivrance de licences, de réglementation et de discipline. Lorsque la protection du public entre en conflit avec d'autres intérêts, la protection du public est primordiale.

- ✓ La protection du public est la priorité absolue du Département
- ✓ Lorsque la protection du public entre en conflit avec d'autres intérêts, la protection du public est primordiale

1.7 Citations et amendes administratives (§ 10080.9)

Si le Commissaire a des raisons de croire qu'une personne non titulaire de permis exerce des actes nécessitant une licence, ou qu'un titulaire de permis a violé la loi, le Commissaire peut émettre une citation écrite. Les citations peuvent inclure un ordre de correction et une amende administrative ne dépassant pas 2 500 dollars, versée au Compte de récupération du Fonds immobilier. La personne citée a 30 jours pour demander une audience, sinon la citation devient définitive. Aucune licence ne peut être délivrée ou renouvelée tant qu'une amende impayée ou une citation non corrigée reste en suspens.

- ✓ Les amendes administratives par citation ne peuvent pas dépasser 2 500 dollars
- ✓ Les amendes des citations sont versées au Compte de récupération du Fonds immobilier
- ✓ La personne citée a 30 jours pour demander une audience, sinon la citation devient définitive
- ✓ Aucune licence ne peut être délivrée ou renouvelée tant qu'une amende impayée ou une citation non corrigée reste en suspens

1.8 Interdiction des frais d'avance - Modification de prêt hypothécaire

Un titulaire de licence qui négocie ou propose d'effectuer une modification de prêt hypothécaire ou une abstention de poursuites contre rémunération ne peut percevoir aucune compensation avant d'avoir pleinement exécuté tous les services contractuels, ne peut pas prendre de privilège ou de sûreté, et ne peut pas prendre une procuration du mutuataire.

- ✓ Aucune compensation n'est perçue jusqu'à ce que tous les services soient pleinement exécutés
- ✓ Aucune cession de salaire, privilège ou sûreté pour garantir le paiement
- ✓ Aucune procuration du mutuataire
- ✓ S'applique uniquement aux propriétés résidentielles de quatre unités d'habitation ou moins
- ✓ Une violation est également passible d'une pénalité civile pouvant atteindre 20 000 dollars par violation en vertu du Code civil § 2944.7

1.9 Ordonnances de cessation et d'abstention

Si le commissaire détermine par enquête qu'une personne a violé la loi sur les licences ou les règlements, le commissaire peut émettre une ordonnance de cessation et d'abstention. L'intimé doit immédiatement cesser et peut demander une audience dans les 30 jours suivant la signification.

- ✓ L'intimé doit immédiatement cesser l'activité à la réception de l'ordonnance
- ✓ L'intimé peut demander une audience dans les 30 jours suivant la signification
- ✓ L'audience doit commencer dans les 30 jours suivant la demande, sauf si elle est reportée par l'intimé

1.10 Citation de la loi immobilière et définitions fondamentales

La partie 1 de la division 4 est citée comme la Loi immobilière. Les définitions du chapitre 1 s'appliquent à cette partie uniquement. « Commissaire » désigne le Commissaire immobilier ; « Département » désigne le Département des affaires immobilières au sein de l'Agence des services aux entreprises, aux consommateurs et du logement. « Personne » comprend une société, une entreprise et une firme.

- ✓ La partie 1 de la division 4 du Code des professions et des entreprises est connue sous le nom de Loi immobilière
- ✓ « Personne » comprend une société, une entreprise et une firme
- ✓ « Département » désigne le Département des affaires immobilières au sein de l'Agence des services aux entreprises, aux consommateurs et du logement

1.11 Définition des frais d'avance et exclusions (§ 10026)

Un « frais d'avance » est tout frais, quelle qu'en soit la forme, réclamé, exigé, facturé, reçu ou perçu par un titulaire de licence pour des services sous licence ou une inscription avant d'avoir pleinement exécuté le service contracté. Les frais ne peuvent pas être divisés en composantes pour éviter la réglementation. Les exclusions comprennent les dépôts de garantie en vertu du Code civil § 1950.5, les frais de dépistage § 1950.6, certains frais publicitaires ne relevant pas du contrôle du courtier, et les frais en vertu d'un contrat de « service limité » admissible. Une commission payée après l'exécution complète n'est pas un frais d'avance.

- ✓ Un frais d'avance est perçu avant que le titulaire de licence n'ait pleinement exécuté le service contracté
- ✓ Un frais ne peut pas être divisé en composantes pour éviter la réglementation des frais d'avance
- ✓ Une commission payable uniquement après l'exécution complète du contrat N'EST PAS un frais d'avance
- ✓ Les dépôts de garantie et les frais de dépistage des locataires sont exclus de la définition des frais d'avance

1.12 Définitions du contrat de vente immobilière et de l'acte de fiducie

Un « contrat de vente immobilière » est un accord de transfert de titre sous réserve de conditions spécifiées qui ne requiert PAS le transfert de titre dans l'année suivant sa formation (c'est-à-dire un contrat de vente à tempérament). « Acte de fiducie » ou « deed of trust » comprend « hypothèque ». « Opportunité commerciale » comprend la vente/location de l'entreprise et du fonds de commerce d'une entreprise existante.

- ✓ Un contrat de vente immobilière ne requiert pas le transfert de titre dans l'année suivant sa formation
- ✓ « Acte de fiducie » ou « deed of trust » tel qu'utilisé dans cette section comprend une hypothèque
- ✓ Une opportunité commerciale comprend l'entreprise et le fonds de commerce d'une entreprise existante

1.13 Entrepreneur indépendant par rapport à salarié — aucun effet sur les obligations envers le public (§ 10032)

Toutes les obligations des courtiers et des agents immobiliers envers les membres du public s'appliquent indépendamment de la façon dont la relation entre courtier et agent est caractérisée, soit comme celle d'un entrepreneur indépendant, soit comme celle d'un employeur et d'un employé. Les parties peuvent contracter de l'une ou l'autre façon pour leur relation juridique mutuelle; la caractérisation fiscale/chômage suit le Code de l'assurance-chômage et l'indemnisation des accidents du travail suit le Code du travail.

- ✓ Les obligations envers le public s'appliquent indépendamment de la caractérisation d'entrepreneur indépendant par rapport à salarié
- ✓ Le courtier et l'agent immobilier peuvent contracter comme entrepreneurs indépendants ou comme employeur et employé pour leur relation mutuelle

1.14 Nomination et qualifications du commissaire

Le commissaire est nommé par le gouverneur. Le commissaire doit avoir été un courtier immobilier actif en Californie pendant cinq ans, ou posséder une expérience immobilière connexe en Californie pendant cinq ans au cours des dix dernières années.

- ✓ Le commissaire est nommé par le gouverneur
- ✓ Le commissaire doit avoir 5 ans d'expérience en tant que courtier actif en Californie ou 5 ans d'expérience immobilière connexe au cours des dix dernières années

1.15 Pouvoirs d'application et de réglementation du Commissaire

Le Commissaire applique la Loi immobilière de Californie et dispose du pouvoir complet de réguler et de contrôler l'émission et la révocation (temporaire et permanente) de toutes les licences. Le Commissaire peut adopter, modifier ou abroger les règles et règlements raisonnablement nécessaires à l'application, conformément à la Loi sur les procédures administratives. Ces règlements se trouvent dans le Code des règlements de Californie.

- ✓ Le Commissaire dispose du pouvoir complet sur l'émission et la révocation des licences, tant temporaires que permanentes
- ✓ Les règles et règlements doivent être adoptés conformément à la Loi sur les procédures administratives
- ✓ Le bureau principal du Commissaire se trouve à Sacramento

1.16 Pouvoir du commissaire d'obtenir une ordonnance restrictive et de nommer un séquestre (§ § 10081, 10081.5)

Le commissaire peut intenter une action en justice pour enjoindre les violations de la loi immobilière et peut demander une restitution aux personnes lésées. Pour les violations de fonds fiduciaires en vertu du § 10145, si un audit révèle un mélange ou une conversion de fonds fiduciaires dépassant 10 000 dollars, le tribunal peut interdire l'exercice de la licence au titulaire et nommer un séquestre. Aucune ordonnance restrictive préliminaire ou TRO ne peut être accordée sans au moins cinq jours de préavis au défendeur.

- ✓ Le commissaire peut demander une ordonnance restrictive et une restitution aux personnes lésées par des violations
- ✓ Un audit montrant un mélange ou une conversion de fonds fiduciaires dépassant 10 000 dollars peut amener le tribunal à interdire l'exercice de la licence au titulaire et à nommer un séquestre
- ✓ Aucune ordonnance restrictive préliminaire ou TRO sans au moins 5 jours de préavis au défendeur

1.17 Divulgation du statut de licence en ligne du DRE

Le commissaire doit fournir des informations sur le statut de la licence sur Internet, y compris les suspensions, les révocations et les accusations déposées. Les informations personnelles (téléphone domicile, date de naissance, numéro de sécurité sociale) sont exclues, mais l'adresse d'enregistrement du titulaire de licence est divulguée. Les titulaires de licence peuvent utiliser une boîte postale ou une adresse d'expédition alternative à la place d'une adresse domiciliaire pour le dossier public.

- ✓ Les informations publiques en ligne doivent inclure les suspensions, les révocations et les accusations
- ✓ Les informations personnelles telles que le téléphone domicile, la date de naissance et le numéro de sécurité sociale ne peuvent pas être divulguées
- ✓ Le titulaire de licence peut fournir une boîte postale ou une adresse alternative au lieu de l'adresse domiciliaire
- ✓ Les informations doivent identifier les titulaires de licence associés et les courtiers responsables

1.18 Accords de frais d'avance et matériels

Le commissaire peut exiger que les matériels d'accord de frais d'avance (contrats, lettres de sollicitation, publicités) soient soumis au moins 10 jours calendaires avant utilisation. Si les matériels risquent d'induire en erreur, le commissaire peut ordonner qu'ils ne soient pas utilisés dans les 10 jours. La violation constitue un délit.

- ✓ Les matériels peuvent être exigés 10 jours calendaires avant utilisation
- ✓ Le commissaire peut ordonner que les matériels trompeurs ne soient pas utilisés dans les 10 jours
- ✓ La violation est un délit punissable par une amende pouvant atteindre 2 500 $ ou 6 mois d'emprisonnement

1.19 Frais d'avance pour les prêts sur biens immobiliers

Il est illégal de facturer des frais d'avance pour solliciter des prêteurs au nom des emprunteurs ou pour fournir des services en rapport avec des prêts garantis par des biens immobiliers avant que l'emprunteur ne soit obligé, sauf s'il est fait par un courtier immobilier agréé se conformant à la loi.

- ✓ Les frais d'avance pour les services de prêt avant l'obligation de l'emprunteur nécessitent un courtier agréé
- ✓ Les banques, associations d'épargne et prêteurs financiers agréés sont exonérés
- ✓ La violation est passible d'une amende pouvant atteindre 10 000 dollars (jusqu'à 50 000 dollars pour les sociétés)

1.20 Ordonnance de suspension ou d'interdiction

En plus de ses autres pouvoirs, le commissaire peut suspendre ou interdire un courtier, un agent immobilier ou une personne non titulaire de licence pour une période pouvant aller jusqu'à 36 mois lorsque cela est dans l'intérêt public et que la personne a commis une violation ou a été condamnée pour un crime impliquant la malhonnêteté, la fraude ou la tromperie.

- ✓ L'interdiction ou la suspension peut durer jusqu'à 36 mois
- ✓ Les motifs incluent les violations d'intérêt public ou la condamnation pour malhonnêteté, fraude ou tromperie
- ✓ La personne doit demander une audience dans les 15 jours suivant la notification ou renonce à ce droit
- ✓ Dès réception de l'avis, la personne est immédiatement interdite d'exercer une activité immobilière

1.21 Suppression de la Discipline Affichée Après 10 Ans

Un titulaire de licence peut pétitionner le commissaire (moyennant des frais) pour supprimer un affichage disciplinaire qui figure sur le site Web du DRE depuis au moins 10 ans, en présentant des preuves de rédemption montrant que l'avis ne pose plus de risque crédible pour le public.

- ✓ L'affichage disciplinaire doit être âgé d'au moins 10 ans avant la pétition de suppression
- ✓ Le titulaire de licence doit fournir des preuves de rédemption
- ✓ Le commissaire examine les autres violations posant un risque crédible avant la suppression

1.22 Livret sur les Risques Environnementaux

Le DRE publie le Guide des propriétaires sur les risques environnementaux (B&P § 10084.1 ; Code de la santé et de la sécurité § § 25417–25417.2) pour éduquer les consommateurs sur les risques courants tels que l'amiante, le radon, la peinture à base de plomb, le formaldéhyde, les réservoirs de stockage et la contamination des sols ou des eaux. Les nouvelles éditions doivent se conformer substantiellement aux exigences fédérales de divulgation du plomb et du radon, et le guide a été mis à jour pour couvrir la fumée tertiaire, les incendies de forêt, le changement climatique et la montée du niveau des mers. La remise du livret est considérée comme une information générale adéquate sur ces risques, mais ne dispense jamais du devoir de divulguer les risques connus sur la propriété.

- ✓ Le Guide des propriétaires sur les risques environnementaux couvre l'amiante, le radon, la peinture à base de plomb, le formaldéhyde, les réservoirs et la contamination
- ✓ Les nouvelles éditions doivent se conformer substantiellement aux exigences fédérales de divulgation du plomb et du radon
- ✓ Mis à jour pour inclure la fumée tertiaire, les incendies de forêt, le changement climatique et la montée du niveau des mers
- ✓ La remise du livret est considérée comme une information générale adéquate (Code civil § 2079.7), mais n'excuse pas la divulgation des risques connus

1.23 Dépôt des frais dans le Fonds immobilier

Tous les frais facturés et collectés en vertu de cette partie (et en vertu du chapitre 1 de la partie 2), sauf disposition contraire, doivent être versés par le commissaire au trésor de l'État au moins une fois par mois, accompagnés d'une déclaration détaillée.

- ✓ Les frais sont déposés dans le Fonds immobilier
- ✓ Le commissaire doit verser les frais collectés au moins une fois par mois avec une déclaration détaillée

1.24 Exemption et renouvellement des frais pour les titulaires de licence militaire

Un « titulaire de licence militaire » est une personne qui détenait une licence ou un endossement immobilier en entrant au service militaire américain et qui a notifié le commissaire dans les six mois suivant son entrée. Ces titulaires n'ont pas besoin de renouveler leur licence jusqu'à la première période de licence commençant après leur réintégration en affaires ou un an après la résiliation du service militaire, selon la date la plus rapprochée. Les privilèges sont perdus en cas de révocation dégradante ou de maintien volontaire du service pendant plus de sept ans à partir de la date de notification.

- ✓ Le titulaire de licence militaire doit notifier le commissaire dans les six mois suivant son entrée au service militaire
- ✓ Le renouvellement est reporté jusqu'à la date la plus rapprochée entre la réintégration en affaires ou un an après la résiliation du service
- ✓ Les privilèges sont perdus en cas de révocation dégradante ou de service volontaire de plus de sept ans à partir de la notification
- ✓ Une personne qui n'a pas notifié peut demander la réintégration lors de la reprise des affaires ou dans l'année suivant la résiliation du service

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 Licence immobilière requise

Il est illégal d'exercer, d'agir en tant que, de se présenter comme ou de prétendre agir en tant que courtier immobilier ou agent immobilier en Californie sans avoir d'abord obtenu une licence, ou d'agir en tant qu'initiateur de prêt hypothécaire sans un avenant de licence. Les procureurs de district doivent poursuivre les violations.

- ✓ Une licence est requise pour agir en tant que courtier ou agent immobilier en Californie
- ✓ Un initiateur de prêt hypothécaire exige un avenant de licence
- ✓ Les procureurs de district ont le devoir de poursuivre les violations

2.2 Définition du courtier immobilier

Un courtier est une personne qui, contre rémunération ou en attente d'une rémunération, effectue pour autrui des actes tels que la vente, l'achat, la sollicitation ou la négociation de biens immobiliers ou d'opportunités commerciales ; la location/la mise en location ; la perception de loyers ; la sollicitation d'emprunteurs/prêteurs et la négociation de prêts ; et la vente/l'échange de contrats de vente de biens immobiliers ou de billets garantis par des privilèges.

- ✓ Le courtier agit contre rémunération au nom d'autrui ou d'autres personnes
- ✓ Les actes couverts incluent la vente, l'achat, la location et la perception de loyers
- ✓ Les actes couverts incluent la négociation de prêts garantis par des privilèges sur des biens immobiliers
- ✓ Indépendamment de la forme ou du moment du paiement de la rémunération

2.3 Personnes Exemptées de l'Obligation d'Obtenir une Licence Immobilière

La section 10131 n'exige pas une licence immobilière lorsque certaines personnes agissent dans des capacités spécifiques. Ces exemptions ne s'appliquent pas à quiconque les utilise pour contourner la loi sur les licences immobilières.

- ✓ Les personnes exemptées comprennent : un officier de société ou associé commandité agissant sur la propriété propre de l'entité sans compensation spéciale ; un détenteur d'une procuration dûment exécutée ; un avocat rendant des services juridiques ; un séquestre nommé par le tribunal ou un syndic de faillite ; un fiduciaire aux termes d'un acte de fiducie vendant en vertu de l'autorité de cette fiducie
- ✓ Les exemptions sont nulles si utilisées pour contourner les dispositions de la loi immobilière

2.4 Doit être autorisé pour poursuivre en compensation

Une personne agissant en tant que courtier ou agent immobilier ne peut pas intenter ou maintenir une action en justice pour percevoir une compensation sans alléguer ET prouver qu'elle était dûment autorisée au moment où la cause d'action a surgi.

- ✓ Le demandeur doit à la fois alléguer et prouver qu'il détenait une licence valide au moment où la cause d'action a surgi
- ✓ S'applique aux courtiers et agents immobiliers demandant une compensation pour des actes réglementés

2.5 Restrictions sur le paiement et la réception des commissions

Un courtier ne peut pas rémunérer une personne non agréée pour des actes réglementés. Un agent immobilier ne peut accepter une rémunération que du courtier auprès duquel il est agréé et ne peut verser d'autres agents que par l'intermédiaire du courtier responsable.

- ✓ Un courtier ne peut pas rémunérer quiconque (directement ou indirectement) pour des actes réglementés à moins qu'il ne soit un courtier agréé ou un agent immobilier auprès du courtier responsable ; un courtier peut verser une commission à un courtier hors de l'État
- ✓ Un agent immobilier ne peut accepter une rémunération pour une activité réglementée que du courtier auprès duquel il est actuellement agréé
- ✓ Les agents partageant une commission doivent la percevoir par l'intermédiaire du courtier responsable
- ✓ La violation peut entraîner une suspension temporaire ou une révocation permanente de l'agrément

2.6 Sanctions pénales pour activité sans licence

Exercer la profession de courtier, agent immobilier ou initiateur de prêt hypothécaire sans licence, ou se présenter comme tel, constitue une infraction publique passible d'amendes substantielles et d'une possible peine d'emprisonnement ; les sociétés font face à des amendes plus élevées.

- ✓ Personnes physiques : amende pouvant atteindre 20 000 $, ou emprisonnement en prison du comté pouvant atteindre six mois, ou les deux
- ✓ Sociétés : amende pouvant atteindre 60 000 $
- ✓ Les amendes excédentaires supérieures à 10 000 $ (personnes physiques) ou 50 000 $ (sociétés) peuvent être versées au Fonds fiduciaire de poursuites en matière de fraude immobilière du comté, s'il existe

2.7 Exemptions de Gestion Immobilière

Certains gestionnaires et employés sont exemptés de licence, notamment les gestionnaires résidents d'hôtels/motels/appartements et leurs employés, ainsi que les employés de sociétés de gestion immobilière non autorisés effectuant des fonctions de location spécifiées sous supervision d'un courtier. Les courtiers doivent exercer une supervision raisonnable sur ces personnes non autorisées.

- ✓ Les gestionnaires résidents d'appartements et leurs employés sont exemptés
- ✓ Les employés non autorisés peuvent montrer les unités, accepter les demandes, les dépôts et les loyers sous supervision
- ✓ Le courtier doit exercer une supervision et un contrôle raisonnables sur les personnes non autorisées
- ✓ Le courtier doit se conformer à la Section 10163 pour chaque emplacement d'appartement

2.8 Définition du Courtier - Dans les Affaires de Billets/Prêts

Une personne agissant en tant que mandant dans les affaires de consentir des prêts ou d'acheter/vendre des contrats de vente de biens immobiliers ou des billets garantis par des privilèges est un courtier. « Dans les affaires » signifie acquérir, vendre ou consentir huit contrats, billets ou prêts ou plus au cours d'une année civile.

- ✓ Huit transactions ou plus par année civile constituent le statut de « dans les affaires »
- ✓ Les fonds propres excluent les fonds tiers fournis sous condition d'achat ultérieur
- ✓ Les transactions négociées par l'intermédiaire d'un titulaire de licence ne sont pas comptabilisées pour le seuil

2.9 Exemptions de licence pour les prêteurs et institutions financières

Diverses lois sur les hypothèques et les prêts (subdivisions (d) et (e) de l'article 10131, article 10131.1, articles 5 et 7) ne s'appliquent pas aux banques, sociétés de fiducie, caisses d'épargne et de crédit, coopératives de crédit, compagnies d'assurance, sociétés de financement, prêteurs hypothécaires résidentiels/gestionnaires, courtiers/négociants en valeurs mobilières, administrateurs/démarcheurs PACE et certaines organisations d'aide agréées par HUD agissant dans le cadre de leurs pouvoirs.

- ✓ Les banques, sociétés de fiducie, caisses d'épargne et de crédit, coopératives de crédit, compagnies d'assurance et leurs employés sont exonérés lorsqu'ils agissent en vertu de leur loi régissant.
- ✓ Une personne effectuant le recouvrement de 10 prêts ou moins, ou pour des montants de 40 000 $ ou moins par année civile, est exonérée des dispositions relatives au recouvrement des paiements et à la gestion.
- ✓ Un courtier doit exercer une supervision raisonnable sur les employés non autorisés, et le commissaire peut toujours discipliner un courtier pour la faute d'un employé non autorisé.

2.10 Personnel administratif exempté de licence

Une licence n'est pas requise pour les sténographes, les comptables, les réceptionnistes, les opérateurs téléphoniques ou autre personnel administratif lorsqu'ils exercent leurs fonctions administratives.

- ✓ Les sections 10016, 10131, 10131.1 et 10132 ne s'appliquent pas au personnel administratif effectuant des tâches administratives
- ✓ L'exemption s'applique uniquement lors de l'exercice de fonctions administratives, et non d'activités soumises à licence

2.11 L'activité immobilière en partenariat nécessite des partenaires autorisés

Une société de personnes ne peut accomplir des actes exigeant une licence de courtier que si chaque associé par lequel la société agit est un courtier immobilier agréé.

- ✓ Chaque associé agissant au nom de la société en matière d'activités de courtier doit détenir une licence de courtier
- ✓ Rien n'empêche une société de personnes d'accomplir des actes de courtier si cette exigence en matière de licence est satisfaite

2.12 Courtier préparant des documents de prêt comme pratique illégale

Un courtier immobilier qui sélectionne et prépare des instruments juridiques tels que des billets à ordre, des hypothèques et des actes de fiducie pour des honoraires dans une transaction de prêt indépendante peut se livrer à la pratique illégale du droit. La « pratique du droit » ne se limite pas aux comparutions en justice — elle comprend la fourniture de conseils juridiques et la préparation d'instruments juridiques qui sécurisent les droits juridiques. Seuls les titulaires de licences actives du State Bar peuvent exercer le droit en Californie.

- ✓ Nul ne peut exercer le droit en Californie à moins d'être un titulaire actif de licence du State Bar (§ 6125)
- ✓ La sélection et la préparation d'un billet à ordre, d'une hypothèque et d'un acte de fiducie par un courtier pour des honoraires dans une transaction de prêt indépendante ont été jugées comme une pratique illégale du droit (People v. Sipper)
- ✓ La « pratique du droit » comprend les conseils juridiques et la préparation d'instruments juridiques, pas seulement les comparutions en justice
- ✓ La pratique illégale du droit est un délit passible d'une peine d'emprisonnement d'un an maximum dans une prison du comté et/ou d'une amende de 1 000 $ (§ 6126)

2.13 Exemption de Gestion d'Établissement de Stockage Libre-Service

Selon la California Self-Service Storage Facility Act, le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement de stockage libre-service ou recevant des loyers des occupants n'a pas besoin de licence immobilière. Un établissement de stockage libre-service loue un espace de stockage individuel pour entreposer des biens personnels et ne peut pas être utilisé à des fins résidentielles.

- ✓ Aucune licence immobilière n'est requise pour gérer un établissement de stockage libre-service ou recevoir des loyers des occupants
- ✓ Aucun occupant ne peut utiliser un établissement de stockage libre-service à des fins résidentielles
- ✓ Un établissement de stockage libre-service n'inclut pas un garage ou un espace de rangement dans une résidence privée

2.14 Définition du Courtier - Frais d'Avance, Titres, MOG

Un courtier comprend également une personne qui collecte des frais d'avance pour promouvoir la vente ou la location de propriété ; une personne qui négocie des titres spécifiés (sauf si elle est un courtier en valeurs mobilières autorisé) ; et une personne qui traite les propriétés minérales, pétrolières ou gazières (MOG) en échange d'une rémunération ou en tant que mandant.

- ✓ La collecte de frais d'avance pour promouvoir la vente ou la location de propriété exige une licence de courtier
- ✓ Les courtiers en valeurs mobilières autorisés en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des sociétés sont exemptés de la disposition relative aux titres
- ✓ La négociation de propriétés minérales, pétrolières ou gazières en échange d'une rémunération exige une licence de courtier

2.15 Vente de Maisons Mobiles par un Courtier

Un courtier agréé peut vendre ou négocier une maison manufacture/mobile uniquement si elle a été immatriculée en vertu du Code de la Santé et de la Sécurité. Un courtier ne peut pas exposer et offrir deux maisons mobiles ou plus à la vente à moins d'être également agréé en tant que concessionnaire de maisons mobiles.

- ✓ Un courtier ne peut vendre une maison mobile que si elle est immatriculée en vertu du Code de la Santé et de la Sécurité
- ✓ L'exposition ou l'offre de deux maisons mobiles ou plus à la vente exige une licence de concessionnaire de maisons mobiles

2.16 Actes publicitaires illégaux concernant les maisons mobiles par les titulaires de licence

Un titulaire de licence immobilière traitant des maisons manufacturées/maisons mobiles ne peut pas faire la publicité ou proposer à la vente une unité à moins qu'elle ne soit correctement placée dans un parc de maisons mobiles établi ou autrement légalement située depuis au moins une année ininterrompue. Les titulaires de licence ont des obligations spécifiques concernant le retrait des annonces et les représentations exactes.

- ✓ Doit retirer toute annonce de maison mobile dans les 48 heures suivant la réception d'un avis indiquant que l'unité n'est plus disponible à la vente, à la location ou à l'échange
- ✓ Ne peut pas faire la publicité d'une maison mobile/manufacturée d'occasion comme « neuve »
- ✓ Ne peut pas faussement représenter « aucune mise de fonds requise » lorsqu'une mise de fonds est en fait requise et financée par un prêt supplémentaire
- ✓ Doit correctement endosser, dater et remettre le certificat de propriété/titre et remettre la carte d'immatriculation à un ayant droit légitime

2.17 Les titulaires de licences immobilières peuvent vendre des franchises

Il est illégal de vendre une franchise en Californie à moins que la personne soit autorisée. Une catégorie de vendeurs autorisés est une personne titulaire d'une licence délivrée par le Département des Biens immobiliers en tant que courtier immobilier ou agent immobilier. Ceci relie l'octroi de licences immobilières à l'activité de vente de franchises.

- ✓ Un courtier immobilier ou un agent immobilier titulaire d'une licence est autorisé à effectuer la vente d'une franchise en Californie
- ✓ Vendre une franchise non exonérée sans autorisation appropriée (par exemple, licence DRE, licence de courtier-négociant ou enregistrement de courtier en franchise) est illégal
- ✓ Une offre de franchise doit être enregistrée en vertu de la Loi sur les investissements en franchises ou exonérée avant qu'elle ne puisse être offerte ou vendue

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 Exigences de formation pour les agents immobiliers

Les candidats à la licence/l'examen d'agent immobilier doivent démontrer la réussite d'un cours de trois unités de semestre en Principes de l'immobilier, plus Pratique de l'immobilier, plus un cours supplémentaire obligatoire dans une institution agréée. La preuve de réussite doit être fournie avant de passer l'examen.

- ✓ Doit compléter Principes de l'immobilier, Pratique de l'immobilier, et un cours approuvé supplémentaire
- ✓ La preuve de réussite des cours doit être fournie avant de passer l'examen d'agent immobilier
- ✓ Les exigences sont levées pour les membres du California State Bar et ceux qui se qualifient pour l'examen de courtier

3.2 Exigence d'expérience pour la licence de courtier

Un demandeur de licence de courtier original doit démontrer qu'il a détenu une licence de vendeur pendant au moins deux ans au cours des cinq années précédentes et qu'il a été activement engagé dans le secteur. Alternatively, un demandeur ayant l'équivalent de deux ans d'expérience générale en immobilier peut présenter une pétition; un diplôme universitaire de quatre ans avec une majeure/mineure en immobilier peut être traité comme l'équivalent de deux ans d'expérience.

- ✓ Doit avoir détenu une licence de vendeur et être activement engagé pendant au moins deux ans au cours des cinq années précédentes
- ✓ Deux ans d'expérience générale équivalente en immobilier peuvent être acceptés par pétition écrite
- ✓ Un diplôme de quatre ans avec une majeure/mineure en immobilier peut équivaloir à deux ans d'expérience

3.3 Exigences du contenu de l'examen écrit

Tous les candidats à une licence immobilière doivent réussir un examen écrit administré par le commissaire en plus de prouver leur honnêteté et leur véracité. Pour les candidats courtiers corporatifs, chaque officier ou agent par lequel la corporation se propose d'agir doit réussir. L'examen teste les connaissances en anglais (lecture, écriture, orthographe), arithmétique immobilière, principes de transfert de propriété, contrats d'agence, reçus de dépôt, actes, hypothèques, actes de fiducie, contrats fonciers, baux, évaluations et économie foncière.

- ✓ Le commissaire établit les qualifications du candidat par examen écrit en plus de la preuve d'honnêteté et de véracité.
- ✓ L'examen couvre la maîtrise de l'anglais, l'arithmétique immobilière, les transferts de propriété, les obligations d'agence, l'éthique professionnelle, la Loi immobilière de Californie et les Règlements du Commissaire au Titre 10 du CCR.

3.4 Conditions de cours préalables à la licence de courtier

Les candidats à la licence de courtier doivent suivre, dans un établissement accrédité, huit cours universitaires de trois unités exigés par la loi. Cinq sont obligatoires : Pratique de l'immobilier (qui doit inclure un volet sur les préjugés implicites et un volet interactif sur l'équité en matière de logement avec jeu de rôles), Aspects juridiques de l'immobilier, Évaluation immobilière, Financement immobilier et Économie immobilière ou Comptabilité. Le candidat doit également suivre trois cours choisis dans une liste incluant les aspects juridiques avancés, la finance avancée, l'évaluation avancée, le droit commercial, les comptes séquestres, les principes de l'immobilier, la gestion immobilière, l'administration de bureau, le courtage/prêt hypothécaire, les applications informatiques et la loi sur les associations de propriétaires.

- ✓ Les candidats courtiers doivent suivre cinq cours obligatoires de trois unités plus trois cours à option (huit au total) dans un établissement accrédité.
- ✓ Le cours Pratique de l'immobilier doit inclure un volet sur les préjugés implicites et un volet interactif de jeu de rôles sur l'équité en matière de logement.
- ✓ Le commissaire doit renoncer aux exigences de cours pour un membre du Barreau de l'État de Californie ou pour celui qui a suivi un cursus équivalent.

3.5 Licences d'une durée de quatre ans pour les courtiers et les agents immobiliers

Toutes les licences de courtier immobilier et d'agent immobilier délivrées par le commissaire sont valables pour une période de quatre ans. Les candidats doivent réussir l'examen approprié et satisfaire à toutes les autres exigences avant l'octroi de la licence. La licence de quatre ans peut être renouvelée en déposant la demande requise et les frais, et en respectant les dispositions relatives à la formation continue (Article 2.5, commençant à la section 10170).

- ✓ Les licences de courtier et d'agent immobilier sont délivrées pour une période de quatre ans.
- ✓ Le renouvellement nécessite la demande, les frais et le respect de la formation continue en vertu de l'Article 2.5.

3.6 Motifs de refus de l'homologation MLO

Le commissaire ne délivrera pas d'homologation MLO à moins que : le demandeur n'ait jamais eu de licence MLO révoquée dans une juridiction quelconque ; n'ait pas été reconnu coupable ou n'ait plaidé coupable ou nolo contendere pour un crime au cours des 7 années précédant la demande (ou à tout moment si le crime impliquait la fraude, la malhonnêteté, la violation de confiance ou le blanchiment d'argent) ; démontre une responsabilité financière, un caractère et une aptitude générale ; et a satisfait aux exigences de formation et d'examen écrit.

- ✓ Pas d'homologation MLO si le demandeur a jamais eu une licence MLO révoquée dans une juridiction gouvernementale quelconque
- ✓ Pas de condamnation pour crime au cours des 7 années avant la demande, ou à tout moment si le crime impliquait la fraude, la malhonnêteté, la violation de confiance ou le blanchiment d'argent
- ✓ Le demandeur doit démontrer une responsabilité financière, un caractère et une aptitude générale à commander la confiance de la communauté
- ✓ Les condamnations pour crime annulées ou pardonnées n'exigent pas un refus, mais les faits sous-jacents peuvent être considérés

3.7 Formation et examens préalables à l'obtention de la licence MLO

En plus des exigences de l'article 10153, un candidat MLO doit suivre au moins 20 heures de formation approuvée par la NMLS : 3 heures de droit fédéral, 3 heures d'éthique (fraude, protection des consommateurs, égalité d'accès au crédit) et 2 heures sur les produits hypothécaires non traditionnels. Le candidat doit réussir un examen écrit qualifié avec un score d'au moins 75 %. Les examens non réussis peuvent être repris après 30 jours ; après 3 échecs consécutifs, le candidat doit attendre 6 mois. Un MLO dont la licence a été suspendue pendant 5 ans ou plus doit repasser l'examen.

- ✓ Les candidats MLO doivent suivre au moins 20 heures de formation préalable à l'obtention de la licence (3 heures de droit fédéral, 3 heures d'éthique, 2 heures de produits non traditionnels)
- ✓ Une note de passage à l'examen est d'au moins 75 % de bonnes réponses
- ✓ Au moins 30 jours doivent s'écouler entre les reprises d'examen ; attente de 6 mois après 3 échecs consécutifs
- ✓ Un MLO qui ne maintient pas un agrément valide pendant 5 ans ou plus doit repasser l'examen écrit qualifié

3.8 Exigence fondamentale de formation continue

Comme condition préalable au renouvellement d'une licence immobilière, les titulaires de licence doivent suivre 45 heures d'horloge de formation continue approuvée au cours de la période de quatre ans précédant la demande de renouvellement. Le commissaire adopte des règlements définissant les programmes admissibles, les normes d'équivalence, les systèmes de signalement/contrôle, les tests pour les cours par correspondance/auto-apprentissage et les conditions d'exemption pour raison de santé, service militaire ou autre motif impérieux.

- ✓ 45 heures d'horloge de formation continue approuvée requises dans la période de 4 ans précédant le renouvellement.
- ✓ La formation continue est une condition préalable au renouvellement de la licence à partir du 1er janvier 1981.
- ✓ Des exemptions sont disponibles pour raison de santé, service militaire ou autre motif impérieux.

3.9 Cours de Formation Continue Obligatoires pour le Premier Renouvellement

Pour le premier renouvellement d'une licence, les 45 heures doivent inclure des cours obligatoires spécifiques : un cours d'éthique de 3 heures ; un cours sur l'agence immobilière de 3 heures ; un cours de 3 heures sur la comptabilité et la gestion des comptes de fidéicommis ; un cours d'équité dans le logement de 3 heures avec une composante de jeu de rôle interactif ; un cours de gestion des risques de 3 heures ; une formation de 2 heures sur les biais implicites ; et, pour les courtiers, un cours supplémentaire de 3 heures sur la gestion et la supervision de bureau. Au moins 18 heures doivent être des cours de protection des consommateurs. L'« achèvement réussi » de ces cours obligatoires nécessite de réussir un examen final.

- ✓ Le premier renouvellement exige des cours de 3 heures en éthique, agence immobilière, gestion des comptes de fidéicommis, équité dans le logement (avec jeu de rôle interactif) et gestion des risques, plus une formation de 2 heures sur les biais implicites.
- ✓ Les courtiers doivent également compléter un cours supplémentaire de 3 heures en gestion et supervision de bureau.
- ✓ Au moins 18 des 45 heures doivent être des cours de protection des consommateurs.
- ✓ L'« achèvement réussi » signifie réussir un examen final.

3.10 Demandes de licence de courtier et agent immobilier

Les demandes d'examen et de licence de courtier ou agent immobilier doivent être présentées par écrit (ou électroniquement pour les approbations MLO) au commissaire avec les coordonnées valides et les frais requis. Aucune licence n'est délivrée tant que le demandeur n'a pas réussi l'examen de licence correspondant.

- ✓ Les demandes doivent être présentées par écrit avec des coordonnées valides et les frais requis
- ✓ Aucune licence ne sera délivrée tant que le demandeur n'aura pas réussi l'examen de licence
- ✓ Les demandes d'approbation MLO doivent respecter les exigences minimales de la loi SAFE (2008)

3.11 Admissibilité des demandeurs non-résidents et consentement à la signification

Un non-résident peut obtenir une licence immobilière en Californie s'il satisfait aux conditions du chapitre et que son État d'origine permet aux Californiens d'obtenir une licence là-bas. Chaque demandeur non-résident doit déposer un consentement irrévocable à la signification d'actes, qui peut être signifié par remise au Département de l'immobilier lorsque la signification personnelle ne peut pas être effectuée en Californie.

- ✓ L'État d'origine du non-résident doit permettre la délivrance réciproque de licences aux résidents californiens
- ✓ Une société étrangère est exonérée si un agent courtier agréé désigné est un résident de la Californie

✓

Le non-résident doit déposer un consentement irrévocable à la signification d'actes par le biais du Département de l'immobilier

3.12 Prise d'empreintes digitales et preuve d'intégrité

Le commissaire peut exiger une preuve d'intégrité et de véracité de la part du demandeur, y compris pour les dirigeants sociaux, administrateurs ou actionnaires détenant 10 % ou plus, et doit exiger que tout demandeur initial soit soumis à une prise d'empreintes digitales avant la délivrance d'une licence. Les pétitions en réintégration ou réduction de pénalité exigent également la soumission d'empreintes digitales.

- ✓ Tout demandeur initial doit être soumis à une prise d'empreintes digitales avant la délivrance de la licence
- ✓ Le commissaire peut exiger une preuve supplémentaire d'intégrité pour les demandeurs et les dirigeants sociaux/administrateurs/actionnaires détenant 10 % ou plus
- ✓ Les pétitions en réintégration ou réduction de pénalité doivent inclure les empreintes digitales

3.13 Interdiction de tricher ou de saboter l'examen

Aucune personne ne peut tricher à, saboter ou tenter de saboter un examen de permis. Les conduites interdites incluent la communication non autorisée pendant l'examen, la copie de réponses, le fait de faire passer l'examen par une autre personne, le retrait de matériel d'examen, la reproduction non autorisée du contenu de l'examen, la possession de matériel ou d'appareils non autorisés, le non-respect des règles de sécurité et la fourniture d'informations de qualification fausses. Le commissaire peut interdire à un candidat qui triche intentionnellement de se présenter à tout examen de permis et de détenir un permis actif pendant une période pouvant aller jusqu'à trois ans.

- ✓ La triche comprend la copie de réponses, l'usurpation d'identité, le retrait ou la reproduction de matériel d'examen et la possession d'appareils ou de notes non autorisés.
- ✓ Le commissaire peut interdire à un tricheur intentionnel de participer à l'examen et de détenir un permis actif pendant une période pouvant aller jusqu'à trois ans.

3.14 Fraude concernant l'identité du candidat

Il est illégal de pratiquer la tromperie ou la fraude concernant son identité en relation avec tout examen, demande ou demande d'examen. Quiconque viole délibérément ou participe sciemment à la violation est coupable d'un délit.

- ✓ La tromperie ou la fraude concernant l'identité dans tout examen, demande ou demande d'examen est illégale.
- ✓ La violation délibérée ou la participation consciente est un délit.

3.15 Délai de Réexamen

Lorsqu'un candidat échoue à l'examen de qualification, il peut demander un réexamen en déposant la demande appropriée et les frais requis. La demande de réexamen et les frais doivent être déposés et le réexamen doit être effectué dans la période de deux ans suivant la date du dépôt de la demande d'examen initial.

- ✓ Un candidat ayant échoué peut demander un réexamen avec la demande appropriée et les frais requis.
- ✓ Le réexamen doit être effectué dans les deux ans suivant la date du dépôt de la demande d'examen initial.

3.16 Continuation d'exploitation en cas de renouvellement opportun

Une demande de renouvellement dûment remplie et déposée avant minuit le dernier jour de la période de validité de la licence, accompagnée des frais de renouvellement applicables et d'une preuve de bonne foi de la conformité aux exigences de formation continue, autorise le demandeur à continuer l'exploitation selon la licence existante après sa date d'expiration, sauf suspension ou révocation antérieure. Si le commissaire détermine que les exigences de formation continue n'ont pas été satisfaites, il doit soit conseiller une période de conformité prolongée (Section 10171.2), soit aviser que les droits d'exploitation expirent cinq jours après l'envoi de l'avis ou à la date d'expiration normale, selon la date la plus tardive, sous réserve des droits d'audience.

- ✓ Une demande de renouvellement opportune accompagnée des frais et d'une preuve de bonne foi de formation continue permet la continuation de l'exploitation au-delà de la date d'expiration.
- ✓ Si la formation continue n'est pas satisfaite, les droits d'exploitation expirent cinq jours après l'envoi de l'avis ou à la date d'expiration normale, selon la date la plus tardive, sous réserve des droits d'audience.

3.17 Délivrance et conditions des licences restreintes

Le commissaire peut délivrer une licence restreinte à une personne qui a violé la Division 4 d'une manière justifiant la suspension ou la révocation, ou à un candidat qui a satisfait aux exigences d'examen et d'expérience mais n'a pas fait une démonstration satisfaisante quant aux autres exigences. Une licence restreinte peut être limitée par durée, à l'emploi auprès d'un courtier particulier (s'il s'agit d'un agent commercial), ou par des conditions dans l'exercice des privilèges. Le commissaire peut également exiger des obligations cautionnées comme condition.

- ✓ Une licence restreinte peut être délivrée après une audience à un contrevenant ou à un candidat défaillant dans l'intérêt public.
- ✓ Les restrictions peuvent inclure des limites de durée, l'emploi auprès d'un courtier spécifique, des conditions et des obligations cautionnées.

3.18 Aucun droit de propriété ni droit de renouvellement dans une licence restreinte

Une licence restreinte ne confère aucun droit de propriété sur les privilèges exercés, et le titulaire n'a aucun droit au renouvellement. Le commissaire peut, sans audience, émettre une ordonnance suspendant le droit du titulaire de licence d'exercer les privilèges de licence restreinte en attente de la détermination finale après une audience formelle.

- ✓ Une licence restreinte ne confère aucun droit de propriété et aucun droit de renouvellement.
- ✓ Le commissaire peut suspendre les privilèges de licence restreinte sans audience en attente d'une détermination après audience formelle.

3.19 Définition du Mortgage Loan Originator et loi SAFE

Selon la mise en œuvre par la Californie de la loi fédérale SAFE, un « mortgage loan originator » (MLO) est une personne physique qui reçoit une demande de prêt hypothécaire résidentiel ou qui offre/négocie les conditions d'un prêt hypothécaire résidentiel moyennant rémunération ou avantage. Les personnes effectuant uniquement des tâches administratives/cléricales, celles effectuant uniquement des services de courtage immobilier (sauf si rémunérées par un prêteur ou un MLO), et certaines autres sont exclues. Un « prêt hypothécaire résidentiel » est garanti par une habitation d'une à quatre unités utilisée à titre personnel, familial ou résidentiel.

- ✓ Un MLO reçoit une demande de prêt hypothécaire résidentiel ou offre/négocie les conditions d'un prêt moyennant rémunération ou avantage.
- ✓ Une habitation désigne une structure résidentielle d'une à quatre unités, y compris les condominiums, les maisons mobiles et les roulottes utilisés comme résidences.

3.20 Exigence d'homologation de licence MLO

Aucune personne ne peut exercer son activité en tant que courtier en prêts hypothécaires sans d'abord obtenir et maintenir une licence immobilière ET obtenir et maintenir une homologation de licence de courtier en prêts hypothécaires. Les homologations sont valables pendant un an, expiration le 31 décembre de chaque année. Les courtiers et les agents qui consentent, arrangent ou assurent la maintenance de prêts résidentiels pour un à quatre logements doivent notifier le département. Le défaut de notifier ou d'obtenir l'homologation entraîne des pénalités de 50 $/jour (premiers 30 jours), puis 100 $/jour, jusqu'à 10 000 $. Les pénalités sont versées au Compte de récupération pour le consommateur du Fonds immobilier.

- ✓ Un MLO doit détenir à la fois une licence immobilière et une homologation de courtier en prêts hypothécaires, qui expire le 31 décembre de chaque année.
- ✓ Le défaut de notification ou d'obtention de l'homologation entraîne une amende de 50 $/jour pendant 30 jours, puis 100 $/jour, plafonnée à 10 000 $; les fonds vont au Compte de récupération pour le consommateur.

3.21 Conditions de demande d'agrément MLO

Un demandeur pour un agrément d'initiateur de prêt hypothécaire (MLO) du commissaire du DRE doit fournir des informations d'identification au Système et registre multiétatique national (NMLS&R), y compris des images d'empreintes digitales pour les vérifications des antécédents criminels fédéraux et d'État, l'historique personnel et l'expérience, l'autorisation pour un rapport de crédit indépendant, et des informations sur les conclusions administratives, civiles ou pénales de toute juridiction.

- ✓ Les demandeurs MLO doivent soumettre des empreintes digitales pour les vérifications des antécédents criminels d'État et fédéraux par le biais du NMLS&R
- ✓ Les demandeurs doivent autoriser le NMLS&R et le commissaire à obtenir un rapport de crédit indépendant et toute conclusion administrative, civile ou pénale

3.22 Discipline des titulaires d'agrément MLO

Après avis et audience, le Commissaire peut refuser, suspendre, révoquer, restreindre, assortir de conditions ou refuser de renouveler un agrément MLO pour violation de l'article ou de ses règles, ou si le demandeur/titulaire ne satisfait pas aux exigences du § 10166.05 ou § 10166.09, dissimule des informations ou fait une déclaration inexacte matérielle. Le Commissaire peut également émettre des ordres de cessation et d'abstention, y compris des ordres temporaires immédiats.

- ✓ Les agréments MLO peuvent être refusés, suspendus, révoqués, restreints ou non renouvelés pour violations ou déclarations inexactes matérielles
- ✓ Le Commissaire peut émettre des ordres de cessation et d'abstention temporaires immédiats et des ordres de cesser les activités

3.23 Rapports d'activités commerciales des courtiers en hypothèques

Un courtier qui octroie, arrange ou assure le service d'un ou plusieurs prêts au cours d'une année civile, garantis par des unités résidentielles de 1 à 4 unités, doit déposer un rapport annuel d'activités commerciales dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice fiscal du courtier. Le rapport couvre tous les courtiers/vendeurs supervisés et détaille les activités hypothécaires, les totaux de prêts, les taux, la rémunération, les pénalités de remboursement anticipé et les divulgations. Le dépôt tardif permet au Commissaire de facturer 1,5 fois le coût de l'examen, et le non-paiement dans les 60 jours peut entraîner la suspension ou le non-renouvellement de la licence.

- ✓ Les courtiers qui octroient/arrangent/assurent le service de prêts résidentiels de 1 à 4 unités doivent déposer un rapport annuel d'activités commerciales dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice fiscal
- ✓ Le dépôt tardif permet au Commissaire de facturer 1,5 fois le coût de l'examen, avec suspension de licence pour non-paiement dans les 60 jours
- ✓ Les courtiers peuvent déposer des rapports consolidés pour satisfaire à la fois les § 10166.07 et § 10232.2

3.24 Conservation des dossiers et examen

Les courtiers en prêts hypothécaires doivent conserver les documents (au minimum ceux visés à la section 10148) permettant au Commissaire de vérifier la conformité. Les dossiers sont sujets à inspection, examen ou audit après avis raisonnable, et l'omission de produire les dossiers dans le délai spécifié peut entraîner la suspension ou la révocation de la licence. Les pénalités imposées lors d'un examen sont versées au Compte de redressement des consommateurs du Fonds immobilier.

- ✓ Les courtiers en prêts hypothécaires doivent conserver les dossiers (au minimum ceux visés à la section 10148) pour examen par le Commissaire
- ✓ L'omission de produire les dossiers dans le délai demandé peut entraîner la suspension ou la révocation de la licence
- ✓ Les pénalités perçues sont versées au Compte de redressement des consommateurs du Fonds immobilier

3.25 Renouvellement de l'Endorsement MLO et Formation Continue

Pour renouveler un endorsement MLO, le demandeur doit continuer à respecter les normes minimales et satisfaire aux exigences de formation continue annuelle. Les MLO doivent suivre au moins 8 heures de formation continue par an : 3 heures de droit fédéral, 2 heures d'éthique (fraude, protection des consommateurs, égalité de traitement dans l'accès au crédit) et 2 heures sur les produits hypothécaires non traditionnels. Les crédits ne sont accordés que l'année au cours de laquelle le cours a été suivi, le même cours ne peut pas être répété au cours des années successives, et un MLO ayant un endorsement expiré, suspendu ou révoqué doit terminer la formation continue de la dernière année détenue avant la réintégration.

- ✓ Les MLO doivent suivre au moins 8 heures de formation continue par an (3 heures de droit fédéral, 2 heures d'éthique, 2 heures sur les produits non traditionnels)
- ✓ Les crédits de formation continue ne sont accordés que l'année au cours de laquelle le cours est suivi ; le même cours ne peut pas être répété la même année ou au cours des années successives
- ✓ Un MLO ayant un endorsement expiré, suspendu ou révoqué doit terminer la formation continue de la dernière année détenue avant la réintégration

3.26 Cours de mise à jour de neuf heures pour les renouvellements ultérieurs

Un titulaire de licence qui a déjà renouvelé sa licence selon les conditions du premier renouvellement doit, pour les renouvellements ultérieurs, suivre 45 heures de cours incluant un cours de mise à jour de neuf heures couvrant les domaines suivants : l'éthique, l'agence immobilière, la gestion des comptes de dépôt fiduciaire, le logement équitable, la gestion des risques, les préjugés implicites, et (pour les courtiers) la gestion/supervision de bureau.

- ✓ Les renouvellements ultérieurs exigent un cours de mise à jour de neuf heures dans le cadre des 45 heures.
- ✓ Le cours de mise à jour doit couvrir les domaines obligatoires énumérés aux paragraphes (1)–(7) de la section 10170.5(a).

3.27 Exemption de formation continue pour les agents immobiliers de longue date

L'obligation de formation continue ne s'applique pas à un agent immobilier qui prouve au commissaire qu'il a été un agent en règle pendant 30 années consécutives en Californie et qu'il est âgé de 70 ans ou plus. « En règle » signifie une licence active qui n'a pas été suspendue, révoquée ou restreinte par discipline, qui n'a pas été abandonnée pendant une enquête, et qui n'est pas sujette à l'interdiction d'exercer.

- ✓ L'exemption de formation continue nécessite 30 années consécutives en tant qu'agent en règle ET un âge de 70 ans ou plus.
- ✓ « En règle » exclut les licences suspendues, révoquées, restreintes, abandonnées lors d'une enquête ou interdites d'exercer.

3.28 Périodes de grâce CE et exigences de réinscription

Si un demandeur soumet des preuves CE insuffisantes mais de bonne foi, le commissaire peut prolonger la licence de 90 jours pour permettre une preuve supplémentaire (la licence expire toujours quatre ans à partir de la date d'origine). Une licence révoquée ne peut pas être réinstallée, ni une licence restreinte délivrée, sans preuve du CE requis (sauf si un examen de qualification est requis à la place). Les demandeurs renouvelant/réinstallant dont la dernière licence active a été délivrée quatre ans ou plus tôt doivent présenter la conformité CE ; sinon, une licence temporaire de 90 jours peut être délivrée.

- ✓ Le commissaire peut accorder une période de grâce de 90 jours pour des preuves CE insuffisantes mais de bonne foi.
- ✓ La réinscription d'une licence révoquée/restreinte nécessite une preuve du CE requis sauf si un examen de qualification est requis.
- ✓ Une licence temporaire de 90 jours peut être délivrée lorsque la conformité CE n'est pas démontrée lors du renouvellement/réinscription après 4 ans ou plus.

3.29 Refus/Suspension de licence pour arriérés de pension alimentaire

Les organismes de délivrance des licences en Californie, y compris le Département de l'immobilier, doivent vérifier les candidats par rapport à une liste certifiée de débiteurs de pension alimentaire qui ne sont pas en conformité. Le DRE peut refuser la délivrance ou le renouvellement d'une licence immobilière si le candidat figure sur la liste. La « conformité » signifie ne pas avoir plus de 30 jours calendaires de retard dans les paiements de pension alimentaire ou obtenir une ordonnance judiciaire d'estoppel équitable. Cela affecte directement les titulaires de licences immobilières et les candidats.

- ✓ Le Département de l'immobilier est un « organisme » soumis à la Section 17520 et doit vérifier les candidats par rapport à la liste certifiée de délinquance de pension alimentaire avant de délivrer ou renouveler une licence
- ✓ La conformité signifie ne pas avoir plus de 30 jours calendaires de retard dans les paiements de pension alimentaire actuelle, les paiements périodiques ou les obligations de remboursement
- ✓ Les organismes doivent collecter les numéros de sécurité sociale ou les numéros d'identification fiscale des personnes auprès de tous les candidats à la licence aux fins d'appariement

3.30 Processus de Licence Temporaire et de Libération

Un candidat figurant sur la liste certifiée et par ailleurs admissible reçoit une licence temporaire valide pendant 150 jours. À l'expiration, la licence est refusée à moins que le conseil ne reçoive une libération de l'agence locale de soutien aux enfants confirmant la conformité ou un accord de paiement. Le candidat doit agir avec diligence en répondant aux avis, car la licence temporaire expire après 150 jours.

- ✓ Une licence temporaire valide pendant 150 jours est délivrée à un candidat par ailleurs admissible dont le nom figure sur la liste certifiée
- ✓ Une seule licence temporaire peut être délivrée pendant une période de licence et la période de 150 jours ne peut généralement pas être prolongée (sauf certains permis de conduire)
- ✓ Un conseil qui reçoit une libération de l'agence locale de soutien aux enfants doit la traiter dans les cinq jours ouvrables
- ✓ Les fonds versés par un candidat/titulaire de licence ne sont pas remboursés si la licence est refusée ou suspendue en vertu de cette section

3.31 Octroi accéléré de licence pour les vétérans et conjoints militaires

Le commissaire doit accélérer le processus d'octroi initial de licence pour les vétérans de service actif ayant reçu une libération honorable et pour les conjoints/partenaires de membres en service actif stationnés en Californie qui détiennent une licence actuelle dans une autre juridiction. Les demandeurs peuvent appliquer leur expérience militaire vers les exigences de licence de courtier.

- ✓ Les vétérans de service actif ayant reçu une libération honorable reçoivent un octroi accéléré de licence initiale
- ✓ Les conjoints militaires affectés en Californie qui détiennent une licence valide d'un autre État reçoivent un traitement accéléré
- ✓ L'expérience militaire peut être appliquée vers les exigences de licence de courtier

3.32 Définition d'une Institution Agréée

Une « institution agréée » désigne un collège ou une université agréé par la Western Association of Schools and Colleges (WASC) ou par un autre organisme d'accréditation régional reconnu par le Département de l'Éducation des États-Unis, ou celui que le commissaire juge avoir un programme immobilier équivalent. Un « programme d'études équivalent » comprend des cours dans une école professionnelle privée jugée par le commissaire comme équivalente en qualité aux cours immobiliers des collèges agréés par la WASC.

- ✓ Une institution agréée signifie un collège ou une université agréé par la WASC ou un autre organisme d'accréditation régional reconnu.
- ✓ Un programme d'études équivalent signifie des cours dans une école professionnelle privée jugés équivalents en qualité aux cours immobiliers des collèges agréés.

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 Exigences en matière de divulgation publicitaire pour les titulaires de licence

Les titulaires de licence doivent divulguer dans la publicité qu'ils accomplissent des actes nécessitant une licence immobilière, et doivent inclure leur nom, numéro de licence, identifiant unique NMLS (s'ils sont un initiateur de prêt hypothécaire), et l'identité du courtier responsable sur les matériaux de sollicitation de premier contact et les contrats d'achat.

- ✓ Toute publicité d'activité autorisée doit contenir une désignation divulguant que le titulaire de licence accomplit des actes nécessitant une licence
- ✓ Le nom, le numéro d'identification de licence, l'identifiant unique NMLS (s'il s'agit d'un MLO), et l'identité du courtier responsable doivent apparaître sur les matériaux de sollicitation de premier point de contact et les contrats d'achat
- ✓ Un titulaire de licence qui change légalement son nom de famille peut continuer à utiliser l'ancien nom pour les activités de licence s'il a déposé les deux noms auprès du ministère
- ✓ Des exceptions existent pour les panneaux « à vendre/à louer/à bail/maison ouverte/directionnels » qui affichent soit uniquement l'identité du courtier responsable, soit aucun numéro d'identification du titulaire de licence

4.2 Responsabilité de Supervision de l'Officier Désigné

L'officier désigné par un courtier en immeubles constitué en personne morale (selon l'article 10211) est responsable de la supervision et du contrôle des activités menées par les officiers et les employés, y compris la supervision des vendeurs agréés auprès de la corporation. Un courtier en immeubles constitué en personne morale disposant d'officiers-courtiers supplémentaires peut, par résolution du conseil d'administration, confier la responsabilité de supervision des vendeurs à ces officiers-courtiers. Une copie certifiée conforme de toute résolution de ce type doit être déposée auprès du commissaire dans les cinq jours suivant son adoption ou sa modification.

- ✓ L'officier désigné de la corporation est responsable de la supervision et du contrôle de l'activité agréée de la corporation, y compris celle des vendeurs.
- ✓ La responsabilité de supervision peut être confiée aux officiers-courtiers par résolution du conseil d'administration, déposée auprès du commissaire dans les cinq jours.

4.3 Définition du Courtage Immobilier

Le courtage immobilier implique une relation d'agence dirigée, contre rémunération, principalement vers la vente, l'échange, la location, la location-gestion, le financement ou la gestion de biens immobiliers ou d'une opportunité commerciale. L'ensemble du secteur immobilier comprend la production, la commercialisation et le financement de biens immobiliers.

- ✓ Le courtage nécessite une relation d'agence menée contre rémunération
- ✓ Les activités de courtage incluent la vente, l'échange, la location, la location-gestion, le financement ou la gestion de biens immobiliers ou d'une opportunité commerciale

4.4 Obligation du courtier en matière de surveillance raisonnable

Un courtier doit exercer une surveillance raisonnable sur les activités des agents immobiliers associés à son agence. Il s'agit d'une obligation critique distincte de la vente ordinaire, car la pratique de l'immobilier implique des produits complexes et individualisés ainsi qu'un service professionnel.

- ✓ La surveillance raisonnable comprend l'établissement de politiques, de règles, de procédures et de systèmes pour examiner, superviser, inspecter et gérer les activités des agents immobiliers
- ✓ Le courtier doit connaître et satisfaire à de nombreuses autres exigences légales énoncées par le Département de l'immobilier
- ✓ Le titulaire de licence doit être préparé à éduquer, conseiller et orienter les clients, car l'immobilier représente généralement le plus grand achat unique qu'un acheteur effectue

4.5 Publicité mensongère concernant les terres ou les lotissements

Le fait de publier, distribuer ou aider à la diffusion de déclarations fausses concernant une terre ou un lotissement offert à la vente ou à la location est une infraction pénale, et un titulaire de licence peut faire face à la suspension ou à la révocation de sa licence.

- ✓ Passible d'une amende pouvant atteindre 1 000 dollars, d'une peine d'emprisonnement d'un an au maximum dans une prison du comté, ou des deux
- ✓ Un titulaire de licence immobilière qui viole cette disposition est assujetti à une audience disciplinaire pour suspension ou révocation de la licence
- ✓ Le procureur du district de chaque comté poursuit les violations survenant dans ce comté

4.6 Divulgation des images de propriété modifiées numériquement

Un courtier ou un agent immobilier utilisant une image modifiée numériquement dans la publicité pour la vente d'un bien immobilier doit divulguer la modification et fournir l'accès à l'image originale non modifiée.

- ✓ Les annonces contenant une image modifiée numériquement doivent inclure une mention bien visible divulguant la modification ainsi qu'un lien/URL/code QR vers l'image originale non modifiée
- ✓ Une « image modifiée numériquement » est une image modifiée via un logiciel de retouche photo ou l'IA pour ajouter, supprimer ou modifier des éléments; cela n'inclut pas les ajustements courants comme l'éclairage, le recadrage, la correction des couleurs ou le redressement qui ne modifient pas la représentation de la propriété

4.7 Le courtier doit signaler le prix de vente aux parties

Dans le mois suivant la clôture d'une transaction portant sur un bien immobilier (ou une entreprise avec biens immobiliers/personnels) conclue par l'intermédiaire d'un courtier, le courtier doit remettre à l'acheteur et au vendeur un avis écrit du prix de vente. Une déclaration de clôture d'entiercement divulguant cette information satisfait à cette obligation.

- ✓ Le courtier doit fournir par écrit les informations sur le prix de vente au vendeur et à l'acheteur dans le mois suivant la clôture
- ✓ Pour un échange, les informations doivent décrire le bien et toute contrepartie monétaire supplémentaire
- ✓ La déclaration de clôture d'un tiers dépositaire divulguant cette information constitue le respect de l'obligation

4.8 Obligation de remettre une copie de l'accord signé

Lorsqu'un titulaire de licence prépare un accord retenant le titulaire de licence pour des actes autorisés ou obtient une signature sur un contrat connexe, le titulaire de licence doit remettre une copie au signataire dès que raisonnablement possible après la signature.

- ✓ Une copie de l'accord signé doit être remise à la partie signataire dès que raisonnablement possible après l'obtention de la signature
- ✓ La copie peut être remise par voie électronique si les parties ont convenu de mener la transaction par voie électronique en vertu de la Loi uniforme sur les transactions électroniques

4.9 Avis de Négociabilité de la Commission

Tout accord imprimé ou formulaire établissant ou modifiant la rémunération d'un titulaire de licence pour la vente ou l'achat d'un bien résidentiel (quatre unités ou moins) ou d'une maison mobile doit contenir un avis en caractères gras d'au moins 10 points indiquant que les montants des commissions ne sont pas fixés par la loi, sont établis individuellement par chaque courtier et peuvent être négociables. Le taux ne peut pas être pré-imprimé dans l'accord.

- ✓ L'avis doit être en caractères gras d'au moins 10 points situé immédiatement avant les dispositions relatives à la rémunération
- ✓ L'avis doit indiquer que les commissions immobilières ne sont pas fixées par la loi et sont négociables
- ✓ Le montant ou le taux de rémunération ne doit pas être imprimé dans l'accord
- ✓ S'applique aux biens résidentiels de quatre unités ou moins et aux maisons mobiles

4.10 Autorité de licence personnelle au titulaire de licence

Aucune licence immobilière ne confère d'autorité à une personne autre que celle à qui la licence est délivrée. Lorsqu'une société est agréée et souhaite que des officiers autres que l'officier désigné (selon la section 10211) agissent en vertu de sa licence en tant que courtier, elle doit obtenir une licence supplémentaire pour chaque officier. Si l'officier-courtier désigné unique décède ou devient incapable, la société peut continuer ses activités sans interruption si un avis et une demande de nomination d'un nouvel officier désigné sont déposés avant minuit du 10e jour ouvrable suivant l'événement.

- ✓ Une licence n'autorise que la personne à qui elle est délivrée.
- ✓ Une société doit obtenir une licence de courtier supplémentaire pour chaque officier au-delà de l'officier désigné qui agit en vertu de sa licence.
- ✓ En cas de décès ou d'incapacité de l'officier désigné unique, un avis et une demande de nomination d'un nouvel officier doivent être déposés dans les 10 jours ouvrables.

4.11 Exigences relatives aux noms commerciaux fictifs

Un candidat désirant obtenir une licence sous un nom commercial fictif doit déposer une copie certifiée de la déclaration de nom commercial fictif déposée auprès du greffier du comté. Un courtier responsable peut, par contrat, permettre à un agent immobilier de déposer une demande et d'obtenir un nom commercial fictif au niveau du comté, de délivrer la demande au département signée par le courtier, de payer les frais associés et de conserver la propriété du nom sous le contrôle du courtier. La publicité utilisant un tel nom doit inclure l'identité du courtier responsable aussi en évidence que le nom fictif, plus le nom de l'agent immobilier et son numéro de licence.

- ✓ Une licence de nom commercial fictif exige le dépôt d'une copie certifiée de la déclaration de nom commercial fictif déposée au niveau du comté.
- ✓ La publicité avec un nom fictif appartenant au courtier doit afficher l'identité du courtier responsable avec une importance égale et inclure le nom de l'agent immobilier et son numéro de licence.

4.12 Exigences et définition du nom d'équipe

Un « nom d'équipe » est un nom commercial utilisé par un agent et un ou plusieurs autres titulaires de licence pour fournir des services autorisés ; il ne nécessite pas de licence distincte. Un nom d'équipe doit inclure le nom de famille d'au moins un membre titulaire de licence accompagné du terme « associés », « groupe » ou « équipe », et ne doit pas inclure des termes comme « courtier » ou « courtage » ou donner l'impression d'une entité indépendante du courtier responsable. La publicité doit afficher de manière ostensible le nom de l'équipe plus le nom et le numéro de licence d'au moins un membre de l'équipe, et l'identité du courtier responsable doit être tout aussi importante.

- ✓ Un nom d'équipe doit inclure le nom de famille d'un membre plus « associés », « groupe » ou « équipe », et ne peut pas donner l'impression d'une entité de courtage indépendante.
- ✓ La publicité d'une équipe doit afficher l'identité du courtier responsable aussi en évidence que le nom de l'équipe et inclure le nom et le numéro de licence d'au moins un membre.

4.13 Avis d'affiliation et de résiliation

Un courtier responsable doit notifier le commissaire lorsqu'il retient un agent immobilier ou un courtier pour exercer des activités autorisées, et lorsque toute affiliation est résiliée, de la manière spécifiée par le commissaire. Un titulaire de licence acquérant une adresse commerciale différente de celle figurant aux dossiers du département doit notifier le commissaire.

- ✓ Le courtier responsable doit notifier le commissaire de la rétention et de la résiliation des titulaires de licence affiliés.
- ✓ Les titulaires de licence doivent notifier le commissaire de tout changement d'adresse commerciale.

4.14 Obligation d'avoir un siège social défini

Tout courtier agréé doit maintenir un siège social défini en Californie servant de bureau pour l'exercice des activités, où la licence est affichée et où les consultations avec les clients ont lieu. Une licence autorise l'exercice des activités uniquement depuis le lieu stipulé. Les candidats doivent fournir une adresse actuelle de bureau/correspondance, un numéro de téléphone et une adresse électronique, et doivent informer le commissaire de tout changement au plus tard 30 jours après le changement. L'adresse électronique du titulaire de la licence n'est pas un document public.

- ✓ Tout courtier doit maintenir un siège social défini en Californie où la licence est affichée.
- ✓ Les titulaires de licence doivent signaler les modifications d'adresse de bureau/correspondance, de téléphone ou de courrier électronique dans les 30 jours.

4.15 Licences de Succursales

Un courtier qui maintient plus d'un lieu d'activité dans l'État doit demander et obtenir une licence de succursale supplémentaire pour chaque succursale. La demande doit indiquer le nom et le(s) lieu(x) de la personne. Le commissaire détermine si un courtier exerce des activités de courtage à partir d'un lieu nécessitant une licence de succursale.

- ✓ Une licence de succursale distincte est requise pour chaque lieu d'activité supplémentaire.
- ✓ Le commissaire détermine si un lieu nécessite une licence de succursale.

4.16 Nomination du gestionnaire de succursale ou de division

Un courtier responsable ou un agent désigné de la société peut nommer un titulaire de licence comme gestionnaire d'une succursale ou d'une division, en déléguant les opérations quotidiennes et la supervision des titulaires de licence et du personnel administratif. La nomination doit se faire par contrat écrit, avec une copie conservée et un avis envoyé au département. Un titulaire de licence ne peut pas être nommé gestionnaire s'il détient une licence restreinte, s'il a été ou est soumis à un ordre de débarrage, ou s'il est un agent commercial ayant moins de deux ans d'expérience immobilière à temps plein au cours des cinq années précédentes. La délégation ne dispense pas le courtier de ses propres responsabilités de supervision.

- ✓ La nomination d'un gestionnaire de succursale nécessite un contrat écrit et un avis au département.
- ✓ Un gestionnaire ne peut pas détenir une licence restreinte, être radié ou être un agent commercial ayant moins de deux ans d'expérience à temps plein au cours de cinq ans.
- ✓ La délégation à un gestionnaire ne limite pas les obligations de supervision du courtier responsable en vertu de la section 10177(h).

4.17 Pénalités pour Violations

Pour une violation des articles 10161.8, 10162, 10163 ou de la subdivision (b) de l'article 10164, le commissaire peut suspendre temporairement ou révoquer définitivement la licence du titulaire conformément aux dispositions relatives aux audiences.

- ✓ Les violations des règles concernant l'avis d'affiliation, le lieu d'établissement, le bureau auxiliaire ou le gestionnaire peuvent entraîner une suspension ou une révocation.
- ✓ La discipline suit les procédures d'audience de cette partie.

4.18 Éléments des opérations de courtage immobilier

Concernant la vente de biens immobiliers, les opérations de courtage sont divisées en plusieurs éléments clés. Les sociétés de courtage concurrencent généralement pour obtenir des mandats et coopèrent avec d'autres courtiers qui souhaitent trouver des acheteurs pour ces mandats.

- ✓ Sécuriser les mandats (développer l'inventaire) par des pistes, des références et du démarchage direct
- ✓ Prospecter des acheteurs par diverses formes de publicité
- ✓ Négocier un « accord de volontés » entre acheteur et vendeur
- ✓ Assister à la clôture (transfert de propriété par les instruments requis)
- ✓ Les sociétés concurrencent pour les mandats mais coopèrent avec d'autres courtiers pour trouver des acheteurs

4.19 Autres activités du courtier et conflits d'intérêts

Un courtier peut exercer d'autres activités pourvu qu'elles ne créent pas de conflit d'intérêts avec son obligation fiduciaire envers le client. Après divulgation complète, un courtier peut faire du courtage de prêts, évaluer une propriété contre rémunération, agir en tant que conseiller/consultant en investissement immobilier, exploiter une entreprise d'assurance immobilière ou offrir des services notariés.

- ✓ Les autres activités ne sont autorisées que si elles n'entrent pas en conflit avec l'obligation fiduciaire du courtier envers le client
- ✓ Les activités connexes telles que le courtage de prêts, l'évaluation ou l'assurance nécessitent une divulgation complète
- ✓ La subdivision/développement requiert un permis de entrepreneur approprié (ou de travailler avec/pour un entrepreneur agréé) et le respect des lois sur la subdivision

4.20 Utilisation de la désignation REALTOR et Code d'Éthique

Le terme REALTOR ne peut être utilisé que par les agents immobiliers associés à la National Association of REALTORS. Cette désignation signifie compétence, équité et intégrité élevée par le respect d'un code d'éthique et de normes professionnelles de pratique.

- ✓ Seuls les agents immobiliers qui sont membres de la National Association of REALTORS peuvent utiliser la désignation REALTOR
- ✓ Le Code d'Éthique peut établir des obligations plus élevées que celles imposées par la loi
- ✓ Lorsque le Code d'Éthique et la loi entrent en conflit, les obligations légales ont priorité

4.21 Réintégration après service gouvernemental

Un courtier ou un agent immobilier qui abandonne sa licence pour exercer une fonction gouvernementale locale, étatique ou fédérale peut la faire réintégrer dans les six mois suivant la fin de son mandat, moyennant le paiement de la redevance de renouvellement appropriée et le respect des obligations de formation continue, si la licence abandonnée a été délivrée quatre ans ou plus avant la demande de réintégration.

- ✓ La réintégration est disponible dans les six mois suivant la fin du service gouvernemental.
- ✓ La réintégration exige la redevance de renouvellement et le respect des obligations de formation continue si la licence abandonnée a été délivrée quatre ans ou plus auparavant.

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 Obligation du Courtier de Déposer les Fonds en Fiducie

Un courtier qui accepte des fonds appartenant à d'autres dans une transaction doit, à moins que les fonds ne soient immédiatement placés dans un dépositaire séquestre neutre ou entre les mains du mandant, déposer tous ces fonds dans un compte de fonds en fiducie maintenu dans une banque ou un dépositaire reconnu dans cet État. Les fonds doivent y rester jusqu'à ce qu'ils soient versés conformément aux instructions de la personne ayant droit aux fonds.

- ✓ Les fonds en fiducie non placés dans un séquestre neutre ou auprès du mandant doivent être versés dans le compte de fonds en fiducie du courtier dans une banque californienne ou un dépositaire reconnu
- ✓ Les fonds doivent rester dans le compte jusqu'à ce qu'ils soient versés conformément aux instructions de la personne ayant droit aux fonds
- ✓ Le courtier peut également placer les fonds directement entre les mains du mandant du courtier

5.2 Signataires Autorisés pour les Retraits des Comptes Fiduciaires

Les retraits du compte fiduciaire d'un courtier individuel exigent la signature du courtier (ou celle d'un officier agréé pour un courtier constitué en société). D'autres peuvent être autorisés par écrit : un agent immobilier agréé auprès du courtier, un autre courtier en vertu d'une convention écrite, ou un employé non agréé si le courtier souscrit une assurance de fidélité/cautionnement au moins égal aux fonds fiduciaires maximaux auxquels l'employé peut accéder.

- ✓ Les retraits d'un courtier individuel exigent la signature du courtier ; pour un courtier constitué en société, la signature d'un officier agréé est requise
- ✓ Un agent immobilier, un autre courtier ou un employé non agréé ne peuvent effectuer un retrait que s'ils y sont spécifiquement autorisés par écrit
- ✓ L'accès d'un employé non agréé exige une assurance de fidélité/cautionnement égale au moins aux fonds fiduciaires maximaux accessibles ; la franchise peut atteindre 5 % avec preuve de responsabilité financière
- ✓ La délégation d'autorité de signature ne libère pas le courtier de sa responsabilité ou de son obligation vis-à-vis des fonds fiduciaires

5.3 Exigences des Comptes Fiduciaires Portant Intérêt

Un courtier peut, uniquement à la demande du propriétaire des fonds ou des mandants, déposer des fonds fiduciaires dans un compte portant intérêt auprès d'une institution assurée par la FDIC. Le compte doit être au nom du courtier en tant que fiduciaire pour le bénéficiaire, tous les fonds assurés, tenus séparés des fonds du courtier/autres fonds, avec les divulgations requises, et les intérêts ne peuvent pas avantager le courtier ou les titulaires de licence du courtier.

- ✓ Le dépôt portant intérêt est autorisé uniquement à la demande du propriétaire des fonds ou des mandants
- ✓ Le compte doit être au nom du courtier en tant que fiduciaire pour le bénéficiaire/mandant désigné
- ✓ Les intérêts gagnés ne doivent pas profiter directement ou indirectement au courtier ou à une personne titulaire d'une licence auprès du courtier
- ✓ Le courtier doit divulguer la nature du compte, le calcul des intérêts, les frais de service et les pénalités de retrait
- ✓ Dans les transactions de vente/location/prêt à titre onéreux, le contrat doit préciser qui reçoit les intérêts

5.4 Gestion des fonds d'escrow par le vendeur

Un vendeur qui accepte des fonds d'escrow au nom de son courtier doit immédiatement remettre les fonds au courtier, ou, selon les directives du courtier, les remettre au mandant du courtier ou à un dépositaire d'escrow neutre, ou les déposer sur le compte d'escrow du courtier.

- ✓ Le vendeur doit immédiatement remettre les fonds d'escrow acceptés au courtier
- ✓ Si le courtier le dirige, le vendeur peut remettre les fonds au mandant, à un escrow neutre, ou au compte d'escrow du courtier

5.5 Les Honoraires d'Avance Sont des Fonds en Fiducie

Un courtier qui contracte ou perçoit des honoraires d'avance auprès d'un mandant doit déposer ces montants dans un compte fiduciaire auprès d'une banque ou d'un dépositaire reconnu. Ces fonds sont des fonds en fiducie, non les fonds de l'agent, et ne peuvent être retirés au bénéfice de l'agent que lorsqu'ils sont réellement dépensés pour le mandant ou cinq jours après l'envoi des comptabilités vérifiées au mandant.

- ✓ Les honoraires d'avance perçus doivent être déposés dans un compte fiduciaire et sont des fonds en fiducie, non les fonds du courtier
- ✓ Les retraits au bénéfice du courtier sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont dépensés pour le mandant ou 5 jours après l'envoi des comptabilités vérifiées
- ✓ Chaque mandant doit recevoir une comptabilité vérifiée à la fin de chaque trimestre civil et à l'achèvement du contrat

5.6 Obligation de Conservation des Registres pendant Trois Ans

Un courtier doit conserver pendant trois ans des copies de tous les annonces, reçus de dépôt, chèques annulés, registres de compte de séquestre et autres documents exécutés ou obtenus dans les transactions nécessitant une licence. La période court à partir de la clôture, ou à partir de la date de l'annonce si la transaction n'est pas réalisée. Les registres doivent être disponibles pour examen et audit par le commissaire.

- ✓ La période de conservation est de trois ans pour les annonces, reçus de dépôt, chèques annulés, registres de compte de séquestre et documents connexes
- ✓ La période court à partir de la clôture, ou à partir de la date de l'annonce si la transaction n'est pas réalisée
- ✓ Les registres doivent être mis à disposition pour examen, inspection et copie pendant les heures normales de travail
- ✓ Les registres sont sujets à audit sans avis supplémentaire en cas de cause suffisante (l'audit ne doit pas être de nature harcelante)

5.7 Exigences de signalement des activités d'entiercement du courtier

Un courtier effectuant des opérations d'entiercement en vertu de l'exemption du Financial Code § 17006 doit déposer un rapport annuel auprès du département si l'activité atteint certains seuils, avec des pénalités croissantes en cas de non-respect de l'obligation de signalement.

- ✓ Doit déposer un rapport dans les 60 jours suivant la fin de l'année civile si le courtier effectue un entiercement pour cinq transactions ou plus, ou des opérations d'entiercement totalisant 1 000 000 $ ou plus, au cours d'une année civile
- ✓ Pénalité pour non-dépôt : 50 $/jour pendant les 30 premiers jours, puis 100 $/jour, sans dépasser 10 000 $ au total
- ✓ Le non-paiement de la pénalité peut entraîner la suspension ou la révocation de la licence ; les pénalités sont versées au Compte de rétablissement du Fonds immobilier

5.8 Tenue de dossiers séparés et examen des comptes de fiducie

Les courtiers doivent tenir un dossier séparé de la réception et de la disposition de tous les fonds de fiducie, y compris tous les intérêts gagnés. À la demande du commissaire, le courtier doit fournir une autorisation pour l'examen des dossiers financiers du compte de fiducie conformément à la section 7473 du Code du gouvernement.

- ✓ Le courtier doit tenir un dossier séparé de la réception et de la disposition de tous les fonds de fiducie, y compris les intérêts
- ✓ Le courtier doit fournir une autorisation pour l'examen des dossiers financiers à la demande du commissaire

5.9 Définition du Séquestre Neutre

« Séquestre neutre » signifie une activité de séquestre exercée par une personne titulaire d'une licence en vertu de la Division 6 (article 17000 et suivants) du Code financier ou une personne décrite dans les exemptions spécifiées de l'article 17006.

- ✓ Le séquestre neutre est une activité de séquestre licenciée en vertu du Code financier
- ✓ Le dépositaire doit être un tiers indépendant et titulaire d'une licence

5.10 Pénalités pour Mauvaise Gestion des Frais Préalables

Si les frais préalables ne sont pas gérés correctement, il est présumé que l'agent a violé les articles 506 et 506a du Code Pénal. Le mandant peut récupérer des dommages-intérêts triples pour les montants détournés plus les honoraires raisonnables d'avocat.

- ✓ La mauvaise gestion des frais préalables crée une présomption de violation des articles 506/506a du Code Pénal
- ✓ Le mandant peut récupérer des dommages-intérêts triples plus les honoraires raisonnables d'avocat

5.11 Audits facturables et récupération des frais

Le commissaire facture au courtier le coût d'un audit lorsqu'une ordonnance ou décision définitive constate une violation de la Section 10145 (fonds en fiducie). Le défaut de paiement dans les 60 jours suivant la facturation peut entraîner la suspension, la révocation ou le refus du renouvellement jusqu'au paiement du coût.

- ✓ Le courtier est facturé pour le coût de l'audit suite à une constatation définitive d'une violation de la Section 10145
- ✓ Le défaut de paiement dans les 60 jours peut entraîner la suspension, la révocation ou le refus du renouvellement
- ✓ Le commissaire peut utiliser le coût horaire moyen estimé pour déterminer le coût de l'audit

5.12 Pénalité pour destruction de dossiers

Le département peut suspendre ou révoquer la licence de tout courtier, agent immobilier ou société autorisée si le titulaire de la licence ou un directeur, officier, employé ou agent de la société détruit, altère, dissimule, mutile ou falsifie sciemment les dossiers obligatoires ou les dossiers recherchés lors d'une enquête, audit ou inspection.

- ✓ La destruction, l'altération, la dissimulation ou la falsification sciemment de dossiers obligatoires constituent un motif de suspension ou de révocation
- ✓ S'applique aux dossiers recherchés dans le cadre d'une enquête, d'un audit ou d'une inspection

5.13 Obligation du courtier d'enregistrer l'acte de fiducie

Dans la semaine suivant la conclusion d'une transaction négociée par un courtier où le titre est transmis et un acte de fiducie est exécuté, le courtier doit enregistrer l'acte de fiducie ou le remettre au bénéficiaire avec une recommandation d'enregistrement, sauf si le bénéficiaire en décide autrement.

- ✓ Le courtier doit faire enregistrer l'acte de fiducie dans la semaine suivant la clôture, ou le remettre au bénéficiaire avec une recommandation écrite de l'enregistrer immédiatement
- ✓ La remise au dépositaire en fiducie dans le délai prescrit est considérée comme un respect de l'obligation; l'absence de remise n'affecte pas la validité du transfert de titre

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 Délai de prescription pour les mesures disciplinaires

Une accusation doit être déposée dans les trois ans suivant la survenance des motifs. Pour la fraude, la fausse déclaration ou la promesse mensongère, elle doit être déposée dans l'année suivant la découverte par la partie lésée ou dans les trois ans suivant la survenance, selon la période la plus longue, mais jamais plus de dix ans après la survenance.

- ✓ Le délai général d'accusation est de trois ans à compter de la survenance
- ✓ Fraude/fausse déclaration : un an à compter de la découverte ou trois ans à compter de la survenance, selon la période la plus longue
- ✓ Le délai maximum absolu est de dix ans à compter de la survenance

6.2 Pouvoirs disciplinaires généraux

Selon les motifs prévus dans cet article et d'autres articles du chapitre, le permis de tout agent immobilier agréé peut être révoqué ou suspendu conformément aux dispositions relatives aux audiences de cette partie.

- ✓ Le commissaire peut révoquer ou suspendre le permis de tout agent immobilier agréé pour des motifs statutaires.
- ✓ La discipline doit suivre les dispositions relatives aux audiences de cette partie.

6.3 Motifs de révocation ou de suspension de licence

La section 10176 énumère les actes commis par un titulaire de licence (tout en agissant dans le cadre de son activité autorisée) pour lesquels le Commissaire peut suspendre temporairement ou révoquer définitivement une licence immobilière. Le Commissaire peut agir de sa propre initiative ou doit enquêter sur une plainte écrite vérifiée.

- ✓ Faire une fausse déclaration substantielle est un motif de discipline
- ✓ Faire de fausses promesses susceptibles d'influencer, de persuader ou d'inciter est un motif de discipline
- ✓ Agir pour plus d'une partie (double mandat) sans connaissance ou consentement de toutes les parties est interdit
- ✓ Confondre l'argent ou les biens d'autrui avec l'argent ou les biens personnels du titulaire de licence est un motif de discipline
- ✓ Recevoir un profit ou une rémunération secret ou non divulgué sans révéler le montant total à l'acheteur ou au vendeur est interdit

6.4 Les Accords Exclusifs Doivent Avoir une Date de Résiliation

La section 10176(f) constitue un motif de discipline de réclamer, d'exiger ou de recevoir une compensation en vertu d'un accord exclusif qui n'a pas de date définie et spécifiée de résiliation finale et complète.

- ✓ Les accords de mandat/représentation exclusifs doivent contenir une date de résiliation définie
- ✓ Réclamer une compensation en vertu d'un accord exclusif sans date de résiliation spécifiée constitue une violation

6.5 Motifs supplémentaires de discipline du permis

L'article 10177 permet au Commissaire de suspendre/révoquer, retarder le renouvellement ou refuser un permis pour des conduites telles que la fraude lors de l'obtention d'un permis, les condamnations pour crime/infraction connexe, la publicité mensongère, la négligence et l'absence de supervision. Il s'applique aux titulaires de permis constitués en société par le biais de leurs dirigeants, administrateurs ou actionnaires détenant 10% ou plus.

- ✓ L'obtention d'un permis par fraude, fausse représentation, tromperie ou déclaration inexacte matérielle constitue un motif de discipline
- ✓ La condamnation pour crime ou pour une infraction substantiellement liée aux fonctions du titulaire du permis constitue un motif de discipline
- ✓ Un courtier qui omet d'exercer une supervision raisonnable sur les agents immobiliers est passible de discipline
- ✓ L'utilisation intentionnelle du terme « courtier immobilier » ou du nom commercial d'une organisation dont le titulaire du permis n'est pas membre est interdite
- ✓ La démonstration de négligence ou d'incompétence dans un acte réglementé constitue un motif de discipline

6.6 Interdiction du Blockbusting / Vente de Panique

La section 10177(l) interdit de solliciter ou d'inciter à la vente, la location ou l'inscription d'un bien résidentiel en se basant sur la perte de valeur, l'augmentation de la criminalité ou le déclin scolaire due à l'entrée de personnes ayant des caractéristiques protégées (blockbusting/vente de panique).

- ✓ Le blockbusting basé sur les caractéristiques protégées en vertu du Code gouvernemental 12955 est un motif de discipline
- ✓ L'interdiction comprend les allégations de perte de valeur, d'augmentation de la criminalité ou de déclin des écoles liées à l'entrée de personnes d'une classe protégée

6.7 Obligation de signaler les condamnations et les mesures disciplinaires

La section 10186.2 exige qu'un titulaire de licence signale au DRE toute accusation/mise en accusation de crime, toute condamnation pour crime ou délit, et toute mesure disciplinaire prise par une autre autorité de délivrance de licences, par écrit dans un délai de 30 jours. Le défaut de signalement est lui-même une cause de mesure disciplinaire.

- ✓ Un titulaire de licence doit signaler les accusations de crimes, les condamnations (crime ou délit) et les mesures disciplinaires d'autres organismes dans un délai de 30 jours par écrit
- ✓ Le défaut de faire un signalement obligatoire est lui-même une cause de mesure disciplinaire

6.8 Procédure disciplinaire en vertu de la Loi sur les procédures administratives

Avant de suspendre ou de révoquer une licence, le DRE doit procéder conformément à la Loi sur les procédures administratives (Code des gouvernements § 11500 et suiv.). Lors du rejet d'une demande de licence, le département procède conformément aux articles 485-488.

- ✓ La suspension/révocation de licence suit la Loi sur les procédures administratives
- ✓ Les rejets de demande de licence procèdent selon les articles 485-488

6.9 Juridiction sur les Licences Expirées/Abandonnées

L'expiration, la suspension ou l'abandon volontaire d'une licence ne prive pas le DRE de sa juridiction pour poursuivre les enquêtes, les actions ou les procédures disciplinaires et rendre une décision suspendant ou révoquant la licence.

- ✓ L'expiration, la suspension ou l'abandon ne met pas fin à la juridiction du DRE
- ✓ Le DRE peut toujours rendre une décision suspendant ou révoquant la licence

6.10 Récupération des frais d'enquête

Dans une ordonnance disciplinaire, le commissaire peut ordonner à un titulaire de licence de payer les frais raisonnables d'enquête et d'exécution, y compris les frais du procureur général. Le département ne renouvellera ou ne rétablira la licence que lorsque les frais seront payés, sauf en vertu d'un accord de difficultés financières.

- ✓ Le titulaire de licence peut être ordonné de payer les frais raisonnables d'enquête et d'exécution
- ✓ Licence non renouvelée/rétablie jusqu'à ce que tous les frais ordonnés soient payés
- ✓ Renouvellement conditionnel jusqu'à un an disponible pour difficultés financières démontrées

6.11 Pénalité Monétaire en Lieu et Place d'une Suspension

Si le commissaire détermine que l'intérêt public est adéquatement servi, le commissaire peut, sur pétition du titulaire de licence, suspendre tout ou partie d'une suspension à la condition que le titulaire de licence paie une pénalité monétaire et n'encourt aucune nouvelle cause de discipline pendant une période spécifiée. Cette discrétion s'applique aux suspensions résultant d'audiences contestées ou par stipulation. Le défaut de paiement de la pénalité permet au commissaire, sans audience, d'ordonner l'exécution immédiate de la suspension suspendue.

- ✓ Le commissaire peut autoriser une pénalité monétaire en lieu et place d'une suspension si l'intérêt public est adéquatement servi.
- ✓ La suspension est conditionnée au paiement et à l'absence de nouvelle cause de discipline pendant une période spécifiée.
- ✓ Le défaut de paiement de la pénalité permet l'exécution immédiate de la suspension suspendue sans audience.

6.12 Obligation de divulgation de l'option d'achat

La section 10176(h) interdit à un titulaire de licence d'utiliser une option d'achat dans un contrat d'inscription, à moins que, avant ou au moment d'exercer l'option, le titulaire de licence ne divulgue par écrit le montant complet du profit et n'obtienne le consentement écrit de l'acheteur ou du vendeur.

- ✓ Un titulaire de licence détenant une option d'achat doit divulguer par écrit le montant complet du profit avant d'exercer l'option
- ✓ Le titulaire de licence doit obtenir le consentement écrit du mandant approuvant le montant du profit

6.13 Débours de Prêt Hypothécaire et Violations de Retard

Les sections 10176(k) et (l) abordent l'inconduite du courtier dans les transactions de prêts hypothécaires, notamment l'omission de débourser les fonds conformément à un engagement de prêt et le retard intentionnel de la clôture pour augmenter les frais à la charge de l'emprunteur.

- ✓ L'omission de débourser les fonds conformément à un engagement de prêt hypothécaire (lorsque le courtier est le prêteur ou autorisé à s'engager) constitue un motif de discipline
- ✓ Le retard intentionnel de la clôture d'un prêt hypothécaire uniquement pour augmenter les intérêts, les frais, les honoraires ou les charges est interdit

6.14 Discipline pour les violations de la divulgation de transfert

Le commissaire peut suspendre ou révoquer une licence si un titulaire de licence viole volontairement ou à plusieurs reprises les dispositions de la Déclaration de divulgation de transfert immobilier (Code civil section 1102 et suivantes). Ce recours administratif est le seul recours pour les violations par les titulaires de licence de la section 1102.6b du Code civil.

- ✓ La violation volontaire ou répétée de la loi sur la Déclaration de divulgation de transfert constitue un motif de suspension ou de révocation
- ✓ L'action disciplinaire du commissaire est le seul recours pour les violations par les titulaires de licence de la section 1102.6b du Code civil

6.15 Divulgation de l'intérêt de propriété du titulaire de licence à l'acheteur

La section 10177(o) exige qu'un titulaire de licence agissant en tant qu'agent de l'acheteur divulgue la nature et l'étendue de tout intérêt de propriété direct ou indirect dans la propriété, y compris les intérêts détenus par des proches, des entités dont le titulaire de licence est propriétaire, ou des personnes ayant une relation spéciale.

- ✓ Un titulaire de licence agissant en tant qu'agent de l'acheteur doit divulguer tout intérêt de propriété direct ou indirect dans la propriété
- ✓ Les intérêts de propriété détenus par des proches, des entités connexes, ou des personnes ayant une relation spéciale doivent être divulgués

6.16 Suspension sommaire pour obtention frauduleuse de licence

Le Commissaire peut, sans audience, suspendre une licence obtenue par fraude, fausse déclaration, tromperie ou déclaration inexacte de faits importants. Ce pouvoir expire 90 jours après la délivrance de la licence et le défendeur peut demander une audience.

- ✓ Le pouvoir de suspension sommaire pour les licences obtenues frauduleusement expire 90 jours après la délivrance de la licence
- ✓ Le défendeur a 30 jours après la signification pour demander une audience sur la déclaration des questions en litige

6.17 Interdiction de fausser la valeur d'un bien immobilier

La section 10177.3 interdit à un titulaire de permis de fausser sciemment ou intentionnellement la valeur d'un bien immobilier et lui interdit d'avoir un intérêt prohibé lors de la fourniture d'une opinion de valeur utilisée pour l'octroi d'un prêt hypothécaire sur une propriété résidentielle.

- ✓ Aucun titulaire de permis ne peut sciemment ou intentionnellement fausser la valeur d'un bien immobilier
- ✓ Un titulaire de permis fournissant une opinion de valeur utilisée pour l'octroi d'un hypothèque ne peut pas avoir un intérêt prohibé dans la propriété

6.18 Recommandation de clients contre rémunération (Pots-de-vin)

La section 10177.4 permet la discipline d'un titulaire de licence qui reçoit une rémunération pour avoir recommandé des clients à des agents séquestre, des entreprises de lutte antiparasitaire, des sociétés de protection des habitations, des assureurs titre, ou des sociétés de titre. Certains paiements de bonne foi, articles promotionnels et repas modérés sont exclus de « l'autre considération ».

- ✓ Recevoir des honoraires ou une commission pour recommander des clients à un séquestre, une lutte antiparasitaire, une garantie habitation, ou des sociétés de titre constitue un motif de discipline
- ✓ Les paiements de bonne foi pour des biens et services réellement fournis et raisonnablement évalués ne constituent pas une considération interdite

6.19 Discipline suite à un jugement civil pour fraude

L'article 10177.5 permet au Commissaire, après une audience, de suspendre ou de révoquer la licence d'un titulaire de licence contre lequel un jugement civil définitif a été obtenu pour fraude, fausse déclaration ou tromperie dans une transaction nécessitant une licence.

- ✓ Un jugement civil définitif pour fraude, fausse déclaration ou tromperie constitue un motif de suspension ou de révocation
- ✓ Le Commissaire peut agir après une audience tenue en vertu de cet article

6.20 Divulgation des Rôles Doubles Lors de l'Arrangement de Financement

L'article 10177.6 exige qu'un agent qui arrange le financement en lien avec une vente/location/échange, ou une entité arrangeant le financement qui agit également comme agent, fasse une divulgation écrite de ces rôles à toutes les parties dans les 24 heures.

- ✓ La divulgation écrite des rôles doubles (agent et arrangeur de financement) doit être faite à toutes les parties dans les 24 heures
- ✓ La divulgation s'applique à la vente, la location ou l'échange et à toute transaction de prêt connexe

6.21 Le courtier doit signaler le licenciement d'un agent immobilier pour violation

La section 10178 exige qu'un courtier responsable qui licencie un agent immobilier pour une violation constituant un motif de discipline dépose une déclaration écrite certifiée des faits auprès du Commissaire. L'omission de signaler peut entraîner la suspension ou la révocation de la licence du courtier.

- ✓ Un courtier doit déposer une déclaration écrite certifiée lors du licenciement d'un agent immobilier pour une violation disciplinaire
- ✓ L'omission de notifier le Commissaire peut entraîner la suspension ou la révocation de la licence du courtier

6.22 La Responsabilité du Courtier Exige une Connaissance Coupable

La section 10179 stipule que la violation d'un agent immobilier ou d'un employé ne cause pas la révocation ou la suspension de la licence du courtier responsable à moins que le courtier n'ait eu une connaissance coupable de la violation.

- ✓ Un courtier n'est pas discipliné pour la violation d'un agent immobilier en l'absence de connaissance coupable
- ✓ La connaissance coupable doit être établie lors d'une audience avant que la licence du courtier soit affectée

6.23 Examen de Réintégration et Pénalités pour Délit

Le Commissaire peut exiger un examen de qualification comme condition de réintégration d'une licence révoquée ou suspendue (10182). La violation volontaire de la division des licences est un délit passible d'une amende jusqu'à 10 000 dollars, d'une peine d'emprisonnement jusqu'à six mois dans une prison du comté, ou des deux (10185).

- ✓ Le Commissaire peut exiger la réussite d'un examen de qualification pour réintégrer une licence révoquée ou suspendue
- ✓ La violation volontaire est un délit : amende jusqu'à 10 000 dollars, emprisonnement jusqu'à six mois, ou les deux

6.24 Suspension automatique pendant l'incarcération

La section 10186.1 suspend automatiquement une licence pendant toute période d'incarcération du titulaire suite à une condamnation pour crime, indépendamment de l'appel. Certaines condamnations (crimes liés aux drogues, articles PC 187/261/288) sont présumées de manière irréfragable substantiellement liées aux fonctions du titulaire.

- ✓ Une licence est automatiquement suspendue pendant l'incarcération suite à une condamnation pour crime, même en attente d'appel
- ✓ Les condamnations pour substances contrôlées ou articles du code pénal 187, 261 ou 288 sont présumées de manière irréfragable substantiellement liées aux fonctions du titulaire

6.25 Abandon volontaire de licence

Un titulaire de licence faisant l'objet d'une enquête ou d'une accusation peut pétitionner pour abandonner volontairement sa licence. L'abandon devient effectif upon acceptance by the commissioner; le titulaire dont la licence a été abandonnée ne peut être relicencié que en pétitionnant pour la réintégration.

- ✓ L'abandon devient effectif upon acceptance by the commissioner
- ✓ La relicenciation nécessite une pétition pour la réintégration en vertu du Code des gouvernements § 11522

6.26 Notification interinstitutionnelle des mesures disciplinaires relatives aux comptes séquestre

Lorsque le Commissaire prend une mesure d'exécution ou disciplinaire définitive concernant les services de séquestre, le Commissaire doit notifier le Commissaire aux Assurances et le Commissaire de la Protection financière et de l'Innovation, et tenir à jour une base de données des agents de licence ayant fait l'objet de mesures disciplinaires sur le site Web du DRE.

- ✓ Le DRE doit notifier le Commissaire aux Assurances et le Commissaire de la Protection financière et de l'Innovation des mesures disciplinaires définitives relatives au séquestre
- ✓ Le DRE doit maintenir une base de données en ligne des agents de licence soumis à des mesures d'exécution ou disciplinaires concernant le séquestre

6.27 Discipline et Renouvellement du Permis du Courtier Personne Morale

Une personne morale n'est pas disciplinée pour les actes individuels d'un officier/actionnaire si l'auteur de l'infraction est complètement dissocié de la personne morale. Une décision de retarder le renouvellement du permis suspend l'expiration du permis jusqu'à ce que les actions disciplinaires en attente soient finalisées ou que le permis soit cédé.

- ✓ Une personne morale peut éviter une discipline si un officier/administrateur/actionnaire détenant 10 % ou plus est complètement dissocié de celle-ci
- ✓ Le retard de renouvellement suspend l'expiration du permis en attente des résultats disciplinaires finaux ou de la cession volontaire

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 Paiement des frais de licence, expiration et renouvellement tardif

Les sections 10200-10201 exigent que tous les frais de licence soient payés d'avance au moment de la demande ; les licences expirent à minuit le dernier jour de leur durée. Un renouvellement tardif est autorisé dans les deux ans suivant l'expiration moyennant le paiement d'une pénalité égale à 1,5 fois les frais de renouvellement réguliers.

- ✓ Les frais de licence sont payables d'avance au moment du dépôt de la demande
- ✓ Une licence expirée peut être renouvelée tardivement dans les deux ans suivant l'expiration en payant 1,5 fois les frais de renouvellement réguliers

7.2 Admissibilité au paiement du Fonds de protection des consommateurs

Une personne lésée peut récupérer des fonds du Fonds de protection des consommateurs après l'obtention d'un jugement définitif (ou d'une sentence arbitrale confirmée ou d'une ordonnance de restitution pénale) fondé sur la fraude, les fausses déclarations, la tromperie intentionnelle ou la conversion de fonds en fiducie commises par le défendeur, découlant d'une transaction nécessitant une licence immobilière, alors que le défendeur était titulaire d'une licence. Seuls les dommages réels et directs sont recouvrables. La demande doit être déposée dans un délai d'un an à compter de la date où le jugement devient définitif. Un conjoint du débiteur ne peut pas obtenir de recouvrement.

- ✓ Les dommages doivent résulter de fraude, de fausses déclarations, de tromperie intentionnelle ou de conversion de fonds en fiducie
- ✓ Le défendeur doit avoir été titulaire d'une licence et exercer des actes nécessitant une licence au moment du sinistre
- ✓ La demande doit être déposée dans un délai d'un an à compter de la date où le jugement devient définitif
- ✓ Seuls les dommages réels et directs non payés selon le jugement sont recouvrables
- ✓ Un conjoint ou un représentant personnel du conjoint du débiteur ne peut pas faire de réclamation
- ✓ Le demandeur doit poursuivre diligence le recouvrement contre tous les responsables, y compris le courtier qui l'emploie

7.3 Limites de paiement du Compte de recouvrement

Pour les demandes déposées le 1er janvier 2009 ou après, la responsabilité du Compte de recouvrement des consommateurs ne peut pas dépasser 50 000 $ par transaction et 250 000 $ par titulaire de licence, indépendamment du nombre de personnes lésées, de parcelles impliquées ou de jugements. (Avant 2009 : 20 000 $ par transaction et 100 000 $ par titulaire de licence.) Lorsque les fonds sont insuffisants pour tous les réclamations valables contre un titulaire de licence, les réclamations sont réparties équitablement au prorata.

- ✓ Maximum 50 000 $ par transaction (demandes déposées le 1er janvier 2009 ou après)
- ✓ Maximum 250 000 $ par titulaire de licence (demandes déposées le 1er janvier 2009 ou après)
- ✓ Les limites antérieures à 2009 étaient de 20 000 $ par transaction et 100 000 $ par titulaire de licence
- ✓ Les fonds insuffisants sont distribués au prorata entre les réclamations valables, sans tenir compte de l'ordre des jugements

7.4 Suspension automatique de la licence après paiement

Lorsque le commissaire effectue un paiement du Compte de récupération du consommateur au nom d'un titulaire de licence, la licence de ce titulaire est automatiquement suspendue à la date du paiement si le jugement a été établi par des preuves claires et convaincantes de fraude, de fausse représentation, de tromperie ou de détournement de fonds fiduciaires. Le titulaire de la licence ne peut être réinstallé que s'il rembourse intégralement le compte plus les intérêts au taux légal en vigueur. Une décharge en faillite ne dispense pas le titulaire de la licence de cette obligation.

- ✓ La licence est automatiquement suspendue à la date du paiement du compte
- ✓ La réinstallation exige le remboursement intégral plus les intérêts au taux légal en vigueur
- ✓ Une décharge en faillite ne dispense pas le titulaire de la licence du remboursement ou des pénalités
- ✓ La suspension s'applique lorsqu'il existe des preuves claires et convaincantes de fraude ou de détournement

7.5 Discipline indépendante du remboursement

Rien dans ce chapitre ne limite l'autorité du commissaire à discipliner un titulaire de licence pour des violations de la Loi immobilière de Californie. Le remboursement intégral des obligations du Fonds de rétablissement des consommateurs n'annule ni ne modifie les autres procédures disciplinaires.

- ✓ Le remboursement au Fonds de rétablissement n'annule pas l'action disciplinaire
- ✓ Le commissaire conserve l'autorité disciplinaire complète en vertu de la Loi immobilière
- ✓ Un titulaire de licence dont l'obligation de compte a été payée reste sujet à discipline

7.6 Délai de dépôt de demande et frais non remboursables

Une personne qui réussit l'examen doit déposer la demande de licence et les frais dans un délai d'un an (10201.6). Les frais immobiliers ne sont pas remboursables et sont réputés gagnés à la réception (10207). Un candidat qui ne se présente pas à l'examen de courtier dans un délai de deux ans voit sa demande expirer (10208.5).

- ✓ La demande de licence et les frais doivent être déposés dans un délai d'un an suivant la réussite à l'examen
- ✓ Aucune partie des frais immobiliers n'est remboursable ; ils sont réputés gagnés à la réception par le département

7.7 Frais de Licence Immobilière et Caducité de l'Examen

Le Code des Professions et des Activités régit les frais de licence et d'examen pour les courtiers et les agents immobiliers et prévoit que les demandes deviennent caduques si l'examen n'est pas réussi dans un délai imparti. Les frais de licence de courtier s'élèvent à 450 $ (ne dépassant pas 585 $) et les frais de licence d'agent immobilier à 350 $ (ne dépassant pas 455 $). Les frais de licence restreinte équivalent aux frais de licence non restreinte. Si un demandeur n'a pas réussi l'examen de licence immobilière dans les deux ans suivant le dépôt de la demande de licence, la demande devient caduque et aucune autre procédure n'est engagée.

- ✓ Les frais de licence de courtier s'élèvent à 450 $ (max 585 $) ; les frais de licence d'agent immobilier à 350 $ (max 455 $)
- ✓ La demande de licence devient caduque si le demandeur n'a pas réussi l'examen dans les deux ans suivant le dépôt
- ✓ Les frais de licence restreinte pour courtier ou agent immobilier sont identiques aux frais de licence non restreinte
- ✓ Les frais d'examen et de réexamen d'agent immobilier s'élèvent à 100 $ (max 130 $) ; la demande devient caduque si le demandeur ne se présente pas dans les deux ans

7.8 Licence de Société — Officier Désigné

Lorsqu'une société est autorisée à exercer en tant que courtier en immobilier, la licence autorise un officier désigné à agir au nom de la société sans frais supplémentaires. Cet officier doit être nommé dans la demande de licence de la société. Pour chaque officier supplémentaire par l'intermédiaire duquel la société exerce des activités de courtier en immobilier, des frais originaux ou de renouvellement distincts doivent être payés.

- ✓ Un officier de société désigné peut agir pour la société sans payer de frais supplémentaires
- ✓ Chaque officier supplémentaire par l'intermédiaire duquel la société exerce ses activités doit payer les frais originaux ou de renouvellement appropriés

7.9 Sous-comptes du Fonds Immobilier et Allocation des Frais de Permis

Le Fonds Immobilier contient deux comptes distincts : le Compte d'Éducation et de Recherche et le Compte de Récupération pour les Consommateurs. Le commissaire peut créditer jusqu'à 8 % de tout frais de permis au Compte d'Éducation et de Recherche, et 12 % de tout frais de permis est crédité au Compte de Récupération pour les Consommateurs. Si le solde du Compte de Récupération pour les Consommateurs atteint au moins 3 500 000 $ au 30 juin, les fonds excédentaires sont versés au Fonds Immobilier. Le terme « Compte de Récupération » désigne le Compte de Récupération pour les Consommateurs.

- ✓ Jusqu'à 8 % des frais de permis peuvent être crédités au Compte d'Éducation et de Recherche
- ✓ 12 % des frais de permis sont crédités au Compte de Récupération pour les Consommateurs
- ✓ Si le solde du Compte de Récupération pour les Consommateurs atteint 3 500 000 $ au 30 juin, l'excédent est crédité au Fonds Immobilier
- ✓ « Compte de Récupération » désigne le Compte de Récupération pour les Consommateurs

7.10 Traitement et contestation d'une demande

Le commissaire doit envoyer par courrier une liste détaillée des lacunes dans les 15 jours si une demande est incomplète, et rendre une décision écrite finale dans les 90 jours suivant la réception d'une demande complète. Un débiteur jugé doit déposer une réponse écrite dans les 30 jours suivant la signification pour contester le paiement, ou renoncer à ses objections. En cas de refus, le demandeur peut déposer une demande vérifiée auprès du tribunal supérieur dans les six mois pour obtenir une ordonnance du tribunal ordonnant le paiement. Le commissaire peut rejuger les questions et défendre le compte.

- ✓ Le commissaire doit envoyer la liste des lacunes par courrier dans les 15 jours de la réception
- ✓ Une décision écrite finale est requise dans les 90 jours suivant la réception d'une demande complète
- ✓ Le débiteur jugé doit répondre dans les 30 jours suivant la signification ou renoncer à ses objections
- ✓ Le demandeur débouté peut déposer plainte auprès du tribunal supérieur dans les six mois suivant l'avis de refus
- ✓ La norme de paiement est la prépondérance des preuves pour l'approbation, mais la suspension exige une preuve claire et convaincante

7.11 Fonds insuffisants du Compte de récupération - Ordre de paiement

Si le Compte de récupération des consommateurs ne dispose pas de fonds suffisants pour satisfaire une réclamation dûment autorisée, le commissaire doit payer les réclamations impayées une fois que des fonds suffisants sont déposés, dans l'ordre dans lequel les réclamations ont été originellement déposées, plus 4% d'intérêts cumulés annuels.

- ✓ Les réclamations impayées sont satisfaites dans l'ordre originellement déposé
- ✓ Les paiements retardés accumulent des intérêts à 4% par année
- ✓ Le paiement reprend uniquement lorsque des fonds suffisants sont déposés sur le compte

7.12 Droit de subrogation du commissaire

Lorsque le commissaire paie un créancier titulaire d'un jugement à partir du Fonds de récupération pour les consommateurs, le commissaire est subrogé à tous les droits du créancier, et le créancier doit céder le jugement au commissaire. Tous les montants recouverts sont redéposés dans le fonds.

- ✓ Le commissaire est subrogé aux droits du créancier titulaire d'un jugement lors du paiement
- ✓ Le créancier titulaire d'un jugement doit céder tous les droits, titres et intérêts au commissaire
- ✓ Les montants recouverts sur le jugement sont redéposés dans le Fonds de récupération pour les consommateurs

7.13 Renonciation aux droits pour non-conformité

L'omission d'une personne lésée de se conformer à toutes les dispositions du chapitre du Fonds de protection des consommateurs constitue une renonciation à tous les droits en vertu de ce chapitre.

- ✓ La conformité complète aux exigences du chapitre est obligatoire pour obtenir un recours
- ✓ La non-conformité entraîne une renonciation à tous les droits au recours

7.14 Autorité du Commissaire à Réduire les Frais

Le Commissaire aux Biens Immobiliers peut périodiquement prescrire des frais inférieurs aux maximums statutaires lorsqu'ils sont suffisants pour compenser les frais d'administration, et doit tenir au moins une audience de réglementation chaque année pour examiner la réduction des frais. Si, au 30 juin, le solde du Fonds Immobilier dépasse 150 pour cent du budget autorisé du département pour l'année suivante, le commissaire doit émettre des réglementations réduisant les frais de licence et de subdivision pour ramener le solde dans cette limite de 150 pour cent.

- ✓ Le Commissaire peut fixer des frais inférieurs aux maximums statutaires pour correspondre aux frais d'administration
- ✓ Un solde du Fonds Immobilier dépassant 150 % du budget autorisé déclenche des réductions de frais obligatoires
- ✓ Au moins une audience de réglementation d'examen des frais doit être tenue chaque année civile

7.15 Frais de Majoration Lorsque le Solde du Compte est Faible

Si, le 30 juin, le solde du Compte de Rétablissement des Consommateurs est inférieur à 200 000 $, des frais supplémentaires sont facturés au renouvellement ou à l'obtention des licences pendant les quatre années suivantes : 7 $ pour les courtiers, 4 $ pour les agents commerciaux et 1 $ pour les titulaires de licences de service de liste de location prépayée (dans les deux ans).

- ✓ Le solde déclencheur est inférieur à 200 000 $ le 30 juin
- ✓ Les frais de majoration des courtiers sont de 7 $; agent commercial 4 $; service de liste de location prépayée 1 $
- ✓ Les frais des courtiers et agents commerciaux s'appliquent dans les quatre ans ; PRLS dans les deux ans

7.16 Dépôt et affectation des fonds

Tous les montants reçus par le commissaire en vertu de ce chapitre doivent être déposés au Trésor de l'État et crédités au Compte de rétablissement des consommateurs.

- ✓ Les fonds reçus en vertu du chapitre vont au Trésor de l'État
- ✓ Tous ces fonds sont crédités au Compte de rétablissement des consommateurs

7.17 Responsabilité pour dépôt de faux documents

Il est illégal de déposer auprès du commissaire tout avis, déclaration ou document requis en vertu du chapitre qui est faux, inexact ou contient une déclaration inexacte volontaire et matérielle de fait. Il s'agit d'une infraction publique passible d'une peine d'emprisonnement d'un an maximum dans une prison du comté et/ou d'une amende pouvant atteindre 1 000 $.

- ✓ Le dépôt de documents requis faux ou inexacts est une infraction publique
- ✓ Passible d'une peine d'emprisonnement d'un an maximum dans une prison du comté et/ou d'une amende de 1 000 $ maximum

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 Enregistrement des Subdivisions Hors de l'État

Une personne agissant en tant que mandant ou mandataire qui entend vendre, louer ou offrir des lots, parcelles ou droits dans une subdivision située hors de la Californie mais dans les États-Unis doit enregistrer la subdivision auprès du commissaire avant toute vente, location ou offre. La demande exige des frais, une description de l'offre, une certification de conformité aux exigences de l'État du bien-fonds, et un consentement au service.

- ✓ L'enregistrement auprès du commissaire est obligatoire avant toute vente, location ou offre d'intérêts dans une subdivision hors de l'État
- ✓ L'enregistrement est réputé complet si le département n'émet pas d'avis dans les 10 jours

8.2 Clause de non-responsabilité obligatoire pour les subdivisions hors de Californie (É.-U.)

Il est illégal de vendre/louer ou d'offrir des intérêts dans une subdivision située en dehors de la Californie mais aux États-Unis, à moins que le matériel imprimé ne contienne une clause de non-responsabilité en 10 points bien visible déclarant que la DRE n'a pas inspecté, examiné ou qualifié l'offre. Si l'offre est faite oralement, une clause de non-responsabilité étendue doit être reçue par écrit avant toute visite/contact de vente, et une copie doit être insérée en haut de tout contrat d'achat/location et initiales par le résident californien.

- ✓ La publicité doit contenir la clause de non-responsabilité d'avertissement de non-inspection de la DRE en 10 points
- ✓ La clause de non-responsabilité étendue doit être insérée en haut du contrat et initialisée par le résident californien

8.3 Définition et licence du service d'annonces de location payantes

Un service d'annonces de location payantes (PRLS) fournit aux futurs locataires des listes de propriétés résidentielles à louer en échange d'une redevance payée d'avance ou simultanément, sans négocier les locations. Les services de recommandation de colocataires sont exclus, ainsi que les journaux d'intérêt général. Il est illégal d'exercer une activité PRLS sans être autorisé en tant que PRLS ou courtier immobilier.

- ✓ Un PRLS fournit des annonces de location contre une redevance d'avance ou simultanée sans négocier les locations
- ✓ L'exercice d'une activité PRLS exige une licence PRLS ou une licence de courtier immobilier
- ✓ Les services de recommandation de colocataires et les journaux d'intérêt général sont exclus de la réglementation PRLS

8.4 Supervision de l'agent désigné du PRLS et expiration de la licence

Un siège d'un service d'annonces immobilières prépayées doit être exploité sous la supervision immédiate du titulaire de la licence ou d'un agent désigné qui n'exerce ses fonctions qu'à un seul siège. Lorsqu'un agent désigné cesse définitivement ses fonctions à un siège, le titulaire de la licence doit notifier le DRE par écrit dans un délai de cinq jours. La licence d'un siège expire automatiquement 60 jours après que l'entreprise cesse d'être gérée par l'agent désigné du dossier, à moins que le titulaire de la licence ne soumettre une notification écrite d'un nouvel agent désigné dans ce délai.

- ✓ Un agent désigné ne peut exercer ses fonctions d'agent désigné qu'à un seul siège (sauf chevauchement de transition de 60 jours).
- ✓ Une notification écrite au DRE est requise dans les 5 jours du départ définitif d'un agent désigné.
- ✓ La licence d'un siège expire automatiquement 60 jours après que l'entreprise cesse d'être gérée par l'agent désigné, sauf si un nouvel agent est notifié.

8.5 Exigence de caution PRLS et exemptions

Sauf exonération, chaque titulaire de licence PRLS doit fournir et maintenir une caution de 10 000 $ pour chaque lieu, soit sous forme de caution de société de cautionnement, soit sous forme de dépôt en espèces (qui peut être placé dans un compte portant intérêt assigné au commissaire, les intérêts étant versés au titulaire de la licence). La caution peut satisfaire les créanciers titulaires de jugements insatisfaits. Les exemptions s'appliquent aux personnes exonérées d'impôt, aux agences gouvernementales et aux courtiers immobiliers exerçant des activités PRLS en vertu d'une licence immobilière.

- ✓ Chaque lieu PRLS nécessite une caution de 10 000 $ ou un dépôt en espèces maintenu en vigueur en permanence.
- ✓ Exemptions de caution : entités exonérées d'impôt, agences gouvernementales et courtiers immobiliers agréés exerçant des activités PRLS.

✓

La caution ou le dépôt peut être utilisé pour satisfaire les créanciers titulaires de jugements en vertu de § 10167.10(e).

8.6 Exigences du Contrat Écrit pour les Titulaires de Licence PRLS

Avant d'accepter des honoraires, un titulaire de licence PRLS doit proposer un contrat écrit (papier ou électronique) qui inclut le nom du titulaire et le numéro de licence, les adresses/téléphones, l'accusé de réception des honoraires, la description du service, les spécifications de location du locataire (type de structure, localisation, meublé/non meublé, chambres, loyer maximum), une date d'expiration du contrat au plus tard 90 jours après l'exécution, une clause relative aux droits de remboursement, la signature du titulaire, une clause relative aux petites créances en gras, et une clause en caractères gras stipulant que l'achat d'autres biens/services est facultatif. Les formulaires de contrat doivent être déposés auprès et approuvés par le DRE avant utilisation ; les dossiers doivent être conservés au moins trois ans.

- ✓ La date d'expiration du contrat ne doit pas dépasser 90 jours à compter de l'exécution.
- ✓ Le formulaire de contrat doit être déposé auprès du DRE et approuvé avant utilisation ; les modifications non traitées dans les 15 jours ouvrables sont réputées approuvées.
- ✓ Les dossiers doivent être conservés au moins 3 ans à compter de la résiliation du contrat et éliminés par déchiquetage pour protéger l'identité du locataire.
- ✓ Une clause relative aux droits de remboursement et une divulgation en caractères gras stipulant que les biens/services supplémentaires sont facultatifs sont obligatoires.

8.7 Droits de remboursement PRLS du locataire potentiel

Un titulaire de licence PRLS doit rembourser intégralement les frais s'il ne fournit pas au moins trois propriétés locatives disponibles conformes aux spécifications du contrat dans les cinq jours suivant l'exécution (sauf si le locataire obtient une location par le titulaire de la licence). Si le locataire obtient une location autrement que par le titulaire de la licence ou n'obtient pas de location, le titulaire de la licence doit rembourser les frais moins des frais de service de 50 $, pourvu que le locataire exige le remboursement dans les 10 jours suivant l'expiration du contrat. Un avis écrit obligatoire des droits de remboursement (au moins 12 points) doit être donné avant d'accepter des frais. Le refus de mauvaise foi de rembourser expose le titulaire de la licence à des dommages jusqu'à 1 000 $ plus les dommages réels devant le tribunal des petites créances.

- ✓ Remboursement intégral requis si moins de 3 locations disponibles conformes sont fournies dans les 5 jours suivant l'exécution.
- ✓ Remboursement des frais moins des frais de service de 50 $ si le locataire obtient une location ailleurs ou aucune, avec demande écrite dans les 10 jours suivant l'expiration.
- ✓ Les remboursements doivent être versés dans les 10 jours suivant la réception de la documentation requise ou d'une déclaration signée.

✓

Le refus de mauvaise foi de rembourser permet des dommages au tribunal des petites créances jusqu'à 1 000 $ plus les dommages réels, satisfaisables à partir de la caution.

8.8 Violations et Discipline du PRLS

Il est interdit à un titulaire de licence PRLS ou à ses employés/agents de faire de la publicité fausse ou trompeuse, ou de signaler une propriété connue comme inexistante, indisponible, annoncée de manière fausse, non confirmée dans la fenêtre de disponibilité de quatre jours, ou inscrite sans permission du propriétaire. Le commissaire peut suspendre, refuser ou révoquer la licence en cas de violation ou de condamnation substantiellement liée aux fonctions du PRLS, après une audience. La violation intentionnelle est un délit mineur. Une licence PRLS a une durée de deux ans.

- ✓ Le titulaire de licence doit confirmer la disponibilité de la propriété dans un délai de quatre jours avant de diffuser les annonces (un délai de grâce de 5 à 7 jours est autorisé avec bonne foi et date de confirmation divulguée).
- ✓ Le commissaire peut suspendre, refuser ou révoquer une licence PRLS pour violation d'article ou condamnations substantiellement liées, après une audience.
- ✓ La violation intentionnelle de l'article PRLS est un délit mineur.
- ✓ La durée de la licence PRLS est de deux ans.

8.9 Définition de la Subdivision pour cet Article

Une « subdivision » comprend un terrain divisé ou proposé d'être divisé en cinq ou plus de lots ou parcelles pour la vente/location, ou un terrain dans lequel cinq ou plus d'intérêts indivis sont créés pour la vente/location, plus les subdivisions définies à la Section 11004.5 (excluant le paragraphe (e)).

- ✓ Cinq ou plus de lots/parcelles déclenchent le statut de subdivision
- ✓ Cinq ou plus d'intérêts indivis constituent également une subdivision

8.10 Avis de non-conformité obligatoire pour les subdivisions étrangères (en dehors des États-Unis)

Pour les subdivisions situées en dehors des États-Unis, toute publicité doit contenir de manière bien visible un avis de non-conformité en caractères majuscules de 10 points indiquant que le DRE n'a pas examiné l'offre (titre, privilèges, dépôt fiduciaire, gestion, etc.), conseillant de consulter un avocat familiarisé avec la loi du pays où se situe le bien. Les offres verbales exigent une remise écrite avant une visite ou un contact, et l'avis doit être inséré en haut de tout contrat et paraphé par le résident californien.

- ✓ La publicité pour les subdivisions étrangères doit inclure l'avis de non-conformité du DRE en caractères majuscules de 10 points
- ✓ L'avis doit être inséré en haut du contrat et paraphé par le résident californien

8.11 Cessation et Abstention pour Violations

Si le commissaire constate qu'une personne viole l'article ou un règlement connexe, le commissaire peut ordonner à la personne de cesser et de s'abstenir de la violation ou de la vente/location supplémentaire jusqu'à correction. La personne doit immédiatement cesser à la réception de l'ordonnance et peut demander une audience en vertu de la Section 11019(c).

- ✓ La personne doit immédiatement cesser l'activité décrite à la réception de l'ordonnance
- ✓ La personne peut demander une audience en vertu de la Section 11019(c)

8.12 Motifs de discipline de la licence MOG

Le commissaire peut suspendre ou révoquer une licence MOG pour fausse représentation substantielle, promesses trompeuses, représentation de plus d'une partie sans consentement, mélange de fonds, profits secrets, option d'achat non divulguée, condamnation pour crime ou crime connexe, négligence ou incompétence, usage abusif du terme « agent immobilier », ou toute fraude ou malhonnêteté.

- ✓ Le mélange des fonds des clients avec ceux du titulaire de la licence constitue un motif de discipline
- ✓ La représentation de plusieurs parties sans consentement et l'appropriation de profits secrets constituent des motifs de discipline
- ✓ La fraude, la malhonnêteté, la négligence ou l'incompétence justifient une suspension ou une révocation

8.13 Demande PRLS et Exploitation du Courtier

Une demande écrite distincte est requise pour chaque emplacement exploité par un titulaire de licence non-courtier, avec un droit de dossier pour le premier emplacement et un droit moins élevé pour chaque emplacement supplémentaire ; une partie (40 $) de chaque droit est créditée au Compte de Récupération des Consommateurs. Un courtier immobilier peut fournir un PRLS dans un bureau autorisé sous la supervision immédiate du courtier ou d'un vendeur autorisé. Le Commissaire exige la prise d'empreintes digitales et peut tenir une audience pour vérifier l'honnêteté et la véracité des demandeurs, agents, officiers et propriétaires à 25 % ou plus.

- ✓ Une demande PRLS distincte et un droit sont requis pour chaque emplacement exploité par un titulaire de licence non-courtier
- ✓ Une partie de chaque droit de dossier (40 $) est créditée au Compte de Récupération des Consommateurs
- ✓ Un courtier peut exploiter un PRLS dans un bureau autorisé sous supervision immédiate du courtier ou du vendeur autorisé
- ✓ La prise d'empreintes digitales est requise pour les demandeurs initiaux, les agents désignés, les officiers, les administrateurs et les propriétaires à 25 % ou plus

8.14 Consentement à la signification des actes judiciaires pour les demandeurs non-résidents du PRLS

Tout demandeur non-résident pour une licence de service d'annonces de location payantes doit déposer, avec sa demande, un consentement irrévocable stipulant que si la signification personnelle ne peut être effectuée en Californie malgré les efforts raisonnables, la signification valide peut être faite en remettant l'acte au Secrétaire d'État.

- ✓ Les demandeurs non-résidents du PRLS doivent déposer un consentement irrévocable à la signification des actes judiciaires.
- ✓ La signification peut être effectuée auprès du Secrétaire d'État lorsque la signification personnelle ne peut être réalisée en Californie.

8.15 Terme d'enregistrement et consentement à la signification

Un enregistrement en vertu de cet article a une durée d'un an sauf si le commissaire prescrit une durée plus longue par règlement. La demande doit inclure un consentement irrévocable selon lequel, si la signification personnelle ne peut être effectuée après diligence raisonnable, la signification valide peut être faite auprès du Secrétaire d'État.

- ✓ Le terme d'enregistrement est d'un an sauf si une durée plus longue est prescrite par règlement
- ✓ La demande doit inclure un consentement irrévocable à la signification auprès du Secrétaire d'État

8.16 Permis de courtier MOG ou courtier immobilier requis

Une personne doit être autorisée en tant que courtier en minéraux, pétrole et gaz (MOG) ou courtier immobilier pour, moyennant rémunération, vendre/acheter/solliciter/négocier des biens MOG, solliciter des prêts sur des biens MOG, louer des biens ou des baux MOG, percevoir des loyers/redevances, ou assister au dépôt de demandes sur des biens MOG appartenant à l'État. Agir en tant que mandant dans l'achat/location/option de biens MOG en vue de la revente exige également une licence.

- ✓ Les actes de courtage MOG rémunérés nécessitent une licence de courtier MOG ou immobilier
- ✓ Agir en tant que mandant dans l'achat/location de biens MOG en vue de la revente exige une licence
- ✓ Certains actes des employés du gouvernement et les exemptions énumérées ne nécessitent pas de licence

8.17 Activités ne nécessitant pas une licence MOG

Une licence MOG n'est pas requise pour agir en tant que dépositaire en vertu d'un bail pétrolier/gazier (non à vendre), participer à des transactions ordonnées par un tribunal, forer ou produire du pétrole, du gaz ou des minéraux, négocier des baux avec des sociétés de production, ou traiter les droits miniers non pétroliers/gaziers en tant que propriétaire.

- ✓ Le forage ou la production de pétrole, de gaz ou de minéraux sont exemptés de la licence MOG
- ✓ Les transactions ordonnées par le tribunal et certaines transactions entre principaux sont exemptées

8.18 Licence MOG non assujettie à la formation continue

Les courtiers MOG sont assujettis à de nombreuses dispositions relatives aux courtiers immobiliers, mais ne sont PAS assujettis aux exigences de formation continue de l'Article 2/2.5 comme condition préalable au renouvellement de la licence. Les courtiers MOG peuvent obtenir une licence restreinte après révocation, sans droit de propriété ni droit au renouvellement.

- ✓ Les courtiers MOG sont exemptés des exigences de formation continue pour le renouvellement
- ✓ Une licence MOG restreinte n'entraîne aucun droit de propriété et aucun droit au renouvellement
- ✓ Le Commissaire peut suspendre une licence restreinte en attente d'audience

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 Domaines en Pleine Propriété

En Angleterre féodale, un domaine était l'intérêt de propriété qu'une personne possédait dans une terre. Un domaine en pleine propriété avait une durée indéfinie et n'était pas soumis aux incidents serviles du seigneur féodal ; seul un propriétaire en pleine propriété pouvait intenter une action réelle, donc seuls les domaines en pleine propriété constituaient une propriété réelle. Un domaine inférieur à la pleine propriété avait une durée spécifiée.

- ✓ Les domaines en pleine propriété ont une durée indéfinie et constituent une propriété réelle
- ✓ Les domaines inférieurs à la pleine propriété ont une durée spécifiée
- ✓ Seuls les propriétaires de domaines en pleine propriété pouvaient intenter une action réelle

9.2 Propriété en Fee Simple et Usufruit

Un domaine franc pourrait être un domaine en fee (absolu ou conditionnel) ou un usufruit. La fee simple absolue est le plus grand domaine reconnu par la loi, incluant le droit de le léguer. Une fee simple défaisable peut être résiliée si une condition est violée (par exemple, le constituant peut reprendre possession). Un usufruit dure la vie d'une personne et est un domaine franc car sa durée n'est pas fixée en termes temporels.

- ✓ La fee simple absolue est le plus grand domaine reconnu par la loi
- ✓ La fee simple défaisable peut être annulée si une condition est brisée, permettant au constituant de reprendre possession
- ✓ Un usufruit est un domaine franc mesuré par la vie d'une personne, non fixé en mois/années

9.3 Définition moderne de la propriété immobilière

Aujourd'hui, la propriété est considérée comme la chose possédée, et elle est soit immobilière, soit mobilière. La propriété immobilière comprend : (1) la terre ; (2) tout ce qui y est attaché et considéré comme une partie permanente de la terre ; (3) ce qui est incident ou attaché à la terre ; et (4) ce qui est immobilier par la loi.

- ✓ Propriété immobilière = terre, biens attachés permanents, dépendances et choses immobilières par la loi
- ✓ La propriété est classée soit comme immobilière, soit comme mobilière

9.4 Définition d'une Fixture

Les fixtures sont des biens meubles attachés à un terrain de telle manière qu'ils sont considérés comme faisant partie du bien immobilier. Une fois qu'un bien meuble devient une fixture, il est traité comme un bien immobilier et se transmet avec le terrain sauf exception.

- ✓ Une fixture est un bien meuble attaché à un terrain de façon à devenir un bien immobilier
- ✓ Les fixtures se transmettent avec le bien immobilier lors d'une cession sauf exception expresse écrite

9.5 Cinq tests pour déterminer une fixture

Les tribunaux utilisent cinq tests généraux pour déterminer si un bien meuble est devenu une fixture : (1) L'intention de la personne qui l'incorpore ; (2) La méthode d'attache / le degré de permanence (par exemple, le ciment et le plâtre suggèrent une fixture) ; (3) L'adaptabilité de l'article à un usage ordinaire avec le terrain ; (4) L'accord entre les parties concernant la nature du bien ; (5) La relation entre les parties (par exemple, vendeur/acheteur, propriétaire/locataire). L'intention est considérée comme le test le plus important.

- ✓ Les cinq tests sont : Intention, Méthode d'attache, Adaptabilité, Accord, Relation (mnémonique MARIA)
- ✓ L'intention est généralement le test le plus important
- ✓ Un accord clair entre les parties résout généralement les litiges concernant les fixtures
- ✓ La méthode d'attache considère le degré de permanence

9.6 Droit du Locataire de Retirer les Fixtures Commerciales

Un locataire peut, pendant la durée du bail, retirer tout objet fixé à titre de commerce, de manufacture, d'ornement ou d'usage domestique, à condition que le retrait puisse s'effectuer sans endommager les lieux. Cette exception ne s'applique pas si l'objet est devenu une partie intégrante des lieux.

- ✓ Les locataires peuvent retirer les fixtures commerciales pendant la durée du bail
- ✓ Le retrait ne doit pas endommager les lieux
- ✓ Le droit ne s'applique pas si l'objet est devenu une partie intégrante des lieux

9.7 Distinctions juridiques clés entre les biens immobiliers et les biens personnels

Différences juridiques importantes : (1) La vente de biens immobiliers doit ordinairement être faite par écrit signé par la partie tenue de l'exécuter ; la vente de biens personnels doit être faite par écrit si la valeur dépasse 500 $. (2) Les lois de l'État du situs régissent le transfert de titre de propriété immobilière ; les ventes de biens personnels commerciaux sont soumises aux lois fédérales et étatiques. (3) L'État fournit un système d'enregistrement pour les documents affectant les biens immobiliers. (4) Les lois fiscales distinguent entre les biens immobiliers et les biens personnels.

- ✓ Les accords de vente de biens immobiliers doivent être faits par écrit et signés par la partie tenue de l'exécuter
- ✓ Les ventes de biens personnels doivent être faites par écrit si la valeur dépasse 500 $
- ✓ Le transfert de titre de propriété immobilière est régi par la loi de l'État du situs (lieu)
- ✓ L'État maintient un système d'enregistrement pour les documents relatifs aux biens immobiliers

9.8 Objet et méthodes des descriptions légales

Chaque parcelle vendue, louée ou hypothéquée doit être correctement identifiée par une description légale qui ne décrit aucune autre propriété que celle concernée. Les trois méthodes les plus courantes sont : la carte enregistrée (lot, bloc, tract), la section et township du gouvernement américain, et les metes and bounds.

- ✓ Une bonne description légale ne décrit que la propriété unique de la transaction
- ✓ Les trois méthodes courantes sont : la carte enregistrée, la section/township et les metes and bounds

9.9 Mesures de Section et de Superficie

Mesures clés : un township contient 36 sections ; chaque section est un carré d'un mille et équivaut à 640 acres ; un mille équivaut à 5 280 pieds ; un acre équivaut à 43 560 pieds carrés ; une demi-section est 320 acres ; une quart-section est 160 acres ; un quart d'une quart-section est 40 acres. Les sections sont numérotées de 1 à 36 en commençant par le coin nord-est et suivant un motif serpentin (boustrophédon).

- ✓ Une section est 640 acres et un carré d'un mille
- ✓ Une quart-section = 160 acres ; une quart-quart-section = 40 acres
- ✓ Un acre = 43 560 pieds carrés ; un mille = 5 280 pieds
- ✓ Chaque côté d'une quart-quart-section = 1 320 pieds

9.10 La propriété comme ensemble de droits

Dans la Common Law anglaise, la propriété ne désignait pas la chose possédée mais les droits que le propriétaire détenait. La propriété constituait un « ensemble de droits » ou un « ensemble d'intérêts » qu'une personne détenait sur une chose, qu'elle soit immobilière ou mobilière. Ces droits incluent les droits de posséder, d'utiliser, de grever, de transférer et d'exclure autrui.

- ✓ Historiquement, la propriété désignait les droits, non la chose elle-même
- ✓ L'ensemble de droits comprend : posséder, utiliser, grever, transférer et exclure autrui
- ✓ S'applique à la fois à la propriété immobilière et mobilière

9.11 Origines de la propriété réelle et personnelle

Les premiers tribunaux anglais distinguaient les procès où un propriétaire foncier évincé pouvait récupérer le terrain lui-même (« chose réelle ») de ceux où le propriétaire ne pouvait récupérer que des dommages-intérêts. Une « action réelle » restituait le terrain (« propriété réelle ») ; une « action personnelle » récupérait les dommages-intérêts, et cet intérêt limité était « propriété personnelle ».

- ✓ Une « action réelle » permettait la récupération du terrain lui-même (propriété réelle)
- ✓ Une « action personnelle » permettait la récupération uniquement de dommages-intérêts (propriété personnelle)

9.12 Les Domaines Moins qu'en Pleine Propriété en tant que Biens Personnels

Les domaines moins qu'en pleine propriété étaient les droits des locataires qui louaient ou prenaient à bail des biens immobiliers. Ces domaines de bail sont classés comme biens personnels, non comme biens immobiliers.

- ✓ Les domaines de bail/moins qu'en pleine propriété sont des biens personnels
- ✓ Ce sont les droits des locataires qui louent ou prennent à bail des biens immobiliers

9.13 Définition et étendue du terrain

Le terrain comprend le sol, la roche et autres substances terrestres, plus l'espace sous la surface jusqu'au centre de la terre et au-dessus jusqu'au ciel. Les tribunaux reconnaissent un droit public à l'espace aérien en tant que « voie de circulation » tant qu'il n'interfère pas déraisonnablement avec la jouissance du propriétaire. Les propriétaires peuvent forer verticalement pour le pétrole/gaz mais pas obliquement sous les terres d'un voisin.

- ✓ Le terrain comprend la surface, le sous-sol jusqu'au centre de la terre, et l'espace aérien au-dessus
- ✓ Le public a un droit d'usage raisonnable de l'espace aérien qui n'interfère pas avec le propriétaire
- ✓ Le propriétaire peut forer verticalement pour le pétrole/gaz mais pas obliquement sous les terres voisines

9.14 Biens Affectés et Dépendances

Les biens affectés au terrain incluent les bâtiments, les ponts, les arbres et les éléments qui y sont attachés (portes, armoires installées, appareils électroménagers encastrés). Les biens immobiliers dépendants sont tous les biens utilisés avec le terrain pour son bénéfice, tels que les servitudes/droits de passage, les cours d'eau ou les actions de sociétés mutualistes d'eau. Les actions dépendantes des sociétés mutualistes d'eau ne peuvent être transférées que si le terrain est transféré avec elles.

- ✓ Les biens affectés (bâtiments, arbres, appareils encastrés) sont des biens immobiliers
- ✓ Les dépendances incluent les servitudes, les droits de passage et les actions de sociétés mutualistes d'eau
- ✓ Les actions dépendantes de sociétés mutualistes d'eau ne sont transférées que avec le terrain

9.15 Définition de la Propriété Personnelle

La propriété personnelle est tout bien qui n'est pas un bien immobilier. Elle comprend l'argent, les biens meubles ou meubles, les preuves de dette et les droits d'action (choses en action). Un « droit d'action » est le droit de recouvrer de l'argent ou des biens personnels par le biais d'une procédure judiciaire, y compris le recouvrement en vertu d'un contrat ou des dommages-intérêts pour un délit civil.

- ✓ La propriété personnelle est tout bien qui n'est pas un bien immobilier
- ✓ Comprend l'argent, les meubles, les preuves de dette et les droits d'action
- ✓ Un droit d'action est le droit de recouvrer de l'argent ou des biens par procédure judiciaire

9.16 Hypothèses de l'acheteur/prêteur concernant les accessoires

Les acheteurs et les prêteurs qui inspectent une propriété en vue d'un achat ou d'un prêt sont justifiés de supposer que tout ce qui est attaché au terrain ou au bâtiment et essentiel à son utilisation fera partie de la cession ou de la garantie. Toute exception souhaitée doit être clairement énoncée dans le contrat.

- ✓ Les éléments attachés essentiels à l'utilisation sont présumés faire partie de la cession/garantie
- ✓ Les exceptions souhaitées aux accessoires doivent être clairement énoncées dans le contrat

9.17 Méthode du Plan Enregistré (Lot et Bloc)

Selon la Subdivision Map Act (Code du gouvernement californien 66410 et seq.), toutes les nouvelles subdivisions doivent être cartographiées. Une fois acceptée et déposée auprès du greffier du comté, une parcelle est décrite par le numéro de lot, le bloc, la carte/tract, ainsi que la ville, le comté et l'État (par exemple, « Lot 14, Block B, Parkview Addition... »).

- ✓ La Subdivision Map Act exige la cartographie de toutes les nouvelles subdivisions
- ✓ Les descriptions par lot et bloc font référence au lot, au bloc, à la carte/tract, à la ville, au comté et à l'État
- ✓ Le plan doit être déposé au bureau du greffier du comté

9.18 Système de township et de section

Le système d'arpentage du gouvernement utilise des lignes de base (horizontales) et des méridiens (verticaux). Les lignes de portée et les lignes de township sont espacées de six milles, créant des townships de 36 milles carrés. Les townships sont mesurés au nord/sud d'une ligne de base et les portées à l'est/ouest d'un méridien. La Californie a trois ensembles de lignes de base/méridiens : Humboldt, Mt. Diablo et San Bernardino. Les méridiens guides et les parallèles standards (lignes de correction) tous les 24 milles corrigent la courbure de la terre.

- ✓ Un township mesure 6 milles carrés et contient 36 sections
- ✓ Les lignes de base s'étendent d'est en ouest ; les méridiens s'étendent du nord au sud
- ✓ La Californie a trois ensembles de lignes de base/méridiens : Humboldt, Mt. Diablo, San Bernardino
- ✓ Les lignes de correction s'étendent tous les 24 milles pour ajuster la courbure de la terre

9.19 Description par Mètes et Limites

Une description par mètes et limites est utilisée lorsqu'une propriété n'est pas couverte par une carte enregistrée et a une forme peu pratique pour une description section/township. Elle commence à un point de départ fixe et suit les limites par des directions et des distances jusqu'au retour au point de départ. Les mètes sont des mesures de longueur ; les limites sont les frontières (naturelles/artificielles) ; les monuments (points de repère) sont des marqueurs de référence. Une erreur au point de départ rend la description inutile.

- ✓ Les mètes et limites doivent commencer et se terminer au point de départ
- ✓ Les mètes sont des mesures de longueur ; les limites sont les frontières (rivières, routes, monuments)
- ✓ Une erreur au point de départ rend la description inutile
- ✓ Les monuments sont des marqueurs physiques sujets à destruction et doivent être utilisés avec prudence

9.20 Récoltes traitées comme des biens

Les récoltes d'un locataire, les récoltes de cultures industrielles et les choses attachées à ou faisant partie du terrain qui sont convenues d'être séparées avant la vente (ou en vertu d'un contrat de vente) sont traitées comme des biens (biens personnels).

- ✓ Les récoltes convenues d'être séparées avant la vente sont traitées comme des biens
- ✓ Les récoltes de cultures industrielles sont traitées comme des biens personnels

9.21 Lots gouvernementaux

Les lots gouvernementaux sont des parcelles de terrain fractionnaires moins importantes qu'une quart-section, créées par des lacs, des cours d'eau ou d'autres caractéristiques, ou par des lignes de correction de township et des erreurs non vérifiables. Ils sont identifiés par un numéro plutôt que par une subdivision standard et ne contiennent pas nécessairement un nombre standard d'acres.

- ✓ Les lots gouvernementaux sont des parcelles fractionnaires irrégulières moins importantes qu'une quart-section
- ✓ Un lot gouvernemental ne contient pas un nombre standard d'acres
- ✓ Les ajustements d'acréage de ligne de correction sont placés dans les quarts-sections ouest et nord

9.22 Méthodes de Description Informelles et Autres

Un document d'arpentage peut être déposé par un arpenteur-géomètre pour révéler des changements ou des divergences dans les limites. Les cartes de l'évaluateur peuvent être utilisées, mais les terres ne peuvent pas être décrites dans un acte en se référant à une telle carte à moins que la carte soit enregistrée (Rev. & Tax. Code § 327). Les méthodes informelles (adresse postale, nom du ranch, référence générale) sont légales, mais les sociétés de titre d'assurance ne garantiront généralement pas le titre en les utilisant.

- ✓ Les descriptions informelles (adresse postale, nom) sont légales mais non assurables par les sociétés de titre d'assurance
- ✓ Les cartes de l'évaluateur ne peuvent pas être utilisées pour les descriptions d'actes à moins d'être enregistrées
- ✓ Un document d'arpentage est déposé auprès de l'arpenteur-géomètre du comté, puis auprès du greffier du comté

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 Caractéristiques de la Copropriété indivise

La copropriété indivise existe lorsque deux personnes ou plus sont propriétaires de parts indivises du titre. C'est le mode par défaut lorsqu'un acte de transmission à deux personnes ou plus ne spécifie pas une copropriété solidaire, un partenariat ou une communauté de biens. Les parts peuvent être inégales, mais elles sont présumées égales si ce n'est pas stipulé. Chaque copropriétaire a le droit de possession et aucun ne peut exclure les autres.

- ✓ La copropriété indivise est le mode de copropriété par défaut lorsqu'aucun autre n'est spécifié
- ✓ Les parts peuvent être inégales mais sont présumées égales si l'acte est muet sur ce point
- ✓ Il existe une unité de possession—chaque copropriétaire a un droit égal de posséder l'ensemble du bien

10.2 Transfert et Absence de Droit de Survivance en TIC

Un copropriétaire indivis peut vendre ou hypothéquer librement sa propre part, et l'acheteur devient copropriétaire indivis. Il n'existe pas de droit de survivance : la part d'un copropriétaire décédé passe aux héritiers ou légataires par succession. Un copropriétaire peut forcer la vente de l'ensemble par une action en partage.

- ✓ Un copropriétaire indivis ne peut céder ou grever que sa propre part
- ✓ Aucun droit de survivance n'existe ; la part passe aux héritiers ou légataires par succession
- ✓ Une action en partage peut forcer la vente de la totalité du bien

10.3 Les Quatre Unités et le Droit de Survie

La copropriété conjointe exige deux personnes ou plus en tant que propriétaires égaux du même droit indivis avec les quatre unités : intérêt, titre, temps et possession. Sa caractéristique clé est le droit de survie — au décès, le(s) copropriétaire(s) survivant(s) hérite(nt) du tout, à l'exclusion des héritiers. La propriété en copropriété conjointe évite l'homologation, ne peut pas être testamentée et n'est pas soumise à la succession ab intestat.

- ✓ La copropriété conjointe exige quatre unités : intérêt, titre, temps, possession
- ✓ Si l'une des unités manque, il en résulte une copropriété ordinaire
- ✓ Le droit de survie transmet le titre aux copropriétaires survivants, évitant l'homologation

10.4 Cessation de la Copropriété Conjointe

Un copropriétaire peut cesser la copropriété conjointe par cession à un tiers ou à un copropriétaire, convertissant cette part en copropriété par indivision; les copropriétaires restants continuent comme copropriétaires conjoints entre eux. Les créanciers d'un copropriétaire vivant peuvent forcer une vente sur saisie-exécution, cessant la copropriété conjointe. Une action en partage est une autre méthode de cessation.

- ✓ La cession par un copropriétaire cesse la copropriété conjointe quant à cet intérêt
- ✓ Les copropriétaires restants continuent comme copropriétaires conjoints entre eux
- ✓ La vente sur saisie-exécution par un créancier d'un copropriétaire vivant cesse la copropriété conjointe

10.5 Propriété communautaire vs propriété séparée

La propriété communautaire est généralement tous les biens acquis par les époux pendant le mariage, autres que la propriété séparée. La propriété séparée comprend les biens possédés avant le mariage, acquis par donation ou héritage, et les loyers/revenus provenant de la propriété séparée, ainsi que les gains réalisés en vivant séparé. La propriété séparée doit être clairement identifiable et ne pas être mélangée.

- ✓ La propriété communautaire est acquise par les époux pendant le mariage autres que la propriété séparée
- ✓ La propriété séparée comprend les biens antérieurs au mariage et les donations/héritages
- ✓ Les loyers et revenus provenant de la propriété séparée restent séparés s'ils ne sont pas mélangés

10.6 Gestion, contrôle et disposition des biens communs

Chaque époux a une gestion et un contrôle égaux sur les biens communs. Les deux époux doivent consentir à toute vente, cession, grèvement ou location de biens immobiliers communs. Aucun ne peut donner les biens communs sans le consentement de l'autre. Chaque époux peut léguer sa moitié ; en l'absence de testament, la moitié du défunt passe au conjoint survivant.

- ✓ Les deux époux doivent signer pour céder, grever ou louer les biens immobiliers communs
- ✓ Aucun époux ne peut donner les biens communs sans le consentement de l'autre
- ✓ Chaque époux peut léguer sa moitié ; sans testament, elle passe au conjoint survivant

10.7 Copropriété conjointe vs. Biens communs pour les époux

Les époux peuvent détenir le titre de propriété en tant que copropriétaires conjoints tout en possédant la propriété en tant que biens communs par accord; les tribunaux considèrent que la véritable intention prévaut sur le titre enregistré. Contrairement à la copropriété conjointe, les biens communs n'ont pas d'intérêt séparable à grever, donc les signatures des deux époux sont requises. Les agents immobiliers doivent obtenir les signatures de toutes les personnes au titre sur les contrats de mise en vente et d'achat.

- ✓ La véritable intention des époux peut prévaloir sur la forme indiquée dans le titre enregistré
- ✓ Aucun intérêt séparé n'existe dans les biens communs pour qu'un seul époux le grève seul
- ✓ Les agents doivent obtenir les signatures de toutes les personnes au titre sur les mises en vente et les contrats

10.8 Formes de propriété immobilière

Un droit immobilier peut être détenu en propriété individuelle (exclusif) par une seule personne ; en propriété conjointe, collective ou communautaire (copropriété, copropriété avec droit de survie, propriété communautaire, société) ; ou par d'autres entités légalement constituées. La propriété individuelle signifie la propriété par une seule personne qui jouit des bénéfices, supporte les charges et peut disposer librement du bien.

- ✓ La propriété individuelle/exclusive est la propriété par une seule personne
- ✓ La copropriété inclut la copropriété, la copropriété avec droit de survie, la propriété communautaire et la société
- ✓ Un propriétaire individuel ne doit fournir que sa propre signature pour transférer le bien

10.9 Création d'une Copropriété avec Droit de Survie

Par la loi, une copropriété avec droit de survie peut être créée par transfert d'un propriétaire unique à lui-même et à d'autres, de copropriétaires en commun à eux-mêmes et à d'autres, de copropriétaires avec droit de survie à eux-mêmes ou à d'autres, d'époux à eux-mêmes et à d'autres, ou à des exécuteurs testamentaires ou fiduciaires en tant que copropriétaires avec droit de survie. Les termes « avec droit de survie » ne sont pas obligatoires mais souvent inclus.

- ✓ Une copropriété avec droit de survie peut être créée par transfert d'un propriétaire unique à lui-même et à d'autres
- ✓ Le langage de survie est utile mais non obligatoire pour une copropriété valide avec droit de survie
- ✓ Une copropriété avec droit de survie peut être créée entre époux, copropriétaires, ou à des fiduciaires ou exécuteurs testamentaires

10.10 Effet de l'hypothèque/saisie immobilière sur la copropriété indivis

Un copropriétaire indivis peut hypothéquer sa part sans détruire la copropriété indivis. En cas de saisie du bien du vivant du copropriétaire, la copropriété indivis est rompue (il en résulte une propriété en commun). Si le copropriétaire emprunteur décède en premier, le survivant acquiert le titre libre de l'hypothèque consentie par le défunt.

- ✓ Un copropriétaire indivis peut hypothéquer sa part sans rompre la copropriété indivis
- ✓ La saisie immobilière pendant la vie de l'emprunteur rompt la copropriété indivis
- ✓ Si le copropriétaire emprunteur décède, le survivant acquiert le titre libre de cette hypothèque

10.11 Exigences d'enregistrement en cas de décès d'un copropriétaire

Au décès d'un copropriétaire, la copropriété se termine automatiquement, mais pour clarifier le titre de propriété, une déclaration sous serment et une copie certifiée du certificat de décès ou du jugement de décès doivent être enregistrées dans le comté où se trouve la propriété, généralement avec une déclaration sous serment identifiant le défunt comme copropriétaire.

- ✓ La copropriété se termine automatiquement au décès, mais doit être documentée dans les registres
- ✓ Un certificat de décès certifié ou un jugement de décès est enregistré pour clarifier le titre
- ✓ Une déclaration sous serment identifiant le copropriétaire décédé est généralement jointe

10.12 Avantages et inconvénients de la copropriété conjointe

Le principal avantage est la simplicité de la transmission du titre au survivant et l'évitement du délai de succession. Le survivant prend possession libre des dettes du décédé et des privilèges contre l'intérêt du décédé. Les inconvénients incluent la perte du droit de léguer son intérêt, les impôts supplémentaires possibles et les pièges pour les non-avertis. Conseiller sur la manière de prendre titre constitue l'exercice non autorisé du droit pour les non-avocats.

- ✓ La copropriété conjointe évite le délai de succession et transmet simplement le titre au survivant
- ✓ Le survivant prend possession libre des dettes et des privilèges contre le copropriétaire décédé
- ✓ Les non-avocats qui conseillent sur la manière de détenir un titre s'engagent dans l'exercice non autorisé du droit

10.13 Entités Pouvant Détenir le Titre de Propriété

Les sociétés, fiducies, sociétés en nom collectif, sociétés en commandite simple (LLPs) et sociétés à responsabilité limitée (SARLs) peuvent détenir le titre de propriété immobilière. Une SARL peut détenir le titre, mais un courtier immobilier ne peut pas autoriser une SARL à exercer des actes nécessitant une licence immobilière ; les sociétés et les sociétés en nom collectif (par l'intermédiaire de courtiers autorisés) peuvent être autorisées.

- ✓ Les SARLs, sociétés, fiducies et sociétés en nom collectif peuvent détenir le titre de propriété immobilière
- ✓ Une SARL ne peut pas être autorisée en tant qu'entité courtier immobilier
- ✓ Les sociétés et les sociétés en nom collectif peuvent exercer des actes autorisés par l'intermédiaire de courtiers agréés

10.14 Mise en garde sur les transferts de titres détenus en fiducie

Lorsqu'un titre est détenu en fiducie, les courtiers sont souvent invités par les prêteurs/société de titre/dépositaire à instruire les mandants de transférer le titre hors de la fiducie pour le financement ou la vente. Les courtiers peuvent commettre l'exercice non autorisé du droit en donnant de telles instructions sans aviser que la décision nécessite l'avis d'un conseil juridique compétent et d'autres professionnels.

- ✓ Instruire les mandants de retirer le titre d'une fiducie peut constituer l'exercice non autorisé du droit
- ✓ Les courtiers doivent aviser que de telles décisions nécessitent un conseil juridique
- ✓ Les décisions concernant les titres d'entités/fiducies ont des conséquences juridiques, fiscales et de planification successorale au-delà de la pratique immobilière

10.15 Partage du loyer et des dépenses en TIC

Aucun copropriétaire ne peut être facturé pour l'usage de la propriété sauf accord. Un copropriétaire recevant un loyer d'un tiers doit le partager proportionnellement, et les paiements effectués pour l'avantage de tous (réparations, impôts, versements hypothécaires) peuvent être récupérés proportionnellement auprès des autres.

- ✓ Un copropriétaire ne peut pas être facturé pour son propre usage sans accord
- ✓ Le loyer reçu de tiers doit être partagé proportionnellement
- ✓ Les dépenses payées pour l'avantage commun sont récupérables proportionnellement

10.16 Propriété en Société de Personnes

La propriété en société de personnes existe lorsque deux ou plusieurs associés possèdent un bien à des fins de société. Un associé a un droit égal de posséder les biens de la société uniquement à des fins de société; l'intérêt d'un associé dans une propriété spécifique n'est pas individuellement cessible ou sujet à saisie sauf sur une réclamation contre la société. Au décès d'un associé, son intérêt dans la propriété spécifique est dévolu aux associés survivants à des fins de société.

- ✓ La propriété en société ne peut être possédée que à des fins de société
- ✓ Le droit d'un associé dans une propriété spécifique de la société n'est pas individuellement cessible
- ✓ Au décès d'un associé, les droits dans la propriété spécifique sont dévolus aux associés survivants

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 Objectif du système d'enregistrement immobilier de Californie

La Californie a adopté un système d'enregistrement peu après son accession au statut d'État pour recueillir et conserver les preuves de titre dans un lieu public sûr. Le système informe les acheteurs potentiels et les prêteurs sur la propriété et l'état du titre, protège les tiers innocents contre les transferts secrets et les charges non divulguées, et maintient le titre librement transmissible.

- ✓ L'enregistrement protège les prêteurs et acheteurs innocents contre les ventes secrètes et les privilèges non divulgués
- ✓ L'objectif de l'enregistrement est de maintenir le titre librement transmissible
- ✓ Le système de la Californie est connu sous le nom de statut d'enregistrement « Race » ou « Race-Notice »

11.2 Avis réel vs. Avis constructif

L'avis réel est une information expresse d'un fait. L'avis constructif est l'avis donné par les registres publics — on présume que les gens connaissent le contenu des instruments enregistrés. L'enregistrement d'un instrument de transfert ou de charge confère un avis constructif à toutes les personnes.

- ✓ L'avis réel consiste en une connaissance expresse d'un fait
- ✓ L'avis constructif découle du registre public et présume la connaissance du contenu des documents enregistrés
- ✓ L'enregistrement d'un instrument confère un avis constructif à partir du moment où il est déposé pour enregistrement

11.3 Devoir d'inspection et avis réel de possession

Les avantages de l'enregistrement ne sont pas disponibles pour celui qui prend titre avec avis réel d'un instrument antérieur non enregistré. La possession par quelqu'un d'autre que le vendeur constitue un avis réel imposant une obligation de s'enquérir. Un acheteur prudent devrait inspecter les lieux et s'enquérir auprès des personnes en possession de leurs droits.

- ✓ Une partie ayant avis réel d'un instrument antérieur non enregistré ne peut réclamer la protection de l'enregistrement
- ✓ La possession par un non-vendeur impose une obligation de s'enquérir
- ✓ Les droits non enregistrés (servitudes, baux, droits de privilège de mécanicien) peuvent être découverts par inspection

11.4 Priorités d'enregistrement et exceptions de notification

Les lois sur l'enregistrement encouragent l'enregistrement rapide et ne protègent que les parties de bonne foi ; la doctrine de la notification constructive ne peut pas aider la fraude prouvée. Généralement, le premier instrument enregistré a priorité, mais la notification réelle peut annuler un instrument enregistré ultérieurement même s'il est enregistré en premier. Une hypothèque ultérieure enregistrée en premier n'est supérieure que si ce prêteur n'avait pas connaissance de la précédente.

- ✓ Les lois sur l'enregistrement ne protègent que les parties de bonne foi
- ✓ La notification constructive ne peut pas être utilisée pour aider la fraude prouvée
- ✓ Une partie antérieure dans le temps avec avis antérieur peut vaincre une partie qui enregistre en premier mais avait avis

11.5 Nature des servitudes et des tenements

Une servitude est un droit, un privilège ou un intérêt limité à un objectif spécifique qu'une partie détient sur le terrain d'une autre. Elle affecte l'utilisation de la propriété plutôt que la propriété elle-même. Le terrain bénéficiaire est le « tenement dominant », et le terrain grevé est le « tenement servant ». À moins d'être qualifiée « exclusive », le propriétaire du tenement servant peut toujours utiliser la portion grevée d'une manière non-interférente.

- ✓ Le tenement dominant est bénéficiaire ; le tenement servant est grevé par la servitude.
- ✓ Une servitude est une charge affectant l'utilisation, non un transfert de propriété du terrain.
- ✓ À moins d'être qualifiée exclusive, le propriétaire du tenement servant peut continuer à utiliser le terrain d'une manière qui n'interfère pas avec la servitude.

11.6 Servitudes Appurtenant vs Servitudes in Gross

Une servitude appurtenant est attachée à un fonds dominant et se transmet automatiquement lors du transfert de ce terrain sans mention explicite dans l'acte (« appurtenant » signifie « appartenant à »). Une servitude in gross est un droit personnel non attaché à un fonds dominant (par ex., les lignes électriques d'une compagnie de services publics). Si un instrument est flou, les tribunaux favorisent l'interprétation d'une servitude comme appurtenant.

- ✓ Les servitudes appurtenant se transmettent automatiquement avec le transfert du fonds dominant, même sans mention dans l'acte.
- ✓ Une servitude in gross est un droit personnel sans fonds dominant (par ex., les servitudes de services publics).
- ✓ En cas de doute, une servitude sera interprétée comme appurtenant si elle peut raisonnablement être attachée au terrain.

11.7 Restrictions Nulles et Non Exécutoires

Les clauses et conditions qui sont illégales, impossibles ou contraires à la libre disposition des biens sont nulles. Les restrictions fondées sur la race, la couleur, le sexe, la religion, l'ascendance, l'origine nationale, l'âge, l'invalidité, l'orientation sexuelle, l'état matrimonial, la situation familiale ou la source de revenu sont non exécutoires en vertu des lois fédérales et de l'État. Les clauses restrictives historiquement discriminatoires doivent porter une page de couverture ou un tampon déclarant qu'elles sont non exécutoires, et les propriétaires peuvent enregistrer une « Modification de Clause Restrictive ».

- ✓ Les restrictions contraires à la libre disposition ou qui discriminent sur des bases protégées sont nulles/non exécutoires.
- ✓ Les clauses discriminatoires doivent porter une page de couverture ou un tampon indiquant qu'elles sont illégales et non exécutoires.
- ✓ Un propriétaire peut enregistrer une « Modification de Clause Restrictive » pour annuler une clause restrictive illégale.

11.8 Clauses implicites dans un acte de concession

L'utilisation du mot « concession » dans un acte de transfert d'un domaine en pleine propriété implique deux clauses : (1) que le constituant n'a pas déjà transféré le même domaine à un tiers, et (2) que le domaine est exempt de servitudes non divulguées créées par le constituant. Un acte de concession est présumé transférer la pleine propriété sauf si un domaine moindre apparaît, et les titres acquis ultérieurement passent au bénéficiaire par effet de la loi.

- ✓ Le mot « concession » implique que le constituant n'a pas transféré le domaine à un tiers et qu'il est exempt de servitudes non divulguées créées par le constituant.
- ✓ Un acte de concession est présumé transférer la pleine propriété sauf si un domaine moindre est énoncé.
- ✓ Les titres acquis ultérieurement passent automatiquement au bénéficiaire par effet de la loi.

11.9 Avis concernant les restrictions discriminatoires

Depuis janvier 2000, un registraire du comté, une compagnie d'assurance titres, une compagnie de dépôt ou un agent immobilier qui fournit une déclaration, des documents de gouvernance ou un acte contenant un pacte illégal doit inclure une déclaration sur l'illégalité des restrictions discriminatoires et le droit du propriétaire de supprimer ce langage, soit en tant que page de couverture, soit en tant que tampon sur la première page.

- ✓ Les registraires, les compagnies de titres/dépôt et les agents doivent joindre une déclaration lorsqu'ils fournissent des documents contenant des restrictions discriminatoires illégales.
- ✓ La déclaration doit apparaître comme une page de couverture sur le document ou un tampon sur la première page.
- ✓ Les propriétaires ont le droit de faire supprimer le langage des clauses restrictives discriminatoires.

11.10 Système d'enregistrement et chaîne de titre

Le dossier documentaire au bureau de l'enregistreur du comté établit la propriété car la possession peut être détenue par des non-propriétaires et les transferts peuvent survenir sans possession. L'enregistrement des actes et instruments dans le comté où la propriété est située crée une « chaîne de titre papier » traçable. La Californie utilise l'enregistrement race-notice pour établir la priorité. L'enregistrement n'est généralement pas obligatoire. Les dossiers peuvent être erronés, incomplets ou refléter une fraude, donc le titre dépend à la fois des faits enregistrés et des faits non enregistrés.

- ✓ L'enregistrement de documents auprès de l'enregistreur du comté donne un avis constructif et établit la priorité de la chaîne de titre.
- ✓ La Californie utilise un système d'enregistrement race-notice pour déterminer la priorité des instruments enregistrés.
- ✓ L'enregistrement n'est généralement pas obligatoire, et le dossier peut être incomplet ou erroné.

11.11 Le Rapport Préliminaire N'est Pas une Recherche de Titre

Dans la pratique actuelle, les assureurs titres émettent un « rapport préliminaire » plutôt qu'une recherche ou un résumé. Un rapport préliminaire est un engagement/cautionnement—une offre d'émettre une police d'assurance titres sous réserve d'exceptions stipulées. Ce n'est PAS un résumé de titre et ne représente pas l'état du titre ; il énonce simplement les conditions selon lesquelles l'assureur émettra une police si l'offre est acceptée.

- ✓ Un rapport préliminaire est une offre d'émettre une police d'assurance titres sous réserve d'exceptions stipulées, non une représentation de l'état du titre.
- ✓ Les rapports préliminaires ne sont pas des résumés de titre et n'entraînent aucune responsabilité liée aux résumés.
- ✓ Le rapport ne devient une couverture effective que lorsque l'offre de police est acceptée.

11.12 Couverture de la Police d'Assurance Titres Standard

En plus des risques inscrits, la police standard couvre les risques non inscrits tels que la falsification, l'usurpation d'identité, l'absence de capacité, les actes non remis, les privilèges fiscaux fédéraux successoraux et les frais de défense, y compris les honoraires d'avocats. Elle ne couvre PAS les défauts connus mais non divulgués, les servitudes/privilèges non inscrits, les droits des parties en possession, les questions qu'un levé ou une inspection révèlerait, les réclamations minières, les droits d'eau ou les ordonnances de zonage.

- ✓ La police standard couvre les risques non inscrits comme la falsification, l'usurpation d'identité et l'absence de capacité, plus les frais de défense.
- ✓ Elle ne couvre pas les questions connues de l'assuré mais non divulgées à l'assureur.
- ✓ Elle exclut les droits non enregistrés des parties en possession, les questions de levé/inspection, les

droits d'eau et le zonage.

11.13 Montant de l'exemption d'habitation principale (CCP § 704.730)

Depuis le 1er janvier 2021 (AB 1885), l'exemption d'habitation principale en Californie protège l'habitation principale d'un débiteur jugé pour un montant égal au plus élevé de 300 000 $ ou du prix médian de vente des maisons unifamiliales dans le comté au cours de l'année civile précédente, plafonné à 600 000 $. Le plancher et le plafond sont tous deux ajustés annuellement en fonction de l'inflation à partir de 2022 (environ 361 000 $ et 722 000 $ pour 2025), de sorte que l'exemption varie selon le comté. L'exemption s'applique automatiquement à tout propriétaire résidant dans l'habitation lorsqu'un jugement crée un privilège ou qu'une vente forcée est demandée ; l'enregistrement d'une déclaration d'exemption d'habitation principale est facultatif et protège principalement le produit de la vente (pendant six mois après une vente volontaire) et la priorité contre les privilèges de jugement ultérieurs. Source : Code Civ. Proc. § 704.730, § 704.710 et seq. (AB 1885, 2020).

- ✓ L'exemption d'habitation principale est égale au plus élevé de 300 000 $ ou du prix médian de vente des maisons unifamiliales du comté, sans dépasser 600 000 $, les deux montants étant indexés annuellement depuis 2022
- ✓ L'exemption s'applique automatiquement à un débiteur résidant dans l'habitation ; aucune déclaration n'est requise
- ✓ Une déclaration d'exemption d'habitation principale enregistrée ajoute la protection du produit de la vente pendant six mois et la priorité sur les privilèges de jugement ultérieurs
- ✓ Les anciens montants fixes (75 000 $ / 100 000 $ / 175 000 $) ont été abrogés à compter de 2021

11.14 Restrictions sur les systèmes d'énergie solaire nulles

Tout pacte, restriction ou condition dans un acte, contrat, instrument de garantie ou document de gouvernance qui interdit ou restreint efficacement l'installation ou l'utilisation d'un système d'énergie solaire est nul et non exécutoire. Seules les restrictions raisonnables (qui n'augmentent pas significativement les coûts ou ne diminuent pas l'efficacité) sont autorisées. Les demandes d'approbation de l'HOA doivent être traitées comme des modifications architecturales.

- ✓ Les CC&Rs ou documents de gouvernance qui interdisent ou restreignent effectivement les systèmes d'énergie solaire sont nuls et non exécutoires
- ✓ Les restrictions raisonnables n'augmentent pas significativement les coûts ou ne diminuent pas l'efficacité; « significativement » signifie généralement plus de 10 % ou plus de 1 000 $
- ✓ Une demande de l'association non rejetée par écrit dans les 45 jours est réputée approuvée (en l'absence d'une demande raisonnable d'informations supplémentaires)
- ✓ Les associations ne peuvent pas établir une politique générale interdisant l'énergie solaire sur le toit à usage domestique sur le bâtiment, le garage ou l'abri du propriétaire

11.15 Les restrictions concernant les ADU dans les actes sont nulles

Tout pacte, restriction ou condition affectant le transfert ou la vente de biens immobiliers qui prohibe effectivement ou restreint déraisonnablement la construction ou l'utilisation d'une unité d'habitation accessoire (ADU) ou d'une ADU junior sur un terrain de maison unifamiliale répondant aux exigences du Code gouvernemental est nul et inapplicable. Les restrictions raisonnables sont autorisées mais ne peuvent pas inclure de frais ou d'exigences financières.

- ✓ Les pactes qui prohibent effectivement ou restreignent déraisonnablement les ADU/JADU sur les terrains de maison unifamiliale admissibles sont nuls et inapplicables
- ✓ Les restrictions raisonnables ne doivent pas augmenter déraisonnablement le coût, prohiber effectivement ou anéantir la capacité de construire une ADU
- ✓ Les restrictions raisonnables ne doivent pas inclure de frais ou d'autres exigences financières
- ✓ La même règle annule les restrictions concernant les ADU dans les documents d'administration des lotissements (Code civil § 4751)

11.16 Instruments Pouvant Être Enregistrés

Après avoir été reconnus (exécutés devant un notaire ou correctement attestés par témoins), tout instrument ou jugement affectant le titre de propriété ou la possession de biens immobiliers peut être enregistré. Un « instrument » est un document écrit signé par une personne transférant le titre, accordant un privilège, ou conférant un droit à une créance ou obligation. Il comprend les actes, les hypothèques, les baux, les contrats de vente de terrain, les actes de fiducie, et les accords entre propriétaires.

- ✓ Les instruments doivent être reconnus avant l'enregistrement
- ✓ Un instrument transfère le titre, accorde un privilège, ou confère un droit à une créance ou obligation
- ✓ Les actes, les hypothèques, les baux, les contrats de vente de terrain, et les actes de fiducie sont des instruments qualifiés

11.17 Objet des lois sur l'enregistrement

Les lois sur l'enregistrement permettent (plutôt qu'elles n'exigent) l'enregistrement de tout acte affectant le titre ou la possession, et pénalisent une partie qui ne procède pas à l'enregistrement. La priorité de l'enregistrement détermine ordinairement les droits des parties ayant des réclamations conflictuelles sur le même bien immobilier.

- ✓ L'enregistrement est généralement permis, non obligatoire
- ✓ L'absence d'enregistrement pénalise la partie qui ne procède pas à l'enregistrement
- ✓ Certains statuts exigent l'enregistrement comme condition préalable (par exemple, l'exercice du pouvoir de vente par un cessionnaire)

11.18 Quand un acte est réputé enregistré

Un acte est enregistré lorsqu'il a été dûment reconnu/vérifié et déposé auprès du registraire marqué « filed for record ». Le registraire le numérote dans l'ordre de réception incluant l'année, le mois, le jour, l'heure et la minute, puis l'indexe. Les biens situés dans plus d'un comté doivent être enregistrés dans chaque comté pour donner un avis constructif à cet endroit.

- ✓ Un acte est enregistré lorsqu'il est déposé et marqué « filed for record »
- ✓ Le registraire note l'heure exacte (année, mois, jour, heure, minute) de la réception
- ✓ Les biens situés dans plusieurs comtés doivent être enregistrés dans chaque comté pour donner un avis constructif

11.19 Priorité et subordination du financement par le vendeur

Un hypothèque ou un acte de confiance de financement par le vendeur accordé pour le prix de la propriété a priorité sur les autres privilèges créés contre l'acheteur, sous réserve des lois sur l'enregistrement. Les personnes ayant la priorité peuvent y renoncer par un accord de subordination, subordonnant généralement le financement du vendeur à un emprunt de construction.

- ✓ Les privilèges de financement par le vendeur ont priorité sur les autres privilèges contre l'acheteur
- ✓ Un accord de subordination permet à un créancier prioritaire de renoncer à sa priorité en faveur d'un créancier non prioritaire
- ✓ Les privilèges fiscaux et les privilèges d'évaluation sont supérieurs à toute hypothèque ou acte de confiance, indépendamment de la date d'enregistrement

11.20 Privilèges judiciaires sur les biens immobiliers

Un simple jugement de condamnation au paiement d'une somme d'argent ne crée pas automatiquement un privilège. Un privilège sur tous les biens immobiliers du débiteur dans un comté n'est créé que lorsqu'un résumé de jugement dûment certifié est enregistré auprès du greffier du comté. Le privilège s'étend aux biens immobiliers que le débiteur acquiert ultérieurement, avant l'expiration du privilège. Cela établit un lien entre les concepts d'enregistrement et de charges grevant le titre.

- ✓ Un jugement de condamnation au paiement seul ne crée pas de privilège; seul l'enregistrement d'un résumé de jugement certifié auprès du greffier du comté crée le privilège.
- ✓ Le privilège judiciaire s'attache à tous les biens immobiliers du débiteur dans ce comté, y compris les biens acquis après l'enregistrement mais avant l'expiration du privilège.
- ✓ La priorité d'un résumé de jugement est généralement déterminée par la date d'enregistrement du résumé de jugement initial.

11.21 Création des Servitudes

Les servitudes naissent principalement de trois façons : par octroi ou réserve expresse dans un acte écrit (acte de transmission ou contrat), par implication de la loi, ou par usage prolongé (prescription). La méthode la plus courante est l'octroi ou la réserve expresse dans un acte de transmission. Une servitude permanente ne peut être octroyée que par le propriétaire du fonds dominant ou par une personne ayant le pouvoir de disposer du fonds dominant. Les instruments enregistrés confèrent une notification constructive.

- ✓ Les servitudes naissent par octroi ou réserve expresse, par implication de la loi, ou par prescription (usage prolongé).
- ✓ Seul le propriétaire du fonds servient (ou celui ayant le pouvoir de disposer du fonds) peut octroyer une servitude permanente.
- ✓ Un acte enregistré ou un instrument confère une notification constructive de la servitude.

11.22 Servitude par Prescription et Résiliation

Une servitude par prescription est créée par l'usage continu et ininterrompu pendant cinq ans qui est hostile/contraire (sans permission), apparent et notoire, exclusif quant à l'affirmation d'un droit privé, et en vertu d'une prétention de droit. Le paiement des impôts fonciers n'est généralement PAS requis pour une servitude par prescription (contrairement à l'occupation adversative). Les servitudes peuvent être résiliées par libération, action légale, non-usage d'une servitude par prescription pendant cinq ans, abandon, fusion, destruction du bien grevé, ou occupation adversative. Une servitude créée par acte constitutif ne peut pas être perdue par non-usage.

- ✓ Une servitude par prescription exige cinq ans d'usage continu, apparent, hostile et exclusif en vertu d'une prétention de droit.
- ✓ Le paiement des impôts fonciers n'est pas requis pour une servitude par prescription, mais l'est pour l'occupation adversative.
- ✓ Une servitude obtenue par acte constitutif ne peut pas être perdue par non-usage; une servitude par prescription peut être résiliée après cinq ans de non-usage.

11.23 Clauses restrictives, conditions et restrictions (CC&R)

Les restrictions limitent l'usage libre de la propriété par le propriétaire et sont communément appelées CC&R ou déclaration. Elles sont généralement créées par les propriétaires privés par le biais de clauses de titre, d'accords ou de plans de subdivision. Le zonage est une restriction d'usage publique (gouvernementale), distincte des restrictions privées.

- ✓ Les restrictions privées (CC&R) sont créées par les propriétaires par le biais de titres, d'accords ou de déclarations de subdivision.
- ✓ Le zonage est une restriction d'usage publique/gouvernementale, et non une restriction privée.
- ✓ Une restriction prend généralement la forme d'une clause restrictive ou d'une condition.

11.24 Distinction entre les Clauses et les Conditions

Une clause est une promesse de faire ou de ne pas faire quelque chose ; sa violation ne donne lieu qu'à des dommages-intérêts ou une ordonnance restrictive, non à une déchéance. Une condition qualifie le bien transféré ; la violation d'une condition subséquente donne au constituant le pouvoir de résilier le bien (déchéance) avec le titre qui revient sans contrepartie. Parce que la loi abhorre les déchéances, les tribunaux interprètent les restrictions ambiguës comme des clauses sauf si l'intention de créer une condition est manifeste.

- ✓ La violation d'une clause entraîne uniquement des dommages-intérêts ou une ordonnance restrictive ; la violation d'une condition peut entraîner une déchéance du titre.
- ✓ Les tribunaux interprètent les restrictions ambiguës comme des clauses sauf si l'intention de créer une condition est clairement exprimée.
- ✓ Certaines clauses 《couramment avec le bien》 et lient les successeurs ; les conditions courent avec le bien dans un avenir indéfini sauf si elles sont abandonnées.

11.25 Le zonage affecte l'usage, non le titre

Le zonage est une restriction d'usage imposée par le gouvernement. Les gouvernements locaux peuvent adopter des ordonnances créant des zones avec des normes pour le caractère et l'emplacement des améliorations, conformément au plan général. Pour être valide, le zonage doit être substantiellement lié à la santé publique, la sécurité, la moralité ou le bien-être général, doit être uniforme et ne peut pas être discriminatoire. L'exécution affecte uniquement l'usage de la propriété, non le titre.

- ✓ Les ordonnances de zonage réglementent l'usage de la propriété, non le titre.
- ✓ Le zonage valide doit être lié à la santé publique, la sécurité, la moralité ou le bien-être général et doit être uniforme et non discriminatoire.
- ✓ Les autorités publiques peuvent obtenir une ordonnance restrictive ou supprimer les violations de zonage affectant uniquement l'usage.

11.26 Objet et limites de l'exemption de résidence principale

L'exemption de résidence principale protège le domicile contre certains créanciers exécutant des jugements avec inscription de privilège. Sa validité dépend à la fois de l'enregistrement de la déclaration et de faits non enregistrés, notamment l'occupation réelle du logement au moment de l'enregistrement et un intérêt réel dans le logement. L'exemption ne protège pas contre toutes les ventes forcées.

- ✓ L'exemption de résidence principale ne protège un domicile que contre certains créanciers ayant obtenu un jugement avec inscription de privilège, non contre tous les créanciers.
- ✓ La validité exige l'occupation réelle du logement et un intérêt de propriété au moment de l'enregistrement de la déclaration.
- ✓ L'exemption n'empêche pas les ventes forcées pour les jugements antérieurs à la déclaration, les charges volontaires antérieures, ou les privilèges des entrepreneurs et fournisseurs de matériaux.

11.27 Obligations non affectées par la déclaration

Une déclaration de homestead ne protège pas contre une vente forcée lorsqu'un jugement a été obtenu avant l'enregistrement, sur les dettes garanties par des charges hypothécaires exécutées par le propriétaire avant le dépôt, ou sur les privilèges des mécaniciens, entrepreneurs, ouvriers, fournisseurs de matériaux ou vendeurs. Les charges volontaires telles qu'une hypothèque ou un acte de fiducie ne sont pas affectés par une déclaration.

- ✓ Les jugements enregistrés avant la déclaration de homestead ne sont pas annulés par celle-ci.
- ✓ Les charges volontaires (hypothèques/actes de fiducie) ne sont pas affectés par une déclaration de homestead.
- ✓ Les privilèges des mécaniciens et des fournisseurs de matériaux sur la propriété restent exécutoires malgré le homestead.

11.28 Déclaration d'Homestead vs Exemption Automatique

La Californie a deux statuts d'homestead : l'Article 4 protège les propriétaires-débiteurs admissibles qui n'ont PAS déposé de déclaration (exemption résidentielle automatique), tandis que l'Article 5 concerne ceux qui enregistrent une déclaration d'homestead. Les deux protègent contre certains jugements de privilege jusqu'au montant d'exemption statutaire. Un immeuble où le propriétaire ou le conjoint réside peut être sélectionné comme Homestead Déclaré en enregistrant une déclaration auprès du bureau d'enregistrement du comté.

- ✓ L'Article 4 offre une exemption automatique sans dépôt ; l'Article 5 exige l'enregistrement d'une déclaration d'homestead.
- ✓ Un Homestead Déclaré est créé en enregistrant une déclaration d'homestead dans le comté où l'immeuble est situé.
- ✓ Le propriétaire ou le conjoint doit résider dans l'immeuble pour qu'il soit admissible comme homestead.

11.29 Déclaration de Homestead et Droits Conjugaux

L'un ou l'autre des époux peut déclarer un homestead sur un bien en propriété communautaire, quasi-communautaire, en tenancy-in-common ou en joint tenancy, mais ne peut pas déclarer sur la propriété séparée de l'autre époux dans laquelle le déclarant n'a aucun intérêt. Un homestead ne peut pas être déclaré après le dépôt d'une demande de faillite. Les copropriétaires non mariés résidant ensemble doivent chacun enregistrer des déclarations séparées. Une déclaration ne restreint pas le droit de transférer ou de grever le bien, et une fois enregistrée, constitue une preuve prima facie des faits énoncés, bien que des questions non enregistrées pourraient en prouver le contraire.

- ✓ Un époux ne peut pas déclarer un homestead sur la propriété séparée de l'autre époux dans laquelle le déclarant n'a aucun intérêt.
- ✓ Les copropriétaires non mariés résidant ensemble doivent chacun enregistrer des déclarations de homestead séparées.
- ✓ Une déclaration de homestead ne restreint pas le droit de transférer ou de grever le bien et constitue une preuve prima facie des faits énoncés.

11.30 Signification du Titre Commercialisable

Le titre commercialisable (négociable) n'est pas un titre parfait, mais un titre exempt d'objections plausibles ou raisonnables, donnant une assurance raisonnable des droits en jeu. C'est un titre qu'un tribunal contraindrait un acheteur à accepter dans une action en exécution forcée. L'établissement d'un titre commercialisable est particulièrement important lorsque la propriété est transférée moyennant contrepartie ou utilisée comme garantie de prêt.

- ✓ Le titre commercialisable signifie un titre exempt d'objections raisonnables, non un titre parfait.
- ✓ Le titre commercialisable est celui qu'un tribunal contraindrait l'acheteur à accepter en exécution forcée.
- ✓ Les acheteurs et les prêteurs exigent l'assurance d'un titre commercialisable avant d'engager des fonds.

11.31 Évolution des méthodes d'assurance du titre

L'assurance du titre a évolué à travers plusieurs formes : l'abrégé du titre (un résumé des transferts successifs plus l'opinion d'un avocat), le certificat de titre (transitoire, assurant mais ne garantissant pas), la garantie de titre (assurances écrites de l'exactitude des recherches), et enfin l'assurance du titre, qui couvre les sinistres assurés et étend la protection à de nombreux risques non enregistrés.

- ✓ Un abrégé du titre est un résumé des transferts auxquels on se fie accompagné de l'opinion d'un avocat ; il assure mais ne garantit pas.
- ✓ Un certificat de titre et une garantie de titre fournissent des assurances d'exactitude, non une assurance.
- ✓ L'assurance du titre assure à la fois le titre commercialisable et compense les sinistres couverts, y compris certains risques hors dossier.

11.32 Polices ALTA et Couverture Étendue

La police ALTA (American Land Title Association) pour les prêteurs élargit la couverture pour inclure les droits des parties en possession, les instruments non enregistrés, les réserves dans les brevets et les titres non commercialisables—utile pour les prêteurs hors État qui ne peuvent pas inspecter. Les polices propriétaires étendues (ALTA/CLTA) donnent aux propriétaires une protection similaire. La police CLTA fournit une couverture de Subdivision Map; la police ALTA rend la couverture Map Act facultative. Les polices pour propriétaires existent pour 1 à 4 unités résidentielles.

- ✓ La police prêteur ALTA couvre les droits des parties en possession, les instruments non enregistrés et les titres non commercialisables.
- ✓ La couverture propriétaire étendue donne aux propriétaires une protection similaire à la police prêteur ALTA.
- ✓ Les polices CLTA fournissent une couverture Subdivision Map tandis que ALTA la rend facultative; les polices pour propriétaires couvrent 1 à 4 unités.

11.33 Indexation des documents enregistrés

Le greffier indexe les documents enregistrés par ordre alphabétique selon les noms des constituants et des bénéficiaires (ou des hypothécants/hypothécataires, y compris les bénéficiaires et les constituants des actes de fiducie), ainsi que par nature du document, date et référence d'enregistrement.

- ✓ Les documents sont indexés par les noms du constituant et du bénéficiaire
- ✓ L'indexation couvre également les hypothécants/hypothécataires et les parties des actes de fiducie
- ✓ Les documents sont indexés par date et référence d'enregistrement

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 Définition et Classification des Contrats

Un contrat est un accord de faire ou de ne pas faire une certaine chose ; c'est une promesse ou un ensemble de promesses que la loi appliquera. Les contrats sont classifiés selon le mode de création, le contenu, l'étendue de l'exécution et l'effet juridique. Les contrats exprès énoncent les termes en paroles (oraux ou écrits) ; les contrats implicites sont manifestés par les actes et la conduite.

- ✓ Contrat exprès : termes déclarés en paroles ; contrat implicite : manifesté par la conduite
- ✓ Contrat bilatéral échange une promesse contre une promesse ; contrat unilatéral donne une promesse pour induire une prestation réelle
- ✓ Contrat exécutoire : quelque chose reste à faire ; contrat exécuté : les deux parties ont pleinement exécuté

12.2 Contrats Nuls, Annulables, Non Exécutoires et Valides

Contrats classés selon leur effet juridique. Un accord nul n'est pas un contrat et n'a aucun effet juridique (par exemple, accord de commettre un crime, contrat immobilier d'un mineur). Un contrat annulable est valide en apparence mais peut être rejeté par une partie (par exemple, contrats d'un mineur, contrats induits par la fraude). Un contrat non exécutoire est valide mais ne peut pas faire l'objet d'une action en justice. Un contrat valide est obligatoire et possède tous les éléments essentiels.

- ✓ Nul = aucun effet juridique (accord de commettre un crime ; contrat immobilier d'un mineur de moins de 18 ans)
- ✓ Annulable = valide jusqu'à ce qu'il soit rejeté par une partie lésée (fraude, minorité)
- ✓ Non exécutoire = valide mais ne peut pas être prouvé ou faire l'objet d'une action en justice (délai de prescription dépassé)
- ✓ Valide = obligatoire, exécutoire, possède tous les éléments essentiels

12.3 Quatre éléments essentiels d'un contrat

Selon le Code civil de la Californie, un contrat exige : des parties capables de contracter, un consentement mutuel, un objet licite et une contrepartie suffisante. Une cinquième exigence, une rédaction appropriée, n'est présente que dans certains contrats (ceux soumis à la Statute of Frauds).

- ✓ Éléments requis : parties capables, consentement mutuel, objet licite, contrepartie suffisante
- ✓ Une rédaction appropriée est une cinquième exigence uniquement pour certains contrats
- ✓ Tous les éléments essentiels doivent être présents pour qu'un contrat soit valide

12.4 Exigences en matière d'offre et d'acceptation

Le consentement mutuel est prouvé par l'offre et l'acceptation. Une offre doit être communiquée au destinataire, manifester l'intention contractuelle et être définie et certaine dans ses termes. Les parties sont liées par les intentions manifestées extérieurement, non par les intentions secrètes. L'offre doit être non illusoire, liant réellement l'offrant à son acceptation.

- ✓ L'offre doit être communiquée au destinataire et manifester l'intention contractuelle
- ✓ Aucune véritable « rencontre des esprits » n'est requise ; les parties sont liées par les intentions apparentes manifestées extérieurement
- ✓ L'offre doit être définie et certaine ; les tribunaux ne peuvent pas conclure de contrats pour les parties
- ✓ L'offre doit être non illusoire pour lier réellement l'offrant à son acceptation

12.5 Cinq façons de résilier une offre

Une offre se termine par : (1) l'expiration du délai (délai prescrit ou raisonnable), (2) la communication d'un avis de révocation avant l'acceptation, (3) le défaut du destinataire de l'offre de remplir une condition ou une acceptation qualifiée/contre-offre, (4) le rejet par le destinataire de l'offre, et (5) le décès ou l'aliénation mentale du policitant ou du destinataire de l'offre. Une contre-offre annule l'offre originale.

- ✓ L'offre se termine par expiration du délai, révocation, contre-offre/acceptation qualifiée, rejet, ou décès/aliénation mentale
- ✓ La révocation est effective à tout moment avant la communication de l'acceptation, même si un délai a été stipulé (sauf si une option a été payée)
- ✓ Une acceptation qualifiée est une contre-offre qui annule l'offre originale
- ✓ Le décès ou l'aliénation mentale de l'une ou l'autre partie révoque l'offre

12.6 Règles régissant l'acceptation

L'acceptation doit être faite par le destinataire de l'offre ayant connaissance de celle-ci, doit être absolue et sans condition, et doit être communiquée. Une modification importante constitue une contre-offre. Le silence n'est généralement pas une acceptation. L'acceptation doit suivre le mode spécifié, ou tout mode raisonnable si aucun n'est précisé. Un contrat est formé lorsque l'acceptation est correctement envoyée par courrier/déposée, même si la lettre est perdue.

- ✓ L'acceptation doit être faite par le destinataire ayant connaissance de l'offre
- ✓ L'acceptation doit être absolue et sans condition; un changement important la transforme en contre-offre
- ✓ Le silence n'est généralement pas une acceptation
- ✓ Règle de la boîte aux lettres: le contrat est formé lorsque l'acceptation est mise en cours de transmission, même si elle est perdue

12.7 Consentement véritable : Fraude

Le consentement véritable peut être annulé par la fraude, l'erreur, la menace, la contrainte ou l'influence indue, rendant le contrat annulable et permettant la résiliation, des dommages-intérêts ou la reformation. La fraude réelle (Code civil 1572) comprend la fausse suggestion, l'affirmation positive non justifiée, la suppression de la vérité, une promesse sans intention de la tenir et tout acte destiné à tromper. La fraude constructive découle de la violation d'une obligation. La fraude dans la détermination rend un contrat annulable ; la fraude dans la formation/exécution le rend nul.

- ✓ La fraude, l'erreur, la menace, la contrainte ou l'influence indue rendent un contrat annulable
- ✓ Fraude réelle (CC 1572) : fausse suggestion, affirmation non justifiée, suppression de la vérité, promesse sans intention de la tenir, tout acte destiné à tromper
- ✓ Fraude dans la détermination = annulable ; fraude dans la formation = nul
- ✓ Une clause de renonciation à la fraude est ignorée car la fraude rend l'accord entier annulable

12.8 Capacité : Mineurs et Incapables

Aux fins de l'examen immobilier, un mineur non émancipé ne peut pas conclure un contrat relatif aux biens immobiliers, et un tel contrat est nul ; un mineur ne peut pas désigner un mandataire (une procuration est nulle). Un courtier immobilier ne peut pas agir en tant qu'agent d'un mineur. Les mineurs émancipés peuvent conclure des contrats relatifs aux biens immobiliers. Les personnes déclarées judiciairement d'esprit non sain ne peuvent pas contracter jusqu'au rétablissement de leur capacité. Les mineurs et les incapables peuvent néanmoins acquérir la propriété par donation ou héritage.

- ✓ Le contrat d'un mineur relatif aux biens immobiliers est nul ; la procuration d'un mineur est nulle
- ✓ Un courtier ne peut pas agir en tant qu'agent d'un mineur pour acheter ou vendre
- ✓ Les mineurs émancipés (mariage valide, service militaire actif ou déclaration judiciaire) peuvent conclure des contrats relatifs aux biens immobiliers
- ✓ Après une détermination judiciaire d'esprit non sain, aucun contrat ne peut être conclu jusqu'au rétablissement de la capacité

12.9 Termes Définis et Certains ; Description de la Propriété

Les tribunaux refusent d'exécuter les contrats qui sont incertains (par exemple, silencieux quant au taux d'intérêt, à la date d'échéance ou aux montants des hypothèques). Le contrat doit contenir une description de propriété suffisante pour identifier avec certitude la propriété. La preuve orale peut clarifier une description, mais ne peut pas remplacer une description manquante ou entièrement incertaine.

- ✓ Les contrats trop incertains dans leurs éléments essentiels (montants de prêt, intérêt, échéance) sont inexécutoires
- ✓ La description de la propriété doit permettre l'identification exacte de la propriété
- ✓ La preuve orale peut clarifier mais ne peut pas fournir une description manquante ou entièrement incertaine

12.10 Erreur, Contrainte, Menace, Influence Indue

Lorsque les deux parties se trompent sur l'identité du bien ou que le bien a cessé d'exister, il n'y a pas de contrat. La contrainte implique une coercition/confinement illégal ou la privation de libre arbitre; la menace est une menace de contrainte; l'influence indue est un avantage injuste pris par une relation confidentielle ou sur la faiblesse d'une autre personne. Ces éléments privent la victime de libre arbitre et rendent le contrat annulable.

- ✓ L'erreur mutuelle sur l'identité du bien signifie qu'aucun contrat n'existe
- ✓ Contrainte = coercition/confinement; menace = menace de contrainte; influence indue = avantage injuste dans une relation confidentielle
- ✓ L'influence indue implique généralement des relations fiduciaire-bénéficiaire, agent-mandant, avocat-client
- ✓ Ces éléments viciant le consentement rendent le contrat annulable

12.11 Exigence d'Objet Licite

La contrepartie et l'objet d'un contrat doivent être licites. Un seul objet illicite annule le contrat; avec plusieurs objets, les licites peuvent rester valides. Les tribunaux ne prêtent généralement pas assistance à l'une ou l'autre partie pour un contrat illégal. Les courtiers ou entrepreneurs non agréés ne peuvent pas faire exécuter leurs contrats. Les clauses de restriction du commerce et les clauses de renonciation à la fraude/négligence peuvent être nulles; les dispositions d'intérêt usuraire sont nulles quant aux intérêts.

- ✓ L'objet et la contrepartie doivent tous deux être licites; un seul objet illicite annule le contrat
- ✓ Les courtiers non agréés ou les entrepreneurs généraux ne peuvent pas faire exécuter leurs contrats
- ✓ Les dispositions renonçant à sa propre fraude ou négligence sont non exécutoires
- ✓ Les dispositions d'intérêt usuraire sont nulles quant à la portion d'intérêt

12.12 Contrepartie Suffisante

Tout contrat aléatoire exige une contrepartie — un avantage conféré ou un préjudice subi (ou accepté). La contrepartie est le prix négocié pour une promesse et peut être une contre-promesse. Elle doit avoir une certaine valeur mais n'a pas besoin d'être adéquate ; une somme nominale peut soutenir une option. L'insuffisance de la contrepartie ne compte que pour l'exécution en nature et peut indiquer une fraude ou une influence indue.

- ✓ La contrepartie est un avantage conféré ou un préjudice subi/accepté, négocié
- ✓ La contrepartie doit avoir une valeur mais n'a pas besoin d'être adéquate (une somme nominale peut soutenir une option)
- ✓ L'insuffisance de la contrepartie compte dans les actions en exécution en nature et peut constituer une preuve de fraude ou d'influence indue

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 Contrats qui doivent être rédigés par écrit (Code civil 1624)

En vertu de l'article 1624 du Code civil, certains contrats doivent être rédigés par écrit et signés par la partie responsable : les accords non exécutables dans un délai d'un an ; une promesse de répondre de la dette d'un tiers ; un bail pour une durée supérieure à un an ou la vente d'un bien immobilier ou d'un droit s'y rapportant ; les accords employant un agent/courtier pour acheter, vendre ou louer (plus d'un an) un bien immobilier contre rémunération ; les accords non exécutables pendant la vie du promettant ; l'accord d'un acheteur de payer une hypothèque/une fiducie de garantie, à moins qu'une reprise ne soit prévue dans l'acte de transfert ; et les engagements de prêt supérieurs à 100 000 $ ne destinés pas à des fins personnelles ou familiales.

- ✓ La vente d'un bien immobilier et les baux de plus d'un an doivent être rédigés par écrit et signés par la partie responsable
- ✓ Les accords d'emploi de courtier/agent pour acheter, vendre ou louer un bien immobilier contre commission doivent être rédigés par écrit
- ✓ Le pouvoir de l'agent de vendre un bien immobilier doit lui-même être rédigé par écrit et signé
- ✓ L'accord de l'acheteur de payer l'indebtedness hypothécaire doit être spécifié dans l'acte de transfert pour être contraignant

13.2 La Loi contre la Fraude ne Concerne que le Recours

La Loi contre la Fraude affecte le recours, non la validité du contrat. Un contrat non conforme est inexécutoire (non nul) – effectif jusqu'à ce que son invalidité soit invoquée comme moyen de défense. C'est une défense uniquement et ne peut pas soutenir une action en justice. L'exécution partielle importante peut dispenser de l'absence d'écrit, et l'exécution complète supprime complètement la Loi.

- ✓ Un contrat qui ne respecte pas la Loi contre la Fraude est inexécutoire, non nul
- ✓ La Loi ne constitue qu'une défense ; elle ne peut pas être le fondement d'une action en justice
- ✓ L'exécution partielle importante peut dispenser de l'absence d'écrit
- ✓ Une fois entièrement exécuté, la Loi contre la Fraude ne s'applique pas

13.3 La Commission du Courtier Doit Être Par Écrit

Le contrat d'un courtier pour percevoir une commission doit être par écrit et signé par la partie qui doit la payer. Un courtier qui demande une commission pour des baux d'une durée supérieure à un an doit avoir un accord écrit. Cependant, un accord verbal entre courtiers pour partager une commission n'est pas soumis à la Loi sur les preuves. Une obligation morale pour les services rendus peut soutenir une promesse de compensation ultérieurement versée en séquestre.

- ✓ Les accords de commission du courtier doivent être par écrit et signés par la partie qui doit la payer
- ✓ La commission pour la location d'une durée supérieure à un an exige une preuve écrite
- ✓ Un accord verbal entre courtiers pour partager une commission est exécutoire (la loi ne s'applique pas)

13.4 Résiliation, Dommages et Exécution Spécifique

Une victime de rupture de contrat peut accepter la rupture ou choisir entre la résiliation unilatérale, une action en dommages-intérêts ou l'exécution spécifique. La résiliation exige une action rapide et la restitution ou l'offre de restitution de ce qui a été reçu. Les dommages-intérêts doivent être raisonnables et compensatoires ; les dommages-intérêts exemplaires ne sont généralement pas autorisés en l'absence de mauvaise foi ; les dommages-intérêts nominaux peuvent être accordés lorsqu'il n'existe aucun préjudice réel.

- ✓ Recours en cas de rupture : résiliation unilatérale, dommages-intérêts ou exécution spécifique
- ✓ La résiliation exige une action rapide après la découverte et la restitution de ce qui a été reçu
- ✓ Les dommages-intérêts doivent être raisonnables et compensatoires ; les dommages-intérêts exemplaires ne sont généralement pas autorisés
- ✓ Les dommages-intérêts nominaux sont accordés lorsque la rupture n'a causé aucun préjudice appréciable

13.5 Exigences de l'Exécution Spécifique

Parce que les terrains sont uniques, la violation d'un accord de transfert de biens immobiliers ne peut présumément pas être adéquatement réparée par une indemnité monétaire, de sorte que l'equity peut ordonner l'exécution spécifique. Le recours doit être mutuel. Une contrepartie adéquate doit être reçue — si un prix plus élevé est offert pendant les négociations, il doit être présenté. Un acheteur a toujours droit à un titre de propriété commercialisable. Certaines obligations (service personnel, obtention du consentement d'un tiers, termes incertains) ne peuvent pas être spécifiquement exécutées.

- ✓ L'exécution spécifique est disponible pour les biens immobiliers car chaque parcelle est unique
- ✓ Le recours d'exécution spécifique doit être mutuel
- ✓ L'exécution spécifique est refusée si le consentement a été obtenu par fraude ou si la contrepartie est inadéquate
- ✓ L'acheteur a toujours droit à un titre de propriété commercialisable au moment où le vendeur doit transférer
- ✓ Les obligations de rendre un service personnel ou d'obtenir le consentement d'un tiers ne peuvent pas être spécifiquement exécutées

13.6 Exigences relatives aux billets à ordre ou mémorandums

Le billet à ordre ou mémorandum requis peut prendre n'importe quelle forme (un seul document ou une série de lettres), mais doit contenir tous les termes essentiels et porter la signature de la partie à laquelle on peut imposer l'obligation. L'autre partie qui engage l'action peut ajouter sa signature ultérieurement.

- ✓ Le mémorandum peut être un seul document ou une série de lettres, mais doit contenir tous les termes essentiels
- ✓ Il doit porter la signature de la partie à laquelle on peut imposer l'obligation
- ✓ La partie qui engage l'action peut ajouter sa propre signature ultérieurement

13.7 Interprétation et Règle de la Preuve Parolée

Les contrats sont interprétés pour donner effet à l'intention mutuelle des parties au moment de la conclusion du contrat. Le langage clair prévaut. Les parties écrites contrôlent les parties imprimées ; les parties originales contrôlent les parties de formulaire. La règle de la preuve parolée interdit la preuve extrinsèque pour modifier ou ajouter à un acte écrit intégré, mais la preuve extérieure est autorisée lorsque l'écrit est incomplet/ambigu ou pour montrer une erreur, fraude, contrainte, illégalité ou défaut de contrepartie.

- ✓ Les contrats sont interprétés selon l'intention mutuelle au moment de la conclusion ; le langage clair prévaut
- ✓ Les parties écrites contrôlent les parties imprimées ; les conditions originales contrôlent les conditions de formulaire copié
- ✓ La règle de la preuve parolée interdit la preuve extrinsèque pour modifier un écrit intégré
- ✓ Les exceptions permettent la preuve extrinsèque pour ambiguïté, fraude, erreur, contrainte ou défaut de contrepartie

13.8 Cession et Novation

Une partie peut se retirer par cession ou novation. Les contrats sont cessibles sauf s'ils sont de nature personnelle ou explicitement interdits. Le cessionnaire se substitue au cédant, mais le cédant reste responsable secondairement sauf libération par le créancier. La novation substitue une nouvelle obligation à l'ancienne, exigeant l'intention d'éteindre l'ancienne et les éléments essentiels d'un contrat valide, y compris une nouvelle contrepartie.

- ✓ Les contrats sont cessibles sauf s'ils sont de nature personnelle ou explicitement/implicitement interdits
- ✓ Le cédant reste responsable secondairement comme garant sauf libération par le créancier
- ✓ La novation substitue une nouvelle obligation et exige l'intention d'éteindre l'ancien contrat plus une contrepartie

13.9 Résiliation et Délai de Prescription

Les contrats sont résiliés par exécution complète ou rupture, selon des méthodes incluant l'exécution partielle/substantielle, l'impossibilité, l'accord, la libération, l'application de la loi et l'acceptation de la rupture. Le Délai de Prescription interdit les actions après la période prescrite : 2 ans pour les contrats verbaux, 3 ans pour la fraude/erreur ou dommage à la propriété, 4 ans pour les contrats écrits, et 10 ans pour un jugement. Une action est engagée au moment du dépôt de la plainte.

- ✓ Action de contrat verbal : 2 ans; action de contrat écrit : 4 ans
- ✓ Action en fraude ou erreur : 3 ans (commence à courir à la découverte)
- ✓ Action en jugement : 10 ans
- ✓ L'action est engagée au moment du dépôt de la plainte auprès d'un tribunal compétent

13.10 Signatures des conjoints sur les biens communautaires

Les deux conjoints doivent participer à l'exécution de tout acte vendant, cédant, grevant ou louant (pour plus d'un an) un bien immobilier communautaire. Puisqu'un accord visant à obtenir le consentement d'un tiers ne peut pas être spécifiquement exécuté, l'obtention des signatures des deux conjoints est essentielle. De même, tous les copropriétaires doivent signer car un acheteur ne peut pas forcer l'exécution spécifique pour une partie seulement du bien.

- ✓ Les deux conjoints doivent participer à la vente, la cession, le grèvement ou la location (pour plus d'un an) d'un bien immobilier communautaire
- ✓ Un accord visant à obtenir le consentement d'un conjoint ou d'un tiers ne peut pas être spécifiquement exécuté
- ✓ Obtenir les signatures de tous les propriétaires; l'acheteur ne peut pas forcer l'exécution spécifique pour une partie seulement du bien

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 Règle des dommages-intérêts liquidés de 3 % pour les achats résidentiels

Pour un contrat d'achat de propriété résidentielle (quatre unités ou moins où l'acheteur a l'intention d'occuper), une clause stipulant que le paiement de l'acheteur constitue des dommages-intérêts liquidés est valide dans la mesure où le paiement est réellement effectué. Si le montant ne dépasse pas 3 % du prix d'achat, il est présumé valide à moins que l'acheteur ne prouve qu'il est déraisonnable. S'il dépasse 3 %, il est invalide à moins que le vendeur ne prouve qu'il est raisonnable.

- ✓ S'applique à l'achat de propriété résidentielle de quatre unités ou moins où l'acheteur a l'intention d'occuper
- ✓ Les montants jusqu'à 3 % du prix d'achat sont présumés raisonnables (l'acheteur doit prouver le contraire)
- ✓ Les montants supérieurs à 3 % sont invalides à moins que le vendeur ne prouve que le montant est raisonnable

14.2 Validité des Dispositions de Dommages-intérêts Liquidés du Vendeur

Une disposition de dommages-intérêts liquidés protégeant le vendeur en cas de défaut de l'acheteur de finaliser l'achat d'un bien immobilier n'est valide que si elle satisfait à des exigences spécifiques de mise en forme et de signature prévues par la loi. Cette disposition régit la pratique courante de rétention des dépôts de l'acheteur à titre de dommages-intérêts liquidés en cas de défaut de l'acheteur.

- ✓ La disposition relative aux dommages-intérêts liquidés doit être signée ou paraphée séparément par chaque partie au contrat (§ 1677(a))
- ✓ Dans un contrat imprimé, la disposition doit être en caractères gras d'au moins 10 points, ou en impression rouge contrastée d'au moins 8 points en gras (§ 1677(b))
- ✓ Le chapitre s'applique UNIQUEMENT aux dommages-intérêts liquidés au vendeur en cas de défaut de l'acheteur de finaliser l'achat (§ 1679)
- ✓ Aucune disposition du chapitre n'affecte le droit d'une partie d'obtenir l'exécution intégrale du contrat (§ 1680)

14.3 Clauses d'arbitrage dans les contrats immobiliers

Tout contrat de cession de biens immobiliers (y compris les reçus de dépôt, les contrats de vente immobilière, les baux avec options d'achat) contenant une clause d'arbitrage obligatoire doit la titre clairement « ARBITRAGE DES DIFFÉRENDS ». La clause doit être rédigée dans la taille/format de caractères spécifiés, et un AVIS obligatoire expliquant la renonciation aux droits de procès devant jury doit apparaître avant la ligne de signature.

- ✓ Les clauses d'arbitrage obligatoires doivent être clairement titrées « ARBITRAGE DES DIFFÉRENDS »
- ✓ Dans les contrats imprimés, doivent être en caractères gras d'au moins 8 points ou en caractères rouges contrastants de 8 points ; dans les contrats dactylographiés, en lettres majuscules
- ✓ Un AVIS légal déclarant que les parties renoncent aux droits à un procès devant tribunal/jury, à la découverte de preuves et à l'appel doit apparaître avant la ligne de signature, exigeant un paraphe séparé

14.4 Éléments et dispositions des contrats immobiliers

Les contrats immobiliers incluent les contrats de vente, les baux d'une durée supérieure à un an, et les accords d'emploi entre agent et courtier. Ils sont semblables aux autres contrats mais doivent être rédigés par écrit et signés conformément à la Statute of Frauds, exigeant des parties capables, un consentement véritable, un objet licite et une contrepartie suffisante. Les formulaires doivent inclure la date, les parties, la description du bien, la contrepartie, les conditions d'hypothèque/financement, les autres dispositions requises, ainsi que la date et le lieu de la clôture.

- ✓ Les contrats immobiliers doivent être rédigés par écrit et signés par la partie à être poursuivie
- ✓ Les conditions et termes de l'acheteur constituent l'offre ; l'accord du vendeur est l'acceptation
- ✓ Une offre définitive plus une acceptation inconditionnelle crée le contrat
- ✓ Les dispositions du contrat doivent inclure la date, les parties, la description, la contrepartie, les conditions de financement, et la clôture

14.5 Types de mandats

Un mandat est un contrat écrit engageant un agent et créant des obligations fiduciaires. Types : mandat net (l'agent conserve l'excédent sur le prix accepté ; l'agent doit divulguer sa rémunération avant que le mandant ne s'engage), mandat ouvert (peut être confié à plusieurs courtiers ; commission au courtier qui présente le premier un acheteur prêt ; la vente par le propriétaire annule tous les mandats), mandat d'agence exclusive (commission au courtier nommé si un courtier vend, mais le propriétaire peut vendre sans devoir de commission), et mandat exclusif de vente (commission due même si le propriétaire vend).

- ✓ Le mandat net exige la divulgation de la rémunération de l'agent avant que le mandant ne s'engage
- ✓ Mandat ouvert : commission au courtier qui présente le premier un acheteur ; la vente personnelle du propriétaire ne doit pas de commission
- ✓ Mandat d'agence exclusive : le propriétaire peut vendre personnellement sans devoir de commission au courtier
- ✓ Mandat exclusif de vente : commission due même si le propriétaire vend la propriété
- ✓ Les mandats d'agence exclusive et exclusif de vente doivent avoir une date d'expiration définie

14.6 Reçu de dépôt et copies de documents

Les courtiers immobiliers californiens utilisent un reçu de dépôt lors de l'acceptation d'une somme d'arrhes avec une offre ; il constitue à la fois un reçu et le contrat de base, énonçant tous les termes de la vente, le financement et la disposition du dépôt. La loi sur les licences immobilières exige que les courtiers/agents immobiliers remettent une copie de tout document à la personne qui le signe au moment où la signature est obtenue.

- ✓ Le reçu de dépôt est à la fois un reçu pour les arrhes et le contrat de base de vente
- ✓ Il doit énoncer tous les termes de base de la vente, y compris le financement et la disposition du dépôt
- ✓ Les courtiers/agents immobiliers doivent remettre une copie de tout document signé au signataire lorsque la signature est obtenue

14.7 Exigence de traduction pour les contrats négociés

Une personne exerçant un commerce ou une activité commerciale qui négocie principalement en espagnol, chinois, tagalog, vietnamien ou coréen doit, avant l'exécution, remettre une traduction du contrat dans cette langue, incluant chaque terme et condition. Cela couvre, notamment, les baux/locations résidentiels pour des périodes plus longues qu'un mois couvrant une habitation, un appartement ou une maison mobile, ainsi que certains prêts. Le contrat exécuté en langue anglaise régit les droits et obligations des parties.

- ✓ S'applique quand les négociations sont menées principalement en espagnol, chinois, tagalog, vietnamien ou coréen
- ✓ Couvre les baux/locations résidentiels pour une période plus longue qu'un mois
- ✓ Le contrat exécuté en langue anglaise détermine les droits et obligations des parties

14.8 Recours et Caractère Inviolable des Droits de Traduction

En cas de non-respect, la partie lésée peut résilier le contrat. Toute renonciation aux dispositions de la Section 1632 est contraire à l'ordre public et est nulle et non exécutoire. Cette exigence ne s'applique pas si l'autre partie a négocié par l'intermédiaire de son propre interprète qualifié (un adulte parlant couramment l'anglais et la langue applicable qui n'est pas employé par l'entreprise).

- ✓ La partie lésée peut résilier le contrat en cas de non-respect
- ✓ Toute renonciation à ces dispositions est nulle et non exécutoire
- ✓ Une exception s'applique lorsque la partie a utilisé son propre interprète qualifié indépendant

14.9 Validité des clauses de dommages liquidés

Une clause de dommages liquidés est généralement valide à moins que la partie la contestant ne prouve qu'elle était déraisonnable dans les circonstances existant au moment de la conclusion du contrat. Cependant, pour les achats/locations de détail pour consommateurs et les baux de logements résidentiels, la clause est nulle à moins qu'il ne soit impossible ou extrêmement difficile de déterminer les dommages réels.

- ✓ Généralement valide à moins que celui qui la conteste ne prouve qu'elle était déraisonnable au moment de la conclusion du contrat
- ✓ Pour les contrats de consommation et les baux de logements résidentiels, elle est nulle à moins que la détermination des dommages réels ne soit impossible ou extrêmement difficile

14.10 Paiements multiples en tant que dommages-intérêts stipulés

Lorsque plus d'un paiement d'acheteur doit servir de dommages-intérêts stipulés, chaque paiement ultérieur exige sa propre disposition de dommages-intérêts stipulés signée séparément pour être valide.

- ✓ Le total de tous les paiements doit satisfaire aux exigences de la section 1675
- ✓ Une disposition de dommages-intérêts stipulés distincte conforme à la section 1677 doit être signée ou initialisée séparément pour chaque paiement ultérieur (§ 1678)

14.11 Règles de remboursement des dépôts de copropriété résidentielle

Pour les ventes de copropriétés résidentielles, la retenue par le vendeur du dépôt d'un acheteur à titre de dommages-intérêts liquidés est présumée valide si elle ne dépasse pas 3 % du prix d'achat, et les remboursements des montants excédentaires doivent respecter des délais stricts.

- ✓ Les montants retenus ne dépassant pas 3 % du prix d'achat sont valides à moins que l'acheteur ne prouve que le montant est déraisonnable
- ✓ Les remboursements doivent être envoyés à la dernière adresse connue de l'acheteur dans les 90 jours suivant la clôture définitive de l'entiercement
- ✓ Si un nouvel acheteur qualifié conclut un contrat d'achat, la comptabilisation doit être effectuée dans les 60 jours calendaires

14.12 Arbitrage dans les accords d'agence

Les contrats entre mandants et agents dans les transactions de vente de biens immobiliers, y compris les accords d'inscription et les accords de représentation des acheteurs, qui contiennent des dispositions arbitrales obligatoires sont soumis aux mêmes exigences de titre et de format que les contrats de vente.

- ✓ Les dispositions arbitrales dans les accords d'inscription et les accords de représentation des acheteurs doivent être intitulés « ARBITRAGE DES LITIGES »
- ✓ L'accord relatif à la disposition arbitrale est volontaire et nécessite un paraphe distinct
- ✓ Les dispositions arbitrales n'excluent pas les réclamations pour atteinte corporelle ou décès injustifié, et ce titre ne s'applique qu'aux contrats conclus à partir du 1er juillet 1989

14.13 Loi uniforme sur le risque du vendeur et de l'acheteur

Selon l'article 1662 du Code civil, si ni le titre ni la possession n'ont été transférés et que la propriété est matériellement détruite ou saisie par le droit d'expropriation sans faute de l'acheteur, le vendeur ne peut pas exécuter le contrat et l'acheteur récupère les sommes versées. Si le titre ou la possession a été transféré, l'acheteur supporte la perte et doit toujours payer. Les parties peuvent convenir autrement.

- ✓ Avant le transfert du titre ou de la possession, le risque de perte incombe au vendeur (l'acheteur récupère le prix payé)
- ✓ Après le transfert du titre ou de la possession, le risque de perte incombe à l'acheteur (doit toujours payer)
- ✓ Les parties peuvent expressément allouer le risque différemment dans le contrat

14.14 Exigences du Contrat d'Option

Une option est un contrat par lequel, en contrepartie d'une considération, le propriétaire confère à un acheteur potentiel le droit irrévocable d'acheter à un prix fixe dans un délai déterminé. Une considération réelle doit être fournie (une simple mention est insuffisante), bien que les dispositions de bail puissent servir de considération. Le bénéficiaire de l'option n'est pas tenu d'exécuter mais peut exiger l'exécution. Le délai est essentiel et strictement interprété ; s'il n'est pas spécifié, un délai raisonnable est implicite. Une option ne confère aucun droit sur le bien et ne peut être hypothéquée.

- ✓ Une option exige une considération réelle passant du bénéficiaire au constituant ; une simple mention est insuffisante
- ✓ L'option rend l'offre sous-jacente irrévocable pour la période spécifiée
- ✓ Le bénéficiaire de l'option n'est pas tenu d'exécuter mais peut exiger l'exécution
- ✓ Le délai est essentiel dans une option et est strictement interprété
- ✓ Une option non exercée ne confère aucun droit sur le bien et ne peut être hypothéquée

14.15 Gestion des dépôts de garantie

Un dépôt de garantie est des fonds fiduciaires. Selon la section 10145 de la loi immobilière californienne, un courtier recevant des fonds fiduciaires doit les placer dans un compte fiduciaire, un tiers séquestre neutre, ou entre les mains du mandant. Lorsque des litiges surviennent concernant le dépôt, le courtier est conseillé de déposer une action en tierce opposition et de confier les fonds au tribunal.

- ✓ Un dépôt de garantie est des fonds fiduciaires traités selon la section 10145 de la loi immobilière
- ✓ Le courtier doit placer les fonds fiduciaires dans un compte fiduciaire, un tiers séquestre neutre, ou entre les mains du mandant
- ✓ En cas de litige sur le dépôt, le courtier doit déposer une action en tierce opposition et remettre les fonds au tribunal

14.16 Limite de dix dollars sur les frais de signature de documents

Aucun vendeur ou bailleur de propriété résidentielle unifamiliale ne peut contracter ou exiger des frais dépassant dix dollars (10 $) pour la signature et la remise d'un document lié au transfert, à l'annulation ou à la contre-transmission de tout titre ou instrument lorsqu'un acheteur/preneur exerce une option d'achat ou termine l'exécution du contrat de vente. S'applique uniquement de façon prospective.

- ✓ Frais maximum de 10 $ pour la signature et la remise de documents de transfert, d'annulation ou de contre-transmission sur les propriétés résidentielles unifamiliales
- ✓ S'applique lorsqu'un acheteur ou preneur exerce une option d'achat ou termine le contrat de vente

14.17 Limitations de l'arbitrage et séquestre

Les clauses arbitrales ne diminuent pas l'autorité des tribunaux en matière de succession, de dissolution du mariage, de forclusion de privilège, de reprise de possession ou d'expropriation. Si une clause arbitrale figure dans les instructions de séquestre, elle n'exclut pas le droit du séquestre de déposer une action en interpleader.

- ✓ Les clauses arbitrales ne limitent pas la compétence des tribunaux sur les successions, les forclusions, les reprises de possession ou l'expropriation
- ✓ Une clause arbitrale dans les instructions de séquestre n'exclut pas le droit du séquestre d'engager une action en interpleader

14.18 Effet du décès du vendeur sur le contrat

Un contrat immobilier correctement rédigé lie les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs et ayants droit des parties. Si le vendeur décède avant de transférer le titre de propriété, l'acheteur peut exiger l'exécution spécifique contre les héritiers, administrateurs, exécuteurs testamentaires ou ayants droit du vendeur décédé.

- ✓ Un contrat bien rédigé lie les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs et ayants droit
- ✓ L'acheteur peut exiger l'exécution spécifique contre les successeurs d'un vendeur décédé

14.19 Commission du courtier sur les options

Un courtier ne gagne généralement pas de commission pour avoir obtenu un client qui prend une option ; le droit à une commission n'existe que si l'option est exercée.

- ✓ La commission du courtier sur une option ne naît que si l'option est exercée
- ✓ Le simple fait d'obtenir un client optionniste n'autorise pas le courtier à percevoir une commission

14.20 Offre de Prestation dans les Transactions Immobilières

Une offre de prestation est une proposition d'une partie d'exécuter sa part du contrat, généralement à la clôture. La partie qui fait une offre de prestation appropriée peut démontrer sa capacité à exécuter et placer l'autre partie en défaut. Les objections doivent être spécifiées au moment de l'offre de prestation, sinon elles sont réputées abandonnées. Si les deux parties sont en défaut, aucune ne peut obtenir des dommages-intérêts.

- ✓ Une offre de prestation est une proposition d'exécuter son obligation contractuelle, généralement faite à la clôture
- ✓ Une offre de prestation appropriée place la partie qui refuse en défaut, permettant la résiliation ou une action en justice
- ✓ Les objections doivent être énoncées au moment de l'offre de prestation, sinon elles sont réputées abandonnées
- ✓ Si les deux parties sont en défaut, aucune ne peut obtenir des dommages-intérêts

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 Éléments essentiels d'un acte valide

Un acte transfère le titre de propriété immobilière du constituant au bénéficiaire lorsqu'il est dûment exécuté, remis et accepté. La loi californienne exige des éléments essentiels spécifiques pour qu'un acte soit valide. Le transfert peut être volontaire ou involontaire (par exemple, une vente en cas de saisie hypothécaire).

- ✓ Un acte valide doit être rédigé par écrit
- ✓ Les parties (constituant et bénéficiaire) doivent être dûment décrites
- ✓ Les parties doivent être compétentes pour transférer et capables de recevoir l'acte
- ✓ La propriété doit être décrite de manière à la distinguer des autres parcelles
- ✓ L'acte doit contenir une clause de transfert avec des termes opératoires de cession (par exemple, « Je cède par les présentes »)
- ✓ L'acte doit être signé par la partie effectuant le transfert
- ✓ L'acte doit être remis et accepté

15.2 Éléments non requis pour un acte valide

Contrairement à la loi dans certains autres États, la Californie n'exige pas certaines formalités traditionnelles pour qu'un acte soit valide. Comprendre ce qui N'EST PAS requis est fréquemment testé.

- ✓ Une clause de possession (« to have and to hold ») n'est PAS nécessaire
- ✓ Les témoins et un sceau ne sont PAS requis
- ✓ Une date est recommandée mais PAS nécessaire à la validité
- ✓ La reconnaissance notariale n'est PAS requise pour la validité
- ✓ L'enregistrement n'est PAS requis pour la validité

15.3 Objet et nature de l'authentification

Une authentification est une déclaration formelle faite devant un officier dûment autorisé (tel qu'un notaire) par la personne qui a exécuté un acte, attestant que cette exécution est son propre acte et celui-ci. L'officier établit un Certificat d'authentification. L'authentification protège contre la contrefaçon et l'usurpation d'identité et permet à l'écrit d'être admis en preuve sans preuve supplémentaire d'exécution.

- ✓ Une authentification est une déclaration formelle faite devant un officier autorisé attestant que l'exécution est l'acte propre du signataire
- ✓ Elle sert de protection contre la contrefaçon et l'usurpation d'identité
- ✓ Les actes dûment authentifiés peuvent être présentés en preuve sans preuve supplémentaire d'exécution
- ✓ De nombreux actes ne peuvent être enregistrés à moins d'être authentifiés

15.4 Importance de l'Enregistrement d'un Acte

L'enregistrement n'affecte pas la validité d'un acte, mais il est extrêmement important car il protège le bénéficiaire en établissant la séquence des transferts. Un bénéficiaire qui omet d'enregistrer court le risque qu'un autre document affectant le titre soit enregistré en premier. La possession donne également un avis constructif des droits des personnes en possession.

- ✓ L'enregistrement n'est PAS requis pour la validité d'un acte, mais il protège le bénéficiaire
- ✓ Le système d'enregistrement établit la séquence des transferts affectant la propriété
- ✓ Un premier bénéficiaire qui omet d'enregistrer court le risque qu'un acte ultérieur soit enregistré
- ✓ La possession d'une propriété donne un avis constructif des droits du possesseur — les acheteurs doivent enquêter sur qui est en possession

15.5 La Livraison Exige l'Intention de Transférer le Titre

Un acte n'a d'effet que s'il est livré, et la livraison exige l'intention du constituant de transférer le titre immédiatement — non pas simplement le transfert physique du document. La livraison légale peut se produire sans remettre physiquement l'acte si l'intention requise existe.

- ✓ Un acte n'a d'effet que s'il est livré
- ✓ La livraison exige l'intention du constituant de transférer le titre immédiatement
- ✓ Il n'y a pas de livraison valide si le constituant dit au bénéficiaire de ne pas enregistrer jusqu'au décès du constituant (tous deux croyant que l'acte n'est inefficace que jusqu'à l'enregistrement)
- ✓ Les actes croisés entre époux placés dans un coffre-fort en attente que le survivant les enregistre ne démontrent pas une intention de livraison actuelle

15.6 La contrepartie n'est pas essentielle à un acte valide

Un acte est généralement exécuté en contrepartie d'une considération, mais la considération n'est pas essentielle pour un transfert valide et ne doit pas être mentionnée dans l'acte. Cependant, l'absence de considération peut affecter les droits du bénéficiaire contre certains tiers, car les lois d'enregistrement protègent les acquéreurs de bonne foi.

- ✓ La considération n'est PAS essentielle pour un transfert valide de la propriété
- ✓ La considération ne doit pas être mentionnée dans l'acte, même si elle est donnée
- ✓ Un transfert sans considération par un constituant qui est ou devient insolvable est frauduleux envers les créanciers et peut être annulé

15.7 Qui peut recevoir des reconnaissances

Les reconnaissances peuvent être reçues par divers officiers autorisés au sein de l'État, le plus souvent par un notaire public. Depuis le 17 septembre 1959, un notaire peut exercer ses fonctions n'importe où en Californie (auparavant limité à son propre comté). Certains officiers militaires peuvent recevoir des reconnaissances des membres des forces armées.

- ✓ Un notaire public peut recevoir des reconnaissances n'importe où en Californie (Code civil section 1181)
- ✓ Les juges, magistrats, greffiers des tribunaux, greffiers du comté et commissaires des tribunaux peuvent recevoir des reconnaissances
- ✓ Les adjoints des officiers autorisés peuvent également recevoir des reconnaissances
- ✓ Une reconnaissance reçue en dehors de la Californie doit être conforme aux formes, dispositions et lois de la Californie

15.8 Exigences relatives au sceau et au registre du notaire public

Un notaire public en Californie doit conserver un sceau officiel affichant les informations requises et doit tenir un registre séquentiel de tous les actes notariés. Le registre doit être conservé dans une zone verrouillée et sécurisée sous le contrôle exclusif du notaire.

- ✓ Le sceau du notaire doit afficher le nom du notaire, le sceau de l'État, les mots « Notary Public », le comté d'enregistrement, la date d'expiration de la commission et le numéro de commission
- ✓ Le sceau doit être reproductible photographiquement (le tampon en caoutchouc est presque universel)
- ✓ Le registre doit enregistrer la date, l'heure, le type d'acte, le caractère de l'instrument, la signature, une preuve d'identité satisfaisante et les honoraires (Code gouvernemental section 8206)
- ✓ Pour les actes, les actes de renonciation, les actes de fiducie affectant des biens immobiliers ou les procurations, le notaire doit obtenir l'empreinte du pouce droit du signataire dans le registre

15.9 Reconnaissance par un Officier Ayant un Intérêt Financier

Un officier qui reçoit une reconnaissance ne devrait pas avoir un intérêt financier direct dans la transaction, afin de décourager la fraude. Un notaire ayant un intérêt financier direct ne peut pas effectuer d'acte notarié dans la transaction et ne peut pas reconnaître des instruments qu'il a lui-même exécutés.

- ✓ Un officier ayant un intérêt financier ou bénéficiaire direct ne devrait pas recevoir une reconnaissance
- ✓ Un notaire ne peut pas reconnaître des instruments exécutés par lui-même ou elle-même (Code du gouvernement section 8224.1)
- ✓ Un notaire ne peut pas notariser une transaction dans laquelle il ou elle est nommé individuellement en tant que constituant, bénéficiaire, emprunteur, prêteur, constituant de fiducie, fiduciaire, bénéficiaire, vendeur, acheteur, bailleur ou locataire (Code du gouvernement sections 8202/8222)
- ✓ Un officier qui est l'un de plusieurs constituants peut reconnaître la signature d'autres constituants, mais sa propre signature doit être reconnue par un officier différent
- ✓ Un instrument révélant un tel conflit à sa face ne constitue pas un avis constructif

15.10 Instruments Nécessitant une Reconnaissance pour l'Enregistrement

La loi californienne protège les propriétaires contre les charges non autorisées en exigeant que la plupart des instruments affectant les biens immobiliers soient reconnus ou prouvés par le propriétaire avant l'enregistrement. Les transferts de biens communautaires exigent le consentement des deux époux.

- ✓ La plupart des instruments affectant les biens immobiliers doivent être exécutés et reconnus ou prouvés par le propriétaire avant l'enregistrement
- ✓ Les instruments incluent les actes de transmission, les hypothèques, les actes de fiducie, les contrats de vente, les contrats d'option et les reçus de dépôt
- ✓ Tout instrument transférant ou grevant des biens communautaires doit être exécuté par le mari et la femme

15.11 Cohérence des noms dans la chaîne de titre

Un dossier de titre complet exige des connexions directes entre les noms des propriétaires dans la chaîne de titre. Une variation substantielle entre le nom du bénéficiaire dans un acte et le nom du cédant dans l'acte suivant rend le titre défectueux, même si l'identité peut être établie par des preuves hors dossier.

- ✓ Les actes dans une chaîne de titre doivent montrer une connexion directe entre les noms des propriétaires
- ✓ Une variation substantielle de nom rend le titre défectueux et l'acte ne transmet pas la notice constructive
- ✓ L'omission ou l'ajout d'un deuxième prénom ou d'une initiale est généralement sans importance, mais

une variance dans les deuxièmes prénoms ou initiales peut rendre le dossier de titre défectueux

- ✓ Une personne dont le nom a changé doit, dans un acte de cession, indiquer le nom sous lequel le titre a été pris (p. ex., « Marie Dupont Martin, anciennement Marie Dupont »)

15.12 Noms fictifs et existence du bénéficiaire

Un acte de transmission au profit d'une personne purement fictive est nul, mais un acte au profit d'une personne réelle utilisant un nom fictif qu'elle emploie ou adopte est valide. Le bénéficiaire doit être une personne existante (physique ou morale) capable de recevoir le titre de propriété.

- ✓ Un acte de transmission au profit d'une personne purement fictive (fausse ou feinte) est NUL
- ✓ Un acte au profit d'une personne réelle sous un nom fictif par lequel elle est connue est VALIDE
- ✓ Une erreur de désignation du bénéficiaire peut être corrigée par un second acte sous le vrai nom
- ✓ Un acte de transmission au profit d'une personne décédée est nul

15.13 Présomption de délivrance et délivrance conditionnelle

La loi présume une délivrance valide si l'acte est en possession du bénéficiaire ou enregistré, mais cette présomption est réfutable. Une donation ne peut pas être délivrée conditionnellement au bénéficiaire — la délivrance au bénéficiaire est absolue. Les conditions doivent être traitées par le biais d'un tiers dépositaire ou en les incorporant dans l'acte lui-même.

- ✓ La délivrance est présumée (de façon réfutable) si l'acte est en possession du bénéficiaire ou est enregistré
- ✓ Une donation ne peut pas être délivrée au bénéficiaire conditionnellement — la délivrance au bénéficiaire est absolue
- ✓ Pour imposer des conditions, déposer l'acte auprès d'un tiers dépositaire ou incorporer les conditions dans l'acte
- ✓ Un acte est présumé délivré à compter de sa date de rédaction ; la date de rédaction diffère souvent de la date d'enregistrement

15.14 Exigence d'acceptation et remise testamentaire

Ordinairement, un acte ne peut prendre effet que s'il est accepté par le bénéficiaire, démontré par des actes, des paroles ou une conduite. Un transfert conditionné au décès du cédant est inefficace comme tentative de disposition testamentaire. Un acte à une entité gouvernementale exige un certificat d'acceptation.

- ✓ Un acte doit ordinairement être accepté par le bénéficiaire pour prendre effet
- ✓ Exception : l'acceptation est présumée lorsque le bénéficiaire est mineur ou mentalement incompétent
- ✓ Un acte conditionné au décès du cédant échoue comme disposition testamentaire invalide (doit satisfaire aux exigences du testament)
- ✓ Un acte à une entité gouvernementale doit contenir un certificat d'acceptation

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 Acte de Renonciation (Quitclaim Deed)

Un acte de renonciation transfère uniquement l'intérêt que le constituant possède au moment de l'exécution, sans garanties. Il est couramment utilisé pour clarifier un « vice du titre ». Il ressemble à la « cession par renonciation » du droit commun.

- ✓ Un acte de renonciation transfère uniquement l'intérêt que le constituant possède au moment de l'exécution
- ✓ Il n'y a AUCUNE garantie implicite ou explicite dans un acte de renonciation
- ✓ Un acte de renonciation ne transfère PAS le titre ultérieurement acquis
- ✓ Il est généralement utilisé pour clarifier un vice du titre (un défaut mineur)
- ✓ Les actes des tuteurs, administrateurs et shérifs ont généralement l'effet d'une renonciation conformément à une ordonnance du tribunal

16.2 Acte de fiducie (Deed of Trust)

Un acte de fiducie est un instrument de garantie tripartite qui transfère le titre de propriété comme garantie d'une obligation. Le constituant cède le titre juridique à un fiduciaire qui le détient en fiducie pour le bénéficiaire (prêteur), avec pouvoir de vente en cas de défaillance. Le constituant conserve le titre équitable et la possession.

- ✓ Trois parties : constituant (emprunteur), bénéficiaire (prêteur) et fiduciaire (détient le titre juridique)
- ✓ Le fiduciaire détient le titre juridique et a le pouvoir de vendre la propriété en cas de défaillance
- ✓ Le constituant conserve le titre équitable et le droit de possession
- ✓ Le fiduciaire cède à nouveau le titre juridique lorsque le billet à ordre est entièrement payé et que le bénéficiaire demande la rétrocession
- ✓ Un titulaire de licence doit enregistrer un acte de fiducie dans la semaine suivant la clôture ou le livrer de manière appropriée (Code commercial § 10141.5)

16.3 Actes nuls

Les actes nuls ne transfèrent aucun titre, même à un acquéreur de bonne foi pour valeur. Les candidats doivent distinguer les actes nuls (aucun titre ne passe) des actes annulables (le titre passe sous réserve d'annulation).

- ✓ Un acte d'une personne dont l'incapacité a été judiciairement déterminée (par exemple, un curatelé) est nul
- ✓ Les actes contrefaits sont nuls
- ✓ Un acte d'une personne non émancipée de moins de 18 ans est nul
- ✓ Un acte exécuté en blanc où le nom du bénéficiaire a été inséré sans autorisation est nul
- ✓ Un acte purement testamentaire de caractère (destiné à n'opérer qu'au décès) est nul

16.4 Acte de Rétrocession

Un acte de rétrocession transfère le titre du fiduciaire au constituant lorsque la fiducie se termine, généralement lorsque le billet à ordre est payé en intégralité et que le bénéficiaire délivre une Demande de Rétrocession Complète.

- ✓ Un acte de rétrocession transfère le titre du fiduciaire au constituant à la résiliation de la fiducie
- ✓ Le bénéficiaire doit délivrer une « Demande de Rétrocession Complète » pour que le fiduciaire procède à la rétrocession
- ✓ La résiliation se produit généralement lorsque le billet à ordre est payé en intégralité

16.5 Acte du Shérif

Un acte du shérif est délivré lors de la saisie d'un bien immobilier en vertu d'un jugement de forclusion sur hypothèque ou d'un jugement pécuniaire contre le propriétaire. Il ne transfère que le titre acquis lors de la forclusion et ne comporte aucune garantie.

- ✓ Un acte du shérif est délivré en cas de forclusion en vertu d'un jugement de forclusion ou d'un jugement pécuniaire
- ✓ Il ne transfère que le titre acquis par l'État ou le shérif lors de la forclusion
- ✓ Il ne comporte aucune garantie ni représentation quelconque

16.6 Acte de donation

Un acte de donation transfère la propriété sans contrepartie, en utilisant un acte de concession ou un acte de renonciation. Le cédant peut (mais n'est pas obligé) de mentionner l'amour et l'affection. Un acte de donation qui fraude les créanciers peut être annulé.

- ✓ Un acte de donation peut utiliser la forme d'un acte de concession ou d'un acte de renonciation
- ✓ Le cédant peut, mais n'est pas obligé, de déclarer que le transfert se fait par amour et affection
- ✓ Un acte de donation fait dans l'intention de frauder les créanciers peut être annulé s'il rend le cédant insolvable (Uniform Fraudulent Transfer Act, Code civil sections 3439–3439.12)

16.7 Actes annulables

Les actes annulables ne sont pas nuls mais transfèrent le titre sous réserve de pouvoir être annulés par des procédures judiciaires appropriées. Ils contrastent avec les actes nuls qui ne transfèrent aucun titre.

- ✓ Un acte d'une personne d'esprit non sain dont l'incapacité n'a PAS été judiciairement établie est annulable
- ✓ Un acte transfère le titre mais peut être annulé par voie de procédure judiciaire
- ✓ Avant le 4 mars 1972, un acte d'une personne âgée de 18 à 21 ans (sauf une personne légalement mariée de 18 ans ou plus) était annulable

16.8 Acte de Garantie

Un acte de garantie contient des clauses expresses de titre, mais il est peu courant en Californie en raison du recours quasi universel à l'assurance titres pour attester la qualité de titre.

- ✓ Un acte de garantie contient des clauses expresses de titre
- ✓ Les actes de garantie sont peu courants en Californie en raison du recours à l'assurance titres

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 Deux éléments essentiels d'une séquence de dépôt valide

Une séquence de dépôt valide pour une vente nécessite deux éléments essentiels : (1) un contrat/accord contraignant entre l'acheteur et le vendeur, et (2) la livraison conditionnelle à un tiers neutre de quelque chose de valeur (comme un acte de concession, un acte de confiance ou des fonds). L'accord contraignant peut prendre n'importe quelle forme légale, y compris un reçu de dépôt (accord d'achat résidentiel), un accord de vente, un accord d'échange, un accord d'option ou des instructions de dépôt exécutées.

- ✓ Une séquence de dépôt valide nécessite un contrat/accord contraignant entre l'acheteur et le vendeur
- ✓ Une séquence de dépôt valide nécessite la livraison conditionnelle de quelque chose de valeur à un tiers neutre
- ✓ L'accord contraignant peut prendre n'importe quelle forme légale (reçu de dépôt, accord de vente, etc.)

17.2 Le tiers dépositaire comme agent et fiduciaire

Le tiers dépositaire est la partie impartiale/neutre qui détient l'argent, les instruments, les documents ou autres biens de valeur jusqu'à ce que des événements spécifiés surviennent ou que des conditions soient remplies. Le tiers dépositaire est l'agent et le fiduciaire des mandants et doit exercer un soin raisonnable, la loyauté et la bonne foi. Son obligation fiduciaire est généralement limitée à l'exécution fidèle des instructions du séquestre. Le tiers dépositaire agit comme agent double pour l'acheteur et le vendeur (et le prêteur, le cas échéant).

- ✓ Le tiers dépositaire est une partie impartiale/neutre et dépositaire
- ✓ Le tiers dépositaire est l'agent et le fiduciaire des mandants au séquestre
- ✓ Le tiers dépositaire est l'agent double de l'acheteur et du vendeur (et du prêteur le cas échéant)
- ✓ L'obligation fiduciaire est généralement limitée à l'exécution fidèle des instructions du séquestre (Summit Financial Holdings c. Continental Lawyers Title Co.)

17.3 Instructions de dépôt bilatérales vs unilatérales

La Californie utilise deux formes d'instructions de dépôt : bilatérales (conjointes — exécutées par et engageant l'acheteur et le vendeur) et unilatérales (instructions séparées exécutées par l'acheteur et le vendeur). Les instructions de dépôt complètent le contrat original et sont interprétées conjointement avec celui-ci. Si les instructions sont en conflit avec le contrat original, les instructions ultérieures prévalent généralement. Une fois que les instructions conjointes/bilatérales sont signées, aucun mandant ne peut les modifier unilatéralement ; les modifications nécessitent un accord mutuel.

- ✓ Les instructions bilatérales sont exécutées par et engageant l'acheteur et le vendeur
- ✓ Les instructions unilatérales sont des instructions séparées exécutées par chaque partie
- ✓ Si les instructions de dépôt sont en conflit avec le contrat original, les instructions ultérieures prévalent généralement
- ✓ Aucun mandant ne peut modifier unilatéralement les instructions conjointes/bilatérales signées ; un accord mutuel est requis

17.4 L'Agent Bloqueur n'a Pas d'Autorité Discrétionnaire

Les instructions de séquestre doivent contenir une réciprocité reflétant les compréhensions et intentions des mandants. L'agent bloqueur n'a pas et ne doit pas exercer d'autorité discrétionnaire — il agit au nom des mandants, non à leur place. L'agent bloqueur n'agit que selon les instructions écrites spécifiques.

- ✓ Les instructions de séquestre doivent contenir une réciprocité des compréhensions et intentions
- ✓ L'agent bloqueur ne doit pas exercer d'autorité discrétionnaire
- ✓ L'agent bloqueur n'agit que selon les instructions écrites spécifiques

17.5 L'Agent de Tiers Dépositaire Ne Peut Pas Donner de Conseils Juridiques

L'agent de tiers dépositaire n'agit pas en tant que médiateur et n'arbitre pas les différends. Il lui est interdit d'offrir des conseils juridiques. Lorsque les parties sont en désaccord, l'agent de tiers dépositaire doit leur suggérer de consulter un avocat (ou un courtier immobilier pour les questions relevant du champ d'application de la licence immobilière).

- ✓ L'agent de tiers dépositaire est interdit d'offrir des conseils juridiques
- ✓ L'agent de tiers dépositaire n'agit pas en tant que médiateur et n'arbitre pas les différends
- ✓ Les parties en désaccord doivent être orientées vers un avocat ou, le cas échéant, vers un courtier immobilier

17.6 Compte de dépôt fiduciaire et confidentialité

Le compte de dépôt fiduciaire doit être maintenu avec un soin extrême et les comptes à découvert (soldes débiteurs) sont strictement interdits. Les dépôts fiduciaires sont privilégiés et confidentiels — le dépositaire ne doit pas divulguer d'informations aux non-mandants sans l'approbation des mandants.

- ✓ Les comptes de dépôt fiduciaire à découvert (soldes débiteurs) sont strictement interdits
- ✓ Les dépôts fiduciaires sont de nature privilégiée et confidentielle
- ✓ Les informations ne peuvent pas être communiquées aux non-mandants sans l'approbation des mandants

17.7 Les Fonds Doivent Être Compensés Avant le Déblocage

Le tiers dépositaire ne doit pas débloquer les fonds tant que tous les chèques, traites, etc., n'ont pas été compensés et ne sont pas disponibles au retrait en tant que droit automatique. Cette période de détention peut varier de 1 à 10 jours selon le type et l'emplacement de l'établissement financier. Avant la clôture, le tiers dépositaire doit auditer le dossier et rendre compte de tous les éléments, y compris les fonds compensés.

- ✓ Les fonds ne peuvent pas être débloqués tant que les chèques/traites ne sont pas compensés et disponibles en tant que droit automatique
- ✓ La période de détention peut varier de 1 à 10 jours
- ✓ Le tiers dépositaire doit auditer le dossier avant la clôture, en rendant compte de tous les fonds compensés

17.8 Qui sont les mandants de l'entiercement

Dans un entiercement de vente immobilière, les mandants incluent l'acheteur, le vendeur et, le cas échéant, le(s) prêteur(s) accordant le prêt d'acquisition. Les mandants sont ceux qui exécutent et respectent les instructions d'entiercement et effectuent les livraisons conditionnelles. Toutes les parties ne sont pas des mandants — les non-mandants (tels que les ayants droit au titre de propriété, ceux réclamant un paiement ou ceux soumettant des rapports) ne bénéficient d'aucune obligation fiduciaire; l'agent d'entiercement agit envers eux en qualité de dépositaire de bonne foi.

- ✓ Les mandants incluent l'acheteur, le vendeur et le(s) prêteur(s) accordant le prêt d'acquisition
- ✓ Toutes les parties à un entiercement ne sont pas des mandants
- ✓ Les obligations fiduciaires ne s'étendent pas aux non-mandants; l'agent d'entiercement agit en qualité de dépositaire envers eux

17.9 Neutralité du tiers dépositaire et action en interposition

Le tiers dépositaire est un acteur neutre qui n'est pas concerné par les controverses entre les parties, bien qu'il puisse être tenu responsable de la violation des instructions écrites. En cas de litige, le tiers dépositaire peut intenter une action en interposition et demander une ordonnance déclaratoire, demandant au tribunal de résoudre la controverse et de diriger le tiers dépositaire sur la marche à suivre.

- ✓ Le tiers dépositaire est un acteur neutre qui n'est pas concerné par les controverses entre les parties
- ✓ Le tiers dépositaire peut être tenu responsable de la violation des instructions écrites
- ✓ Le tiers dépositaire peut intenter une action en interposition et demander une ordonnance déclaratoire pour résoudre les litiges

17.10 Quand un séquestre est exécuté ou perfectionné

Les instructions de séquestre correctement rédigées et exécutées deviennent un contrat exécutoire. Un séquestre est qualifié d'« exécuté » ou de « perfectionné » lorsque chacun des termes des instructions a été respecté ou exécuté (satisfait ou renoncé).

- ✓ Les instructions de séquestre exécutées deviennent un contrat exécutoire
- ✓ Un séquestre est « exécuté » ou « perfectionné » lorsque tous les termes sont respectés, satisfaits ou renoncés

17.11 L'Escrow comme Mandat Limité/Spécial

L'escrow est une relation de mandat limité/spécial régie entièrement par le contenu des instructions d'escrow. Lorsque l'escrow est complété/perfectionné et clôturé, le tiers dépositaire devient l'agent de chaque mandant en ce qui concerne les biens en escrow auxquels chacun a droit.

- ✓ L'escrow est une relation de mandat limité/spécial régie par les instructions d'escrow
- ✓ À la clôture, le tiers dépositaire devient agent de chaque mandant quant aux biens auxquels chacun a droit

17.12 Perfectionnement et Résiliation Avant Signature

Lorsque tous les mandants ont signé des instructions mutuelles (conformes), le compte séquestre devient perfectionné. Si un seul mandant a signé, ce mandant peut résilier le compte séquestre proposé à tout moment avant que l'autre ne signe des instructions conformes. Les prêteurs se réservent généralement le droit de retirer leurs instructions et leurs fonds si les instructions de l'acheteur/vendeur ne sont pas conformes.

- ✓ Le compte séquestre est perfectionné lorsque tous les mandants signent des instructions mutuelles (conformes)
- ✓ Si un seul mandant a signé, ce mandant peut résilier avant que l'autre ne signe
- ✓ Les prêteurs peuvent retirer leurs instructions et fonds si les instructions de l'acheteur/vendeur ne sont pas conformes

17.13 Obligation de communiquer les faits importants

L'agent de dépôt fiduciaire est l'agent des commettants, et tout fait connu par l'agent de dépôt est imputé aux commettants. L'agent de dépôt fiduciaire a l'obligation de communiquer à ses commettants les connaissances acquises dans le cadre de l'agence concernant les faits importants qui pourraient affecter la décision d'un commettant, y compris les informations nouvelles ou préjudiciables non divulguées.

- ✓ Les faits connus par l'agent de dépôt fiduciaire sont imputés aux commettants
- ✓ L'agent de dépôt fiduciaire doit divulguer les faits importants affectant la décision d'un commettant
- ✓ Les informations nouvelles ou préjudiciables non divulguées doivent être divulguées aux commettants

17.14 Exigence de Neutralité Stricte

Le tiers dépositaire doit rester strictement neutre, ne favorisant aucune partie (y compris le prêteur), et doit éviter de procéder d'une manière qui avantage une partie au détriment d'une autre. Malgré cette neutralité, le tiers dépositaire doit toujours informer les parties des faits importants tel que requis.

- ✓ Le tiers dépositaire doit rester strictement neutre, ne favorisant aucune partie
- ✓ Le tiers dépositaire doit éviter de créer un avantage pour une partie au détriment d'une autre

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 Obligation de l'acheteur/vendeur de libérer les fonds en dépôt de garantie

Lorsqu'un achat immobilier ne se concrétise pas à la date prévue au contrat ou à une prolongation dûment exécutée, les acheteurs et vendeurs sont tenus de s'assurer que les fonds déposés en dépôt de garantie sont restitués au déposant ou à la partie ayant droit en vertu du contrat. Une partie qui omet de signer les documents de libération dans les 30 jours suivant une mise en demeure écrite encourt une responsabilité envers le déposant.

- ✓ Les fonds doivent être restitués au déposant ou à la partie ayant droit si le dépôt de garantie ne se concrétise pas à la date prévue au contrat ou à la prolongation
- ✓ Le défaut d'exécution des documents de libération dans les 30 jours suivant une mise en demeure écrite crée une responsabilité
- ✓ La responsabilité comprend le montant déposé, les dommages-intérêts triples (minimum 100 $ à maximum 1 000 $) et les frais d'avocat raisonnables

18.2 Définition juridique du séquestre

Le séquestre est une transaction dans laquelle une personne, afin d'effectuer la vente, le transfert, l'inscription d'une charge ou la location de biens immobiliers ou personnels, remet un acte écrit, de l'argent, une preuve de propriété ou toute autre chose de valeur à un tiers neutre qui la conserve jusqu'à ce qu'un événement spécifié se produise ou qu'une condition prescrite soit remplie, moment auquel elle est remise à la partie appropriée. Cette disposition impliquant un tiers neutre est fondamentale pour les clôtures immobilières en Californie.

- ✓ Le séquestre exige qu'un tiers neutre conserve les actes, l'argent ou le titre jusqu'à ce qu'un événement spécifié se produise ou qu'une condition soit remplie
- ✓ Le séquestre peut être utilisé pour effectuer la vente, le transfert, l'inscription d'une charge ou la location de biens immobiliers ou personnels
- ✓ Les sociétés de séquestre Internet peuvent également conserver l'argent pour la vente ou le transfert de biens personnels ou de services

18.3 Exemptions des courtiers et avocats en matière de séquestre

La Loi sur le séquestre ne s'applique pas à certaines personnes, notamment les banques, les sociétés de fiducie, les associations d'épargne, les coopératives de crédit et les assureurs ; les avocats ayant une relation client de bonne foi ne se livrant pas activement aux opérations de séquestre ; les sociétés de titres/résumés ; et les courtiers immobiliers effectuant des actes accessoires à une transaction dans laquelle le courtier est agent ou partie et effectuant des actes exigeant une licence immobilière. Ces exemptions sont personnelles et limitées.

- ✓ Un courtier immobilier licencié est exempté lorsqu'il effectue des actes de séquestre accessoires à une transaction dans laquelle le courtier est agent ou partie exigeant une licence
- ✓ Les exemptions pour les avocats et courtiers sont personnelles et ne peuvent pas être déléguées sauf sous supervision directe
- ✓ L'exemption courtier/avocat n'est pas disponible pour les arrangements établis pour effectuer des opérations de séquestre pour plus d'une entreprise

18.4 Licences d'entiercement et exemptions

La loi sur l'entiercement (Division 6 du Code financier) exige que les agents d'entiercement effectuant des entiercements publics soient agréés par le Département de la protection financière et de l'innovation (DFPI, successeur du Département des sociétés et du Département de la surveillance des entreprises). Les banques, associations d'épargne, sociétés d'assurance titres, sociétés de titres avec souscription, sociétés de fiducie, avocats et courtiers immobiliers bénéficient d'exemptions limitées. En vertu de l'article 17006(a)(4) du Code financier, un courtier immobilier est exempté lorsqu'il effectue des actes d'entiercement dans le cadre ou directement accessoires à une transaction immobilière dans laquelle le courtier est un agent ou une partie.

- ✓ La loi sur l'entiercement est la Division 6 du Code financier de Californie, administrée par le Commissaire de la protection financière et de l'innovation (DFPI)
- ✓ Les banques, associations d'épargne, sociétés de titres et de fiducie, avocats et courtiers immobiliers sont exemptés de licence d'entiercement dans certaines limites
- ✓ Un courtier est exempté en vertu de l'article 17006(a)(4) du Code financier uniquement pour les entiercements accessoires à une transaction dans laquelle le courtier est un agent ou une partie

18.5 Limites de l'exemption du compte séquestre du courtier

L'exemption du courtier est personnelle — seules les fonctions ministérielles peuvent être déléguées. L'exemption n'est pas disponible pour les arrangements avec d'autres courtiers pour effectuer des séquestres, et elle ne s'applique pas lorsque l'activité de séquestre est un facteur substantiel dans les services du courtier (alors ce n'est pas « accessoire »). Un courtier ne peut pas utiliser un nom fictif contenant « séquestre » à moins qu'il n'inclue « un séquestre de courtier non indépendant ». Les fonds séquestrés doivent être conservés dans un compte en fiducie.

- ✓ L'exemption du séquestre du courtier est personnelle ; seules les fonctions ministérielles peuvent être déléguées
- ✓ L'exemption n'est pas disponible pour les arrangements avec d'autres courtiers pour effectuer des séquestres
- ✓ Si l'activité de séquestre est un facteur substantiel dans les services du courtier, ce n'est pas « accessoire »
- ✓ Un courtier utilisant « séquestre » dans un nom fictif doit ajouter « un séquestre de courtier non indépendant » (Règlement 2731(d))

18.6 Le devoir fiduciaire du courtier en tant que dépositaire n'est pas limité aux instructions

Lorsqu'un courtier immobilier agit en tant que dépositaire, ses devoirs d'agence et fiduciaires ne sont PAS limités au cours et à la portée des instructions de dépôt (contrairement à un dépositaire tiers neutre). L'objet et la portée de l'agence du courtier s'étendent pour inclure le dépôt, et le courtier devient agent et fiduciaire des autres mandants. Ces relations supplémentaires et ces conflits doivent être divulgués et approuvés par les mandants.

- ✓ Un courtier agissant en tant que dépositaire a des devoirs fiduciaires qui ne sont PAS limités aux instructions de dépôt
- ✓ Le courtier devient agent et fiduciaire des autres mandants lors de la gestion du dépôt
- ✓ Les relations d'agence supplémentaires et les conflits doivent être divulgués et approuvés par les mandants

18.7 Pratiques d'Entiercement Interdites

Les tiers dépositaires ne peuvent pas diffuser de déclarations trompeuses ni qualifier une transaction non-entiercement d'« entiercement ». Ils ne peuvent pas verser de commissions de recommandation aux courtiers ou à d'autres (y compris les cadeaux de marchandises ou choses de valeur), et ne peuvent pas débourser la commission d'un courtier avant la clôture. Ils ne peuvent pas accepter des instructions contenant des blancs à remplir après la signature, et toute modification doit être initialisée par tous les mandants ayant précédemment signé. Des copies des instructions doivent être remises à tous les mandants signataires.

- ✓ Les tiers dépositaires ne peuvent pas verser de commissions de recommandation (y compris les cadeaux) aux courtiers ou à d'autres
- ✓ La commission d'un courtier ne peut pas être déboursée avant la clôture de l'entiercement
- ✓ Les instructions d'entiercement ne peuvent pas contenir de blancs à remplir après la signature
- ✓ Les modifications doivent être initialisées par tous les mandants ayant précédemment signé

18.8 Exception de Bonne Foi au Passif

Aucune responsabilité ne découle du non-remboursement des fonds en dépôt fiduciaire si les fonds sont retenus pour résoudre un différend de bonne foi entre l'acheteur et le vendeur. Un « différend de bonne foi » existe lorsque la partie refusant le remboursement avait une croyance raisonnable en son droit légal de retenir les fonds, tel que déterminé par le juge des faits. La partie lésée ne récupère les dommages qu'en prouvant qu'il n'y avait pas de différend de bonne foi.

- ✓ Aucune responsabilité si les fonds sont retenus de bonne foi pour résoudre un différend de bonne foi
- ✓ Le demandeur doit prouver qu'il n'y avait PAS de différend de bonne foi pour récupérer les dommages
- ✓ « Propriété » signifie un bien immobilier résidentiel d'une à quatre unités, au moins une devant être occupée par l'acheteur

18.9 Les documents de libération n'annulent pas le contrat

Ni un document exigé par le tiers depositaire pour libérer les fonds, ni l'acceptation des fonds libérés ne sont considérés comme une annulation du contrat d'achat sous-jacent, sauf si l'annulation est explicitement énoncée. Le tiers depositaire peut déposer les sommes litigieuses auprès du tribunal (interpleader) et être déchargé de toute responsabilité supplémentaire.

- ✓ La signature de documents de libération n'annule pas le contrat d'achat/vente sous-jacent sauf s'il est expressément indiqué
- ✓ Le tiers depositaire peut intenter une action d'interpleader ou déposer les fonds litigieux auprès du tribunal pour être déchargé

18.10 Obligation de notification concernant l'assurance titre

Lors d'un achat ou d'un échange simultané de biens immobiliers où aucune police d'assurance titre ne sera émise à l'acheteur ou aux parties à l'échange, un document de notification distinct doit être fourni, signé et reconnu, avertissant que l'obtention d'une assurance titre peut être conseillée en raison de possibles privilèges et servitudes enregistrés antérieurement.

- ✓ Un avis distinct signé et reconnu est requis lorsqu'aucune police d'assurance titre ne sera émise
- ✓ L'avis doit mettre en garde contre les possibles privilèges et servitudes enregistrés antérieurement affectant les droits de l'acheteur

18.11 Divulgation de la licence dans les instructions d'entiercement

Tous les instructions d'entiercement écrites exécutées par un acheteur ou un vendeur doivent contenir une déclaration en caractères d'au moins 10 points incluant le nom de la licence et le nom du département qui délivre la licence ou l'autorité selon laquelle la personne d'entiercement opère. Cela ne s'applique pas aux instructions supplémentaires ou aux modifications.

- ✓ Les instructions d'entiercement doivent divulguer le nom de la licence et le département qui la délivre en caractères d'au moins 10 points
- ✓ L'exigence ne s'applique pas aux instructions d'entiercement supplémentaires ou aux modifications
- ✓ Le Code financier § 17403.4 impose la même exigence aux titulaires de licence d'entiercement et aux personnes exonérées en vertu du § 17006

18.12 Choix de l'acheteur concernant le titre et l'entiercement (REOs)

En vertu de la Loi sur le choix de l'acheteur, un vendeur d'un bien résidentiel de quatre unités ou moins (spécifiquement un prêteur en forclusion/bénéficiaire qui a acquis le titre lors d'une vente judiciaire) ne peut pas exiger, directement ou indirectement, que l'acheteur achète l'assurance-titre ou les services d'entiercement auprès d'un fournisseur particulier comme condition de la vente. Un acheteur peut toujours accepter un fournisseur recommandé par le vendeur si le vendeur a d'abord donné un avis écrit du droit de faire une sélection indépendante.

- ✓ Le vendeur ne peut pas conditionner la vente à l'utilisation par l'acheteur d'un assureur-titre ou d'un agent d'entiercement particulier
- ✓ S'applique aux biens résidentiels de quatre unités ou moins acquis par un prêteur lors d'une forclusion (REO)
- ✓ L'acheteur peut accepter un fournisseur recommandé uniquement après un avis écrit du droit de choisir indépendamment

18.13 Pénalités pour violation de la Loi sur le choix de l'acheteur

Un vendeur qui viole la Loi sur le choix de l'acheteur est responsable envers l'acheteur pour trois fois tous les frais engagés pour l'assurance titres ou le service d'entiercement. Tout titulaire de licence qui la viole est réputé avoir violé sa loi sur les licences et est passible de mesures disciplinaires. La transaction n'est pas annulée uniquement en raison du non-respect.

- ✓ Le vendeur contrevenant est responsable de trois fois (triple) les frais d'assurance titres/entiercement
- ✓ Un titulaire de licence contrevenant est réputé avoir violé sa loi sur les licences et fait face à des mesures disciplinaires
- ✓ La transaction n'est pas annulée uniquement en raison du non-respect

18.14 Interdiction des comptes séquestre contrôlés par les promoteurs immobiliers

Un promoteur immobilier ne peut pas exiger, comme condition du transfert d'une maison d'habitation unifamiliale, que les services de séquestre soient fournis par une entité de séquestre dans laquelle le promoteur a un intérêt financier (5 % ou plus de propriété/contrôle).

- ✓ Le promoteur ne peut pas exiger l'utilisation d'une entité de séquestre dans laquelle il a un intérêt financier pour les transferts résidentiels unifamiliaux
- ✓ L'« intérêt financier » signifie la propriété ou le contrôle de 5 pour cent ou plus d'une entité de séquestre
- ✓ La violation rend le promoteur responsable de trois fois les frais de séquestre, minimum 250 dollars, plus les honoraires d'avocat ; toute renonciation est nulle

18.15 Frais d'enregistrement de la Loi de 75 $ pour la construction de logements et d'emplois

Des frais de 75 $ sont facturés lors de l'enregistrement de chaque instrument immobilier, document ou avis par transaction unique par parcelle, limités à 225 $ par transaction. Les frais financent le Fonds d'affectation spéciale pour la construction de logements et l'emploi. « Instrument immobilier » comprend largement les actes, les actes de fiducie, les reconveyances, les actes de renonciation, les déclarations/abandons de propriété principale, les avis de défaut, les servitudes, les privilèges du mécanicien et les CC&Rs.

- ✓ Les frais d'enregistrement SB2 s'élèvent à 75 $ par document, limités à 225 $ par transaction unique par parcelle
- ✓ Les documents couverts comprennent les actes, les actes de fiducie, les déclarations/abandons de propriété principale, les servitudes et les CC&Rs

18.16 Exemptions des frais d'enregistrement SB2

Les frais de 75 $ ne s'appliquent pas aux documents enregistrés en relation avec un transfert soumis à l'impôt de mutation immobilière, les transferts d'une habitation résidentielle à un propriétaire-occupant, les documents enregistrés par le gouvernement fédéral en vertu de la Loi uniforme sur l'enregistrement des privilèges fédéraux, les documents enregistrés par les gouvernements des États ou des collectivités locales, ou les documents enregistrés pour lever une servitude restrictive violant l'article 12955.

- ✓ Exonérés : les transferts soumis à l'impôt de mutation immobilière et les transferts d'habitations résidentielles aux propriétaires-occupants
- ✓ Exonérés : les documents des gouvernements fédéral, des États et des collectivités locales, ainsi que ceux visant à lever les servitudes restrictives contraires à la loi (§ 12955)

18.17 Corruption commerciale impliquant les activités de titre

Un employé d'un assureur titre, d'une société de titre garantie ou d'une société de séquestre contrôlée qui corrompt un titulaire de permis, ou un titulaire de permis qui reçoit corrompument d'un tel employé une commission ou une contrepartie en tant qu'incitation au placement ou à l'orientation des activités de titre, est coupable de corruption commerciale. Cela s'inscrit dans les règles anti-rétrocession régissant les orientations dans les activités de séquestre et de titre pertinentes à la pratique immobilière.

- ✓ Payer ou recevoir une contrepartie pour inciter l'orientation des activités de titre constitue une corruption commerciale
- ✓ Punissable par jusqu'à un an de prison dans un pénitencier de comté, une amende de 10 000 $ par transaction, ou les deux
- ✓ S'applique à la fois aux employés des sociétés de titre/séquestre et aux titulaires de permis qui reçoivent une telle contrepartie

18.18 Pratiques régionales des instructions de dépôt fiduciaire

En Californie du Sud, les instructions de dépôt fiduciaire conjointes/bilatérales sont généralement préparées après l'exécution du contrat d'achat et accompagnées du dépôt de garantie de l'acheteur avec livraison conditionnelle. En Californie du Nord, les instructions de dépôt fiduciaire unilatérales sont généralement préparées quelques jours avant la clôture, et les fonds de garantie sont livrés sans livraison conditionnelle — ce qui signifie que le dépôt fiduciaire n'est pas 《ouvert》 jusqu'à ce que les instructions unilatérales soient signées et que la livraison conditionnelle se produise.

- ✓ La Californie du Sud utilise généralement des instructions conjointes/bilatérales préparées après le contrat d'achat
- ✓ La Californie du Nord utilise généralement des instructions unilatérales préparées peu de temps avant la clôture
- ✓ En Californie du Nord, le dépôt fiduciaire n'est pas 《ouvert》 jusqu'à ce que les instructions unilatérales

soient signées et que la livraison conditionnelle se produise

18.19 Contenu des Instructions d'Entiercement Mutuel

Pour un achat immobilier, les instructions d'entiercement mutuel doivent inclure : le prix d'achat et les conditions, l'accord concernant les hypothèques, comment le titre de l'acheteur doit être enregistré, les questions d'enregistrement soumises auxquelles l'acheteur acquiert le titre, les rapports d'inspection à être remis par l'intermédiaire de l'entiercement, les ajustements de répartition, la date de possession, les actes à signer et enregistrer, les débours à effectuer, et la date de clôture.

- ✓ Les instructions d'entiercement doivent spécifier le prix d'achat, les conditions, et comment le titre sera enregistré
- ✓ Les instructions d'entiercement doivent spécifier les répartitions, la date de possession, les débours, et la date de clôture

18.20 Rapport préliminaire et demandes de paiement

Un rapport préliminaire est commandé auprès de la compagnie de titre sélectionnée par l'acheteur ; le tiers dépositaire l'examine pour identifier les éléments non prévus dans les instructions, que le vendeur doit généralement clarifier. Le tiers dépositaire obtient une demande de paiement de la dette si un prêt existant doit être remboursé, ou une déclaration du bénéficiaire si l'acheteur achète « sous réserve de » ou « en assumant » un prêt existant.

- ✓ Un rapport préliminaire est commandé auprès de la compagnie de titre sélectionnée par l'acheteur
- ✓ Une demande de paiement de la dette est obtenue lorsqu'un prêt existant est remboursé par l'intermédiaire du tiers dépositaire
- ✓ Une déclaration du bénéficiaire est obtenue lorsque l'acheteur achète « sous réserve de » ou « en assumant » un prêt

18.21 Procédures de clôture et d'enregistrement

Avant la clôture, le tiers dépositaire vérifie le dossier (rapprochement des fonds) et confirme que tous les mandants ont respecté les instructions. La compagnie de titre effectue une « mise à jour de date » pour confirmer qu'il n'y a pas eu de changement dans le titre du vendeur avant l'enregistrement. Après confirmation de l'enregistrement, le tiers dépositaire prépare les états de clôture (règlement), disburse les fonds et remet les documents à ceux qui y ont droit. Pour la plupart des prêts hypothécaires résidentiels, les chiffres finaux figurent sur la Déclaration de clôture TRID (depuis le 3 octobre 2015) ; la déclaration de règlement HUD-1 n'est utilisée que dans les transactions en dehors de TRID, comme les hypothèques inversées. Les sociétés de dépôt préparent également leurs propres états de clôture pour l'acheteur et le vendeur.

- ✓ Le tiers dépositaire doit vérifier le dossier et rapprocher tous les fonds avant la clôture
- ✓ Une « mise à jour de date » confirme qu'il n'y a pas de changement dans le titre du vendeur avant l'enregistrement
- ✓ La clôture comprend la préparation des états de clôture, le disbursement des fonds et la remise des documents
- ✓ Pour les prêts hypothécaires couverts par TRID, la Déclaration de clôture (et non la HUD-1) affiche les chiffres finaux ; la HUD-1 ne subsiste que dans les prêts hors TRID comme les hypothèques inversées

18.22 Résiliation et délais impartis

Les dépôts sont complétés par l'exécution intégrale et la clôture, ou résiliés par consentement mutuel. La conformité doit intervenir dans le délai imparti, sauf prolongation mutuelle. Le dépositaire n'a aucune autorité pour exiger ou accepter l'exécution après le délai imparti, et ne peut pas déterminer si un commettant a manqué à ses obligations — des instructions claires et précises des commettants sont requises. En cas d'annulation mutuelle, chaque commettant a le droit de récupérer son bien.

- ✓ Les dépôts sont complétés par l'exécution intégrale ou résiliés par consentement mutuel
- ✓ Le dépositaire n'a aucune autorité pour accepter l'exécution après l'expiration du délai imparti
- ✓ Le dépositaire ne peut pas déterminer qu'un commettant a manqué à ses obligations

18.23 Annulation vs. Résolution du Contrat d'Achat

L'annulation d'une séquence ne résilie pas automatiquement ou ne rescinde pas le contrat d'achat sous-jacent. Dans l'affaire Cohen c. Shearer (1980), le tribunal a jugé que l'annulation de la séquence par accord mutuel ne rescindait pas le contrat d'achat. L'annulation arrête la transaction en l'état ; la résolution ramène les parties à leur situation antérieure. Si le contrat d'achat n'est pas également annulé/rescindé, une partie peut conserver le droit à l'exécution spécifique ou à des dommages-intérêts.

- ✓ L'annulation d'une séquence ne résilie pas automatiquement ou ne rescinde pas le contrat d'achat (Cohen c. Shearer)
- ✓ L'annulation arrête la transaction en l'état ; la résolution ramène les parties à leur situation antérieure
- ✓ Une partie peut conserver les droits à l'exécution spécifique ou à des dommages-intérêts si le contrat d'achat n'est pas également rescindé

18.24 Les sociétés d'entiercement doivent être constituées en société

Un individu ne peut pas être agréé en tant qu'agent d'entiercement — une société constituée pour mener des activités d'entiercement doit détenir l'agrément. Les demandeurs doivent être solvables financièrement et fournir une caution d'au moins 25 000 dollars ou plus en fonction des obligations moyennes annuelles des fonds en fiducie. Les dirigeants, administrateurs, fiduciaires et employés ayant accès aux fonds doivent fournir une caution d'indemnité. Les fonds d'entiercement doivent être détenus dans un compte en fiducie exempté de saisie ou de poursuite.

- ✓ Seule une société, et non un individu, peut être agréée en tant qu'agent d'entiercement
- ✓ Les demandeurs doivent fournir une caution d'au moins 25 000 dollars ou plus en fonction des obligations des fonds en fiducie
- ✓ Les fonds d'entiercement doivent être détenus dans un compte en fiducie exempté de saisie ou de poursuite

18.25 Le courtier ne peut pas imposer un tiers dépositaire spécifique

Un courtier immobilier ne peut pas désigner un tiers dépositaire comme condition préalable à une transaction, mais peut en suggérer un s'il en est demandé par les parties. L'acheteur sélectionne généralement le tiers dépositaire et la compagnie d'assurance titres. Les organismes de réglementation cherchent à minimiser l'influence du courtier afin que les acheteurs et les vendeurs puissent comparer et négocier les services de dépôt.

- ✓ Un courtier ne peut pas exiger un tiers dépositaire spécifique comme condition de la transaction
- ✓ Un courtier ne peut suggérer un tiers dépositaire que s'il en est demandé par les parties
- ✓ L'acheteur sélectionne généralement le tiers dépositaire et la compagnie d'assurance titres

18.26 Exigence d'adresse pour les relevés fiscaux futurs

Avant l'enregistrement, tout acte transférant le titre de propriété absolue doit indiquer le nom et l'adresse auxquels les relevés fiscaux futurs peuvent être envoyés par la poste. Les actes de fiducie/hypothèques avec pouvoir de vente doivent préciser l'adresse du constituant/débiteur hypothécaire pour les avis de défaut et de vente. L'absence de mention n'affecte pas la validité de l'instrument.

- ✓ Tout acte transférant le titre de propriété absolue doit indiquer le nom et l'adresse pour l'envoi des relevés fiscaux futurs sur la première page
- ✓ L'absence de mention ou une erreur dans le nom/l'adresse n'affecte pas la validité de l'acte ou l'avis conféré par l'enregistrement

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 Définition de l'Agence et du Mandant

Selon le Code civil § 2295, un agent est une personne qui représente une autre personne (le mandant) dans les relations avec des tiers ; cette représentation s'appelle agence. Le mandant délègue à l'agent l'autorité d'agir en son nom et d'exercer un pouvoir discrétionnaire. Les courtiers immobiliers agissent généralement en tant qu'agents spéciaux limités à la sollicitation et la négociation au nom du mandant.

- ✓ Le Code civil § 2295 définit un agent comme une personne qui représente une autre personne (le mandant) dans les relations avec des tiers
- ✓ Les courtiers immobiliers n'ont généralement PAS le droit d'agir à la place de leurs mandants ou de les engager
- ✓ La relation entre un courtier immobilier et un mandant est une agence spéciale

19.2 Obligations fiduciaires envers le mandant

Une relation d'agence crée une obligation fiduciaire que l'agent doit au mandant dans le cadre et la portée de l'agence. Les obligations fiduciaires incluent la loyauté ; la confidentialité ; le soin extrême (ou un soin raisonnable dans certaines situations) ; la divulgation complète et intégrale de tous les faits essentiels ; l'obligation de rendre des comptes au mandant ; le devoir d'agir équitablement, honnêtement et sans fraude ou tromperie ; et le devoir d'expliquer et de conseiller afin que le mandant puisse prendre des décisions éclairées. Les tribunaux comparent ce devoir à celui d'un fiduciaire envers les bénéficiaires.

- ✓ Les obligations fiduciaires incluent la loyauté, la confidentialité, le soin extrême, la divulgation complète des faits essentiels, la comptabilité et l'honnêteté
- ✓ L'obligation fiduciaire du courtier est comparable au devoir d'un fiduciaire envers les bénéficiaires d'une fiducie (Code civil § 2322)
- ✓ Le devoir comprend l'explication et le conseil au mandant pour permettre des décisions éclairées

19.3 Responsabilité du Courtier pour la Conduite du Agent Immobilier

L'agent immobilier est un mandataire du courtier, qu'il soit classé comme employé ou entrepreneur indépendant. Lorsqu'un agent immobilier a une obligation envers un acheteur, un vendeur ou une partie, cette obligation est équivalente à celle du courtier. Les associés du courtier agissent comme mandataires du courtier responsable de la même manière que les agents immobiliers.

- ✓ Code Civil § 2079.13(b) : l'obligation d'un titulaire de licence associé envers toute partie est équivalente à l'obligation du courtier
- ✓ Le courtier est responsable de l'agent immobilier qui agit en tant que mandataire du courtier

19.4 Agent Général vs Agent Spécial

Un agent général est autorisé à conduire une série de transactions impliquant une continuité de service (Code civil § 2295) et est une partie intégrante d'une entreprise commerciale. Un agent spécial conduit une transaction unique ou une série de transactions n'impliquant pas de continuité de service (Code civil § 2297). Les courtiers immobiliers sont généralement des agents spéciaux. Cette distinction est importante pour déterminer l'autorité de l'agent à engager le mandant.

- ✓ Agent général (§ 2295) : continuité de service, conduit une série de transactions
- ✓ Agent spécial (§ 2297) : transaction unique ou série sans continuité de service
- ✓ Les courtiers immobiliers sont généralement des agents spéciaux, non des agents généraux
- ✓ Un agent spécial ne peut généralement pas engager le mandant sans ratification

19.5 Accord écrit requis pour la commission

Un accord d'agence doit être écrit pour que l'agent puisse faire valoir une réclamation en commission sur la base d'une théorie de rupture de contrat (Code civil § 1624(d); Phillippe c. Shapell). Toutes les extensions et modifications doivent également être écrites. Sans accord écrit, le courtier ne peut généralement pas récupérer de compensation indépendamment des services rendus.

- ✓ Code civil § 1624(d) : un accord signé écrit est requis pour récupérer une commission sur la base d'une théorie de rupture de contrat
- ✓ Les extensions et modifications de l'inscription doivent également être écrites pour être exécutoires
- ✓ Une commission peut être récupérée en vertu d'une théorie délictuelle (interférence intentionnelle) même sans accord écrit (Buckaloo c. Johnson)

19.6 Éléments essentiels d'un contrat d'agence/de mise en vente

Les conditions essentielles sont : (1) les noms des parties; (2) l'identification de la propriété; (3) les modalités et conditions de la vente/location/prêt envisagé; (4) le montant de la rémunération; (5) la date d'expiration de l'agence; et (6) les signatures de tous les parties. Pour les propriétés résidentielles occupées par le propriétaire, le contrat doit contenir une déclaration en caractères gras de dix points ou plus indiquant que les commissions sont négociables et non fixées par la loi.

- ✓ Éléments essentiels : parties, identification de la propriété, modalités de transaction, rémunération, date d'expiration et signatures
- ✓ Les annonces résidentielles occupées par le propriétaire exigent une déclaration en gras de dix points indiquant que les commissions sont négociables et non fixées par la loi

19.7 Agent immobilier agissant en tant que mandant pour son propre compte

Lorsqu'un titulaire de licence agit en tant que mandant pour son propre compte, des obligations demeurent envers l'autre mandant, notamment l'honnêteté, l'équité, la bonne foi, et l'absence de fraude ou de tromperie. Les titulaires de licence sont assujettis à des obligations supplémentaires définies. L'autre partie doit comprendre que le titulaire de licence peut agir en tant que mandant (et potentiellement à la fois comme agent et mandant), et que les transactions sont à titre de tiers. Une divulgation complète de l'implication du titulaire de licence et des effets juridiques doit être effectuée.

- ✓ Même en agissant en tant que mandant, un titulaire de licence doit respecter les obligations d'honnêteté, d'équité, de bonne foi, et l'absence de fraude ou de tromperie
- ✓ Les options, les annonces nettes et les ventes garanties sont légales en Californie uniquement avec divulgation complète de l'implication du titulaire de licence
- ✓ Le titulaire de licence doit dissiper l'image d'agence et divulguer le statut de tiers lorsqu'il agit uniquement en tant que mandant

19.8 Passage du statut d'agent au statut de mandant

Il est particulièrement dangereux pour un titulaire de licence de commencer en tant qu'agent, puis de passer au statut de mandant uniquement en cours de transaction. Le résultat habituel est que le titulaire de licence agit à la fois comme mandant et agent spécial. La charge de la preuve incombe au titulaire de licence de démontrer que le mandant a été pleinement informé du changement de statut, et les divulgations doivent être écrites.

- ✓ La charge de la preuve incombe au titulaire de licence de démontrer que le mandant a été pleinement informé d'un changement de statut
- ✓ Les divulgations de changement de statut doivent être écrites (Code civil § 2079.17 ; B&P § § 10176(a) et (d))
- ✓ Les divulgations vagues ou ambiguës ne constituent pas une notification suffisante d'un passage du statut d'agent spécial au statut de mandant

19.9 Option d'achat par le courtier/agent

Lorsqu'un courtier employé comme agent spécial pour trouver un acheteur obtient également une option d'achat de la propriété, le courtier occupe un double statut d'agent et d'acheteur. Le courtier ne peut exercer l'option qu'en divulguant complètement toutes les informations concernant la perspective de vente à un tiers et en se déchargeant de l'obligation d'agence.

- ✓ Un courtier ayant une option d'achat qui est également l'agent doit faire une divulgation complète avant d'exercer l'option
- ✓ Les options ne doivent être obtenues que auprès de mandants très avisés ou représentés indépendamment avec divulgation complète

19.10 Divulgation des conflits d'intérêts et des profits

Avant de traiter avec un mandant pour son propre compte, l'agent ne doit faire aucune déclaration inexacte et doit divulguer complètement et intégralement tous les faits pertinents, y compris le fait que l'agent agit pour son propre compte. La Loi immobilière exige que le titulaire d'une licence divulgue toute rémunération, commission ou profit réclamé ou perçu.

- ✓ Un agent doit divulguer tous les faits susceptibles d'affecter le jugement du mandant avant de traiter pour son propre compte
- ✓ B&P § 10176(g) : le titulaire d'une licence doit divulguer toute rémunération, commission ou profit perçu dans la transaction

19.11 Modes de Constitution d'une Mandature

Une relation de mandature peut être créée par accord (mandature réelle), par ratification, par préclusion, ou par la conduite des parties (mandature apparente ou implicite). La mandature spéciale en immobilier est généralement créée par un accord exprès. Lorsqu'un courtier et un mandant concluent un contrat d'emploi, une mandature réelle est constituée (Code civil § 2299).

- ✓ La mandature peut être créée par accord (réelle), par ratification, par préclusion, ou par la conduite des parties (apparente/implicite)
- ✓ Code civil § 2299 : une mandature réelle est créée par un contrat d'emploi autorisant le courtier à agir
- ✓ Le devoir de comprendre la relation de mandature incombe principalement au courtier

19.12 Règles de paiement des commissions

Les commissions ne peuvent être versées qu'à un courtier titulaire d'une licence, qui peut les partager avec un agent immobilier/associé-courtier uniquement s'il existe un contrat écrit. Un agent immobilier ne peut accepter une compensation de personne d'autre que le courtier auprès duquel il est agréé. Un titulaire de licence peut verser une partie de la commission au propriétaire, mais une réduction de commission à l'acheteur doit être divulguée au vendeur qui a payé la commission.

- ✓ B&P § 10137 : il est illégal de rémunérer une personne sans licence pour des actes nécessitant une licence
- ✓ Un agent immobilier ne peut être payé que par, et payer seulement par l'intermédiaire du courtier auprès duquel il est agréé
- ✓ Une réduction de commission à l'acheteur doit être divulguée au vendeur qui a payé la commission

19.13 Autorité expresse, réelle et apparente

L'autorité d'un agent est limitée à ce que le mandant confère réellement ou apparemment. L'autorité réelle est intentionnellement conférée (ou accordée par manque de diligence ordinaire). L'autorité apparente (implicite) survient lorsque le mandant intentionnellement ou par manque de diligence ordinaire amène des tiers à croire que l'agent a l'autorité. Tout agent peut faire ce qui est nécessaire, approprié ou usuel dans le cours normal des affaires pour accomplir le mandat.

- ✓ Un agent n'a que l'autorité que le mandant confère réellement ou apparemment (Code civil § 2315)
- ✓ L'autorité réelle est celle que le mandant confère intentionnellement ou permet à l'agent de croire qu'il possède (Code civil § 2316)
- ✓ L'autorité apparente est celle que le mandant cause ou permet aux tiers de croire que l'agent possède (Code civil § 2317)
- ✓ L'autorité expresse délimite précisément les actes autorisés ; l'autorité implicite ne peut pas entrer en conflit avec l'autorité expresse

19.14 Autorité Apparente et Préclusion

L'autorité apparente (ostensible) dépend des attentes raisonnables des tiers amenés à croire que l'agent est autorisé. Le mandant est préclu de nier l'agence lorsque la conduite du mandant a créé l'apparence d'une autorité et qu'un tiers s'y est raisonnablement fié à son préjudice. La question la plus courante survient lorsqu'un mandant limite l'autorité ordinaire d'un agent mais omet de communiquer cette limitation à un tiers.

- ✓ Un mandant est préclu de nier l'agence lorsque sa conduite a créé l'apparence d'une autorité et qu'un tiers s'y est raisonnablement fié à son préjudice
- ✓ Une limitation non divulguée de l'autorité ordinaire d'un agent ne lie généralement pas les tiers
- ✓ L'acte du seul agent ne peut jamais établir une autorité ostensible; le silence du mandant qui connaît la

situation peut créer une responsabilité

19.15 Restrictions et pouvoirs spéciaux des courtiers immobiliers

Un courtier immobilier est un agent spécial doté d'une autorité limitée qui ne comprend généralement pas le pouvoir d'agir à la place du mandant. Une agence de vente habilite ordinairement le courtier à trouver un acheteur, mais non à transférer le titre ou à modifier/annuler le contrat. Un agent ne peut jamais avoir l'autorité de commettre une fraude envers le mandant. Les situations d'urgence peuvent élargir l'autorité lorsqu'il n'y a pas de temps pour obtenir des instructions.

- ✓ Un courtier immobilier est un agent spécial doté d'une autorité limitée et ne peut transférer le titre sans autorité spécifique
- ✓ Une agence de vente n'autorise pas l'agent à modifier ou annuler le contrat de vente après sa conclusion
- ✓ Un agent ne peut jamais avoir l'autorité de commettre un acte connu ou soupçonné d'être une fraude envers le mandant
- ✓ Un agent dispose d'une autorité étendue en cas d'urgence lorsqu'il agit dans l'intérêt du mandant et qu'il n'y a pas de temps pour obtenir des instructions

19.16 Autorité de recevoir les dépôts

Un courtier limité à produire un acheteur prêt, volontaire et capable n'a pas l'autorité d'accepter un dépôt ; s'il le fait, il agit comme agent de l'acheteur et tout détournement cause une perte à l'acheteur. Cependant, pratiquement tous les contrats d'inscription autorisent expressément le courtier à accepter un dépôt de garantie au nom du vendeur, et cette autorité s'étend aux sous-agents mais non à l'agent de l'acheteur.

- ✓ Absent une autorité expresse, un courtier acceptant un dépôt agit comme agent de l'acheteur, de sorte que tout détournement cause une perte à l'acheteur et non au vendeur
- ✓ La plupart des contrats d'inscription autorisent expressément le courtier à accepter un dépôt de garantie pour le vendeur
- ✓ Une fois que le vendeur accepte l'offre, les fonds du dépôt appartiennent au vendeur et le courtier ne peut pas les restituer à l'acheteur sans le consentement du vendeur

19.17 Ratification d'Actes Non Autorisés

Un mandant peut être lié par un acte non autorisé de son mandataire par la ratification. Certaines conditions doivent être remplies, et la ratification produit les mêmes conséquences juridiques qu'une autorisation originale. Dans les transactions immobilières, la ratification doit généralement être écrite car elle doit être faite de la même manière que celle requise pour créer l'autorité originale.

- ✓ Le mandataire doit avoir prétendu agir en tant que représentant du mandant
- ✓ Le mandant doit avoir connaissance de tous les faits importants et doit ratifier l'acte entier, acceptant les charges avec les avantages
- ✓ Le mandant doit ratifier avant que le tiers ne se retire (Code civil § § 2310 et seq.)
- ✓ Dans les transactions immobilières, la ratification doit généralement être écrite

19.18 Devoir de vérifier l'étendue du pouvoir de l'agent

Le mandant n'encourt aucune responsabilité pour les actes dépassant le pouvoir réel ou apparent de l'agent. Un tiers traitant avec un agent a le devoir de vérifier à la fois l'existence du mandat et la nature et l'étendue du pouvoir, et supporte la charge de la preuve si l'un ou l'autre est contesté.

- ✓ Un tiers traitant avec un agent doit vérifier à la fois l'existence du mandat et l'étendue du pouvoir (La Malfa c. Piombo Bros.)
- ✓ Le mandant n'est pas responsable des actes en dehors du pouvoir réel ou apparent de l'agent
- ✓ La charge de la preuve incombe au tiers cherchant à tenir le mandant responsable

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 Devoirs envers le mandant et l'autre partie

En tant qu'agent du mandant, le courtier doit exercer le plus grand soin, l'intégrité, l'honnêteté, la loyauté et la confidentialité. La loi californienne impose également des devoirs à l'agent chargé de la vente envers l'autre partie : compétence et diligence raisonnables, honnêteté et équité de bonne foi, et divulgation de tous les faits substantiels affectant la valeur, l'attrait ou l'utilisation du bien. Les vendeurs et leurs agents n'ont pas à expliquer l'effet juridique des divulgations à l'autre partie, mais l'agent du mandant recevant les divulgations doit expliquer et conseiller ce mandant.

- ✓ Un courtier doit exercer le plus grand soin, l'intégrité, l'honnêteté, la loyauté et la confidentialité envers le mandant
- ✓ L'agent chargé de la vente doit à l'autre partie une diligence raisonnable, l'honnêteté/l'équité, et la divulgation des faits substantiels affectant la valeur ou l'attrait
- ✓ Un agent doit expliquer et conseiller son propre mandant pour lui permettre de prendre des décisions éclairées (Field v. Century 21)

20.2 Loi de divulgation des mandats (Code civil § 2079.13 et suiv.) et champ d'application

Le Code civil § 2079.13 et suiv. établit le formulaire et le processus de divulgation statutaire des mandats. Initialement limité aux biens résidentiels de un à quatre unités d'habitation, la loi a été étendue par AB 1289, entrée en vigueur le 1er janvier 2019, à TOUS les contrats immobiliers, y compris les biens commerciaux, et aux baux pour plus d'un an. Une « vente » comprend un échange et un contrat de vente immobilière. Le formulaire statutaire doit être utilisé et doit contenir le texte intégral du Code civil § 2079.16. Depuis 2019, le formulaire utilise les termes Mandataire du vendeur, Mandataire de l'acheteur et Mandataire double (anciennement agent inscripteur / agent de vente).

- ✓ Le Code civil § 2079.13 et suiv. régit la divulgation des mandats ; depuis le 1er janvier 2019 (AB 1289), il s'applique à tous les contrats immobiliers, y compris les biens commerciaux, et non seulement aux unités résidentielles de 1 à 4
- ✓ Il s'applique aux ventes (y compris les échanges et les contrats de vente immobilière) et aux baux pour plus d'un an
- ✓ Le formulaire de divulgation doit contenir le texte intégral du Code civil § 2079.16
- ✓ Depuis 2019, les termes statutaires sont Mandataire du vendeur, Mandataire de l'acheteur et Mandataire double

20.3 Délai et Remise de la Divulgation d'Agence

La divulgation doit être remise dès que pratiquement possible lorsque la relation devient plus qu'occasionnelle. Le courtier inscripteur doit remettre au vendeur avant de conclure le contrat d'inscription. Le courtier vendeur/coopérant remet au vendeur avant de présenter l'offre et à l'acheteur avant que l'acheteur ne signe l'offre (ou le jour ouvrable suivant si l'offre n'a pas été préparée par ce courtier). « Dès que pratiquement possible » signifie au moment où le vendeur signe l'inscription (affaire Leendert Huijers).

- ✓ Le courtier inscripteur doit remettre la divulgation au vendeur avant de conclure le contrat d'inscription
- ✓ Le courtier vendeur doit remettre à l'acheteur avant que l'acheteur ne signe l'offre (ou le jour ouvrable suivant s'il n'est pas le préparateur)
- ✓ « Dès que pratiquement possible » signifie au moment où le vendeur signe l'inscription (Huijers c. DeMarrais)
- ✓ Si une partie refuse de signer le reçu, l'agent doit établir, signer et dater une déclaration écrite du refus (§ 2079.15)

20.4 Trois alternatives de relation d'agence (Agent du vendeur, Agent de l'acheteur, Agent double)

La confirmation d'agence doit indiquer la relation prévue en utilisant les termes légaux : Agent du vendeur (agissant exclusivement pour le vendeur), Agent de l'acheteur (agissant exclusivement pour l'acheteur), ou Agent double (agissant pour le vendeur et l'acheteur). La relation doit être consentie par écrit par le vendeur et l'acheteur et confirmée au plus tard dans le contrat d'achat (Code civil § 2079.17). La divulgation et la confirmation créent une présomption réfutable de la relation d'agence réelle.

- ✓ Les trois alternatives sont Agent du vendeur, Agent de l'acheteur ou Agent double (Code civil § 2079.17)
- ✓ L'agence prévue doit être consentie par écrit par le vendeur et l'acheteur
- ✓ La confirmation doit intervenir au plus tard dans le contrat d'achat ; la divulgation crée une présomption réfutable de la relation réelle

20.5 Limitations légales de l'agence double

Un courtier mandataire qui est également le courtier vendeur est un agent double et ne peut pas être l'agent de l'acheteur uniquement (§ 2079.18). Le versement d'une indemnité ne détermine pas en soi qui est le mandant (§ 2079.19). Un agent double ne peut pas divulguer que l'acheteur paiera plus ou que le vendeur acceptera moins sans consentement écrit exprès (§ 2079.21). Un courtier mandataire peut vendre à un acheteur non représenté sans devenir un agent double, mais ne peut pas conseiller cet acheteur et doit divulguer que l'acheteur est non représenté (§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18 : un courtier qui est à la fois courtier mandataire et courtier vendeur est un agent double, non un agent de l'acheteur uniquement
- ✓ § 2079.19 : le versement d'une indemnité ne détermine pas en soi qui est le mandant
- ✓ § 2079.21 : un agent double ne peut pas divulguer que l'acheteur paiera plus ou que le vendeur acceptera moins sans consentement écrit exprès
- ✓ § 2079.22 : un courtier mandataire peut vendre à un acheteur non représenté mais ne peut pas conseiller l'acheteur

20.6 Divulgation de la représentation double dans toutes les transactions

Bien que le Code civil § 2079.13 et seq. ne s'applique qu'aux unités résidentielles de 1 à 4, le B&P § 10176(d) impose des exigences de divulgation de la représentation double dans TOUS les biens immobiliers et les transactions garanties, réaffirmant le devoir de droit commun de divulguer les faits importants. Un titulaire de licence ne peut représenter plus d'une partie sans la connaissance ET le consentement des deux — l'expression « connaissance ou consentement » doit être lue de manière conjonctive.

- ✓ B&P § 10176(d) : un titulaire de licence ne peut représenter plus d'une partie sans la connaissance ET le consentement des deux
- ✓ La divulgation de la représentation double s'applique à TOUS les biens immobiliers et les transactions garanties, y compris les biens commerciaux
- ✓ « Connaissance ou consentement » est interprété de manière conjonctive : le consentement exige la connaissance

20.7 Loyauté et Confidentialité

Un courtier doit des devoirs de loyauté et de confidentialité au mandant et est interdit de tirer profit personnellement de l'agence sauf par une rémunération convenue. Les tribunaux assimilent le devoir de l'agent envers le mandant au devoir d'un fiduciaire envers un bénéficiaire — la plus haute bonne foi, sans tirer avantage de la moindre inexactitude, dissimulation, contrainte ou pression défavorable.

- ✓ Un courtier est interdit de tirer profit personnellement de l'agence sauf par une rémunération convenue
- ✓ Le devoir de l'agent envers le mandant est assimilé au devoir d'un fiduciaire envers un bénéficiaire (Code des successions § § 16000, 16015)
- ✓ Un courtier ne peut pas réunir les caractères personnel et représentatif dans la même transaction sans divulgation et consentement du mandant

20.8 Bonne foi et honnêteté envers les tiers

Au-delà de ses obligations fiduciaires envers le mandant, un courtier a l'obligation de bonne foi et d'honnêteté envers l'autre partie, y compris la divulgation complète de tous les faits matériels. Un courtier ne doit pas retenir à l'acheteur les faits matériels concernant la propriété qui sont connus ou devraient être connus du courtier et ne sont pas facilement vérifiables par l'acheteur.

- ✓ Un courtier a l'obligation de divulguer complètement les faits matériels même à une partie qui n'est pas son mandant (Lingsch c. Savage)
- ✓ Un courtier inscripteur représentant le vendeur doit effectuer une inspection raisonnablement compétente et diligente et divulguer les faits matériels (Easton c. Strassburger)
- ✓ Cette obligation existe en raison du statut de l'agent en tant que courtier immobilier

20.9 Devoir de diligence en vertu du Code civil § 2079 et seq.

Après l'arrêt Easton v. Strassburger, le Code civil § 2079 et seq. a codifié l'obligation du courtier envers les acheteurs de propriétés résidentielles de 1 à 4 unités de procéder à une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente et de divulguer les faits importants. La norme est celle d'un titulaire de permis raisonnablement prudent. L'inspection exclut les zones inaccessibles, les zones communes des copropriétés/PUDs, les zones hors site et les dossiers publics.

- ✓ Un courtier doit procéder à une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente des propriétés résidentielles de 1 à 4 unités et divulguer les faits importants (Code civil § 2079.1)
- ✓ La norme de diligence est celle d'un agent immobilier raisonnablement prudent (Code civil § 2079.2)
- ✓ L'inspection exclut les zones inaccessibles, les zones hors site et les dossiers publics/permis (Code civil § 2079.3)
- ✓ Une action en justice pour violation doit être intentée dans les deux ans à compter de la date de possession (Code civil § 2079.4)

20.10 Déclaration de divulgation du transfert immobilier (TDS)

Les articles 1102 à 1102.17 du Code civil exigent que les vendeurs de biens immobiliers résidentiels de 1 à 4 unités remplissent et remettent une déclaration de divulgation du transfert complète à l'acheteur. Ces dispositions sont obligatoires et ne peuvent pas être levées, sous réserve des exceptions statutaires telles que les ventes de saisie. La remise est une condition à l'obligation de l'acheteur d'exécuter.

- ✓ Les vendeurs de propriétés résidentielles de 1 à 4 unités doivent remplir et remettre une TDS (Articles 1102.1, 1102.6 du Code civil)
- ✓ Les dispositions relatives à la TDS sont obligatoires et ne peuvent pas être levées par les parties (Article 1102(c) du Code civil)
- ✓ Certains vendeurs (par exemple, saisie) sont exemptés (Article 1102.2(c) du Code civil)
- ✓ Une action en responsabilité délictuelle pour violation de TDS doit être intentée dans les 2 ans suivant la violation

20.11 Pas de double mandat sans consentement des deux parties

Un agent ne peut pas agir pour deux ou plusieurs mandants en négociation l'un avec l'autre que si chacun a connaissance et consent au double mandat. Indépendamment de l'honnêteté du courtier ou de l'équité du contrat, le courtier ne peut pas recouvrer les commissions sans divulgation et consentement, et un double mandat non divulgué est un motif de résiliation sans preuve de préjudice. Même avec consentement, l'agent doit envers les deux mandants la même obligation de bonne foi absolue.

- ✓ Un agent ne peut pas agir pour deux mandants en négociation que si chacun a connaissance et consent au double mandat
- ✓ Sans divulgation et consentement, le courtier ne peut pas recouvrer la commission indépendamment de son honnêteté ou de l'équité du contrat
- ✓ Un double mandat non divulgué est un motif de résiliation par n'importe quel mandant sans preuve de préjudice
- ✓ Même avec consentement, l'agent double mandataire doit envers chaque mandant la bonne foi absolue et la divulgation complète des faits importants (B&P Code § § 10176(a),(d))

20.12 Pas de Profits Secrets ou de Compensation Non Divulguée

Un agent ne peut pas acquérir des intérêts secrets contraires au mandant ou réaliser un profit personnel secret provenant de l'agence. Un agent qui dissimule un intérêt, ou qui fausse le prix d'achat et encaisse la différence, doit restituer les profits secrets. Toute compensation, quelle qu'en soit la forme, le moment ou la source, doit être divulguée.

- ✓ Un agent ne peut pas réaliser de profit personnel secret et doit restituer les profits secrets (Ward v. Taggart)
- ✓ Réclamer ou recevoir un profit secret ou une compensation non divulguée constitue un motif de sanction disciplinaire (B&P Code § 10176(g))
- ✓ Toute compensation, quelle qu'en soit la forme, le moment ou la source de paiement, doit être divulguée

20.13 Non-divulgation et obligation de divulgation des vices cachés

La responsabilité peut découler d'une défaut de divulgation ainsi que de déclarations explicites inexactes. Un courtier agissant en tant qu'agent du vendeur et le vendeur ont l'obligation de divulguer les vices cachés et les faits affectant matériellement la valeur, la désirabilité ou l'usage prévu lorsque le courtier sait que l'acheteur en ignore l'existence et ne peut les découvrir par une diligence ordinaire. Cette non-divulgation est parfois appelée fraude négative.

- ✓ Un courtier du vendeur doit divulguer les vices cachés connus et les faits affectant matériellement la valeur, la désirabilité ou l'usage prévu, ignorés de l'acheteur
- ✓ Le défaut de divulguer des faits matériels (fraude négative) peut créer une responsabilité civile et une discipline du permis d'exercice
- ✓ Un titulaire de permis n'est pas responsable de la non-divulgation d'un décès survenu plus de trois ans avant le transfert, ou d'un décès causé par le SIDA à tout moment (Code civil § 1710.2)

20.14 Agence ostensible ou implicite

Une relation d'agence peut naître de la conduite des parties, même sans accord exprès et indépendamment de la source de rémunération. Le courtier inscripteur doit être prudent pour éviter de devenir involontairement l'agent de l'autre principal (l'acheteur). Même un agent gratuit (parent ou ami agissant sans rémunération) est assujetti aux obligations d'agence.

- ✓ L'agence ostensible ou implicite peut naître de la conduite des parties sans accord exprès (Code civil de la Californie, § § 2300, 2307, 2308)
- ✓ Un courtier inscripteur doit éviter de devenir involontairement l'agent de l'acheteur par sa conduite
- ✓ Un agent gratuit reste assujetti aux obligations et responsabilités d'agence

20.15 Obligation d'expliquer et de conseiller le client fiduciaire

Les limitations de l'article 2079 et la période de deux ans ne s'appliquent pas aux obligations fiduciaires envers son propre mandant. Lorsqu'un courtier agit comme agent double ou comme agent exclusif de l'acheteur, l'obligation fiduciaire dépasse la simple divulgation pour inclure une obligation d'expliquer et de conseiller le client sur les divulgations, notamment en recommandant des investigations supplémentaires pour permettre une décision éclairée.

- ✓ Les obligations fiduciaires sont distinctes et supérieures aux simples obligations de divulgation
- ✓ Un courtier agissant en qualité de fiduciaire doit expliquer et conseiller le client concernant les faits matériels divulgués (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ La limitation de deux ans sur les obligations de divulgation ne s'applique pas aux obligations fiduciaires envers un mandant

20.16 Norme de diligence raisonnable, compétence et devoir fiduciaire absolu

Un agent a l'obligation d'exercer une diligence raisonnable et une compétence professionnelle, d'obéir aux directives légales et de rendre des comptes au mandant. Le Code civil § 2079.16 impose un devoir fiduciaire d'extrême prudence, d'intégrité, d'honnêteté et de loyauté envers le mandant, tandis que la norme de diligence raisonnable s'applique à la partie non-cliente. Même les agents à titre gratuit qui commencent à exercer leurs fonctions doivent agir de bonne foi absolue.

- ✓ Un courtier a un devoir fiduciaire d'extrême prudence, d'intégrité, d'honnêteté et de loyauté envers le mandant (Code civil § 2079.16)
- ✓ La norme de diligence raisonnable s'applique à la partie qui n'est pas le mandant de l'agent
- ✓ Un agent à titre gratuit qui commence à exercer ses fonctions doit obéir aux instructions et agir de bonne foi absolue

20.17 Obligations générales de divulgation et acheteurs connexes

Un fiduciaire doit divulguer pleinement tous les faits importants relatifs à l'agence. Un agent du vendeur qui négocie une vente à un parent (conjoint, belle-mère) ou à une personne avec laquelle l'agent entretient une relation de sang, de mariage ou autre suggérant que l'agent pourrait indirectement acquérir un intérêt doit divulguer cette relation comme un fait important. Un titulaire de licence agissant en tant que mandant doit divulguer sa qualité de titulaire de licence à l'autre partie.

- ✓ Une relation de sang, de mariage ou autre avec un acheteur suggérant que l'agent peut indirectement acquérir un intérêt est un fait important nécessitant divulgation
- ✓ Un titulaire de licence agissant en tant que mandant doit divulguer le fait de son autorisation à l'autre partie (Code B&P § 10177(o))
- ✓ Le devoir d'un agent comprend la divulgation complète et l'explication des faits nécessaires à la décision éclairée du mandant

20.18 Règle Jorgensen - Divulgation au-delà du statut d'agence double

La simple divulgation du statut d'agence double ne libère pas entièrement du devoir fiduciaire. Dans Jorgensen, le courtier devait divulguer tous les faits importants susceptibles d'affecter la décision du vendeur — notamment que l'acheteur était un spéculateur acquérant à titre d'investissement et que le courtier avait un intérêt personnel important dans la négociation d'un achat avantageux pour l'acheteur.

- ✓ La divulgation seule du statut d'agence double ne libère pas du devoir fiduciaire de divulguer tous les faits importants
- ✓ Un courtier doit divulguer l'objectif d'investissement/spéculatif de l'acheteur et l'intérêt personnel du courtier dans la transaction (Jorgensen c. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ Un courtier coupable de violation des principes fiduciaires n'a droit à aucun profit de la transaction

20.19 Obligations des agents immobiliers et des associés-courtiers

Les agents immobiliers et les associés-courtiers sont assujettis aux mêmes obligations fiduciaires que leur courtier et doivent divulguer au mandant du courtier toute information affectant la décision du mandant. Un courtier a l'obligation statutaire de superviser raisonnablement les titulaires de permis et peut être discipliné ou tenu responsable de leurs actes même sans connaissance que ces actes se sont produits.

- ✓ Les agents immobiliers/associés-courtiers ont les mêmes obligations fiduciaires que le courtier, y compris contre l'agence double et les profits secrets
- ✓ Un courtier peut être discipliné pour les actes d'un titulaire de permis même s'il n'en était pas conscient, en vertu de l'obligation de superviser (California Real Estate Loans c. Wallace)
- ✓ Un courtier est généralement responsable des dommages causés par les actes et omissions de ses agents immobiliers ou associés-courtiers

20.20 Déclaration inexacte - Fraude vs Négligence

La déclaration inexacte peut être frauduleuse ou négligente ; les deux peuvent créer une responsabilité civile et une sanction disciplinaire du permis. La fraude peut justifier des dommages punitifs. La fraude réelle comprend des affirmations positives non justifiées par les informations de la personne, même si elles sont crues véridiques. La fraude constructive comprend tout manquement au devoir gagnant un avantage en trompant autrui, même sans intention frauduleuse — un fiduciaire peut être responsable de fraude constructive (Salahutdin).

- ✓ Un courtier ne peut faire aucune déclaration sans base raisonnable, ne peut affirmer aucune demi-vérité, et ne peut pas faire des vérités trompeuses interconnectées
- ✓ La déclaration inexacte frauduleuse peut justifier des dommages punitifs ; un jugement de fraude peut justifier une sanction disciplinaire du permis basée uniquement sur le jugement civil
- ✓ Un fiduciaire peut être responsable envers le mandant pour fraude constructive même sans intention réellement frauduleuse (Salahutdin c. Valley of California)

20.21 Fausse représentation du prix et affirmations exagérées

La fausse représentation par l'agent du vendeur au buyer du prix acceptable le plus bas n'est généralement pas actionnablke par l'acheteur car ce n'est pas un fait matériel ; cependant, de telles représentations sans consentement du vendeur peuvent être actionnables par le vendeur. La fausse représentation de prix par l'agent de l'acheteur est généralement actionnablke par l'acheteur. Les déclarations autrefois considérées comme de simples « affirmations exagérées » (par exemple, « la meilleure de la rue », « en parfait état ») sont de plus en plus traitées par les tribunaux comme des représentations de faits matériels.

- ✓ La représentation du prix acceptable le plus bas par l'agent du vendeur n'est généralement pas actionnablke par l'acheteur mais peut être actionnablke par le vendeur si elle est faite sans consentement
- ✓ En double mandat, un titulaire de licence qui établit une BPO pour le vendeur doit en fournir une copie à l'acheteur avec le consentement du vendeur
- ✓ Les déclarations autrefois considérées comme des « affirmations exagérées » peuvent être traitées comme des représentations de faits matériels lorsque les acheteurs s'y fient raisonnablement

20.22 Fausses déclarations des courtiers/agents au mandant

Un courtier, agent, facteur ou dépositaire qui fait délibérément et corruptement une fausse déclaration à un mandant concernant le prix obtenu pour une propriété, sa qualité ou sa quantité, ou les dépenses engagées, est coupable d'un délit. Cela renforce le devoir d'honnêteté et de divulgation complète d'un agent envers un mandant.

- ✓ Les fausses déclarations à un mandant concernant le prix, la qualité, la quantité ou les dépenses constituent un délit
- ✓ Punissable par une amende de 200 à 1 000 dollars, ou 10 jours à 6 mois d'emprisonnement dans un comté, ou les deux

20.23 Garantie de pouvoir et responsabilité contractuelle

Un agent qui agit sans pouvoir ou au-delà de son pouvoir peut être responsable d'une violation de la garantie implicite de pouvoir. Un agent peut également être personnellement responsable sur un contrat si l'agent ne révèle pas le nom du mandant ou le fait de l'agentage. Pour éviter la responsabilité personnelle, le nom du mandant doit apparaître au recto du contrat et l'agent doit signer en tant qu'agent du mandant nommé.

- ✓ Un agent qui agit sans pouvoir peut être responsable d'une violation de la garantie implicite de pouvoir
- ✓ Un agent est personnellement responsable si la qualité d'agent ou le nom du mandant n'est pas divulgué dans le contrat
- ✓ Pour éviter la responsabilité, l'agent doit nommer le mandant sur le contrat et signer en tant qu'agent

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 Le paiement de la compensation ne détermine pas l'agence

En vertu du Code civil § 2079.19, le paiement de la compensation, ou l'obligation de la payer, ne détermine pas en lui-même l'existence d'une relation d'agence ou la partie que l'agent représente. Un courtier coopérant peut représenter l'acheteur exclusivement même si la compensation du courtier est finalement financée par le vendeur (par exemple, par une concession du vendeur négociée dans le contrat d'achat). La pratique moderne évite le sous-agentage : le courtier de l'acheteur a des obligations fiduciaires envers l'acheteur indépendamment de la source de paiement.

- ✓ Le paiement de la compensation ne détermine pas en lui-même la nature de la relation d'agence (Code civil § 2079.19)
- ✓ Un courtier coopérant peut représenter l'acheteur exclusivement même lorsque la compensation est financée par le vendeur
- ✓ La pratique courante de l'industrie consiste à éviter le sous-agentage ; le courtier de l'acheteur a des obligations fiduciaires envers l'acheteur indépendamment de celui qui paie

21.2 Comment naît la double représentation

La double représentation existe lorsqu'un courtier représente les deux parties à une transaction. Elle naît lorsque le courtier inscripteur (agent du vendeur) devient également l'agent réel, apparent ou implicite de l'acheteur, ou lorsque deux agents autorisés du même courtier représentent des parties opposées. Le courtier doit avoir la connaissance et le consentement de tous les mandants.

- ✓ Un courtier ne peut devenir agent de tous les mandants que avec la connaissance et le consentement de toutes les parties (Code B&P § § 10176(a), (d))
- ✓ Lorsque deux agents autorisés du même courtier représentent des parties opposées, le courtier est l'agent double des deux mandants (Code civil § 2079.13(b))
- ✓ Une double représentation peut naître de façon inattendue, même sans accord écrit

21.3 Limites de confidentialité sur le prix en agence double

Un agent double fait face à des conflits concernant la loyauté et la confidentialité, particulièrement dans la négociation des prix. L'agent double ne peut pas défendre le prix pour l'une ou l'autre partie et doit présenter le prix/conditions d'annonce à l'acheteur et l'offre écrite de l'acheteur au vendeur, en recommandant des conseils professionnels indépendants. L'agent peut fournir aux deux mandants les mêmes données comparatives du marché (y compris un BPO).

- ✓ Un agent double ne doit pas divulguer à l'acheteur que le vendeur acceptera moins que le prix d'annonce sans le consentement écrit exprès du vendeur (Code civil § 2079.21)
- ✓ Un agent double ne doit pas divulguer au vendeur que l'acheteur paiera plus que le prix offert sans le consentement écrit exprès de l'acheteur (Code civil § 2079.21)
- ✓ La règle de confidentialité des prix n'altère pas les obligations concernant les autres informations confidentielles
- ✓ Un agent double peut fournir aux deux mandants les mêmes données comparatives du marché ou un BPO

21.4 Les courtiers hypothécaires en tant qu'agents et fiduciaires

Les courtiers immobiliers agissant en tant que courtiers hypothécaires sont des agents et fiduciaires de l'emprunteur, et peuvent également être des agents du prêteur/créancier. Lorsqu'ils agissent pour les deux mandants, ils sont des agents doubles. Les courtiers hypothécaires ne sont pas de simples intermédiaires ; ils doivent placer les intérêts de leurs mandants avant les leurs, notamment en plaçant l'intérêt économique de l'emprunteur avant le leur.

- ✓ Les courtiers hypothécaires sont agents et fiduciaires au moins de l'emprunteur ; agir pour les deux mandants les rend agents doubles
- ✓ Les courtiers hypothécaires doivent placer les intérêts économiques de leurs mandants (l'emprunteur) avant les leurs
- ✓ Les relations d'agence doivent être divulguées et consentis par écrit par les mandants (B&P § 10176(d))

21.5 Création des relations de sous-agence

Un sous-agent est un courtier nommé pour assister le courtier inscripteur dans l'exercice de l'agence. Le fait que le courtier coopérant devienne un sous-agent du mandant ou simplement un agent du courtier inscripteur dépend de l'autorisation du mandant concernant la délégation. L'autorité expresse ou implicite du mandant fait du courtier coopérant un sous-agent du mandant ; sans une telle autorité, le courtier coopérant est uniquement l'agent du courtier inscripteur.

- ✓ Lorsqu'un courtier inscripteur nomme un autre courtier AVEC l'autorité expresse ou implicite du mandant, le deuxième courtier devient le sous-agent du mandant (Code civil § 2351)
- ✓ Lorsqu'un courtier inscripteur nomme un autre courtier SANS le consentement du mandant, le deuxième courtier devient l'agent du courtier inscripteur (Code civil § 2350)
- ✓ Un élément critique est de déterminer si le mandant a accepté de permettre la délégation d'autorité (Code civil § 2349)

21.6 Imputation des actes du courtier coopérant

En vertu de la doctrine du mandat (respondeat superior), les actes de négligence d'un courtier coopérant qui est le sous-agent autorisé du vendeur peuvent être imputés au vendeur. Si le courtier coopérant est plutôt l'agent du courtier chargé de la vente, ces actes sont imputés au courtier chargé de la vente. Les délits intentionnels ou les actes criminels d'un agent ne créent généralement pas de responsabilité pour le mandant, sauf si le mandant ratifie consciemment et accepte les avantages.

- ✓ Les actes de négligence d'un sous-agent autorisé du vendeur peuvent être imputés au vendeur en vertu de la doctrine du mandat (Code civil § 2338)
- ✓ Un mandant n'est pas responsable du délit intentionnel ou de l'acte criminel d'un agent à moins que le mandant ne ratifie consciemment et n'accepte les avantages (Code civil § 2339)
- ✓ La présentation inexacte par négligence par un agent peut être caractérisée comme une fraude constructive

21.7 Divulgation d'agence et double agence non divulguée dans les transactions commerciales et de prêt

Depuis le 1er janvier 2019 (AB 1289), les exigences statutaires de divulgation d'agence du Code civil § 2079.13 et suiv. s'appliquent aux biens immobiliers commerciaux ainsi qu'aux biens résidentiels. Les agents commerciaux doivent donc remettre le formulaire de divulgation statutaire et obtenir une confirmation écrite de la relation d'agence. Les agents intervenant dans les transactions de prêt doivent également divulguer leur agence et obtenir le consentement éclairé des mandants. Selon la common law et la politique publique, un contrat de rémunération entaché d'une double agence non divulguée est inexécutable contre l'une ou l'autre des parties (Culver c. Jaoudi, 1991), et l'agent peut perdre sa commission et faire face à l'annulation.

- ✓ Depuis le 2019-01-01, la divulgation d'agence statutaire (Code civil § 2079.13 et suiv.) s'applique aux transactions commerciales, pas seulement aux biens résidentiels de 1 à 4 unités
- ✓ Les agents intervenant dans les transactions de prêt doivent divulguer leur agence et obtenir le consentement éclairé des mandants
- ✓ Un agent en double agence non divulguée ne peut pas faire exécuter un contrat de rémunération contre l'une ou l'autre des parties et risque la perte de sa commission et l'annulation (Culver c. Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 Mandat Exclusif de Vente

Ce mandat offre la plus grande protection au courtier et le désigne comme agent exclusif. Le courtier perçoit une commission si la propriété est vendue/louée/grevée pendant la période du mandat, indépendamment de qui procure l'acheteur — même le propriétaire. Le propriétaire renonce au droit de mandater ailleurs et au droit d'éviter la commission en vendant lui-même.

- ✓ Le courtier perçoit la commission si la propriété se vend pendant la période du mandat, indépendamment de qui procure l'acheteur
- ✓ Les mandats exclusifs doivent contenir une date de résiliation déterminée et précisée (B&P § 10176(f))
- ✓ Pour les transactions de prêts protégés (Article 7), l'autorité exclusive de solliciter des prêteurs est limitée à 45 jours (B&P § 10243)

22.2 Obligation d'avis de négociabilité des commissions

Le montant ou le taux de la rémunération ne peut pas être préimprimé dans un accord de forme pour la vente de biens résidentiels de quatre unités ou moins, ou une maison mobile. Ces accords doivent contenir un avis en gras de 10 points indiquant que les commissions immobilières ne sont pas fixées par la loi et peuvent être négociées, conformément au Code des professions et entreprises § 10147.5.

- ✓ Le montant de la commission ne peut pas être préimprimé dans les accords de forme pour 1-4 unités résidentielles ou maisons mobiles
- ✓ Un avis en gras de 10 points selon lequel les commissions ne sont pas fixées par la loi et sont négociables est obligatoire
- ✓ Le libellé requis est énoncé dans le Code des professions et entreprises § 10147.5

22.3 Quand un courtier a gagné une commission

Un courtier gagne une commission lorsque, pendant la durée du contrat, il remplit les conditions de l'agence en produisant un acheteur prêt, disposé et capable d'acheter selon les conditions du propriétaire. La disponibilité et la disposition ne peuvent être démontrées que par une offre d'achat réelle. Le simple fait de mettre un prospect sur la piste d'une propriété ne donne pas droit à une commission au courtier. L'obligation du courtier est de réaliser un « accord des volontés » sur le prix et les conditions. Si un contrat valide est exécuté, le courtier a droit à une commission même si la vente n'est jamais conclue.

- ✓ La disponibilité et la disposition ne sont démontrées que par une offre d'achat réelle
- ✓ Le simple fait de montrer ou de présenter une propriété est insuffisant pour gagner une commission
- ✓ Une fois qu'un contrat valide est exécuté (accord des volontés), la commission est gagnée même si la vente ne se conclut jamais

22.4 Cause procuratrice dans le cadre d'une annonce ouverte

Dans le cadre d'une annonce ouverte, l'agent immobilier qui PRODUIT EN PREMIER un acheteur prêt, disposé et capable selon les conditions de l'annonce est la cause procuratrice et a droit à la commission. Une fois qu'un agent immobilier trouve un acheteur, il doit en informer promptement le mandant. Le vendeur peut accepter la première offre satisfaisante et n'a aucune obligation de déterminer quel agent immobilier était la cause procuratrice à moins d'être informé qu'un autre agent immobilier était la cause procuratrice. L'agent immobilier A n'est pas la cause procuratrice si son prospect refuse et est ensuite convaincu par l'agent immobilier B; mais l'agent immobilier A reste la cause procuratrice s'il a réalisé l'accord des volontés même si l'agent immobilier B a exécuté les documents.

- ✓ L'agent immobilier qui produit en premier un acheteur prêt, disposé et capable est la cause procuratrice
- ✓ Un agent immobilier doit informer promptement le mandant après avoir trouvé un acheteur
- ✓ Le vendeur n'a aucune obligation d'enquêter sur la cause procuratrice à moins d'être informé qu'un autre agent immobilier était la cause procuratrice
- ✓ Un agent immobilier qui réalise l'accord des volontés est la cause procuratrice même si un autre agent immobilier exécute le contrat

22.5 Annonces Exclusives et Récupération de Commission

Dans le cadre d'une agence exclusive ou d'un droit exclusif de vente, le courtier dispose d'une base supplémentaire pour récupérer sa rémunération et n'a pas nécessairement besoin de satisfaire aux exigences de performance standard. Si le courtier est empêché de remplir ses fonctions en raison d'une vente par le propriétaire, d'une vente par l'intermédiaire d'un autre agent ou du retrait de la propriété du marché par le propriétaire, le courtier aura ordinairement droit à une commission.

- ✓ Dans le cadre d'annonces exclusives, un courtier peut récupérer sa rémunération même sans satisfaire aux exigences de performance standard
- ✓ Un courtier a droit à une commission s'il est empêché de remplir ses fonctions par une vente du propriétaire, une vente par un autre agent ou le retrait de la propriété du marché

22.6 Inscription ouverte

L'inscription ouverte est le type le plus informel. Le propriétaire conserve le droit de révoquer à tout moment, de vendre la propriété lui-même, ou de s'inscrire auprès d'un autre courtier. La vente par le propriétaire ou un agent par la suite engagé annule le droit à la commission du courtier initial.

- ✓ Le propriétaire peut vendre personnellement, s'inscrire auprès d'autres, ou révoquer à tout moment dans le cadre d'une inscription ouverte
- ✓ La vente par le propriétaire ou un autre agent annule le droit du courtier initial à percevoir une commission

22.7 Contrat d'Agence Exclusive

En vertu d'un contrat d'agence exclusive, le propriétaire s'engage à employer un seul courtier pour solliciter des acheteurs/locataires/prêteurs. La commission du courtier est protégée contre les autres courtiers, mais le propriétaire conserve le droit de vendre/louer/grever lui-même et ainsi annuler le droit à commission du courtier.

- ✓ Le droit à commission du courtier est protégé contre les autres courtiers pendant la durée du contrat d'agence
- ✓ Le propriétaire peut toujours vendre personnellement et annuler la réclamation en commission du courtier

22.8 Inscription au prix net

Une inscription au prix net prévoit que le vendeur réalise un prix net spécifique, la commission du courtier étant tout montant reçu au-delà de ce prix net. Les inscriptions au prix net sont légales en Californie, mais peuvent facilement entraîner une violation du devoir fiduciaire. Elles ne doivent être utilisées que pour les clients sophistiqués ou représentés indépendamment, avec divulgation complète.

- ✓ La commission du courtier dans une inscription au prix net est tout montant reçu au-delà du prix net spécifié par le vendeur
- ✓ Les inscriptions au prix net sont légales en Californie uniquement avec divulgation complète et pour des clients très sophistiqués ou représentés indépendamment

22.9 Service de listings multiples et courtiers coopérants

Le service de listings multiples (MLS) est un mécanisme de diffusion des informations de listings entre courtiers; il ne constitue pas en lui-même un contrat de listing. Historiquement, la soumission d'un listing au MLS comportait une offre unilatérale de sous-agence et de compensation à un courtier coopérant. Depuis les changements de pratique suite à l'accord de la NAR entrant en vigueur le 17 août 2024, les offres de compensation aux courtiers acheteurs ne peuvent plus être publiées sur le MLS; la compensation du courtier acheteur est négociée en dehors du MLS et les courtiers acheteurs doivent avoir un contrat de représentation écrit avant de visiter une propriété. Aujourd'hui, les courtiers coopérants représentent généralement l'acheteur plutôt que d'agir comme sous-agents du vendeur. Les informations qu'un courtier place dans le MLS peuvent être recevables en justice comme une représentation factuelle.

- ✓ Le MLS est un moyen de diffusion des listings, et non un contrat de listing lui-même
- ✓ Depuis le 17 août 2024 (accord de la NAR), les offres de compensation aux courtiers acheteurs ne peuvent pas être affichées sur le MLS; la compensation est négociée en dehors du MLS
- ✓ Un courtier coopérant représente aujourd'hui ordinairement l'acheteur en vertu d'un contrat de représentation écrit plutôt que d'agir comme sous-agent du vendeur
- ✓ Les informations du profil MLS peuvent être recevables en justice dans une réclamation en fausse représentation

22.10 La Commission Peut Dépendre de Toute Condition Légale

Le paiement d'une commission en vertu d'une annonce peut être conditionné à toute condition légale. Le vendeur peut être exonéré du paiement si le libellé montre que le paiement était subordonné à une condition qui ne s'est pas réalisée. Le courtier supporte le fardeau de prouver que toutes les conditions ont été remplies. Cependant, si le vendeur empêche l'exécution par fraude, mauvaise foi ou collusion, le courtier peut recouvrer même si la condition n'a pas été satisfaite.

- ✓ Le paiement de la commission peut être conditionné à toute condition légale
- ✓ Le courtier a la charge de prouver que toutes les conditions ont été remplies
- ✓ Si le vendeur empêche l'exécution par fraude, mauvaise foi ou collusion, le courtier peut quand même recouvrer

22.11 Accords entre courtiers coopérants

Un accord entre courtiers pour diviser les honoraires ou commissions est légal et exécutoire comme d'autres contrats, mais ne crée ni partenariat ni coentreprise. Un courtier coopérant qui est la cause déterminante peut récupérer la part du courtier vendeur auprès du courtier inscripteur. Le courtier inscripteur n'est responsable envers le courtier coopérant que si le courtier inscripteur a reçu une commission du vendeur. Le courtier original ne peut pas priver le courtier coopérant en s'accordant avec le principal pour une somme inférieure sans consentement.

- ✓ Les accords de partage de commission entre courtiers sont légaux et ne créent ni partenariat ni coentreprise
- ✓ Le courtier inscripteur n'est responsable envers le courtier coopérant que si le courtier inscripteur a reçu une commission du vendeur
- ✓ Le courtier original ne peut pas réduire la part du courtier coopérant en s'accordant pour moins sans le consentement du courtier coopérant

22.12 Droit du mandant de sécuriser l'acheteur en vertu d'un mandat exclusif

En vertu d'un mandat exclusif, la vente par un propriétaire à un acheteur non présenté par le courtier ne viole pas le mandat et ne crée aucune responsabilité. Cependant, le propriétaire ne peut pas traiter directement avec le prospect de l'agent pour éviter une commission. Un contrat d'agence irrévocable pour une période fixe n'empêche pas le propriétaire de vendre à une personne avec laquelle l'agent n'avait aucune négociation antérieure.

- ✓ En vertu d'un mandat exclusif, un propriétaire peut vendre à un acheteur non présenté par le courtier sans aucune responsabilité
- ✓ Le propriétaire ne peut pas traiter directement avec le prospect du courtier pour éviter le paiement d'une commission
- ✓ Un mandat irrévocable pour une période fixe n'empêche pas la vente à une personne avec laquelle l'agent n'a jamais négocié

22.13 Commission Négociable Entre Principal et Courtier

Le montant de la commission est établi dans le contrat d'emploi du courtier. Sauf incapacité à lire ou fraude, la partie signataire est liée par les termes explicites. Si aucun montant de compensation n'est stipulé, la loi implique une promesse de payer la commission habituelle ou usuelle pratiquée dans le quartier pour des services similaires.

- ✓ Une partie qui signe le contrat est liée par ses termes explicites sauf fraude ou incapacité
- ✓ Si aucun montant de commission n'est stipulé, la loi implique la commission habituelle du quartier pour des services similaires

22.14 Le vendeur est responsable lorsque le vendeur négocie le contrat

Un vendeur qui négocie les termes du contrat est responsable de sa forme et de son contenu. Un courtier ne perd pas sa commission si, après avoir trouvé un acheteur prêt, disposé et capable, un contrat inexécutoire résulte de l'erreur, de la négligence ou de l'ignorance du vendeur. Si le vendeur entreprend de compléter le contrat seul, le vendeur est déchu du droit de contester la commission sur la base de l'inexécutorité.

- ✓ Un vendeur qui négocie le contrat porte la responsabilité de sa forme et de son contenu
- ✓ Un courtier conserve la commission même si l'erreur du vendeur rend le contrat inexécutoire
- ✓ Un vendeur qui complète le contrat seul est déchu du droit de contester la commission en se basant sur l'inexécutorité

22.15 Ingérence du vendeur avec les agents concurrents

Dans le cadre d'une inscription ouverte avec des courtiers concurrents, les agents doivent être autorisés à agir librement et indépendamment sans ingérence du propriétaire. Le propriétaire ne doit rien à un agent non retenu, mais ne peut pas éviter une commission en négociant personnellement un contrat avec un prospect présenté par un agent selon des termes sensiblement similaires.

- ✓ Les agents concurrents dans le cadre d'une inscription ouverte doivent agir librement sans ingérence du propriétaire
- ✓ Le propriétaire ne peut pas éviter une commission en négociant personnellement avec un prospect d'un agent selon des termes sensiblement similaires

22.16 Clause de Protection (Sécurité) et Ventes Après Résiliation

Pour récupérer une commission, un courtier doit produire une offre satisfaisante dans le délai imparti de l'inscription. Si une vente est conclue directement par l'acheteur et le vendeur après expiration aux mêmes conditions (ou avec seulement une réduction de prix), le courtier est probablement la cause procuratrice et a droit à une compensation. Une clause de protection/sécurité permet au vendeur de devoir une commission si la propriété se vend dans un délai fixé après expiration à une personne avec laquelle le courtier a négocié pendant l'inscription. Ces clauses exigent généralement que le courtier fournisse au propriétaire une liste de prospects dans un nombre de jours prescrit après expiration. Un vendeur peut également renoncer à l'expiration en encourageant le courtier à poursuivre ses efforts.

- ✓ Un courtier doit généralement produire l'offre dans le délai imparti de l'inscription
- ✓ Une clause de protection/sécurité préserve la commission pendant une période fixée après expiration pour les prospects avec lesquels le courtier a négocié
- ✓ La clause exige généralement que le courtier fournisse une liste écrite de prospects dans un nombre de jours fixé après expiration
- ✓ Un vendeur peut renoncer à la date de résiliation en encourageant le courtier à poursuivre ses efforts

22.17 Contrepartie et Permis pour l'Agence

La contrepartie n'est pas essentielle pour créer une agence ; un mandataire gratuit est toujours assujetti aux normes d'agence mais n'a pas besoin de permis. Cependant, lorsqu'il y a une quelconque expectative de rémunération (interprétée largement) dans une transaction soumise à la Loi immobilière, un permis est requis.

- ✓ La contrepartie n'est pas essentielle pour créer une agence ; un mandataire gratuit reste tenu aux obligations d'agence
- ✓ Un permis est requis chaque fois qu'il y a une expectative de rémunération dans une transaction couverte (B&P § 10131 et seq.)

22.18 Récupération du Dommage pour Ingérence avec la Commission du Courtier

Un courtier peut recouvrer une commission en vertu d'une théorie délictuelle (plutôt que contractuelle) en prouvant que le propriétaire a intentionnellement entravé son avantage économique prospectif. Dans l'affaire de référence, un courtier s'est appuyé sur une pancarte « À VENDRE - CONTACTEZ VOTRE COURTIER LOCAL », a négocié avec des acheteurs et a notifié le propriétaire par écrit d'être la cause productive ; le propriétaire a vendu à ce groupe sans le courtier. Le tribunal a refusé une commission contractuelle (aucun accord écrit signé) mais a autorisé une action délictuelle pour ingérence intentionnelle. Six critères déterminent si un devoir de diligence est dû.

- ✓ Un courtier peut recouvrer en vertu d'une théorie délictuelle d'ingérence intentionnelle même sans accord écrit de commission
- ✓ Les six critères de devoir de diligence incluent : l'intention d'affecter l'agent, la prévisibilité du préjudice, la certitude du dommage, le lien entre la conduite et le préjudice, le blâme moral et la politique publique de prévention des préjudices futurs

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 Responsabilité vicariante du courtier et devoir de supervision

Même en l'absence de faute personnelle, un courtier peut être tenu responsable des dommages causés par la conduite négligente des agents immobiliers et des associés-courtiers agissant dans le cours et le champ de leur mandat. Le statut de sous-traitant indépendant aux fins fiscales ne diminue pas cette responsabilité. Le courtier doit établir des politiques, des règles, des procédures et des systèmes pour surveiller la conduite de ses associés.

- ✓ Le courtier superviseur est vicarialement responsable des actes négligents des agents immobiliers et des associés-courtiers
- ✓ Le statut de sous-traitant indépendant aux fins fiscales ne modifie pas la relation de mandat ou la responsabilité du courtier
- ✓ Le titre 10 du Code de réglementation de Californie § 2725 exige que le courtier superviseur établisse des politiques et des systèmes pour surveiller la conduite de ses associés

23.2 Responsabilité pour les actes délictueux intentionnels et la conduite criminelle

Généralement, les employeurs ne sont pas responsables des actes délictueux intentionnels ou des crimes commis par leurs mandataires, mais le courtier superviseur SERA responsable si le courtier ratifie l'acte répréhensible ou s'il savait ou aurait dû savoir et n'a pas pris les mesures raisonnables pour le prévenir (raisonnablement prévisible). Lorsqu'un courtier sait qu'un agent immobilier commet une fraude, le courtier doit intervenir et mettre fin à l'acte répréhensible.

- ✓ Un courtier est responsable des actes délictueux intentionnels ou des crimes commis par ses associés si le courtier les ratifie ou savait ou aurait dû savoir et n'a pas pris les mesures pour les prévenir
- ✓ Un courtier qui a connaissance d'une fraude doit intervenir, prendre des mesures pour l'arrêter et envisager de résilier le contrat du contrevenant

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 Modes de Résiliation de l'Agence

Selon l'article 2355 du Code civil, une agence peut être résiliée par : l'expiration de sa durée ; l'extinction de son objet ; le décès de l'agent ; la renonciation de l'agent ; ou l'incapacité de l'agent à agir. Un avis aux tiers est requis dans ces cas ; sinon, l'ancien agent reste un agent apparent pour ceux qui n'ont pas reçu l'avis.

- ✓ L'article 2355 du Code civil énumère cinq modes de résiliation d'une agence : expiration du terme, extinction de l'objet, décès de l'agent, renonciation ou incapacité
- ✓ L'avis de résiliation doit être donné aux tiers, sinon l'ancien agent reste un agent apparent
- ✓ La résiliation par décès ou incapacité du mandant ou révocation est effective à l'égard des tiers même sans avis

24.2 Pouvoir du mandant de révoquer l'agence

Parce que l'agence est fondée sur la confiance, le mandant a un pouvoir ABSOLU de révoquer à tout moment, sauf si l'agence est liée à un intérêt. Cependant, le mandant peut ne pas avoir le DROIT de révoquer et peut être responsable d'une rupture de contrat s'il révoque sans juste cause. Le droit d'un courtier de gagner une commission n'est pas en soi un intérêt qui empêche la révocation.

- ✓ Un mandant a un pouvoir absolu de révoquer l'agence, sauf si elle est liée à un intérêt
- ✓ Le droit d'un courtier de gagner une commission n'est PAS un intérêt qui exclut la résiliation
- ✓ Révoquer sans juste cause peut rendre le mandant responsable d'une rupture de contrat ou de la commission (Blank c. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 Termes d'agence et responsabilités du courtier définis

Le Code civil § 2079.13 définit les termes clés d'agence pour les transactions immobilières. Un « agent » est le courtier sous la licence duquel une annonce est exécutée ou une offre d'achat est obtenue. Le courtier est responsable des vendeurs et des associés courtiers agissant en tant qu'agents ; leur obligation envers toute partie égale l'obligation due par le courtier. Un « agent double » agit pour le vendeur et l'acheteur. Un « contrat d'annonce » est un contrat écrit autorisant l'agent à vendre ou à trouver un acheteur. Un « contrat de représentation courtier-acheteur » est un contrat écrit autorisant l'agent de l'acheteur à fournir des services autorisés pour l'acheteur.

- ✓ Le courtier d'annonce est responsable des vendeurs ou associés courtiers qui agissent en tant qu'agents sous sa licence
- ✓ L'obligation d'un vendeur ou d'un associé courtier envers une partie égale l'obligation due par le courtier superviseur
- ✓ Les contrats d'annonce et les contrats de représentation courtier-acheteur doivent être rédigés par écrit
- ✓ Un agent double agit, directement ou par l'intermédiaire d'un vendeur, pour le vendeur et l'acheteur

25.2 Délai de remise du formulaire de divulgation d'agence

Le formulaire de divulgation de la relation d'agence (§ 2079.16) doit être fourni à des moments spécifiques. L'agent du vendeur doit le fournir au vendeur avant de conclure le contrat d'inscription. L'agent de l'acheteur doit le fournir à l'acheteur dès que possible avant de signer un contrat de représentation entre courtier et acheteur et avant l'offre d'achat de l'acheteur. Si l'offre n'a pas été préparée par l'agent de l'acheteur, la remise doit se faire au plus tard le jour ouvrable suivant la réception de l'offre. L'agent doit obtenir un accusé de réception signé.

- ✓ L'agent du vendeur doit remettre le formulaire de divulgation au vendeur avant de conclure le contrat d'inscription
- ✓ L'agent de l'acheteur doit remettre le formulaire dès que possible avant le contrat de représentation entre courtier et acheteur et l'offre
- ✓ Si l'offre n'a pas été préparée par l'agent de l'acheteur, remettre au plus tard le jour ouvrable suivant la réception
- ✓ L'agent doit obtenir un accusé de réception signé, sauf dispositions contraires du § 2079.15

25.3 Contenu du Formulaire de Divulgation de la Relation d'Agence Immobilière

La Section 2079.16 impose l'utilisation du formulaire exact « Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship ». Un agent du vendeur a envers le vendeur un devoir fiduciaire de diligence extrême, d'intégrité, d'honnêteté et de loyauté. Envers l'acheteur et le vendeur, tous les agents doivent : exercer avec diligence une compétence et un soin raisonnables ; agir honnêtement et équitablement en bonne foi ; et divulguer tous les faits qui affectent matériellement la valeur ou l'attractivité du bien et qui ne sont pas connus ou ne font pas l'objet d'une attention diligente des parties. Un agent double a des devoirs fiduciaires envers les deux parties mais ne peut pas divulguer d'informations confidentielles (situation financière, motivations, position de négociation) sans permission expresse.

- ✓ Un agent du vendeur ou de l'acheteur a envers son mandant un devoir fiduciaire de diligence extrême, d'intégrité, d'honnêteté et de loyauté
- ✓ Tous les agents ont envers les deux parties un devoir de divulguer les faits matériels affectant la valeur ou l'attractivité qui ne sont pas facilement observables
- ✓ Un agent double doit avoir la connaissance et le consentement des deux parties
- ✓ Un agent double ne peut pas divulguer d'informations confidentielles affectant le prix sans permission expresse

25.4 Confirmation de la relation d'agence

En vertu de § 2079.17, dès que possible, l'agent de l'acheteur doit divulguer à l'acheteur et au vendeur s'il agit en tant qu'agent de l'acheteur ou agent double, et l'agent du vendeur doit divulguer au vendeur son statut. La relation d'agence doit être confirmée dans le contrat d'achat ou dans un document séparé exécuté ou reconnu avant ou en même temps que l'exécution du contrat, en utilisant le formulaire de confirmation statutaire identifiant la société de courtage et les numéros de licence. Cette confirmation s'ajoute à la divulgation du § 2079.14.

- ✓ La relation d'agence doit être confirmée dans le contrat d'achat ou dans un document séparé
- ✓ La confirmation doit intervenir avant ou en même temps que l'exécution du contrat
- ✓ La confirmation doit identifier la société de courtage et les numéros de licence dans le formulaire statutaire
- ✓ L'exigence de confirmation s'ajoute au formulaire de divulgation du § 2079.14

25.5 Restrictions concernant les informations confidentielles des agents doubles

L'article 2079.21 interdit à un agent double de divulguer, sans permission expresse, les informations confidentielles obtenues du vendeur à l'acheteur ou de l'acheteur au vendeur. Par « informations confidentielles », on entend les faits concernant la situation financière du client, ses motivations, sa position de négociation ou les informations personnelles ayant une incidence sur le prix (par exemple, le vendeur disposé à accepter moins que le prix affiché, ou l'acheteur disposé à payer plus que l'offre). Ceci ne modifie pas les obligations concernant les informations confidentielles autres que le prix.

- ✓ Un agent double ne peut pas divulguer les informations confidentielles du vendeur à l'acheteur sans permission expresse
- ✓ Un agent double ne peut pas divulguer les informations confidentielles de l'acheteur au vendeur sans permission expresse
- ✓ Les informations confidentielles incluent la volonté d'accepter moins ou de payer plus que le prix indiqué

25.6 Définitions des propriétés résidentielles unifamiliales et commerciales

Aux fins de la divulgation d'agence, « propriété résidentielle unifamiliale » désigne un bien immobilier amélioré comportant une à quatre unités d'habitation (y compris un bail excédant un an), une unité dans une coopérative/copropriété/PUD ou une maison mobile/préfabriquée vendue par un courtier en vertu de B&P § 10131.6. « Bien immobilier commercial » désigne tous les biens immobiliers sauf les propriétés résidentielles unifamiliales, les unités d'habitation résidentielles en vertu de § 1940, les maisons mobiles, les terrains vacants et les véhicules récréatifs. Une « vente » comprend les échanges, les contrats de vente de biens immobiliers et les baux excédant un an.

- ✓ La propriété résidentielle unifamiliale comprend 1 à 4 unités d'habitation et les baux excédant un an
- ✓ « Vente » comprend les échanges et la création de baux excédant la durée d'un an
- ✓ Le bien immobilier commercial exclut les propriétés résidentielles unifamiliales, les maisons mobiles, les terrains vacants et les véhicules récréatifs

25.7 Refus de signer l'accusé de réception

En vertu de l'article 2079.15, si un vendeur ou un acheteur refuse de signer un accusé de réception du formulaire de divulgation d'agence requis par l'article 2079.14, l'agent doit rédiger, signer et dater une déclaration écrite énonçant les faits du refus. Cela préserve la conformité malgré le refus de la partie.

- ✓ Si une partie refuse de signer l'accusé de réception, l'agent doit préparer une déclaration écrite du refus
- ✓ L'agent doit signer et dater la déclaration écrite énonçant les faits du refus

25.8 La rémunération n'est pas déterminante de la relation d'agence

En vertu de l'article § 2079.19, le versement ou l'obligation de verser une rémunération à un agent par le vendeur ou l'acheteur ne détermine pas nécessairement la relation d'agence. Un agent inscripteur et un agent vendeur peuvent convenir de partager la commission, et ces termes ne sont pas déterminants d'une relation particulière. Un agent de l'acheteur peut recevoir une rémunération du vendeur sans devenir l'agent du vendeur.

- ✓ Celui qui paie la commission ne détermine pas nécessairement la relation d'agence
- ✓ Les agents inscripteurs et les agents vendeurs peuvent partager la commission sans modifier leur statut d'agence respectif

25.9 Modification de la relation d'agence

Conformément à l'article 2079.23, un contrat entre le mandant et l'agent peut être modifié pour changer la relation d'agence à tout moment avant l'exécution de l'acte qui en est l'objet, avec le consentement écrit des parties. Un prêteur ou une société de vente aux enchères contrôlant une transaction ne peut pas exiger du propriétaire ou de l'agent immobilier qu'il défende ou l'indemnise comme condition d'approbation ; de telles clauses sont nulles et inapplicables.

- ✓ La relation d'agence peut être modifiée avant l'exécution avec le consentement écrit des parties
- ✓ Les clauses exigeant qu'un propriétaire ou un agent immobilier indemnise un prêteur ou une société de vente aux enchères sont nulles et inapplicables

25.10 Absence de Diminution des Obligations de Divulgation

L'article 2079.24 stipule que rien dans cet article ne diminue le devoir de divulgation que les agents et leurs associés détenteurs de licences doivent aux acheteurs et aux vendeurs, ni ne les exonère de leur responsabilité pour leur conduite ou pour violation du devoir fiduciaire ou du devoir de divulgation. Un agent du vendeur peut également être un agent de l'acheteur (§ 2079.22), et le fait qu'une partie choisisse de ne pas être représentée ne fait pas en soi d'un agent un agent double.

- ✓ Rien dans cet article ne diminue le devoir de divulgation ou le devoir fiduciaire d'un agent envers les acheteurs et les vendeurs
- ✓ Le fait qu'une partie choisisse de ne pas être représentée ne fait pas en soi de l'autre agent un agent double

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 Accord de Représentation Acheteur-Courtier Requis

Un accord de représentation acheteur-courtier doit être exécuté entre l'agent de l'acheteur et l'acheteur dès que possible, mais au plus tard lors de l'exécution de l'offre d'achat de l'acheteur pour un bien immobilier. Il doit inclure les conditions relatives à la rémunération du courtier, les services à rendre, le moment où la rémunération est due et la résiliation du contrat. Avant l'exécution, l'agent de l'acheteur doit fournir le formulaire de divulgation d'agence requis par la Section 2079.14.

- ✓ L'accord doit être exécuté au plus tard lors de l'exécution de l'offre d'achat de l'acheteur
- ✓ Doit inclure la rémunération, les services rendus, le moment où la rémunération est due et les conditions de résiliation
- ✓ L'agent de l'acheteur doit d'abord fournir le formulaire de divulgation d'agence de la § 2079.14

26.2 Limites de durée et renouvellement des contrats de représentation acheteur-courtier

Un contrat de représentation acheteur-courtier ne peut pas durer plus de trois mois à compter de la date de conclusion (sauf pour une société, LLC ou partenariat). Il ne peut pas se renouveler automatiquement ; tout renouvellement doit être écrit, daté et signé par toutes les parties, et un renouvellement ne peut pas dépasser trois mois. Un contrat conclu en violation est nul et inapplicable, et un courtier qui viole cette disposition est réputé avoir violé la loi sur les licences immobilières.

- ✓ Le contrat ne peut pas durer plus de trois mois (sauf pour les acheteurs personnes morales)
- ✓ Pas de renouvellement automatique ; les renouvellements doivent être écrits, datés, signés et limités à trois mois
- ✓ Un contrat en violation est nul et inapplicable ; le courtier qui viole commet une violation de la loi sur les licences

26.3 Limite de durée pour les contrats d'exclusivité de mise en vente

Il est illégal qu'un contrat d'exclusivité de mise en vente sur une propriété résidentielle unifamiliale (propriété de une à quatre unités, ou une unité de coopérative/copropriété/PUD, maison mobile vendue par l'intermédiaire d'un titulaire de permis, etc.) dure plus de 24 mois à compter de la date de signature (sauf pour les sociétés, SARL ou sociétés en nom collectif). Les contrats ne peuvent pas se renouveler automatiquement ; les renouvellements doivent être par écrit, datés et signés, et ne peuvent pas dépasser 12 mois.

- ✓ Les contrats d'exclusivité de mise en vente sur une propriété résidentielle unifamiliale ne peuvent pas dépasser 24 mois
- ✓ Les renouvellements doivent être par écrit, datés, signés et ne peuvent pas dépasser 12 mois
- ✓ La « propriété résidentielle unifamiliale » comprend les propriétés de 1 à 4 unités, les unités de coopérative/copropriété/PUD et certaines maisons mobiles

26.4 Droit d'afficher des panneaux « À vendre »

Toute disposition qui interdit ou restreint un propriétaire ou son agent d'afficher des panneaux raisonnablement situés et de taille raisonnable annonçant la propriété à vendre, louer ou échanger est nulle comme une restriction déraisonnable à l'aliénation. Les propriétaires et agents peuvent afficher des panneaux annonçant la vente/location/échange, les directions, ainsi que le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire ou de l'agent.

- ✓ Les dispositions interdisant les panneaux raisonnables de vente/location/échange sont nulles comme des restrictions déraisonnables à l'aliénation
- ✓ Les panneaux doivent être raisonnablement situés, en vue claire, de dimensions/conception raisonnable, et ne pas affecter négativement la sécurité publique
- ✓ Le contenu autorisé du panneau comprend l'avis de vente/location/échange, les directions, ainsi que le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire ou de l'agent

26.5 Autorisation et exigences d'exactitude du MLS

Une annonce ne peut être placée dans le MLS que si elle est autorisée ou dirigée par le vendeur dans l'annonce. Un agent ou un évaluateur qui place une annonce ou des informations dans le MLS est responsable de la véracité de toutes les représentations dont il avait ou aurait dû avoir connaissance, envers toute personne lésée par leur fausseté ou inexactitude. Le MLS doit conserver les informations d'annonce pendant au moins trois ans.

- ✓ Une annonce ne peut être placée dans le MLS que si elle est autorisée ou dirigée par le vendeur dans le contrat d'annonce
- ✓ L'agent/l'évaluateur est responsable de la véracité des représentations envers toute personne lésée par leur inexactitude
- ✓ Le MLS doit conserver les informations d'annonce pendant au moins trois ans

26.6 Interdiction d'enregistrement et pénalités

Il est illégal d'enregistrer ou de tenter d'enregistrer un contrat d'inscription exclusive (ou des mémorandums/avis s'y rapportant) auprès du greffier du comté, ou d'en faire respecter un qui aurait été établi ou enregistré en violation. Un tel contrat est nul et non exécutoire ; le propriétaire peut conserver toute contrepartie reçue. Une violation constitue également une violation en vertu de la section 1770, et un titulaire de licence qui viole cette disposition est réputé avoir violé sa loi sur les licences.

- ✓ L'enregistrement ou la tentative d'enregistrement d'un contrat d'inscription exclusive est illégal
- ✓ Les contrats en violation sont nuls et non exécutoires et le propriétaire peut conserver la contrepartie reçue
- ✓ Un titulaire de licence qui viole cette section est réputé avoir violé sa loi sur les licences
- ✓ Le Code du gouvernement § 27280.6 interdit séparément à un greffier du comté d'enregistrer un contrat d'inscription exclusive ou un avis s'y rapportant

26.7 Le courtier hypothécaire a une obligation fiduciaire envers l'emprunteur

Selon l'article 2923.1, un courtier hypothécaire qui fournit des services de courtage hypothécaire à un emprunteur est le fiduciaire de l'emprunteur, et toute violation de ces obligations fiduciaires viole la loi sur les licences du courtier. Le courtier doit placer l'intérêt économique de l'emprunteur avant le sien. Cette obligation est due indépendamment du fait que le courtier agisse également comme agent pour une autre partie. « Services de courtage hypothécaire » désigne l'arrangement, en tant qu'agent exclusif de l'emprunteur ou agent double, d'un prêt hypothécaire résidentiel (garanti par 1-4 unités résidentielles) accordé par un tiers non affilié.

- ✓ Un courtier hypothécaire est un fiduciaire de l'emprunteur et doit placer l'intérêt économique de l'emprunteur en premier
- ✓ La violation des obligations fiduciaires du courtier constitue une violation de la loi sur les licences du courtier
- ✓ L'obligation fiduciaire s'applique indépendamment du fait que le courtier agisse également pour une autre partie
- ✓ Le Code financier § 4979.5 impose la même obligation fiduciaire aux courtiers qui arrangent les prêts couverts (prêts à coût élevé)

26.8 Définition d'un Agent pour les Annonces

Pour les besoins de l'article relatif aux annonces, un « agent » est une personne autorisée par la loi à agir en cette qualité pour le type de propriété concerné et détient une licence de courtier immobilier en vertu de la section 10130 et suivantes du Code des professions et des activités (B&P Code), ou est un titulaire de licence tel que défini à la section 18006 du Code de la santé et de la sécurité (logements préfabriqués).

- ✓ Un « agent » doit être titulaire d'une licence de courtier immobilier ou d'une licence en vertu de la section 18006 du Code de la santé et de la sécurité
- ✓ L'agent doit être autorisé par la loi à agir pour ce type de propriété

26.9 Définition du Service d'Inscriptions Multiples

Un service d'inscriptions multiples (MLS) est un mécanisme de coopération entre agents et experts immobiliers fonctionnant par l'intermédiaire d'une entité qui n'agit elle-même ni comme agent ni comme expert, par lequel les agents établissent des contrats exprès ou implicites de compensation entre les participants au MLS, ou qui peut être utilisé pour préparer des évaluations du marché et des expertises de biens immobiliers.

- ✓ L'intermédiaire MLS n'agit lui-même ni comme agent ni comme expert
- ✓ Le MLS permet l'établissement de contrats de compensation exprès ou implicites entre les agents participants

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 Définition de l'Expertise et de la Valeur Marchande

Une expertise est l'acte ou le processus d'établir une opinion de valeur. La valeur est la valeur actuelle de tous les droits aux avantages futurs découlant de la propriété immobilière. Les droits de propriété dans l'immobilier sont normalement évalués à la Valeur Marchande — le prix le plus probable que la propriété atteindrait si elle était librement offerte sur le marché libre avec un acheteur disposé et un vendeur disposé.

- ✓ Une expertise est une opinion de valeur d'une propriété adéquatement décrite à une date spécifiée
- ✓ La Valeur Marchande est le prix le plus probable avec un acheteur disposé et un vendeur disposé sur le marché libre
- ✓ Les expertises concernent principalement l'évaluation de la propriété en pleine propriété par opposition à la valeur d'intérêts partiels
- ✓ Les experts immobiliers agréés ou certifiés en Californie doivent se conformer aux normes USPAP

27.2 Principe de substitution

Le principe de substitution est la base du processus d'évaluation. La valeur tend à être fixée par le coût d'acquisition d'un substitut également désirable. Un acheteur ne paiera pas plus, et un vendeur n'acceptera pas moins, que le prix d'un substitut équivalent. Si un propriétaire prétend qu'une maison vaut 95 000 $, mais qu'un substitut ayant les mêmes caractéristiques coûte 90 000 $, la valeur est approximativement 90 000 $.

- ✓ La valeur est fixée par le coût d'acquisition d'un substitut également désirable
- ✓ La substitution est la base du processus d'évaluation
- ✓ Un acheteur paie pas plus que le prix d'une propriété substitut équivalente

27.3 Principe de l'utilisation la plus élevée et la meilleure

L'utilisation la plus élevée et la meilleure est celle qui produit le rendement net le plus élevé pour la terre sur une période donnée. L'évaluateur applique quatre tests : l'utilisation doit être (1) légalement permise, (2) physiquement possible, (3) économiquement viable, et (4) l'utilisation la plus productive. Il peut y avoir deux utilisations—une avec le site vacant et une comme amélioré—réconciliées en une détermination finale.

- ✓ L'utilisation la plus élevée et la meilleure produit le rendement net le plus élevé pour la terre
- ✓ Quatre tests : légalement permise, physiquement possible, économiquement viable, la plus productive
- ✓ Le site doit être analysé et évalué en conformité avec l'utilisation la plus élevée et la meilleure

27.4 Principes de Progression et de Régression

Progression : la valeur d'une propriété de moindre valeur est améliorée par son association avec de nombreux objets similaires de plus grande valeur (sous-amélioration). Régression : la valeur d'une propriété de plus grande valeur est réduite par son association avec de nombreux objets de moindre valeur (super-adéquation ou suramelioration).

- ✓ La progression améliore la valeur d'une propriété moins chère à proximité de propriétés plus précieuses
- ✓ La régression réduit la valeur d'une propriété plus précieuse à proximité de propriétés de moindre valeur
- ✓ La régression se rapporte à la suramelioration/super-adéquation ; la progression à la sous-amélioration

27.5 Principe d'Anticipation et l'Approche par le Revenu

La valeur est créée par les avantages futurs anticipés découlant de la propriété. Dans l'Analyse de la Valeur de Marché, les évaluateurs estiment la valeur présente des avantages futurs—c'est la base de l'approche par le revenu. L'approche par le revenu analyse la valeur présente du revenu net futur projeté et de la valeur de revente future anticipée.

- ✓ L'anticipation affirme que la valeur est créée par les avantages futurs anticipés
- ✓ L'anticipation est la base de l'approche par le revenu pour déterminer la valeur
- ✓ L'approche par le revenu analyse la valeur présente du revenu net futur projeté et de la valeur de revente

27.6 Coût, Prix et Valeur Distingués

L'USPAP distingue le coût, le prix et la valeur. Le coût est le montant nécessaire pour créer, produire ou obtenir une propriété (un fait ou une estimation de fait). Le prix est le montant demandé, offert ou payé (une fois énoncé, c'est un fait). La valeur est la relation monétaire entre les propriétés et ceux qui les achètent, les vendent ou les utilisent — jamais un fait, toujours un avis qui doit être qualifié (par exemple, valeur marchande, valeur de liquidation, valeur d'investissement).

- ✓ Le coût est le montant nécessaire pour créer ou obtenir une propriété
- ✓ Le prix est le montant demandé, offert ou payé ; une fois énoncé, c'est un fait
- ✓ La valeur est un avis, jamais un fait, et doit toujours être qualifiée
- ✓ Le prix payé peut ou non être lié à la valeur attribuée par d'autres

27.7 Les quatre éléments de la valeur

Il y a quatre éléments essentiels de la valeur : l'Utilité, la Rareté, la Demande (avec capacité financière d'achat) et la Transférabilité. Aucun seul élément ne crée de la valeur ; tous doivent être présents. Un acronyme utile est DUST. L'Utilité crée la demande, mais la demande doit être soutenue par le pouvoir d'achat. Les cycles de l'immobilier causent des fluctuations dans ces éléments.

- ✓ Les quatre éléments sont l'Utilité, la Rareté, la Demande et la Transférabilité (DUST)
- ✓ Les quatre éléments doivent être présents pour atteindre la valeur
- ✓ La demande doit être mise en œuvre par le pouvoir d'achat pour être efficace

27.8 Types d'obsolescence et dépréciation

Les évaluateurs considèrent l'obsolescence fonctionnelle et externe. L'obsolescence externe (économique) est causée par des facteurs en dehors des limites de la propriété et n'est pas remédiable. L'obsolescence fonctionnelle est causée par une déficience ou une surabondance et peut être remédiable ou non remédiable. L'obsolescence fonctionnelle remédiable fournit un rendement positif si réparée (le coût de la réparation est inférieur à la valeur ajoutée).

- ✓ L'obsolescence externe/économique est causée par des facteurs externes et est non remédiable
- ✓ L'obsolescence fonctionnelle résulte d'une déficience ou d'une surabondance
- ✓ L'obsolescence fonctionnelle remédiable coûte moins cher à corriger que ce que le marché paiera
- ✓ L'obsolescence non remédiable coûte plus cher à corriger que ce que le marché paiera

27.9 Ensemble des droits de propriété immobilière

Les droits de propriété immobilière sont désignés comme l'« Ensemble des droits », qui comprend le droit d'occuper et d'utiliser ; de vendre en totalité ou en partie ; de léguer ; et de transférer par contrat pour une période déterminée (bail). Cela implique également le droit de ne pas exercer aucune de ces actions. Ces droits sont limités par les pouvoirs gouvernementaux.

- ✓ L'Ensemble des droits comprend l'occupation/utilisation, la vente, la succession et la location
- ✓ Les droits sont limités par la fiscalité, l'expropriation, le pouvoir de police et l'escheat
- ✓ L'évaluateur doit connaître les droits attachés à une propriété avant de procéder à une évaluation appropriée

27.10 Principes de Conformité, Changement et Offre/Demande

Conformité : la valeur maximale est réalisée lorsque les usages des terres sont compatibles avec l'harmonie architecturale (le zonage aide à établir les normes). Changement : l'immobilier est en flux constant affectant les propriétés, les quartiers et les villes. Offre et demande : le prix varie directement avec la demande et inversement avec l'offre.

- ✓ La conformité : la valeur maximale résulte d'usages des terres compatibles
- ✓ Offre et demande : le prix varie directement avec la demande et inversement avec l'offre
- ✓ Le changement reflète que l'immobilier est en état de flux constant

27.11 Principe de Contribution

Une composante d'une propriété est évaluée proportionnellement à sa contribution à la valeur de l'ensemble, ou par la mesure dans laquelle son absence diminue la valeur de l'ensemble. Les valeurs maximales sont atteintes lorsque les améliorations produisent le rendement net le plus élevé proportionnel à l'investissement.

- ✓ Une composante est évaluée par sa contribution à la valeur de l'ensemble
- ✓ La valeur maximale est atteinte lorsque les améliorations produisent le rendement net le plus élevé
- ✓ La contribution mesure combien l'absence d'une partie diminue la valeur

27.12 Principes de Concurrence, Équilibre et Cycle de Vie en Quatre Étapes

Concurrence : créée là où des bénéfices substantiels sont réalisés, ce qui peut entraîner une suroffre et une baisse des prix. Équilibre : la valeur est créée quand des éléments opposés sont en équilibre ; le déséquilibre provient d'une sur-amélioration ou sous-amélioration. Cycle de vie en quatre étapes : toute propriété traverse les phases de croissance, stabilité, déclin et revitalisation.

- ✓ La concurrence est créée là où des bénéfices substantiels sont réalisés
- ✓ L'équilibre est atteint en développant un site selon son usage optimal
- ✓ Le cycle de vie en quatre étapes comprend la croissance, la stabilité, le déclin et la revitalisation

27.13 Valeur d'utilité versus Valeur marchande

La Valeur d'utilité est la valeur dirigée vers un usage particulier (valeur subjective), incluant les commodités ou la valeur pour une personne/un objectif spécifique. La Valeur marchande est le montant en argent pour lequel une propriété peut être vendue dans les conditions de marché actuelles — la valeur objective basée sur le concept d'acheteur disposé/vendeur disposé.

- ✓ La Valeur d'utilité est subjective, dirigée vers un usage particulier
- ✓ La Valeur marchande est objective, basée sur l'acheteur disposé et le vendeur disposé
- ✓ Les types de valeur incluent la Valeur de liquidation, Valeur marchande, Valeur d'investissement et Valeur imposable

27.14 Conditions de la Définition Fédérale de la Valeur de Marché

La définition réglementaire de la valeur de marché est le prix le plus probable qu'une propriété devrait atteindre sur un marché ouvert concurrentiel dans des conditions requises pour une vente équitable. Conditions implicites : acheteur/vendeur généralement motivés ; bien informés et agissant dans leur propre intérêt ; temps raisonnable pour l'exposition au marché ; paiement en espèces ou conditions comparables ; et prix non affecté par un financement spécial ou créatif.

- ✓ L'acheteur et le vendeur doivent être généralement motivés et bien informés
- ✓ Un délai raisonnable doit être accordé pour l'exposition au marché
- ✓ Le prix ne doit pas être affecté par un financement spécial, créatif ou des concessions
- ✓ Le paiement se fait en espèces ou selon des arrangements financiers comparables

27.15 Les Quatre Forces Influençant la Valeur

La valeur est créée, maintenue, modifiée et détruite par l'interaction de quatre grandes forces : (1) Les caractéristiques environnementales et physiques, (2) Les idéaux et normes sociaux, (3) Les influences économiques, et (4) Les réglementations politiques et gouvernementales. Ces forces s'entrelacent et sont en constant changement.

- ✓ Les quatre forces sont physique, sociale, économique et politique/gouvernementale
- ✓ Ces forces s'entrelacent et chacune est en constant changement
- ✓ Les quartiers sont affectés par ces quatre forces influençant la valeur

27.16 Lotissement et Assemblage

Le lotissement ou l'assemblage est l'incrément de valeur ajoutée créé lorsque plusieurs parcelles de terrain sont combinées sous une propriété unique pour produire une utilité plus grande que les parcelles détenues séparément. Il s'applique particulièrement dans les zones urbaines résidentielles multiples et commerciales, ainsi que dans les zones industrielles légères.

- ✓ L'assemblage est la combinaison de parcelles ; le lotissement est l'incrément de valeur résultant
- ✓ Les parcelles combinées doivent produire une utilité plus grande que la propriété séparée
- ✓ Peut s'appliquer dans les zones commerciales, résidentielles et industrielles légères

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 Comparaison des données de ventes/marché pour les terrains

Selon la méthode comparative de ventes, les ventes et les annonces de terrains vacants comparables sont obtenues et ajustées au sujet. Les données comparables doivent avoir un zonage similaire et se trouver dans le même quartier ou un quartier similaire avec un pouvoir d'achat similaire. Les transactions vérifiées sont ajustées pour le temps, l'emplacement et les caractéristiques afin de déterminer une valeur indiquée.

- ✓ Les comparables doivent avoir le même zonage et des niveaux de quartier/revenu similaires
- ✓ Des ajustements sont effectués en fonction du temps, de l'emplacement et des caractéristiques du terrain
- ✓ Ajuster le comparable vers le sujet ; les ajustements appliqués aux comparables, pas au sujet
- ✓ Vérifier que les ventes étaient de véritables transactions en marché libre reflétant la valeur marchande

28.2 Méthode d'abstraction de l'évaluation des terres

La méthode d'abstraction (extraction) obtient la valeur des terres lorsqu'il n'y a pas de ventes de terrains vacants. Prenez le prix de vente d'une propriété améliorée, soustrayez le coût amorti des améliorations (coût neuf moins l'amortissement accumulé), et la différence approxime la valeur des terres, qui peut ensuite être appliquée au pied carré au sujet.

- ✓ L'abstraction est utilisée lorsqu'il n'y a pas de ventes de terrains vacants
- ✓ Valeur des terres = prix de vente moins coût amorti des améliorations
- ✓ Valeur amortie des améliorations = coût neuf moins l'amortissement accumulé

28.3 Étapes du Processus d'Évaluation

Le processus d'évaluation selon la Norme 1 commence par la définition du problème d'évaluation (identification du client, utilisation prévue, type de valeur, date effective, caractéristiques de la propriété, conditions d'assignation), la détermination de l'étendue des travaux, la collecte et l'analyse des données (analyse du marché et utilisation optimale et la meilleure utilisation), l'application des trois approches de la valeur, et la réconciliation pour aboutir à une opinion de valeur finale.

- ✓ La première étape consiste à définir le problème d'évaluation et à comprendre l'objectif/la valeur recherchée
- ✓ L'analyse de l'utilisation optimale et la meilleure utilisation considèrent le site comme vacant, l'amélioration idéale, et la propriété comme améliorée
- ✓ L'étape finale est la réconciliation des indications de valeur en une opinion finale de la valeur

28.4 Principe de substitution

L'approche par comparaison de ventes (anciennement approche de comparaison de données de marché) est basée sur le principe de substitution : un acheteur ne devrait pas payer plus pour une propriété que le coût d'acquisition d'un substitut comparable. Elle est très utile pour les terres, les résidences et les améliorations présentant une grande similitude et un marché actif.

- ✓ Le principe de substitution est la base de l'approche par comparaison de ventes
- ✓ Un acheteur ne paiera pas plus que le coût d'une propriété substitut comparable
- ✓ Cette approche est la plus adaptée pour les courtiers immobiliers/agents et les résidences unifamiliales

28.5 Ajustements apportés aux comparables

Dans l'approche par comparaison de ventes, les ajustements sont toujours apportés aux propriétés comparables, jamais au sujet. Soustraire d'un comparable qui est supérieur au sujet ; ajouter à un comparable qui est inférieur au sujet.

- ✓ Les ajustements sont toujours apportés au comparable, jamais à la propriété sujet
- ✓ Soustraire l'ajustement si le comparable est SUPÉRIEUR au sujet
- ✓ Ajouter l'ajustement si le comparable est INFÉRIEUR au sujet
- ✓ Ajustements à la baisse pour la mauvaise réparation/conception du sujet ; ajustements à la hausse pour les caractéristiques supérieures du sujet

28.6 Rapprochement, non moyenne

Après ajustement des comparables, les moins comparables sont éliminés et le plus grand poids est accordé aux ventes les plus similaires au sujet. L'évaluateur ne fait pas la moyenne des prix de vente ajustés ; le rapprochement est un processus de jugement aboutissant à l'opinion de valeur finale.

- ✓ Ne pas faire la moyenne des prix de vente ajustés des comparables
- ✓ Accorder le plus grand poids au comparable le plus similaire au sujet
- ✓ Éliminer les propriétés moins comparables de l'examen

28.7 Normes USPAP 1 et 2

La Norme 1 de l'USPAP couvre toutes les activités de développement de l'évaluation, tandis que la Norme 2 couvre l'étape finale de rapport. Ensemble, elles guident l'évaluateur tout au long du processus d'évaluation, de la définition du problème à la communication de l'opinion de valeur.

- ✓ La Norme 1 couvre les activités de développement de l'évaluation (définition du problème, portée, collecte de données, approches, réconciliation)
- ✓ La Norme 2 couvre le rapport et la communication de l'opinion de valeur
- ✓ Un rapport est toute communication écrite ou orale d'une évaluation transmise au client à l'achèvement

28.8 Unités et Éléments de Comparaison

Les unités de comparaison sont des composantes immobilières utilisées pour comparer (superficie du terrain, surface habitable, nombre de pièces, nombre d'unités). Les éléments de comparaison sont des caractéristiques causant les variations de prix : conditions de financement, temps (conditions du marché), conditions de vente (transactions équitables), localisation, caractéristiques physiques et revenus.

- ✓ Unités de comparaison : superficie du terrain, surface habitable, nombre de pièces, nombre d'unités
- ✓ Éléments de comparaison : conditions de financement, temps, conditions de vente, localisation, caractéristiques physiques, revenus
- ✓ Séquence recommandée pour les ajustements : conditions de financement, temps, conditions de vente, localisation, caractéristiques physiques, autres

28.9 Avantages et inconvénients

L'approche par comparaison de ventes est la méthode la plus facilement comprise et la plus couramment utilisée, notamment pour les maisons unifamiliales. Les inconvénients comprennent la difficulté à trouver suffisamment de propriétés comparables, l'absence de fiabilité due à des ajustements excessifs, les ventes datées dans des marchés en évolution, et les limitations lors d'une inflation rapide.

- ✓ Méthode la plus facilement comprise et la plus commune parmi les courtiers/agents immobiliers
- ✓ Plus le nombre ou le montant des ajustements est élevé, moins la comparable est fiable
- ✓ Les ventes datées deviennent moins fiables dans un marché en évolution
- ✓ En cas d'inflation rapide, les opinions de valeur peuvent accuser du retard par rapport aux prix de vente, car les évaluateurs s'appuient sur des ventes conclues confirmées

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 Définition et Procédure de l'Approche par Coût

L'Approche par Coût considère la valeur comme étant la valeur du terrain (comme s'il était vacant) plus le coût de reconstruction du bâtiment à neuf, moins la dépréciation accumulée. Elle repose sur le principe de substitution et établit la limite supérieure de la valeur. Étapes : estimer la valeur du terrain selon son meilleur usage possible, estimer le coût de remplacement/reproduction, estimer la dépréciation accumulée, déduire la dépréciation, puis ajouter la valeur du terrain.

- ✓ Valeur = valeur du terrain (vacant) + coût de reconstruction à neuf − dépréciation accumulée
- ✓ Le principe de substitution s'applique à l'approche par coût
- ✓ Le coût à neuf tend à établir la LIMITE SUPÉRIEURE de la valeur
- ✓ La valeur du terrain est estimée selon son meilleur usage possible, généralement par comparaison de marché
- ✓ La dépréciation est déduite uniquement des améliorations, non du terrain

29.2 Trois bases du coût de reconstruction à neuf

Il existe trois bases de coût à neuf : le coût historique indexé au coût neuf (coût original réel ajusté par les indices de prix), le coût de reproduction à neuf (coût pour construire une réplique exacte avec le même design et les mêmes matériaux), et le coût de remplacement à neuf (coût pour reconstruire avec des méthodes et matériaux modernes offrant la même utilité). Le coût de remplacement à neuf est la base la plus fréquemment utilisée.

- ✓ Le coût de reproduction = réplique exacte du design et des matériaux originaux
- ✓ Le coût de remplacement = même utilité utilisant des méthodes, designs et matériaux modernes
- ✓ Le coût de remplacement à neuf est la base d'approche des coûts la plus fréquemment utilisée
- ✓ Le coût historique indexé est le plus utile pour les bâtiments neufs ou uniques

29.3 Définition et trois types de dépréciation

En évaluation immobilière, la dépréciation est la « perte de valeur quelle qu'en soit la cause », mesurée comme la différence entre le coût à neuf et la valeur actuelle. Les trois types sont : la détérioration physique (usure, maintenance différée, dommages), l'obsolescence fonctionnelle (mauvaise conception, caractéristiques obsolètes, suréquipements), et l'obsolescence externe/économique (influences négatives extérieures à la propriété).

- ✓ La dépréciation = perte de valeur quelle qu'en soit la cause
- ✓ La détérioration physique et l'obsolescence fonctionnelle sont inhérentes à la propriété et peuvent être curables ou incurables
- ✓ L'obsolescence externe (économique) est causée par des facteurs extérieurs à la propriété et est presque toujours incurable
- ✓ Les suréquipements (par exemple, ajouts excessifs coûtant plus que ce que le marché paie) constituent une obsolescence fonctionnelle

29.4 Méthode linéaire (Méthode de l'âge-durée de vie)

La méthode linéaire répartit l'amortissement de manière égale sur la durée de vie utile estimée de l'amélioration. Une durée de vie de 50 ans = 2 % d'amortissement par an. L'âge effectif (basé sur l'état et l'utilité) est généralement utilisé au lieu de l'âge réel. Cette méthode est facile à calculer, utilisée par l'IRS et comprise par les non-professionnels, bien que les bâtiments ne se déprécient pas réellement de façon uniforme.

- ✓ Le taux d'amortissement annuel = 100 % ÷ durée de vie estimée totale (par exemple, 50 ans = 2 %/an)
- ✓ L'âge effectif est utilisé au lieu de l'âge réel en fonction de l'état, de l'utilité et de l'espérance de vie
- ✓ La méthode linéaire est facile à calculer et utilisée par l'IRS

29.5 Exemple de calcul de dépréciation selon l'approche par coût

Pour calculer la valeur : multipliez le coût neuf par le pourcentage de dépréciation (âge effectif × taux annuel), déduisez cette dépréciation accumulée du coût neuf pour obtenir la valeur des améliorations dépréciées, puis ajoutez la valeur du terrain. Exemple : coût neuf de 120 000 $ × 40 % (âge effectif de 20 ans × 2 %) = dépréciation de 48 000 $; améliorations dépréciées de 72 000 $ + terrain de 50 000 $ = valeur indiquée de 122 000 $.

- ✓ Dépréciation accumulée = coût neuf × (âge effectif × taux annuel)
- ✓ Valeur des améliorations dépréciées = coût neuf − dépréciation accumulée
- ✓ Valeur indiquée selon l'approche par coût = améliorations dépréciées + valeur du terrain

29.6 Méthodes d'estimation du coût à neuf

Quatre méthodes estiment le coût à neuf : la méthode du coût au mètre carré (la plus courante sur la Côte Ouest, la plus rapide, compare le coût par mètre carré), la méthode du coût au mètre cube (populaire à l'Est, prend en compte la hauteur, utilisée pour l'industriel/entrepôt), la méthode de l'inventaire détaillé (main-d'œuvre et matériaux détaillés, très précise mais chronophage, utilisée par les entrepreneurs), et la méthode de l'unité en place (coût des unités installées, détaillée, rarement utilisée par les évaluateurs).

- ✓ La méthode du coût au mètre carré est la plus courante sur la Côte Ouest et la plus rapide
- ✓ La méthode du coût au mètre cube prend en compte la hauteur et est populaire dans l'Est des États-Unis pour l'industriel/entrepôt
- ✓ La méthode de l'inventaire détaillé est la plus détaillée et la plus précise mais chronophage
- ✓ La méthode de l'unité en place calcule le coût des unités telles qu'installées sur la base du mètre carré

29.7 Amortissement comptable vs Amortissement réel

L'amortissement comptable est un concept fiscal/comptable : une déduction mathématique du coût initial (historique) du propriétaire sur sa durée d'utilité, conformément aux règles de l'IRS, créant des pertes sur papier/abris fiscaux. L'amortissement réel utilisé par les évaluateurs est la perte de valeur déterminée par les données du marché, déduite du coût actuel de reconstruction neuf. Les évaluateurs utilisent l'amortissement réel, non l'amortissement comptable.

- ✓ L'amortissement comptable est déduit du coût initial (historique) du propriétaire à des fins fiscales/comptables
- ✓ L'amortissement réel (évaluation) est la perte de valeur déduite du coût actuel de reconstruction neuf
- ✓ Valeur comptable = coût initial + additions en capital − amortissement cumulé
- ✓ L'amortissement est autorisé uniquement sur les améliorations, non sur le terrain
- ✓ Les évaluateurs utilisent l'amortissement réel, non l'amortissement comptable

29.8 Méthodes de Calcul de l'Amortissement Cumulé

L'amortissement cumulé est une perte qui s'est déjà produite ; l'amortissement restant se produira à l'avenir. La distinction entre réparable et irréparable dépend de la faisabilité économique. Les méthodes incluent : la méthode linéaire (âge-durée de vie), la méthode du coût de réparation (état observé/ventilation), et la méthode des données de marché (abstraction).

- ✓ L'amortissement cumulé s'est déjà produit ; l'amortissement restant se produira à l'avenir
- ✓ La mesure entre l'amortissement réparable et irréparable est la faisabilité économique
- ✓ La méthode du coût de réparation (ventilation) est la plus raffinée pour examiner l'amortissement complexe
- ✓ La méthode des données de marché (abstraction) compare la valeur amortie à partir des ventes réelles du marché

29.9 Dépréciation Future dans l'Approche par le Revenu

La dépréciation future est une perte qui ne s'est pas encore produite, importante dans la capitalisation du revenu pour la récupération de la valeur des améliorations (retour SUR l'investissement par rapport au retour DE l'investissement). Mesurée par la méthode linéaire (somme fixe déduite annuellement) ou la méthode du fonds d'amortissement (réserves annuelles s'accumulant avec intérêts composés). La valeur de récupération n'a pas besoin d'être récupérée.

- ✓ La récupération est le retour DE l'investissement, distinct du retour SUR l'investissement (intérêts/bénéfices)
- ✓ Linéaire : déduire une somme fixe annuellement sur la durée de vie économique restante (par exemple, 25 ans = 4%)
- ✓ La méthode du fonds d'amortissement accumule les réserves avec intérêts composés pour compenser la dépréciation
- ✓ La valeur de récupération n'a pas besoin d'être restituée par la charge annuelle de dépréciation

29.10 Coûts directs vs coûts indirects

Les estimations de coûts sont classées en coûts directs (coûts fixes) — main-d'œuvre, équipement, matériaux — et coûts indirects (coûts variables) — frais juridiques, titre de propriété, évaluation, permis, taxes pendant la construction, frais de financement. Les frais généraux du promoteur, la supervision et le profit sont également inclus.

- ✓ Coûts directs (coûts fixes) = main-d'œuvre, équipement, matériaux
- ✓ Coûts indirects (coûts variables) = éléments administratifs comme frais juridiques, permis, financement, assurance pendant la construction
- ✓ Les frais généraux du promoteur, la supervision et le profit sont ajoutés pour compléter l'estimation des coûts

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 Approche par le revenu et capitalisation

L'approche par le revenu évalue la valeur présente des bénéfices futurs (flux de revenus) et repose sur le principe d'anticipation. La capitalisation convertit les revenus futurs en valeur présente. La capitalisation directe (taux global, GRM) convertit le revenu d'une seule année ; la capitalisation par rendement évalue une série de paiements sur la durée de vie de l'investissement.

- ✓ L'approche par le revenu repose sur le principe d'anticipation
- ✓ La capitalisation convertit les revenus futurs en valeur présente de la propriété
- ✓ La capitalisation directe utilise le revenu d'une seule année ; la capitalisation par rendement utilise des flux de trésorerie pluriannuels
- ✓ Le revenu net utilisé est celui qu'une personne pleinement informée avec une gestion compétente s'attendrait à recevoir

30.2 La Formule du Taux de Capitalisation Global (IRV)

La formule de capitalisation fondamentale est I ÷ R = V (Revenu Net Annuel ÷ Taux de Capitalisation Global = Valeur). Réarrangée : I = R × V et R = I ÷ V. Si deux facteurs sont connus, le troisième peut être déterminé. La méthode préférée pour dériver le Taux de Capitalisation Global est l'analyse des ventes comparables.

- ✓ Valeur = Revenu Net Annuel ÷ Taux de Capitalisation Global (I ÷ R = V)
- ✓ Revenu = Taux × Valeur ; Taux = Revenu ÷ Valeur
- ✓ Le Taux de Capitalisation Global représente à la fois le rendement SUR et le rendement DE l'investissement
- ✓ Plus le taux de capitalisation est bas, plus la valuation est élevée et plus la sécurité est supposée

30.3 Détermination du revenu net annuel

Commencez par le revenu brut potentiel, déduisez la perte de vacance/recouvrement pour obtenir le revenu brut effectif, puis déduisez les dépenses d'exploitation (fixes, variables, réserves pour remplacement) pour obtenir le revenu net d'exploitation (RNE). Les paiements de capital/intérêts et la dépréciation fiscale du revenu sont exclus des dépenses.

- ✓ Revenu brut potentiel − Perte de vacance/recouvrement = Revenu brut effectif
- ✓ Revenu brut effectif − Dépenses d'exploitation = Revenu net d'exploitation (RNE)
- ✓ Les dépenses fixes (impôts fonciers, assurance) sont payées indépendamment de l'occupation
- ✓ Les dépenses variables (services publics, gestion, entretien) dépendent de l'occupation
- ✓ Les réserves pour remplacement couvrent les composants à courte durée de vie (toiture, tapis, cuisinières)
- ✓ Les paiements hypothécaires et la dépréciation comptable ne sont PAS des dépenses autorisées

30.4 Multiplicateur de Loyer Brut (GRM)

Le GRM est une technique de capitalisation directe obtenue en divisant le prix de vente par le loyer mensuel (par exemple, 90 000 $ ÷ 600 $ = 150). Il s'applique en multipliant le GRM sélectionné par le loyer du marché du bien considéré. Le GIM inclut tous les revenus bruts (loyers plus autres sources). Les multiplicateurs ne sont pas moyennés.

- ✓ GRM = prix de vente ÷ loyer mensuel
- ✓ Estimation de la valeur = GRM sélectionné × loyer du marché du bien
- ✓ Le GRM analyse les loyers bruts ; le GIM analyse tous les revenus bruts
- ✓ Les multiplicateurs doivent être appliqués de façon cohérente (mensuelle ou annuelle) et ne sont PAS moyennés
- ✓ Utiliser le loyer du marché (GRM effectif) lorsqu'un comparable s'est vendu avec des loyers hors marché

30.5 Calcul du Revenu Brut Effectif

Le revenu brut effectif est calculé en additionnant tous les revenus locatifs potentiels plus les autres revenus (stationnement, buanderie), ce qui produit le revenu brut annuel potentiel, puis en déduisant les pertes de vacance et de recouvrement. Dans l'exemple, les loyers d'appartements plus les autres revenus totalisaient 344 400 $ de revenu brut annuel potentiel, moins 5 % de pertes de vacance/recouvrement (17 220 $), ce qui a donné 327 180 $ de revenu brut effectif.

- ✓ Revenu Brut Potentiel = revenu locatif total + autres revenus (stationnement, buanderie, etc.)
- ✓ Revenu Brut Effectif = Revenu Brut Potentiel − pertes de vacance et de recouvrement
- ✓ La perte de vacance/recouvrement est appliquée en pourcentage du revenu brut potentiel

30.6 Reconstruction de l'État d'Exploitation

Pour déterminer le revenu net d'exploitation, l'évaluateur reconstruit l'état du propriétaire en supprimant les déductions de dépenses impropres (non admissibles). Les améliorations en capital, l'amortissement et les dépenses personnelles/divertissement NE SONT PAS des dépenses d'exploitation admissibles. Les dépenses admissibles comprennent les dépenses fixes (taxes, assurance, licence), les dépenses variables (services publics, maintenance, salaire de gestion) et les réserves pour remplacement. Dans l'exemple, 32 000 $ (améliorations en capital + amortissement) et 750 $ (divertissement) ont été exclus.

- ✓ Les améliorations en capital et l'amortissement NE SONT PAS des dépenses d'exploitation admissibles
- ✓ Les dépenses personnelles/divertissement NE SONT PAS des déductions admissibles
- ✓ Dépenses admissibles = fixes + variables + réserves pour remplacement
- ✓ Revenu net = revenu brut effectif − dépenses admissibles totales

30.7 Capitalisation du Revenu Net en Valeur

La valeur d'un bien selon l'approche par le revenu est déterminée en divisant le revenu net d'exploitation annuel par le taux de capitalisation global. Dans l'exemple : 239 080 $ de revenu net ÷ 0,095 taux de capitalisation = 2 516 632 $, arrondi à 2 500 000 $. Un taux de capitalisation plus bas produit une valeur plus élevée ; un taux de capitalisation plus élevé produit une valeur plus basse.

- ✓ Valeur = Revenu Net d'Exploitation ÷ Taux de Capitalisation
- ✓ Le taux de capitalisation et la valeur sont inversement liés — un taux plus bas signifie une valeur plus élevée
- ✓ Les valeurs estimatives finales sont généralement arrondies

30.8 Point de vue de l'expert-évaluateur par rapport au propriétaire

Le propriétaire considère la propriété de rapport comme une participation dans une propriété financée, en déduisant les paiements d'emprunt, les intérêts et l'amortissement comptable à des fins fiscales. L'expert-évaluateur reconstruit les revenus et dépenses selon les montants du marché qu'un investisseur avisé anticipe, en ignorant la participation personnelle, le revenu disponible et les conséquences fiscales, afin de déterminer la Valeur marchande.

- ✓ Le propriétaire se concentre sur la participation, le financement et la situation fiscale ; l'expert-évaluateur se concentre sur la Valeur marchande
- ✓ L'expert-évaluateur considère les paiements de principal/intérêts et l'amortissement comptable comme des dépenses non admissibles
- ✓ Participation = différence entre le montant de l'emprunt et la valeur/prix de la propriété

30.9 Loyer Contractuel vs Loyer du Marché

Le loyer contractuel est le loyer réellement perçu en vertu du contrat; le loyer du marché est ce que la propriété devrait générer sur le marché ouvert. Le revenu à utiliser est le revenu anticipé futur, non uniquement le revenu passé ou actuel. Les loyers et les facteurs de vacance sont basés sur les données du loyer du marché.

- ✓ Le loyer contractuel = loyer réel/contractuel perçu
- ✓ Le loyer du marché = loyer que la propriété devrait générer sur le marché ouvert
- ✓ Le revenu utilisé est le revenu anticipé futur; la dépendance uniquement du revenu passé est incorrecte

30.10 Effet de la variation du taux sur la valeur

Une variation de seulement 1 % du taux de capitalisation peut faire une différence substantielle dans la valeur capitalisée. Exemple : un revenu de 30 000 $ à 6 % = 500 000 $; à 7 % = environ 428 500 $. Un risque plus élevé exige un taux plus élevé ; un taux plus bas signifie une valorisation plus grande et une sécurité de placement supposée plus grande.

- ✓ Une variation de 1 % du taux de capitalisation change substantiellement la valeur capitalisée
- ✓ Plus le risque est grand, plus le taux requis est élevé
- ✓ Un taux de capitalisation plus bas = une valeur plus élevée et une sécurité d'investissement supposée plus grande

30.11 Taux de capitalisation du bâtiment

Le taux de capitalisation du bâtiment égale le taux d'intérêt (rendement sur) plus le taux de récupération (rendement de). Taux de récupération = 100 % ÷ durée de vie économique restante. Exemple : revenu du bâtiment de 28 000 $; récupération 4 % × 190 000 $ = 7 600 $; net après récupération 20 400 $ ÷ 190 000 $ = 10,74 % d'intérêt ; taux de capitalisation total du bâtiment = 14,74 %.

- ✓ Taux de capitalisation du bâtiment = taux d'intérêt (rendement sur) + taux de récupération (rendement de)
- ✓ Taux de récupération = 100 % ÷ durée de vie économique restante
- ✓ Le taux de capitalisation du bâtiment peut aussi = revenu net du bâtiment ÷ valeur du bâtiment

30.12 Analyse des flux de trésorerie actualisés

La capitalisation sur rendement convertit les avantages économiques en valeur actuelle en actualisant chaque avantage anticipé à un taux de rendement (d'actualisation). La forme la plus courante est l'analyse des flux de trésorerie actualisés (DCF), où les flux de trésorerie périodiques et la réversion sont chacun actualisés à la valeur actuelle et additionnés. Le taux de rendement comprend un taux sans risque plus des primes pour le risque, l'illiquidité et la charge de gestion.

- ✓ L'actualisation convertit les avantages futurs en valeur actuelle en utilisant un taux de rendement/d'actualisation
- ✓ Les avantages futurs comprennent les flux de trésorerie périodiques et la réversion (produit de la vente)
- ✓ Taux de rendement = taux sans risque + primes pour le risque, l'illiquidité et la charge de gestion
- ✓ Les valeurs actuelles de tous les avantages futurs sont additionnées pour obtenir la valeur totale de la propriété
- ✓ La méthode et le calendrier des rendements sur et du capital sont explicites dans la capitalisation sur rendement

30.13 Techniques résiduelles de bâtiment et de terrain

Les techniques résiduelles séparent le revenu net entre le terrain et le bâtiment en utilisant la capitalisation directe. Résiduel du bâtiment (valeur du terrain connue) : multiplier la valeur du terrain par le taux de capitalisation du terrain pour obtenir le revenu du terrain, déduire du NOI total pour obtenir le revenu du bâtiment, capitaliser au taux du bâtiment, ajouter la valeur du terrain. Résiduel du terrain (valeur du bâtiment connue) : inverser le processus pour trouver la valeur du terrain.

- ✓ Résiduel du bâtiment : utilisé lorsque la valeur du terrain est connue et la valeur du bâtiment est inconnue
- ✓ Résiduel du terrain : utilisé lorsque la valeur du bâtiment est connue et la valeur du terrain est inconnue
- ✓ Le revenu attribué à la composante connue = valeur de la composante × son taux de capitalisation ; le revenu résiduel est capitalisé au autre taux
- ✓ La valeur totale de la propriété = valeur de la composante connue + valeur de la composante résiduelle
- ✓ Les techniques résiduelles ont un usage très limité pour les problèmes d'évaluation spécialisés

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 Les Trois Approches de l'Évaluation

Il existe trois approches utilisées pour estimer la valeur marchande : l'Approche par Comparaison des Ventes (analyse des ventes récentes et des annonces de propriétés similaires), l'Approche par le Coût (valeur du terrain plus le coût amorti des améliorations), et l'Approche par le Revenu (capitalisation du revenu potentiel estimé en valeur). Chaque approche est appliquée indépendamment, puis les conclusions sont rapprochées.

- ✓ L'approche par comparaison des ventes analyse les ventes récentes et les annonces de propriétés similaires
- ✓ Approche par le coût = valeur du terrain (non aménagé) + coût amorti à neuf des améliorations
- ✓ L'approche par le revenu capitalise le revenu potentiel estimé en valeur
- ✓ Chaque approche est utilisée indépendamment, puis les conclusions sont rapprochées en une seule opinion de valeur

31.2 Rapprochement vers l'Opinion de Valeur Définitive

Après avoir complété les trois approches, leurs indications de valeur sont rapprochées pour aboutir à une opinion définitive. La valeur finale N'EST PAS une moyenne ; un poids plus important est accordé à l'approche disposant de données de meilleure qualité et de plus grande pertinence. L'évaluateur utilise son jugement et son raisonnement, et la valeur finale doit être arrondie, non exprimée en dollars et cents impairs.

- ✓ L'opinion de valeur définitive N'EST PAS une moyenne des approches
- ✓ Un poids plus important est accordé à l'approche disposant de la meilleure quantité/qualité de données et de la plus grande pertinence
- ✓ La pertinence dépend de l'usage prévu, du type de propriété et du comportement des participants au marché
- ✓ L'opinion de valeur finale doit être arrondie, non rapportée en dollars et cents impairs

31.3 Approche par le revenu

L'approche par le revenu s'applique lorsque des données de location existent dans le quartier. Le loyer du marché du bien est estimé par l'expérience et la comparaison, puis les multiplicateurs bruts mensuels de propriétés similaires sont recueillis et analysés pour arriver à un multiplicateur appliqué au bien. Pour les petits immeubles d'habitation à revenus, les multiplicateurs bruts mensuels sont utilisés plutôt que les méthodes de capitalisation des revenus.

- ✓ S'applique uniquement lorsque des locations existent dans le quartier
- ✓ Le loyer du marché est estimé par l'expérience et la comparaison
- ✓ Un multiplicateur brut mensuel est dérivé de propriétés similaires et appliqué au bien
- ✓ Les petites unités utilisent des multiplicateurs bruts ; la capitalisation des revenus n'est normalement pas utilisée

31.4 Distinction entre maisons préfabriquées et maisons mobiles

Les maisons préfabriquées ont été construites en usine selon les normes du Code HUD à partir du 15 juin 1976 ; les maisons mobiles ont été construites avant le Code HUD (maisons « pré-HUD » ou « caravanes »). Une considération clé est de déterminer si l'unité est un bien immobilier ou personnel, vérifiée par l'attachement et les formulaires enregistrés (le formulaire HCD 433A confirme la conversion en bien immobilier).

- ✓ Les maisons préfabriquées respectent le Code HUD (à partir du 15 juin 1976) ; les maisons mobiles sont pré-HUD
- ✓ Le formulaire HCD 433A enregistré confirme que la maison préfabriquée est fixée et n'est plus un bien personnel
- ✓ L'approche par comparaison de ventes est souvent la plus applicable pour ces propriétés

31.5 Évaluation des petits immeubles multifamiliaux

Les petits immeubles multifamiliaux (deux à quatre unités d'habitation tels que les duplex, triplex et quadruplex) sont évalués de manière similaire aux maisons unifamiliales lorsque des données locatives suffisantes existent pour une approche par le revenu. Les facteurs de coût, la dépréciation et la valeur du terrain sont calculés de la même manière que pour les maisons unifamiliales. Les petites unités utilisent des multiplicateurs de loyer brut mensuel plutôt que la capitalisation du revenu. L'approche par comparaison des ventes diffère en mettant moins l'accent sur la fierté de la propriété et en affinant les unités de comparaison sur une base par unité ou par pièce.

- ✓ Un petit immeuble multifamilial contient deux à quatre unités d'habitation (duplex, triplex, quadruplex)
- ✓ Les facteurs de coût, la dépréciation et la valeur du terrain sont calculés de la même manière que pour les maisons unifamiliales
- ✓ Les petites unités sont évaluées en utilisant des multiplicateurs de loyer brut mensuel, non la capitalisation du revenu
- ✓ La comparaison des ventes pour les immeubles multifamiliaux peut être affinée sur une base par unité ou par pièce

31.6 Facteurs d'analyse du quartier

L'évaluation d'une résidence unifamiliale nécessite une analyse du quartier tenant compte du type d'occupants (revenu, groupes d'âge, occupation par propriétaires ou non-propriétaires), du type d'amélioration (mélange d'usages, âge, gamme de prix, conformité), de la tendance du quartier (facteurs préjudiciables, transitions, étape du cycle de vie) et des changements d'utilisation des terres (zonage, transport, empiétements).

- ✓ L'analyse du quartier considère les occupants, les améliorations, la tendance et les changements d'utilisation des terres
- ✓ La conformité du quartier affecte la valeur
- ✓ L'étape du cycle de vie du quartier et les tendances de transition ont un impact sur la demande du marché

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 Quatre niveaux de licences d'évaluateur

La Californie compte quatre niveaux de licences d'évaluateur : (1) Évaluateur agréé général — peut évaluer tout type de bien immobilier ; (2) Évaluateur agréé résidentiel — tout bien résidentiel de une à quatre unités et bien non résidentiel jusqu'à 250 000 $ de valeur de transaction ; (3) Licence résidentielle — bien résidentiel non complexe de une à quatre unités jusqu'à 1 million de dollars et bien non résidentiel jusqu'à 250 000 $; (4) Licence de stagiaire — doit travailler sous la supervision d'un évaluateur agréé résidentiel ou agréé général.

- ✓ Les évaluateurs agréés généraux peuvent évaluer tout type de bien immobilier
- ✓ L'évaluateur agréé résidentiel couvre les biens résidentiels de 1 à 4 unités plus les biens non résidentiels jusqu'à 250 000 $
- ✓ La licence résidentielle couvre les biens résidentiels non complexes de 1 à 4 unités jusqu'à 1 million de dollars et les biens non résidentiels jusqu'à 250 000 $
- ✓ Les stagiaires doivent travailler sous la supervision d'un évaluateur agréé résidentiel ou agréé général ; aucun superviseur ne peut superviser plus de trois stagiaires

32.2 Estimation de Valeur par un Agent Immobilier par rapport à une Expertise

Une « expertise » est l'acte ou le processus consistant à développer une opinion de valeur pour un bien immobilier. Cependant, une estimation de valeur fournie par un agent immobilier titulaire d'une licence dans le cours normal des affaires (comme l'opinion de prix d'un courtier/analyse comparative du marché) n'est PAS une expertise, et l'agent ne peut pas s'y référer comme étant une expertise. Les transactions liées aux programmes fédéraux exigent un expert immobilier agréé par l'État.

- ✓ Une « expertise » est l'acte ou le processus consistant à développer une opinion de valeur pour un bien immobilier
- ✓ L'estimation de valeur fournie par un agent immobilier titulaire d'une licence dans le cours normal des affaires n'est pas une expertise et ne doit pas être appelée expertise
- ✓ Un « logement » désigne une structure résidentielle contenant entre un et quatre unités
- ✓ Un consommateur ne peut avoir qu'un seul logement « principal » à la fois; une maison de vacances ou une résidence secondaire n'est pas un logement principal

32.3 Interdiction d'influencer improprement les évaluations

Aucune personne ayant un intérêt dans une transaction immobilière impliquant une évaluation ne peut influencer ou tenter d'influencer improprement l'élaboration, la déclaration, le résultat ou l'examen d'une évaluation par coercition, extorsion, corruption, intimidation, compensation ou instruction. Les actes interdits comprennent la recherche d'une valeur minimale/maximale, le conditionnement de l'embauche ou de la rémunération en fonction des conclusions d'évaluation, et le refus de paiement parce qu'une valeur n'est pas assez élevée.

- ✓ Ne peut pas influencer une évaluation par coercition, extorsion, corruption, intimidation, compensation ou instruction
- ✓ Ne peut pas conditionner l'embauche ou la rémunération d'un expert en évaluation en fonction de la conclusion d'évaluation retournée
- ✓ Les actions autorisées comprennent demander l'examen de comparables supplémentaires, la correction d'erreurs ou l'obtention de plusieurs évaluations pour sélectionner la plus fiable

32.4 Avis d'évaluation impartiale dans les contrats de vente

À partir du 1er juillet 2022, tout contrat de vente de biens immobiliers doit contenir (en caractères d'au moins 8 points) un avis stipulant que toute évaluation doit être impartiale, objective et non influencée par des caractéristiques protégées telles que la race, la couleur, la religion, le sexe, l'orientation sexuelle, l'état matrimonial, l'origine nationale, la source de revenus, le handicap, l'âge et autres. Les acheteurs/vendeurs peuvent signaler un biais soupçonné au prêteur/courtier hypothécaire et déposer une plainte auprès du Bureau des experts immobiliers.

- ✓ L'avis doit apparaître en caractères d'au moins 8 points dans tous les contrats de vente de biens immobiliers après le 1er juillet 2022
- ✓ Une personne autorisée refinançant un prêt hypothécaire de premier rang pour l'achat d'un bien résidentiel de 1 à 4 unités doit également remettre l'avis avant ou avec l'estimation du prêt/la déclaration de divulgation du prêt hypothécaire

32.5 FIRREA et origines de la licence d'évaluateur

En 1989, le Congrès a adopté la FIRREA (Savings and Loan Bailout Bill), dont le titre XI exigeait que chaque État établisse un programme de licence et de certification des évaluateurs immobiliers effectuant des évaluations pour des transactions fédérales, en adhérant aux critères du Appraiser Qualifications Board (AQB). La Californie a réagi en 1990 en adoptant la Real Estate Appraisers' Licensing and Certification Law (B&P Code § 11300 et seq.), créant le Bureau des évaluateurs immobiliers (OREA). L'OREA a été renommée Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) en 2013 et fonctionne au sein du Department of Consumer Affairs.

- ✓ FIRREA (1989), titre XI, exige que les États accordent des licences aux évaluateurs pour les transactions fédérales
- ✓ La loi californienne de 1990 sur la licence et la certification des évaluateurs immobiliers (B&P Code § 11300 et seq.) a créé l'OREA, renommée Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) en 2013
- ✓ Les États doivent adhérer aux critères de qualification de l'AQB établis par The Appraisal Foundation

32.6 Exigences de formation et d'expérience pour les évaluateurs (Critères de l'AQB)

Selon les critères actuels du Conseil de qualification des évaluateurs (AQB) adoptés en Californie : une licence de stagiaire exige 75 heures de formation admissible (incluant le cours national USPAP de 15 heures) plus un cours superviseur/stagiaire et aucune expérience ; un évaluateur résidentiel agréé a besoin de 150 heures de formation et de 1 000 heures d'expérience acquises en au moins 6 mois, sans diplôme universitaire requis ; un évaluateur résidentiel certifié a besoin de 200 heures de formation, de 1 500 heures d'expérience en au moins 12 mois et un diplôme de bachelor (ou une alternative approuvée) ; un évaluateur général certifié a besoin de 300 heures de formation, de 3 000 heures d'expérience en au moins 18 mois (au moins 1 500 heures non-résidentiel) et un diplôme de bachelor. Tous les niveaux sauf stagiaire doivent réussir l'Examen national uniforme de permis et de certification. Les programmes PAREA (Applications pratiques de l'évaluation immobilière) approuvés par l'AQB peuvent se substituer à une partie de l'expérience.

- ✓ Évaluateur résidentiel agréé : 150 heures de formation + 1 000 heures d'expérience en au moins 6 mois ; aucun diplôme requis
- ✓ Évaluateur résidentiel certifié : 200 heures de formation + 1 500 heures d'expérience en au moins 12 mois + diplôme de bachelor (ou alternative approuvée)
- ✓ Évaluateur général certifié : 300 heures de formation + 3 000 heures d'expérience en au moins 18 mois (1 500 non-résidentiel) + diplôme de bachelor
- ✓ Stagiaire : 75 heures de formation incluant le cours USPAP de 15 heures, aucune expérience ; tous les autres niveaux doivent réussir l'examen uniforme national

32.7 Conditions de la licence et renouvellement / Formation continue

Les licences d'évaluateur délivrées par le Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) sont valides pour deux ans, mais les 56 heures obligatoires de formation continue sont justifiées sur un cycle de quatre ans (moyenne de 14 heures par an). Chaque cycle doit inclure le cours de mise à jour National USPAP de 7 heures tous les deux ans, un cours sur les lois et règlementations fédérales et californiennes de 4 heures, et, pour les renouvellements à partir du 1er janvier 2023, un cours sur l'élimination des préjugés dans l'évaluation immobilière et la compétence culturelle (AB 948). L'unité d'application du BREA peut refuser, restreindre, suspendre ou révoquer une licence et imposer des amendes jusqu'à 10 000 $ par violation.

- ✓ Les licences d'évaluateur sont valides pour deux ans ; 56 heures de formation continue sont justifiées tous les quatre ans (moyenne de 14 par an)
- ✓ Cours de mise à jour National USPAP de 7 heures requis tous les deux ans plus un cours de 4 heures sur les lois fédérales et californiennes à chaque cycle
- ✓ Depuis 2023 (AB 948), chaque cycle de renouvellement doit inclure un cours sur l'élimination des préjugés et la compétence culturelle
- ✓ Le BREA peut imposer une amende jusqu'à 10 000 $ par violation

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 Protection contre les jugements en défaut de paiement sur les prêts de financement d'achat

L'article 580b du Code de procédure civile de Californie interdit les jugements en défaut de paiement sur les prêts de financement d'achat. Lorsqu'un vendeur propose un financement reporté (prêt du vendeur) ou qu'un prêteur finance l'achat d'une habitation occupée par son propriétaire comptant au maximum quatre unités, le prêteur ne peut pas poursuivre l'emprunteur pour tout déficit après la saisie-vente. Il s'agit d'une protection critique de l'emprunteur qui limite la récupération du prêteur à la valeur du bien garanti.

- ✓ Aucun jugement en défaut de paiement ne peut être rendu en vertu d'un acte de fiducie ou d'une hypothèque donnés au vendeur pour garantir le solde du prix d'achat
- ✓ Aucun défaut de paiement sur un prêt pour une habitation occupée par son propriétaire comptant au maximum quatre familles utilisé pour payer tout ou partie du prix d'achat (un « prêt de financement d'achat »)
- ✓ Aucun défaut de paiement en cas de vente de bien immobilier où l'acheteur ne parvient pas à conclure le contrat de vente

33.2 Aucune déficience après une vente à découvert approuvée

Lorsqu'un prêteur consent par écrit à la vente à découvert d'un immeuble d'au plus quatre unités (prix de vente inférieur à la dette impayée), aucune déficience ne peut être exigée, recouvrée ou constatée une fois que le titre est volontairement transféré à un acheteur par acte de donation enregistré et que le produit de la vente est remis au prêteur conformément à l'accord.

- ✓ S'applique à un billet garanti par une acte de fiducie/hypothèque sur un immeuble d'au plus quatre unités vendu avec le consentement écrit du détenteur
- ✓ Le prêteur ne peut pas exiger que l'emprunteur paie une compensation supplémentaire, au-delà du produit de la vente, en échange du consentement à la vente à découvert
- ✓ Toute renonciation présumée aux protections de la vente à découvert est nulle et contraire à l'ordre public

33.3 Report de la Vente du Fiduciaire par Accord de Mise en Vente

Pour un bien immobilier résidentiel ne dépassant pas quatre unités d'habitation soumis à une clause de vente, la vente du fiduciaire doit être reportée de 45 jours supplémentaires si le débiteur hypothécaire/constituant remet, au moins cinq jours ouvrables avant la vente prévue, un accord de mise en vente avec un courtier immobilier autorisé en Californie pour être placé sur une plateforme de commercialisation accessible au public. La remise doit se faire par courrier recommandé ou service de livraison de nuit avec suivi confirmant la signature et la date/heure de livraison. Ce report ne peut être utilisé qu'une seule fois.

- ✓ L'accord de mise en vente doit être conclu avec un courtier immobilier autorisé en Californie et remis au moins 5 jours ouvrables avant la vente prévue
- ✓ Le report prolonge la vente de 45 jours supplémentaires et ne peut être utilisé plus d'une fois
- ✓ Le droit de reconstitution est prolongé en fonction de la nouvelle date de vente prévue conformément à l'article 2924c(e)

33.4 Report de vente aux enchères du syndic via accord d'achat

Si une vente a déjà été reportée et que le syndic reçoit une copie d'un accord d'achat bona fide, dûment exécuté, au moins cinq jours ouvrables avant la vente prévue, le syndic doit reporter la vente d'au moins 45 jours après la réception de l'accord d'achat. Un « accord d'achat » doit avoir un prix égal ou supérieur au solde impayé de toutes les obligations inscrites au titre, et inclure le nom de l'acheteur, le prix de vente, la date de clôture et l'acceptation par l'agent séquestre désigné. Ce report ne peut être utilisé qu'une seule fois.

- ✓ Le prix d'achat doit être égal ou supérieur au solde impayé de toutes les obligations inscrites au titre assuré par la propriété
- ✓ L'accord d'achat doit inclure le nom de l'acheteur, le prix de vente, la date de clôture convenue et l'acceptation par l'agent séquestre
- ✓ Le report repousse la vente d'au moins 45 jours après réception et ne peut être utilisé plus d'une fois

33.5 Règle d'enchère minimale de 67 % à la première vente

Pour un bien résidentiel de un à quatre unités soumis à une première hypothèque par acte de fiducie, le créancier hypothécaire/bénéficiaire doit fournir au fiduciaire une juste valeur marchande au moins 10 jours avant la vente initialement prévue, et le fiduciaire ne peut vendre à la première vente pour moins de 67 % de cette juste valeur marchande. Si le bien n'est pas vendu, le fiduciaire reporte la vente d'au moins sept jours, et la propriété peut alors être vendue au plus offrant.

- ✓ Le fiduciaire ne peut pas accepter une enchère à la première vente inférieure à 67 % de la juste valeur marchande du bien
- ✓ La juste valeur marchande doit être fournie au moins 10 jours avant la vente initialement prévue
- ✓ Si le bien n'est pas vendu à la première vente, le fiduciaire reporte la vente d'au moins 7 jours, puis la propriété peut être vendue au plus offrant

33.6 Contenu et affichage de l'avis de vente

Avant une vente de fiducie, l'avis de vente doit être affiché au moins 20 jours avant la vente en un lieu public de la ville (ou du siège du comté), publié une fois par semaine pendant trois semaines consécutives (première publication au moins 20 jours avant la vente), affiché de manière bien visible sur la propriété, et enregistré auprès de l'enregistreur du comté au moins 20 jours avant la vente. L'avis doit inclure le nom et les coordonnées du fiduciaire, le nom du constituant d'origine, la description de la propriété (adresse postale, APN ou description juridique), le nom et l'adresse du bénéficiaire, et le solde impayé total avec les frais estimés.

- ✓ L'avis doit être affiché au moins 20 jours avant la vente et publié une fois par semaine pendant 3 semaines consécutives
- ✓ L'avis doit être enregistré auprès de l'enregistreur du comté au moins 20 jours avant la date de la vente
- ✓ L'avis doit indiquer le solde impayé total plus les frais et dépenses raisonnablement estimés

33.7 Heure, lieu et modalités de la vente du fiduciaire

Toute vente en vertu d'un pouvoir de vente doit se tenir dans le comté où se trouve la propriété, en vente aux enchères au plus offrant, entre 9 h et 17 h les jours ouvrables, du lundi au vendredi. Lorsque la propriété se compose de plusieurs lots connus, ils doivent être vendus séparément à moins que l'acte de fiducie ne prévoie autrement, et seule la propriété suffisante pour satisfaire la dette peut être vendue. Un fiduciaire ne peut pas regrouper des propriétés ; chacune doit être mise aux enchères séparément à moins que l'instrument ne l'exige autrement.

- ✓ Les ventes doivent être des ventes aux enchères publiques au plus offrant entre 9 h et 17 h, du lundi au vendredi, dans le comté où se trouve la propriété
- ✓ Les lots distincts doivent être vendus séparément à moins que l'acte de fiducie ne prévoie autrement, et seule la propriété nécessaire pour satisfaire la dette peut être vendue

✓

Un fiduciaire ne peut pas regrouper des propriétés ; chaque propriété doit être mise aux enchères séparément

33.8 Les offres aux enchères de la vente fiduciaire sont irrévocables

Chaque offre faite lors d'une vente fiduciaire en vertu d'un pouvoir de vente contenu dans un acte de fiducie ou une hypothèque est réputée être une offre irrévocable d'achat du bien au montant de l'offre. Toute offre ultérieure plus élevée du même enchérisseur ou d'un autre enchérisseur annule l'offre précédente. Tout report ou abandon de la vente annule la dernière offre. Les montants des offres doivent être payés en espèces, par chèque de banquier tiré sur une banque d'État ou nationale, ou par chèque d'une coopérative de crédit, d'une association d'épargne et de prêt, ou d'une banque d'épargne, ou par un équivalent de trésorerie désigné.

- ✓ Chaque offre est une offre irrévocable d'achat à ce montant
- ✓ Une offre égale ou ultérieure plus élevée annule l'offre précédente
- ✓ Le report ou l'abandon de la vente annule la dernière offre
- ✓ Les paiements acceptables incluent les espèces, le chèque de banquier ou l'équivalent de trésorerie désigné

33.9 Perfectionnement et rescision de la vente du syndic

Une vente du syndic est réputée définitive upon acceptance du dernier et plus offre. Si l'acte du syndic est enregistré dans les 21 jours civils suivant la vente (ou dans les 60 jours lorsqu'un acheteur locataire admissible ou un enchérisseur admissible a soumis un avis d'intention en vertu de § 2924m), la vente est réputée perfectionnée à partir de 8 h du matin à la date réelle de la vente. Lorsque les dispositions de § 2924m arrivent à expiration le 1er janvier 2031, la fenêtre d'enregistrement revient à 15 jours. La vente est sujette à une rescision automatique pour défaut de contrepartie si les fonds de l'offre ne sont pas disponibles pour le retrait; une vente résiliée rétablit tous les droits des créanciers dans le même ordre de priorité comme si la vente n'avait pas eu lieu.

- ✓ La vente est réputée définitive upon acceptance du dernier et plus offre
- ✓ Perfectionnée à partir de 8 h du matin à la date de la vente si l'acte du syndic est enregistré dans les 21 jours (60 jours lorsqu'un avis d'intention de § 2924m a été déposé; 15 jours après l'expiration en 2031)
- ✓ La rescision automatique se produit si les fonds de l'offre ne sont pas disponibles pour le retrait
- ✓ La rescision rétablit la priorité des créanciers comme si aucune vente n'avait eu lieu

33.10 Défaut du soumissionnaire et collusion interdite

Un dernier et plus haut soumissionnaire qui ne livre pas le montant final de son offre est responsable envers le syndic des dommages-intérêts, y compris les frais de cour et les honoraires d'avocat. Le défaut volontaire de livraison ou l'annulation du paiement est un délit passible d'une amende pouvant atteindre 2 500 $. Il est illégal d'accepter une contrepartie pour ne pas enchérir ou de fixer ou de restreindre les enchères ; la violation est passible d'une amende pouvant atteindre 10 000 $ et/ou d'une peine d'emprisonnement pouvant atteindre un an dans un établissement du comté. Il est toutefois légal de déclarer qu'une propriété est vendue « en l'état ».

- ✓ Le soumissionnaire défaillant est responsable des dommages-intérêts, des frais de cour et des honoraires d'avocat
- ✓ Le défaut volontaire ou l'annulation est un délit avec amende pouvant atteindre 2 500 $
- ✓ La collusion ou le paiement pour ne pas enchérir est passible d'une amende pouvant atteindre 10 000 $ et/ou d'un an d'emprisonnement
- ✓ Déclarer qu'une propriété saisie est vendue « en l'état » est légal

33.11 Priorité des propriétaires occupants potentiels dans les ventes de saisie immobilière

Pour les ventes de fiduciaire de propriétés comportant une à quatre unités résidentielles, la vente n'est pas définitive tant que certaines conditions ne sont pas remplies, donnant la priorité aux propriétaires occupants et aux locataires. Un « propriétaire occupant potentiel » est une personne physique qui déclare qu'elle occupera la propriété comme résidence principale dans les 60 jours suivant l'enregistrement de l'acte du fiduciaire et maintiendra l'occupation pendant au moins un an, et qui n'est pas le débiteur hypothécaire/constituant, son proche parent, ou un agent pour un autre acheteur. Si un tel enchérisseur est le dernier et le plus haut enchérisseur, il doit soumettre l'affidavit à la vente ou avant 17 h le jour ouvrable suivant.

- ✓ S'applique aux propriétés résidentielles d'une à quatre unités
- ✓ Le propriétaire occupant doit avoir l'intention d'occuper comme résidence principale dans les 60 jours suivant l'enregistrement de l'acte
- ✓ Le propriétaire occupant doit maintenir l'occupation pendant au moins un an
- ✓ Ne peut pas être le débiteur hypothécaire/constituant, son enfant/conjoint/parent, ou un agent pour un autre acheteur

33.12 Fenêtres d'achat pour locataires admissibles et enchérisseurs admissibles

Après la vente aux enchères du syndic, la vente n'est pas réputée définitive pendant 15 jours pour permettre aux locataires admissibles ou aux enchérisseurs admissibles de soumettre une offre ou un avis écrit non contraignant d'intention. Les locataires admissibles peuvent égaler l'offre la plus élevée dans un délai de 15 jours (ou 45 jours s'ils ont déposé un avis d'intention). Les autres enchérisseurs admissibles (organismes à but non lucratif, fiducies foncières communautaires, coopératives d'habitation, entités gouvernementales) peuvent dépasser l'offre la plus élevée dans un délai de 45 jours. Le titre reste au nom du débiteur hypothécaire/constituant jusqu'à ce que la vente soit réputée définitive.

- ✓ La vente n'est pas définitive pendant 15 jours pour permettre les offres des locataires admissibles ou des enchérisseurs admissibles
- ✓ Les locataires admissibles peuvent égaler l'offre la plus élevée ; les autres enchérisseurs admissibles peuvent la dépasser
- ✓ Une fenêtre prolongée de 45 jours s'applique si un avis non contraignant d'intention a été déposé
- ✓ Le titre reste au nom du débiteur hypothécaire/constituant jusqu'à ce que la vente soit réputée définitive

33.13 Programme de premier regard pour les saisies institutionnelles

S'inspirant du programme fédéral de premier regard, cette section donne aux futurs propriétaires-occupants et aux enchérisseurs admissibles la première occasion d'acheter des propriétés résidentielles d'une à quatre unités acquises par saisie par une « institution » qui saisit 175 propriétés résidentielles ou plus annuellement en Californie. Au cours des 30 premiers jours suivant l'inscription, l'institution ne peut accepter que des offres d'enchérisseurs admissibles, qui doivent soumettre un affidavit ou une déclaration. L'objectif est d'élargir l'accès à la propriété et de renforcer les quartiers avant que les offres des investisseurs ne soient examinées.

- ✓ S'applique aux institutions qui saisissent 175 propriétés résidentielles ou plus annuellement en Californie
- ✓ Au cours des 30 premiers jours suivant l'inscription, seules les offres d'enchérisseurs admissibles peuvent être acceptées
- ✓ Les enchérisseurs admissibles comprennent les futurs propriétaires-occupants, les organismes à but non lucratif admissibles, les fiducies foncières communautaires et les entités gouvernementales
- ✓ Le futur propriétaire-occupant doit occuper le bien comme résidence principale dans les 60 jours et maintenir l'occupation pendant au moins un an

33.14 Le Refinancement des Prêts Hypothécaires d'Achat Conserve la Protection

Pour les opérations de crédit conclues à partir du 1er janvier 2013, le refinancement d'un prêt hypothécaire d'achat conserve la protection contre les recours en déficit, sauf pour tout nouveau principal avancé qui n'a pas été appliqué à l'obligation hypothécaire d'achat originale. Les remboursements du principal sont réputés être appliqués d'abord au solde hypothécaire d'achat, puis à tout nouvel emprunt.

- ✓ Un refinancement est réputé être un prêt hypothécaire d'achat, sauf quant au montant du principal de tout nouvel emprunt
- ✓ Les garants, les gages et autres sûretés ne sont pas protégés et peuvent toujours être responsables du déficit
- ✓ Toute renonciation alléguée à ces protections est nulle et contraire à l'ordre public selon les dispositions connexes

33.15 Définition de la juste valeur marchande pour les ventes de fiduciaire

La « juste valeur marchande » pour la règle des 67 % signifie une estimation effectuée dans les six mois suivant la date de vente initialement prévue, déterminée par l'avis d'un courtier immobilier agréé, une évaluation d'un évaluateur agréé, un modèle d'évaluation automatisé utilisé commercialement, ou un système informatisé d'évaluation de propriété. Le fiduciaire peut s'appuyer sur la valeur fournie et n'a aucune obligation de vérifier sa source ou son exactitude. Le non-respect n'affecte pas la validité de la vente à un acheteur de bonne foi.

- ✓ L'évaluation peut provenir de l'avis d'un courtier agréé, d'un évaluateur agréé, d'un modèle d'évaluation automatisé, ou d'un système informatisé d'évaluation de propriété
- ✓ L'estimation doit être effectuée dans les six mois suivant la date de vente initialement prévue
- ✓ Le fiduciaire n'a aucune obligation de vérifier la source ou l'exactitude de l'évaluation

33.16 Avertissements obligatoires aux enchérisseurs et au propriétaire sur l'avis de vente

Pour les actes de fiducie garantis par des résidences unifamiliales de un à quatre unités, l'avis de vente doit contenir un « Avis aux enchérisseurs potentiels » avertissant que les enchérisseurs achètent un privilège (possiblement subordonné) et non la propriété elle-même et peuvent être responsables des privilèges supérieurs, ainsi qu'un « Avis au propriétaire » expliquant que la date de vente peut être reportée et comment obtenir les informations de report (numéro gratuit ou site Web disponible 24h/24, 7j/7 sans frais).

- ✓ L'avis doit avertir les enchérisseurs qu'ils enchérissent sur un privilège, non sur la propriété, et peuvent devoir des privilèges supérieurs
- ✓ Les informations de report doivent être disponibles gratuitement, 24 heures par jour, sept jours par semaine

✓

Le non-respect des exigences de formulation de l'avis n'invalide pas une vente par ailleurs valide

33.17 Limites et procédures de report

Une vente sur ordonnance du tribunal peut être reportée pour une période ne dépassant pas au total 365 jours à compter de la date indiquée dans l'avis de vente, sur ordonnance du tribunal, par application de la loi, accord mutuel du constituant et du bénéficiaire, discrétion du fiduciaire, ou force majeure empêchant l'accès. Les reports dépassant 365 jours nécessitent un nouvel avis de vente. Chaque report et son motif doivent être annoncés par déclaration publique au jour, à l'heure et au lieu dernièrement fixés pour la vente, et le fiduciaire doit conserver les documents relatifs à chaque report.

- ✓ Les reports totaux ne peuvent pas dépasser 365 jours à compter de la date de l'avis sans un nouvel avis de vente
- ✓ Le report doit être annoncé par déclaration publique indiquant la nouvelle date, heure et lieu de vente
- ✓ Un report pour force majeure s'étend sur sept jours calendaires à la même heure et au même endroit

33.18 Exceptions à la protection contre les ventes à découvert

La protection contre l'insuffisance de crédit en cas de vente à découvert ne s'applique pas si l'emprunteur commet une fraude ou un gaspillage concernant la propriété, ou si l'emprunteur est une société, une LLC, une société en commandite ou une subdivision politique de l'État.

- ✓ La fraude ou le gaspillage par le constituant/créancier hypothécaire permet au prêteur de poursuivre des dommages et les recours existants
- ✓ La protection ne s'applique pas lorsque l'emprunteur est une société, une LLC, une société en commandite ou une subdivision politique

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 Divulgation d'hypothèque inversée et interdiction de rente

La première page de tout acte de fiducie garantissant un prêt hypothécaire inversé doit indiquer en caractères gras de 10 points : « Cet acte de fiducie garantit un prêt hypothécaire inversé. » Un prêteur ou un participant à l'origination ne peut pas exiger d'un demandeur l'achat d'une rente comme condition du prêt, et ne peut pas orienter les emprunteurs vers l'achat de rentes ou d'autres produits financiers/d'assurance avant la fermeture ou l'expiration du droit de résiliation. Les produits d'assurance titre, dommages, inondation et autres produits d'assurance habituels sont autorisés.

- ✓ L'acte de fiducie première page doit contenir la déclaration d'hypothèque inversée en gras de 10 points
- ✓ Le prêteur ne peut pas exiger l'achat d'une rente comme condition d'une hypothèque inversée
- ✓ Le prêteur ne peut pas orienter les emprunteurs vers les rentes/produits financiers avant la fermeture ou l'expiration du droit de résiliation

34.2 Exigences obligatoires de conseil pour les hypothèques inversées

Avant d'accepter une demande définitive, le prêteur doit fournir à l'emprunteur une liste d'au moins 10 organismes de conseil agréés par le HUD. L'organisme de conseil ne peut pas recevoir de compensation du prêteur. Le prêteur ne peut pas accepter une demande définitive ni évaluer les frais tant que sept jours ne se sont pas écoulés à partir de la date du conseil, attestés par une certification de conseil signée. Un avis obligatoire en langage clair doit être fourni en caractères de 16 points avant le conseil, et un guide de feuille de calcul d'hypothèque inversée en caractères de 14 points avant la séance de conseil.

- ✓ Le prêteur doit fournir une liste d'au moins 10 organismes de conseil agréés par le HUD avant la demande définitive
- ✓ Le prêteur ne peut pas accepter une demande définitive ni évaluer les frais avant 7 jours après le conseil, selon la certification signée
- ✓ Un avis en langage clair de 16 points et un guide de feuille de calcul de 14 points doivent être fournis au demandeur

34.3 Exemption d'Usure pour les Courtiers Immobiliers

Les prêts consentis ou arrangés par un courtier immobilier agréé en Californie et garantis en totalité ou en partie par des privilèges sur des biens immobiliers sont exempts des restrictions de taux d'intérêt d'usure énoncées à l'article XV de la Constitution de la Californie. Il s'agit d'un point de financement/agence couramment testé.

- ✓ Les prêts consentis ou arrangés par un courtier immobilier agréé et garantis par des biens immobiliers sont exempts des limites constitutionnelles d'usure
- ✓ Un prêt est « arrangé » par un courtier lorsque le courtier agit contre rémunération pour solliciter, négocier ou arranger le prêt pour autrui
- ✓ L'exemption s'applique que le courtier agisse en tant que mandant ou mandataire et que l'action soit ou non exercée dans le cadre de sa licence

34.4 Exigences relatives aux prêts hypothécaires inversés

Un prêt hypothécaire inversé est un prêt sans recours garanti par un bien immobilier qui fournit des avances en espèces en fonction de la valeur nette de la résidence principale occupée par le propriétaire-emprunteur et ne nécessite aucun paiement jusqu'à l'échéance du prêt.

- ✓ Un prêt hypothécaire inversé est sans recours et fondé sur la valeur nette de la résidence principale occupée par le propriétaire-emprunteur
- ✓ Aucun paiement du capital ou des intérêts n'est requis jusqu'à l'échéance et l'exigibilité complètes du prêt
- ✓ Le prêt doit être accordé par un prêteur agréé ou constitué en vertu du droit de l'État ou du droit fédéral
- ✓ Le remboursement anticipé en totalité ou en partie doit être autorisé sans pénalité à tout moment

34.5 Conditions du prêt hypothécaire inversé et événements d'échéance

Un prêt hypothécaire inversé peut avoir un taux d'intérêt fixe ou variable (y compris les intérêts composés) et peut inclure les frais et dépens du prêteur facturés à l'exécution, périodiquement ou à l'échéance. Si le prêt prévoit des avances périodiques, ces avances ne peuvent pas être réduites en fonction des ajustements des taux d'intérêt. Un prêteur qui omet de consentir les avances requises et omet de remédier au défaut après notification perd le triple du montant indûment retenu plus les intérêts légaux. Le prêt peut devenir exigible lors de la vente ou du transfert du titre, lorsque tous les emprunteurs cessent de l'occuper comme résidence principale, à la date d'échéance fixe, ou en cas d'événement mettant en péril la garantie du prêteur.

- ✓ Un prêteur qui omet de consentir les avances requises et de remédier au défaut perd le triple du montant indûment retenu plus les intérêts au taux légal
- ✓ Le prêt devient exigible lors de la vente ou du transfert du titre, du cessation d'occupation par les emprunteurs comme résidence principale, de la date d'échéance fixe, ou d'un événement mettant en péril la garantie du prêteur

✓

Les avances périodiques ne peuvent pas être réduites en montant ou en nombre en raison d'un ajustement du taux d'intérêt

34.6 Règles d'occupation et d'absence pour les hypothèques inversées

Les absences temporaires n'excédant pas 60 jours consécutifs ne rendent pas l'hypothèque exigible. Les absences prolongées dépassant 60 jours consécutifs mais moins d'un an ne déclenchent pas l'échéance si l'emprunteur a pris des mesures préalables pour sécuriser et protéger le bien de manière satisfaisante pour le prêteur. Le droit du prêteur de percevoir les produits est assujetti au délai de prescription applicable aux contrats de prêt écrits, qui commence lorsque le prêt devient exigible. Un bien détenu en fiducie est réputé occupé par le propriétaire si l'occupant est un bénéficiaire de cette fiducie.

- ✓ Les absences temporaires jusqu'à 60 jours consécutifs n'accélèrent pas le remboursement du prêt
- ✓ Les absences dépassant 60 jours mais moins d'un an n'accélèrent pas si l'emprunteur a sécurisé le bien de manière satisfaisante
- ✓ Un bien détenu en fiducie est considéré comme occupé par le propriétaire si l'occupant est un bénéficiaire de la fiducie

34.7 Priorité du Privilège de l'Hypothèque Inversée

Une hypothèque inversée constitue un privilège sur la propriété pour la totalité des avances consenties et de tous les intérêts accumulés sur ces avances. Ce privilège a priorité sur tout privilège enregistré ou inscrit après l'enregistrement du prêt hypothécaire inversé.

- ✓ Le privilège de l'hypothèque inversée couvre toutes les avances plus les intérêts accumulés
- ✓ Le privilège a priorité sur les privilèges enregistrés après l'enregistrement de l'hypothèque inversée

34.8 Exigence de Compte Séquestre Interdite Sauf Cas Limités

Un prêteur ne peut généralement pas exiger un compte séquestre, fiduciaire ou autre compte pour les taxes/assurances sur un bien unifamilial occupé par le propriétaire, sauf dans les situations spécifiées (obligation gouvernementale, défaut/délinquance antérieure, ratio LTV de 90 % ou plus du prix de vente ou de la valeur estimée, prêts combinés dépassant 80 % de la valeur estimée, prêts hypothécaires à prix plus élevé selon le Règlement Z, ou prêts dans le cadre d'un programme de préservation de la propriété). Un compte séquestre établi en violation est révocable au gré de l'emprunteur à tout moment, sans autrement affecter la validité du prêt.

- ✓ Les comptes séquestre sur les biens unifamiliaux occupés par le propriétaire ne peuvent être exigés que dans les exceptions énumérées (p. ex., ratio LTV de 90 % ou plus, prêts combinés dépassant 80 % de la valeur estimée, prêts hypothécaires à prix plus élevé)
- ✓ Autres exceptions statutaires : un prêt accordé, garanti ou assuré par un prêteur gouvernemental d'État ou fédéral, ou un emprunteur qui omet de payer deux versements fiscaux consécutifs

✓

Un compte séquestre interdit est révocable au gré de l'emprunteur à tout moment, mais n'invalide pas le prêt ou la vente

- ✓ « Bien unifamilial occupé par le propriétaire » désigne un bien possédé et occupé par un signataire dans les 90 jours suivant l'exécution de l'hypothèque ou de l'acte de fiducie

34.9 Limites des soldes des comptes bloqués et gestion

Un prêteur maintenant un compte bloqué ne peut pas exiger des versements mensuels dépassant les limites RESPA, ne peut pas détenir des sommes dépassant ce qui est raisonnablement nécessaire pour payer les obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance, et ne peut pas effectuer de paiements causant l'annulation d'une assurance ou le défaut fiscal. Les sommes excédentaires doivent être remboursées dans les 30 jours à moins que les parties ne conviennent autrement, et tout accord de ce type peut être résilié à tout moment.

- ✓ Les versements mensuels au compte bloqué ne peuvent pas dépasser les limites RESPA (12 U.S.C. 2609), et les soldes ne peuvent pas dépasser les montants raisonnablement nécessaires pour payer les obligations
- ✓ Les fonds excédentaires doivent être remboursés dans les 30 jours à moins que les parties ne conviennent mutuellement autrement
- ✓ Le prêteur ne peut pas effectuer de débours d'une manière qui cause l'annulation d'une assurance ou le défaut fiscal; les personnes lésées peuvent intenter une action en dommages-intérêts ou en injonction

34.10 Limites des frais de retard sur les prêts résidentiels

Pour un prêt garanti par une hypothèque ou un acte de fiducie sur une habitation unifamiliale occupée par le propriétaire, les frais de retard ne peuvent pas dépasser le plus élevé de 6 % de la mensualité de capital et intérêts due ou 5 dollars. Un paiement n'est pas « en retard » que s'il est effectué au moins 10 jours après la date d'échéance, et les frais de retard ne peuvent être imposés qu'une seule fois pour la même mensualité.

- ✓ Les frais de retard sont limités au plus élevé de 6 % de la mensualité de capital et intérêts ou 5 dollars
- ✓ Un paiement n'est en retard que s'il est effectué au moins 10 jours après la date d'échéance ; aucun frais de retard si le paiement est effectué dans ce délai
- ✓ Les frais de retard ne peuvent être imposés qu'une seule fois sur la même mensualité ; les paiements s'appliquent à la mensualité la plus récente due

34.11 Avis d'annulation de l'assurance hypothécaire (PMI) au emprunteur

Lorsque l'assurance hypothécaire (PMI) ou l'assurance de garantie hypothécaire est requise comme condition du prêt, le prêteur doit notifier l'emprunteur par écrit s'il est possible de l'annuler, et si c'est le cas, fournir les informations d'identification, les conditions d'annulation (y compris le ratio prêt-valeur requis et si une évaluation est nécessaire) et la procédure d'annulation. Cet avis doit être remis dans les 30 jours suivant la fermeture du séquestre, en caractères gras d'au moins 10 points, sans frais. La violation entraîne des dommages-intérêts triples plus les honoraires d'avocat.

- ✓ L'avis d'annulation de l'assurance hypothécaire doit être donné dans les 30 jours suivant la fermeture du séquestre en caractères gras d'au moins 10 points
- ✓ L'avis doit indiquer les conditions d'annulation, y compris le ratio LTV requis et si une évaluation est nécessaire
- ✓ Ne s'applique pas aux prêts FHA/VA ou aux hypothèques financées par obligations nécessitant une assurance pour la durée du prêt; les violations entraînent des dommages-intérêts triples et des honoraires d'avocat

34.12 Droits de remboursement anticipé et frais sur les prêts immobiliers résidentiels

Pour les prêts sur une propriété résidentielle de quatre unités ou moins, l'emprunteur peut rembourser tout ou partie du solde plus les intérêts courus à tout moment. Pour une propriété résidentielle occupée par le propriétaire de quatre unités ou moins, des frais de remboursement anticipé ne peuvent s'appliquer que dans les cinq ans suivant l'exécution du contrat ; jusqu'à 20 % du capital initial peut être remboursé au cours de toute période de 12 mois sans pénalité, et des frais sur l'excédent ne peuvent pas dépasser six mois d'intérêts anticipés sur cet excédent.

- ✓ L'emprunteur d'une propriété résidentielle de quatre unités ou moins peut effectuer un remboursement anticipé total ou partiel à tout moment
- ✓ Les frais de remboursement anticipé sur les prêts résidentiels occupés par le propriétaire de 1 à 4 unités ne sont autorisés que dans les cinq ans suivant l'exécution du contrat
- ✓ Jusqu'à 20 % du capital initial peut être remboursé par période de 12 mois sans pénalité ; les frais sur l'excédent sont plafonnés à six mois d'intérêts anticipés sur cet excédent

34.13 Absence de pénalité de remboursement anticipé en cas d'accélération ou de sinistre

Un créancier qui accélère le prêt lors d'une mutation (clause d'exigibilité du tout au premier) ne peut percevoir de pénalité de remboursement anticipé résultant de cette accélération, sous réserve d'exceptions pour renonciation écrite valide pour les prêts résidentiels de 1 à 4 unités. Aucune pénalité de remboursement anticipé ne peut être facturée lorsqu'une structure résidentielle assurant le prêt devient inhabitable en raison d'une catastrophe naturelle dans un état d'urgence déclaré par le gouverneur et que le remboursement anticipé est causalement lié.

- ✓ Aucune pénalité de remboursement anticipé ne peut être perçue pour un remboursement résultant d'une accélération lors d'une mutation, sauf en présence d'une renonciation écrite valide, distinctement signée, pour les prêts résidentiels de 1 à 4 unités
- ✓ Aucune pénalité de remboursement anticipé ne s'applique lorsqu'une catastrophe naturelle déclarée par le gouverneur rend la structure résidentielle inhabitable et que le remboursement anticipé est causalement lié
- ✓ Pour les prêts à tempérament, aucune pénalité de remboursement anticipé ne s'applique lorsque le remboursement anticipé est effectué en conjonction avec une vente bona fide du bien immobilier assurant le prêt

34.14 Annulation de l'assurance hypothécaire privée

Un prêteur ou un gestionnaire ne peut pas facturer ou percevoir les paiements futurs d'AMI ou d'assurance-crédit hypothécaire une fois que les conditions spécifiées sont remplies, principalement lorsque le solde du prêt tombe à 75 % ou moins de la valeur. Ceci protège les emprunteurs propriétaires occupants de propriétés résidentielles de un à quatre unités contre le paiement d'une assurance inutile.

- ✓ L'annulation de l'AMI est disponible lorsque le solde du capital impayé est égal à 75 % ou moins du montant le moins élevé entre le prix de vente et la valeur estimée
- ✓ Le prêt doit être accordé à titre personnel, familial, domestique ou d'achat sur une propriété résidentielle de un à quatre unités occupée par le propriétaire
- ✓ L'emprunteur doit être à jour, avec au maximum un retard de pénalité et aucun paiement en retard de plus de 30 jours au cours des 12 mois précédents
- ✓ Le prêt doit avoir été accordé le 1er janvier 1998 ou après cette date

34.15 Divulgation d'assurance tremblement de terre sur les prêts immobiliers en copropriété

Un prêteur qui conclut un prêt garanti par l'intérêt distinct d'un emprunteur dans un projet de copropriété exigeant une assurance tremblement de terre (ou une redevance en remplacement) doit faire des divulgations écrites spécifiques au futur emprunteur.

- ✓ Le prêteur doit divulguer que lui-même ou le tiers institutionnel exige une assurance tremblement de terre ou une redevance en remplacement
- ✓ Le prêteur doit divulguer que tous les prêteurs n'exigent pas d'assurance tremblement de terre
- ✓ Le prêteur doit divulguer qu'une assurance tremblement de terre peut être exigée sur l'ensemble du projet de copropriété
- ✓ La divulgation doit être faite par écrit dès que raisonnablement possible

34.16 Assurance contre les risques limitée à la valeur de remplacement

Aucun prêteur ne peut exiger d'un emprunteur de souscrire une assurance contre les risques sur les améliorations dépassant leur valeur de remplacement comme condition d'un prêt. Le prêteur doit divulguer cette règle par écrit avant l'exécution des documents de prêt.

- ✓ Le prêteur ne peut pas exiger une assurance contre les risques dépassant la valeur de remplacement des améliorations
- ✓ Divulgation écrite de cette règle requise avant l'exécution de tout billet à ordre ou document de garantie
- ✓ La violation permet des mesures injonctives, des dommages et des honoraires d'avocat, mais n'affecte pas la validité du prêt

34.17 Avis de prudence pour le consommateur et counseling pour l'accession à la propriété

Un prêt réglementé ne peut être accordé que si l'« Avis de prudence pour le consommateur et counseling pour l'accession à la propriété » est remis au consommateur par écrit (police de 12 points ou plus) au plus tard trois jours ouvrables avant la signature des documents de prêt. L'avis avertit les emprunteurs qu'ils pourraient perdre leur maison, les conseille de comparer les taux et les frais, recommande de consulter un conseiller en crédit indépendant et fournit la ligne d'assistance téléphonique HUD. L'accusé de réception signé par le consommateur crée une présomption réfutable que l'obligation de divulgation a été satisfaite.

- ✓ La divulgation doit être remise par écrit, en police de 12 points ou plus, au moins trois jours ouvrables avant la signature des documents de prêt
- ✓ L'accusé de réception signé du consommateur crée une présomption réfutable que la divulgation a été remise
- ✓ L'avis doit informer les emprunteurs du risque de perdre la maison et mentionner le counseling au

logement approuvé par le HUD

34.18 Obligations de divulgation et d'anti-orientation du courtier hypothécaire

Un courtier hypothécaire qui n'arrange que des prêts hypothécaires à prix plus élevés doit divulguer ce fait à l'emprunteur à la fois oralement et par écrit au moment d'engager initialement des services de courtage hypothécaire. Les courtiers ne peuvent pas orienter les emprunteurs vers un prêt à coût plus élevé que celui pour lequel ils sont admissibles, ne peuvent pas faire de déclarations fausses ou trompeuses, et doivent recevoir la même rémunération indépendamment du fait qu'ils soient payés par le prêteur, l'emprunteur ou un tiers.

- ✓ Un courtier qui n'arrange que des prêts hypothécaires à prix plus élevés doit divulguer ce fait oralement et par écrit dès le départ
- ✓ Les courtiers ne peuvent pas orienter les emprunteurs vers des prêts coûtant plus cher que celui pour lequel ils sont admissibles
- ✓ Un courtier doit recevoir la même rémunération qu'il soit payé par le prêteur, l'emprunteur ou un tiers

34.19 Divulgation de licence pour les annonces de prêts immobiliers

Toute annonce diffusée principalement en Californie pour un prêt garanti par des biens immobiliers doit divulguer la licence en vertu de laquelle le prêt est accordé ou arrangé, ainsi que l'entité de réglementation d'État supervisant ce type de prêt. Si le prêt n'est pas autorisé, l'annonce doit indiquer que le prêt est accordé par une partie sans licence et non soumise à la supervision réglementaire de l'État.

- ✓ Les annonces de prêts immobiliers doivent divulguer la licence et l'entité de réglementation d'État chargée de la supervision
- ✓ Les annonces de prêts sans licence doivent indiquer que le prêt est arrangé par une partie sans licence et non soumise à la supervision de l'État
- ✓ Les banques, associations d'épargne, coopératives de crédit, sociétés de prêt industriel et leurs filiales non détenues séparément sont exemptées

34.20 Exigences de divulgation des prêts à taux variable

Pour les prêts consentis par des prêteurs non supervisés finançant l'achat ou la construction de 1 à 4 unités résidentielles, les dispositions relatives aux taux d'intérêt variables ne sont valides que si certaines conditions de protection et un avis de divulgation en caractères gras sont inclus dans le document de garantie.

- ✓ Une augmentation du taux exige une diminution identique lorsque l'indice se déplace dans la direction opposée
- ✓ Le taux peut changer au maximum une fois par période semestrielle et non plus de 0,25 % par période, plafonné à 2,5 points au-dessus du taux initial
- ✓ Le document de garantie doit contenir un avis « AVIS À L'EMPRUNTEUR » en caractères gras de 10 points indiquant que le document contient une disposition de taux d'intérêt variable
- ✓ L'emprunteur peut rembourser par anticipation sans pénalité dans les 90 jours suivant la notification d'une augmentation de taux

34.21 Définition du prêt avec partage de plus-value

Un prêt avec partage de plus-value est garanti par un bien immobilier et oblige l'emprunteur à payer des intérêts différés conditionnels (une part de la plus-value, des loyers/bénéfices, ou les deux). Les résidences de 1 à 4 unités occupées par le propriétaire sont généralement exclues de la définition de base.

- ✓ Les intérêts différés conditionnels représentent l'obligation de l'emprunteur de payer une part de la plus-value du bien et/ou des loyers et bénéfices
- ✓ La définition de base exclut les prêts sur les propriétés résidentielles de 1 à 4 unités occupées par l'emprunteur
- ✓ La relation entre l'emprunteur et le prêteur est uniquement celle de débiteur-créancier, non pas une coentreprise ou un partenariat
- ✓ Les prêteurs sont exonérés des dispositions constitutionnelles sur l'usure pour les opérations de prêt avec partage de plus-value

34.22 Divulgation des prêts hypothécaires résidentiels à taux ajustable

Les prêteurs offrant des prêts hypothécaires résidentiels à taux ajustable sur des propriétés de 1 à 4 unités doivent fournir le « Manuel du consommateur sur les prêts hypothécaires à taux ajustable » de la Réserve fédérale et se conformer aux exigences en matière de divulgation et de remboursement anticipé.

- ✓ Les prêteurs doivent fournir le « Manuel du consommateur sur les prêts hypothécaires à taux ajustable » de la Réserve fédérale sur demande ou lors de la première communication écrite concernant un ARM, selon le cas le plus précoce
- ✓ L'emprunteur doit être autorisé à rembourser en totalité ou en partie sans frais de remboursement anticipé à tout moment
- ✓ Un « prêteur » est une personne qui accorde plus de 10 prêts au cours de toute période de 12 mois sur des propriétés résidentielles de 1 à 4 unités
- ✓ Le non-respect expose le prêteur à des dommages réels, des frais et des honoraires d'avocat

34.23 Restriction sur l'accumulation d'intérêts avant l'enregistrement

Pour les prêts garantis par un à quatre immeubles d'habitation, un emprunteur ne peut être tenu de payer des intérêts sur le capital pendant plus d'un jour avant l'enregistrement de l'hypothèque ou de l'acte de fiducie lorsque le produit du prêt est placé en séquestre. Les intérêts ne peuvent s'accumuler le jour ouvrable avant l'enregistrement que si l'emprunteur demande expressément un enregistrement lundi ou après un jour férié et que la divulgation des intérêts quotidiens est signée avant que les fonds soient placés en séquestre.

- ✓ Aucun intérêt ne peut être facturé plus d'un jour avant l'enregistrement pour les prêts résidentiels de 1 à 4 unités en séquestre
- ✓ L'accumulation anticipée d'intérêts nécessite une demande expresse de l'emprunteur plus une divulgation écrite des intérêts quotidiens signée avant le financement du séquestre

34.24 Comptabilité annuelle détaillée des fonds de prêt et de dépôt

Tout créancier hypothécaire, bénéficiaire ou vendeur doit, sur demande écrite, fournir à l'emprunteur une comptabilité annuelle détaillée des intérêts, du principal et des fonds de dépôt dans les 60 jours suivant la fin de l'année. Une comptabilité par année civile est gratuite ; les relevés supplémentaires entraînent des frais fixes (0,50 $/mois si demandés à l'avance pour un an ou plus, 1 $ pour un mois unique, 5 $ pour un relevé cumulatif unique).

- ✓ L'emprunteur a droit à une comptabilité détaillée gratuite par année civile ; les relevés supplémentaires coûtent 0,50 $, 1 $ ou 5 $ selon le type
- ✓ La comptabilité doit être fournie dans les 60 jours suivant la fin de l'année civile
- ✓ Aucune augmentation du paiement mensuel du dépôt n'est effective tant que l'emprunteur n'a pas reçu une comptabilité détaillée, le nouveau taux de paiement et une explication de l'augmentation

34.25 Relevé de Compte Annuel Automatique en vertu du § 2954.2

Tout créancier hypothécaire inscrit au titre d'une résidence unifamiliale à quadrifamiliale garantissant une dette d'achat ou de refinancement doit fournir au débiteur hypothécaire un relevé écrit annuel dans les 60 jours suivant la fin de l'année, sans frais et sans demande, indiquant les intérêts, le capital, les frais de retard et l'activité de séquestre. Le relevé doit contenir un avis en caractères de 10 points indiquant que des comptabilités supplémentaires peuvent être demandées en vertu du § 2954.

- ✓ Un relevé annuel gratuit doit être fourni sans demande dans les 60 jours suivant la fin de l'année pour les résidences unifamiliales à quadrifamiliales
- ✓ Le terme « créancier hypothécaire » comprend les bénéficiaires de l'acte de fiducie, les vendeurs de contrats de vente de biens immobiliers et les gestionnaires de prêts; « hypothèque » comprend les hypothèques de premier et deuxième rang, les actes de fiducie et les contrats de vente de biens immobiliers
- ✓ Le relevé doit contenir un avis en caractères de 10 points du droit de demander des comptabilités supplémentaires

34.26 Avis préalable aux premiers frais de retard

Avant d'évaluer des frais de retard ou de défaut sur un paiement de prêt immobilier en souffrance, le prêteur doit soit notifier l'emprunteur par écrit en lui accordant au moins 10 jours à compter de l'envoi pour régulariser sa situation, soit informer l'emprunteur par facturation ou avis de la date à partir de laquelle les frais s'appliquent. L'avis doit indiquer le montant des frais ou la méthode de calcul.

- ✓ Avant les premiers frais de retard, l'emprunteur doit recevoir un avis écrit avec au moins 10 jours pour régulariser, ou un avis préalable de facturation indiquant la date d'évaluation
- ✓ L'avis doit indiquer le montant des frais ou la méthode de calcul
- ✓ Pour plusieurs emprunteurs, l'avis envoyé à l'un d'eux satisfait l'exigence

34.27 Conditions de résiliation des paiements d'assurance hypothécaire

Un emprunteur peut résilier les futurs paiements d'assurance hypothécaire si les conditions sont remplies : une demande écrite, un billet d'au moins deux ans, une hypothèque garantissant un bien immobilier résidentiel occupé par le propriétaire de un à quatre unités à des fins personnelles, familiales ou d'achat-vente, solde du principal non amorti ne dépassant pas 75 % du prix de vente ou de la valeur estimée actuelle, et paiements à jour (retard ne dépassant pas 30 jours au cours des 24 mois précédents, sans avis de défaut enregistré).

- ✓ Les paiements d'assurance hypothécaire ne peuvent être résiliés que si le solde du principal non amorti est de 75 % ou moins du prix de vente ou de la valeur marchande actuelle
- ✓ Le billet doit avoir au moins deux ans d'ancienneté et les paiements doivent être à jour (retard ne dépassant pas 30 jours au cours des 24 mois précédents)
- ✓ L'emprunteur paie pour toute évaluation, qui est commandée et l'expert est sélectionné par le prêteur ou

le gestionnaire ; ne s'applique pas aux billets exécutés avant le 1er janvier 1991

34.28 Intérêts Requis sur les Comptes de Séquestre

Une institution financière qui consent ou achète des prêts sur une résidence unifamiliale à quatre logements en Californie et qui détient des fonds d'avance destinés aux taxes, à l'assurance ou à des fins connexes doit verser à l'emprunteur au moins 2 % d'intérêt simple par an, crédité annuellement ou à la résiliation. Elle ne peut imposer de frais qui réduisent le taux effectif en dessous de 2 %. La même règle de 2 % s'applique aux produits d'assurance contre les risques détenus dans un compte de traite de sinistre en attente de réparation.

- ✓ Les comptes de séquestre sur les résidences unifamiliales à quatre logements doivent générer au moins 2 % d'intérêt simple par an, crédité annuellement ou à la résiliation
- ✓ Aucun frais ou charge ne peut réduire le taux d'intérêt effectif en dessous de 2 %
- ✓ Les produits d'assurance contre les risques détenus dans un compte de traite de sinistre en attente de reconstruction ou de réparation doivent également générer au moins 2 % d'intérêt

34.29 Divulgation d'amortissement négatif sur les prêts couverts

Un prêt couvert ne peut généralement pas contenir de disposition d'amortissement négatif (où le calendrier de paiement cause l'augmentation du solde du principal). L'exception concerne une première hypothèque où le prêteur divulgue au consommateur que le prêt contient une disposition d'amortissement négatif qui peut ajouter du principal au solde du prêt.

- ✓ Les prêts couverts ne peuvent pas contenir de dispositions d'amortissement négatif sauf s'il s'agit d'une première hypothèque
- ✓ Le prêteur doit divulguer par écrit que le prêt peut ajouter du principal au solde

34.30 Interdiction du Steering et Capacité de Remboursement

Un initiateur ne peut pas diriger, conseiller ou orienter un consommateur vers un produit de prêt avec une catégorie de risque moins favorable que celle pour laquelle il est admissible. Un prêt réglementé ne peut être accordé que si l'initiateur croit raisonnablement que le consommateur peut rembourser sur la base de ses revenus, obligations et ressources (sans compter la valeur nette du bien immobilier). Un emprunteur est présumé capable de rembourser si le total des dettes mensuelles n'excède pas 55 % du revenu brut mensuel.

- ✓ Les initiateurs ne peuvent pas orienter les consommateurs vers une catégorie de risque plus défavorable que celle pour laquelle ils sont admissibles
- ✓ La capacité de remboursement doit être évaluée sans se fier à la valeur nette du bien immobilier du consommateur
- ✓ Un emprunteur est présumé capable de rembourser si le total des dettes mensuelles n'excède pas 55 %

du revenu brut mensuel

34.31 Autorité de réglementation du CFPB sur la RESPA et la TILA

À la date de transfert désignée du 21 juillet 2011, le titre X de la loi Dodd-Frank a transféré l'autorité de réglementation de la RESPA du HUD et celle de la TILA de la Réserve fédérale au Bureau de protection financière des consommateurs (CFPB). La RESPA est désormais mise en œuvre par la Regulation X (12 CFR 1024) et la TILA par la Regulation Z (12 CFR 1026), toutes deux administrées et appliquées par le CFPB. Agissant en vertu de cette autorité, le CFPB a émis la règle de divulgation intégrée TILA-RESPA, qui a remplacé l'estimation de bonne foi et la déclaration de règlement HUD-1 par l'estimation de prêt et la divulgation de clôture pour la plupart des prêts hypothécaires à titre onéreux pour les consommateurs clôturés le 3 octobre 2015 ou après. Le CFPB supervise les institutions de dépôt ayant plus de 10 milliards de dollars d'actifs et les créateurs hypothécaires non-dépositaires, courtiers et gestionnaires de toute taille, et applique l'interdiction RESPA concernant les pots-de-vin et les frais non gagnés. Un agent immobilier ne relève pas de la supervision du CFPB du simple fait de détenir une licence, mais les arrangements de frais de recommandation, les accords de services de marketing et les arrangements d'affaires affiliés avec les prêteurs, les sociétés de titre et les fournisseurs de dépôt relèvent directement du mandat d'exécution du CFPB.

- ✓ Le titre X de la loi Dodd-Frank a transféré la réglementation de la RESPA du HUD et celle de la TILA de la Réserve fédérale au CFPB, effectif le 21 juillet 2011
- ✓ La RESPA est mise en œuvre par la Regulation X (12 CFR 1024); la TILA par la Regulation Z (12 CFR 1026); ce sont désormais des règles du CFPB
- ✓ La règle TRID du CFPB a remplacé l'estimation de bonne foi et la déclaration HUD-1 par l'estimation de prêt et la divulgation de clôture pour les demandes traitées le 3 octobre 2015 ou après
- ✓ Le CFPB supervise les institutions dépositaires ayant plus de 10 milliards de dollars d'actifs plus les créateurs hypothécaires non-dépositaires, courtiers et gestionnaires de toute taille
- ✓ La section 8 de la RESPA interdit les pots-de-vin, les frais de recommandation et les frais non gagnés pour la recommandation d'affaires de services de règlement; une divulgation d'arrangement d'affaires affilié est requise lors de la recommandation à un prestataire affilié

34.32 Loi Dodd-Frank : Réforme hypothécaire, ATR/QM et accréditation des courtiers en hypothèques

La Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Pub. L. 111-203), promulguée en juillet 2010, a restructuré le cadre fédéral du financement hypothécaire résidentiel suite à la crise financière de 2008. Le titre X a créé le Bureau de protection financière des consommateurs et a centralisé la réglementation fédérale des finances des consommateurs. Le titre XIV, la Mortgage Reform and Anti-Predatory Lending Act, a introduit l'obligation de capacité de remboursement : avant d'accorder un crédit hypothécaire à taux fixe à un consommateur, le prêteur doit déterminer de bonne foi et raisonnablement que l'emprunteur peut le rembourser, en se basant sur des documents vérifiés provenant de tiers plutôt que sur le revenu déclaré. Un prêt répondant aux critères de Qualified Mortgage bénéficie d'une présomption de conformité. Le titre XIV interdit également la rémunération des courtiers en hypothèques qui varie selon les conditions du prêt autres que le montant du prêt, interdit d'orienter l'emprunteur vers un prêt plus rémunérateur, restreint les clauses d'arbitrage obligatoire et l'assurance-crédit à prime unique dans les hypothèques résidentielles, et exige des comptes séquestres et une expertise écrite avec inspection physique de l'intérieur pour les prêts hypothécaires à prix plus élevés. S'appuyant sur le régime antérieur de la SAFE Act, un courtier immobilier californien qui originate des prêts hypothécaires résidentiels doit obtenir une accréditation de courtier en hypothèques enregistrée auprès du NMLS, émise par le DRE, en plus de sa licence immobilière.

- ✓ Dodd-Frank (Pub. L. 111-203, 2010) : le titre X a créé le CFPB ; le titre XIV a réformé l'origination des hypothèques résidentielles
- ✓ Capacité de remboursement : le prêteur doit déterminer de bonne foi la capacité de remboursement à partir de documents vérifiés provenant de tiers ; une Qualified Mortgage bénéficie d'une présomption de conformité
- ✓ La rémunération du courtier en hypothèques ne peut pas varier selon les conditions du prêt autres que le montant du prêt, et l'orientation de l'emprunteur vers un prêt plus rémunérateur est interdite
- ✓ Les clauses d'arbitrage obligatoire et l'assurance-crédit à prime unique sont restreintes dans les transactions hypothécaires résidentielles
- ✓ Les prêts hypothécaires à prix plus élevés exigent un compte séquestre et une expertise écrite basée sur une inspection physique de l'intérieur
- ✓ Un courtier immobilier californien exerçant comme courtier en hypothèques doit obtenir une accréditation MLO enregistrée auprès du NMLS, émise par le DRE

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 Définitions du Contrat de Vente de Valeur Nette Immobilière

Ce chapitre protège les propriétaires en situation de forclusion contre les acheteurs de valeur nette qui achètent des maisons en dessous de la juste valeur marchande. Il est essentiel de comprendre qui se qualifie comme acheteur de valeur nette, vendeur de valeur nette et une résidence en forclusion.

- ✓ Un « acheteur de valeur nette » est toute personne qui acquiert le titre d'une résidence en forclusion, SAUF celui qui achète pour sa résidence personnelle, par acte translatif de propriété, à une vente aux enchères du syndic, par ordonnance statutaire ou judiciaire, ou d'un époux ou d'un parent par le sang
- ✓ Une « résidence en forclusion » est un immeuble d'habitation de 1 à 4 familles, une unité occupée par le propriétaire comme résidence principale, contre laquelle un avis de défaut a été enregistré
- ✓ Un « vendeur de valeur nette » est tout vendeur d'une résidence en forclusion
- ✓ Un jour ouvrable exclut le dimanche et les jours fériés fédéraux énumérés

35.2 Formulaire de Contrat de Capitaux Propres Immobiliers et Exigences de Contenu

Tout contrat de vente de capitaux propres immobiliers doit être écrit et contenir des termes spécifiques, une mise en forme particulière et un avis statutaire obligatoire, et doit être signé et daté avant l'exécution de tout instrument de transfert de propriété.

- ✓ Le contrat doit être en caractères égaux à un type gras de 10 points, dans la langue principalement utilisée pour négocier la vente (§ 1695.2)
- ✓ Le contrat doit être entièrement complété, signé et daté par les deux parties AVANT l'exécution de tout instrument de transfert de propriété
- ✓ Le contrat doit inclure le nom/adresse/téléphone de l'acheteur de capitaux propres, l'adresse de la propriété, la considération totale, les modalités de paiement, le moment du transfert de possession, les modalités de location et un avis d'annulation
- ✓ Doit contenir l'avertissement « AVIS EXIGÉ PAR LA LOI CALIFORNIENNE » en caractères gras de 14 points indiquant qu'aucun acte ne peut être signé jusqu'à la fin du droit d'annulation

35.3 Droit d'annulation du vendeur de capitaux propres

Le vendeur de capitaux propres dispose d'un droit statutaire solide d'annuler un contrat de vente de capitaux propres immobiliers, offrant une période de réflexion pour protéger les propriétaires vulnérables.

- ✓ Le vendeur peut annuler jusqu'à minuit du CINQUIÈME jour ouvrable après la signature, OU jusqu'à 8 h du matin le jour de la vente par défaut, selon la date la plus proche (§ 1695.4)
- ✓ L'annulation devient effective par remise personnelle d'un avis écrit ou par télégramme à l'adresse indiquée au contrat, et ne doit pas être sous une forme particulière
- ✓ La déclaration d'annulation doit être située en proximité immédiate de la signature du vendeur en caractères gras d'au moins 12 points
- ✓ Tant que l'acheteur ne respecte pas ces exigences de notification, le vendeur de capitaux propres peut annuler le contrat

35.4 Actes interdits par l'acquéreur en equity

Pendant la période d'annulation, l'acquéreur en equity est interdit de nombreuses actions et ne peut faire de déclarations trompeuses à aucun moment.

- ✓ Jusqu'à l'expiration complète de la période d'annulation, l'acquéreur ne peut pas accepter ou induire l'exécution d'un acte de transfert, enregistrer des documents, transférer ou grever la propriété, ou verser une contrepartie au vendeur.
- ✓ Dans les 10 jours suivant la réception d'un avis d'annulation, l'acquéreur doit retourner sans condition tous les contrats originaux et les documents signés par le vendeur.
- ✓ L'acquéreur ne doit faire aucune déclaration inexacte ou trompeuse concernant la valeur, le produit, les conditions du contrat ou les droits du vendeur.

35.5 Obligations du Courtier en Crédit dans le Financement par le Vendeur

Dans l'achat d'une habitation pour quatre familles ou moins où un courtier en crédit est impliqué et le vendeur (propriétaire) accorde un crédit, des divulgations écrites doivent être faites à l'acheteur et au vendeur. Le courtier qui a obtenu l'offre d'achat fait généralement les divulgations.

- ✓ S'applique à l'achat d'une habitation pour au maximum quatre familles avec un courtier en crédit et un crédit accordé par le vendeur
- ✓ Les divulgations doivent être faites à l'acheteur et au vendeur par écrit
- ✓ Lorsque plusieurs courtiers existent, celui qui a obtenu l'offre d'achat fait la divulgation sauf si les parties en désignent un autre par écrit

35.6 Divulgation des services gratuits de modification de prêt

Un titulaire de licence qui négocie ou propose d'effectuer une modification hypothécaire ou une suspension de paiement moyennant des honoraires payés par l'emprunteur doit fournir une déclaration distincte en caractères gras d'au moins 14 points, avant de conclure tout accord d'honoraires, avertissant qu'il est inutile de payer un tiers et que des conseils gratuits approuvés par le HUD sont disponibles. S'applique aux hypothèques/actes de fiducie sur les propriétés résidentielles de quatre unités d'habitation ou moins.

- ✓ La déclaration de services gratuits doit être fournie en caractères gras d'au moins 14 points avant tout accord d'honoraires
- ✓ Si les services sont négociés dans une langue de la section 1632 du Code civil, la déclaration doit être traduite dans cette langue
- ✓ La violation par une personne physique est passible d'une amende jusqu'à 10 000 $ et/ou d'une peine d'emprisonnement jusqu'à un an; pour une entreprise, jusqu'à 50 000 $
- ✓ S'applique uniquement aux biens immobiliers résidentiels de quatre unités d'habitation ou moins
- ✓ La section 2944.6 du Code civil impose le même avis à toute personne (pas seulement aux titulaires de licence), sauf à une personne modifiant un prêt qu'elle possède ou dessert

35.7 Recours, Caractère Déloyal et Résolution

Les vendeurs en équité disposent de recours civils et pénaux puissants contre les acheteurs en équité qui violent les dispositions légales, y compris les dommages-intérêts exemplaires, et peuvent résilier les transactions déloyales.

- ✓ Le vendeur récupère les dommages réels plus les honoraires d'avocat et les frais; des dommages-intérêts exemplaires d'au moins 3 fois les dommages réels sont accordés pour certaines violations (§ 1695.7)
- ✓ Les actions doivent être engagées dans les 4 ans suivant la violation alléguée
- ✓ Prendre un avantage déloyal d'un propriétaire en forclusion est illégal (§ 1695.13), et une telle transaction peut être résiliée dans les 2 ans suivant l'enregistrement de l'acte
- ✓ Toute renonciation aux dispositions du chapitre est nulle et non exécutoire comme contraire à l'ordre public (§ 1695.10)
- ✓ Une cession absolue avec option de rachat crée une présomption que la transaction est un prêt/hypothèque, réfutable par une preuve claire et convaincante

35.8 Exigences de licence et de cautionnement du représentant

Tout représentant agissant pour un acheteur d'actions doit être un agent immobilier autorisé et être cautionné, en fournissant une preuve écrite au vendeur d'actions.

- ✓ Le représentant doit fournir une preuve écrite d'un permis de vente immobilière valide et actuel de Californie (§ 1695.17)
- ✓ Le représentant doit être cautionné par un assureur garant admis pour un montant égal à au moins deux fois la juste valeur marchande de la propriété
- ✓ Une déclaration écrite sous peine de parjure confirmant la licence et le cautionnement doit être remise à toutes les parties avant le transfert de tout intérêt
- ✓ Le non-respect rend le contrat d'achat d'actions nul au choix du vendeur et rend l'acheteur responsable de tous les dommages

35.9 Définition et Exemptions du Consultant en Prévention de Saisie

Un consultant en prévention de saisie est toute personne qui sollicite ou fournit, contre rémunération, des services présentés comme arrêtant ou reportant la vente aux enchères de saisie, obtenant un sursis, assistant à la réintégration, sauvant la résidence de la saisie, ou obtenant le produit excédentaire de la saisie. Les avocats autorisés, les professionnels de l'immobilier autorisés agissant sous l'autorité de leur licence (BPC 10131/10131.1), les banques et certains prêteurs sont exemptés. Les titulaires de licence immobilière doivent savoir quand leurs activités entrent dans le cadre de l'exemption.

- ✓ Un consultant en prévention de saisie fournit des services contre rémunération pour arrêter ou reporter une vente aux enchères de saisie ou sauver une résidence en saisie
- ✓ Les avocats, les professionnels de l'immobilier agissant sous l'autorité de leur licence, les banques et les prêteurs sont exemptés de la définition
- ✓ « Résidence en saisie » et « propriétaire » sont définis par référence à la Section 1695.1
- ✓ L'activité de consultant en prévention de saisie commence à partir de l'enregistrement de l'Avis de Défaillance jusqu'à la vente aux enchères de saisie

35.10 Contrat de Consultant en Saisie Immobilière et Droits d'Annulation

Un propriétaire peut annuler un contrat de consultant en saisie immobilière jusqu'à minuit le cinquième jour ouvrable suivant la signature. Tout contrat doit être par écrit, divulguer la nature exacte des services et la rémunération totale, inclure un avis en caractères gras à 14 points requis par l'État, et être accompagné d'un formulaire d'avis d'annulation détachable en double exemplaire. Le contrat doit être dans la langue principalement utilisée dans les négociations.

- ✓ Le propriétaire peut annuler jusqu'à minuit le cinquième jour ouvrable suivant la signature d'un contrat conforme.
- ✓ Le contrat doit être par écrit, divulguer complètement les services et la rémunération totale, avec l'avis obligatoire en caractères gras à 14 points.
- ✓ Un formulaire d'Avis d'Annulation détachable (caractères de 10 points) doit accompagner le contrat en double exemplaire.
- ✓ Jusqu'à ce que le consultant se conforme à l'article 2945.3, le propriétaire peut annuler le contrat.

35.11 Pratiques interdites des consultants en forclusion

Un consultant en forclusion ne peut percevoir une compensation qu'après avoir pleinement exécuté tous les services contractés, facturer plus de 10 % par an sur tout prêt consenti au propriétaire, prendre aucun privilège/garantie ou procuration, recevoir une contrepartie d'un tiers non divulguée, ou acquérir un intérêt quelconque dans la résidence en forclusion auprès du propriétaire avec lequel il a conclu un contrat. Ces interdictions de protection des consommateurs sont fréquemment testées.

- ✓ Aucune compensation jusqu'à l'exécution complète de tous les services contractés
- ✓ Ne peut pas facturer plus de 10 pour cent par an sur tout prêt consenti au propriétaire
- ✓ Ne peut pas prendre privilège, garantie ou procuration ; de telles garanties sont nulles et inexécutoires
- ✓ Ne peut pas acquérir un intérêt quelconque dans la résidence en forclusion auprès du propriétaire avec lequel il a conclu un contrat (annulable)

35.12 Enregistrement, cautionnement et clause de non-renonciation du consultant en saisie immobilière

Un consultant en saisie immobilière doit s'enregistrer auprès du ministère de la Justice et maintenir un certificat, ainsi qu'obtenir une caution de 100 000 $ en faveur de l'État pour la protection des propriétaires. Toute renonciation par un propriétaire à ces protections est nulle comme contraire à l'ordre public. Les propriétaires peuvent intenter une action en dommages réels, honoraires d'avocat et dommages exemplaires au moins triples, dans les quatre ans suivant la violation.

- ✓ Doit s'enregistrer auprès du ministère de la Justice et maintenir une caution de 100 000 $
- ✓ Toute renonciation par un propriétaire aux protections de l'article est nulle et inapplicable comme contraire à l'ordre public
- ✓ L'action du propriétaire doit être intentée dans les quatre ans suivant la violation présumée ; dommages exemplaires au moins 3 fois supérieurs
- ✓ Un représentant doit être un agent immobilier titulisé en Californie cautionné pour deux fois la juste valeur marchande de la propriété

35.13 Divulgations obligatoires relatives au financement par le vendeur

L'arrangeur doit divulguer les conditions de crédit détaillées aux deux parties, notamment les conditions des garanties supérieures, les avertissements relatifs aux paiements ballons, les risques d'amortissement négatif, les responsabilités des actes de fiducie tout compris, les données de crédit de l'acheteur, l'assurance titre, et les demandes d'avis de défaillance.

- ✓ Doit divulguer les conditions du billet et tous les privilèges enregistrés supérieurs (soldes, paiements, paiement ballon, taux d'intérêt, état de défaillance)
- ✓ Doit avertir si un refinancement peut être nécessaire en raison du manque d'amortissement complet et que cela peut être difficile
- ✓ Doit divulguer le potentiel d'amortissement négatif et toute date et montant du paiement ballon
- ✓ Doit divulguer les données de crédit de l'acheteur et avertir que la section CCP 580b peut limiter le recouvrement aux produits nets de la vente lors de la saisie

35.14 Définition du Contrat de Vente de Bien Immobilier

Un contrat de vente de bien immobilier (contrat foncier) est un accord de transfert de titre sous réserve de la satisfaction de conditions spécifiées qui ne nécessite pas le transfert du titre dans un délai d'un an à compter de sa formation. Il ne peut pas être transféré indépendamment de la propriété sous-jacente.

- ✓ Un contrat de vente de bien immobilier ne nécessite pas le transfert du titre dans un délai d'un an à compter de sa formation
- ✓ Le contrat ne peut pas être transféré par le propriétaire du domaine utile à moins qu'il soit accompagné du transfert de la propriété, et vice versa
- ✓ Un contrat foncier peut toutefois être cédé ou donné en garantie au titulaire d'une première hypothèque

35.15 Obligations fiduciaires du vendeur et déclarations requises

Les vendeurs selon les contrats de vente à tempérament doivent détenir les paiements d'assurance et d'impôts au prorata en fiducie et doivent inclure les déclarations requises dans le contrat, notamment le nombre d'années pour terminer le paiement et la base des estimations fiscales.

- ✓ Le vendeur doit détenir les paiements d'assurance et d'impôts au prorata en fiducie à des fins désignées
- ✓ Les contrats conclus après le 1er janvier 1966 doivent indiquer le nombre d'années requises pour terminer le paiement et la base de l'estimation fiscale
- ✓ L'appropriation indûe des versements de l'acheteur alors que l'obligation propre du vendeur est exigible constitue une infraction publique

35.16 Droit de l'acheteur de rembourser par anticipation un contrat de vente de terrain

L'acheteur d'un terrain résidentiel divisé (immeuble destiné à abriter au plus quatre familles) en vertu de contrats conclus à partir du 1er janvier 1969 a le droit de rembourser la totalité ou une partie du solde, bien que le vendeur puisse interdire le remboursement par anticipation pendant une période allant jusqu'à 12 mois en vertu d'un accord écrit.

- ✓ L'acheteur a le droit de rembourser la totalité ou une partie du solde sur les contrats de vente de terrain résidentiel admissible
- ✓ Le vendeur peut interdire le remboursement par anticipation pendant une période allant jusqu'à 12 mois en vertu d'un accord écrit
- ✓ Toute renonciation au droit de remboursement par anticipation de l'acheteur est contraire à l'ordre public, inexécutoire et nulle

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 Critères de Déclaration du Courtier Seuil

Les sections 10232.2, 10232.25, 10233 et 10236.6 s'appliquent à un « courtier seuil » qui a l'intention ou peut raisonnablement s'attendre, au cours d'une période successive de 12 mois, à négocier 10 transactions ou plus de prêts/billets/contrats totalisant plus de 1 000 000 $, ou à effectuer des recouvrements de 250 000 $ ou plus au nom des propriétaires de billets ou des obligés. Certains prêteurs/acheteurs institutionnels (Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, banques, etc.) sont exclus du décompte. Un courtier répondant aux critères doit notifier la DRE par écrit dans les 30 jours suivant cette détermination.

- ✓ Statut de seuil : 10 transactions ou plus totalisant plus de 1 000 000 $ en 12 mois, ou recouvrements de 250 000 $ ou plus au nom des propriétaires/obligés
- ✓ Les prêteurs/acheteurs institutionnels (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA, banques) ne comptent pas vers le seuil
- ✓ Un courtier répondant aux critères doit notifier la DRE par écrit dans les 30 jours suivant cette détermination

36.2 Rapports annuels de fonds d'affidéicommis du courtier seuil

Un courtier seuil doit déposer annuellement des rapports auprès du DRE dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice financier du courtier, incluant un examen des états financiers des fonds d'affidéicommis par un comptable public indépendant autorisé en Californie et un rapport d'activité commerciale (nombres et montants en dollars des transactions, services, honoraires, défauts de paiement, saisies immobilières et commissions). Un courtier qui n'a reçu aucun fonds d'affidéicommis en espèces ou convertibles en espèces peut plutôt déposer une déclaration assermentée sous peine de parjure dans les 30 jours. Le défaut de dépôt peut entraîner un examen du DRE facturé à 1,5 fois le coût et une suspension possible de la licence ou un refus de renouvellement.

- ✓ Les rapports annuels des fonds d'affidéicommis doivent être déposés dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice financier du courtier
- ✓ Les rapports exigent un examen des états des fonds d'affidéicommis par un comptable public indépendant autorisé en Californie
- ✓ Le défaut de dépôt peut entraîner un examen du DRE facturé à 1,5 fois le coût et une suspension de la licence ou un refus de renouvellement

36.3 Rapport trimestriel sur l'état des fonds fiduciaires

Un courtier seuil doit déposer un rapport trimestriel sur l'état des fonds fiduciaires auprès du commissaire dans les 30 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres fiscaux. Le rapport doit attester la conformité des registres de comptes fiduciaires et des comptes bancaires avec la réglementation, présenter l'accountability globale de l'État pour les fonds fiduciaires, inclure les relevés bancaires et un calendrier de rapprochement au solde réel, et expliquer toute différence entre l'accountability et le solde bancaire ajusté. Il doit être déclaré vrai sous peine de parjure par le courtier (et, pour un courtier société, signé par un officer-courtier).

- ✓ Les rapports trimestriels sur l'état des fonds fiduciaires sont dus dans les 30 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres fiscaux
- ✓ Le rapport doit rapprocher le solde bancaire du compte fiduciaire à l'accountability globale du courtier et expliquer toute différence
- ✓ Le rapport exige une déclaration sous peine de parjure par le courtier ; les rapports des sociétés doivent être signés par un officer-courtier

36.4 Limites de ratio prêt-valeur pour les ventes de billets hypothécaires

Lorsqu'un courtier vend ou offre de vendre un billet garanti par un bien immobilier (ou une part indivise d'un tel billet), le montant principal agrégé du billet plus les charges antérieures ne peut pas dépasser des pourcentages fixes de la valeur marchande actuelle de chaque parcelle. Les valeurs sont déterminées par écrit par le courtier ou l'évaluateur en vertu du § 10232.6.

- ✓ Résidence unifamiliale occupée par le propriétaire : ratio prêt-valeur maximum de 80 %
- ✓ Résidence unifamiliale non occupée par le propriétaire : 75 %
- ✓ Propriétés commerciales/génératrices de revenus : 65 % ; lot amélioré zoné pour résidence unifamiliale avec améliorations hors site : 65 %
- ✓ Terrain productif de revenus (cultures, bois, minéraux) : 60 %
- ✓ Terrain zoné mais non productif de revenus destiné au développement : 50 % ; autre bien immobilier : 35 %
- ✓ Plafonds absolus en cas de dépassement : 80 % bien immobilier amélioré, 50 % non amélioré, 65 % lot zoné pour résidence unifamiliale
- ✓ Le même barème de ratio prêt-valeur s'applique aux ventes de billets multilendeurs (fractionnalisés) en vertu de l'article 6 (§ 10238)

36.5 Remise et Conservation de la Déclaration de Divulgation de Prêt

Lors de la sollicitation d'une personne pour consentir un prêt garanti par un bien immobilier ou pour acheter un contrat de vente immobilière ou un billet garanti par une hypothèque, le courtier doit remettre la déclaration § 10232.5 dûment remplie dès que practicable avant que la personne ne soit engagée et avant la réception de fonds. La déclaration doit être signée par le prêteur/acheteur et le courtier (ou le vendeur au nom du courtier).

- ✓ La déclaration de divulgation doit être remise avant l'obligation et avant la réception de fonds
- ✓ La déclaration doit être signée par le prêteur/acheteur potentiel et le courtier
- ✓ Le courtier doit conserver une copie véritable de la déclaration exécutée pendant trois ans

36.6 Contenu obligatoire de la déclaration de divulgation du prêteur

Pour la négociation de prêt en vertu de § 10131(d), la déclaration de divulgation au prêteur potentiel doit inclure l'identification du bien, la valeur marchande estimée (par évaluation, pouvant être renoncée par écrit), la description du bien, l'identité/les revenus/les données de crédit de l'emprunteur, les conditions du billet, les informations sur les charges, les dispositions de gestion du prêt, les arrangements de bénéficiaires conjoints, l'utilisation des fonds et une déclaration de responsabilité en matière d'adéquation.

- ✓ Doit inclure la valeur marchande estimée déterminée par évaluation (le prêteur peut renoncer par écrit au cas par cas)
- ✓ Doit divulguer les conditions du billet à ordre et tous les privilèges/charges contre le bien qui garantit le prêt
- ✓ Doit inclure une déclaration de la responsabilité du courtier de déterminer l'adéquation si elle est assujettie à § 10232 ou à l'Article 6

36.7 Limite de dix acquéreurs qualifiés

Les billets ou intérêts en vertu de cette exemption ne peuvent pas être vendus à plus de 10 personnes, dont chacune doit se qualifier par revenu ou valeur nette et signer une déclaration conservée indiquant que l'investissement ne dépasse pas 10 % de la valeur nette (excluant la résidence, l'ameublement, les automobiles) ou 10 % du revenu brut ajusté. Les conjoints et les personnes à charge comptent comme une seule personne ; les investisseurs institutionnels ne sont pas comptabilisés. La déclaration signée doit être conservée par le courtier pendant quatre ans.

- ✓ Maximum de 10 acquéreurs par transaction multiprêteur
- ✓ L'investissement ne peut pas dépasser 10 % de la valeur nette de l'acquéreur ou 10 % du revenu brut ajusté
- ✓ La déclaration de l'acquéreur doit être conservée par le courtier pendant quatre ans
- ✓ Les conjoints et leurs personnes à charge comptent comme une seule personne

36.8 Obligation de divulgation de la déclaration de prêt hypothécaire

Tout courtier immobilier négociant un prêt garanti par un privilège sur un bien immobilier doit remettre une Déclaration de prêt hypothécaire écrite (contenant toutes les informations de l'article 10241) dans les trois jours ouvrables suivant la réception d'une demande de prêt écrite complétée, ou avant que l'emprunteur ne s'engage sur le billet, selon la date la plus rapprochée. La déclaration doit être personnellement signée par l'emprunteur et le courtier/titulaire de licence, et une copie exacte remise à l'emprunteur à l'exécution. Le courtier doit conserver une copie conforme au dossier pendant trois ans.

- ✓ La déclaration de divulgation doit être remise dans les 3 jours ouvrables suivant la demande complétée ou avant l'engagement de l'emprunteur, selon la date la plus rapprochée
- ✓ La déclaration doit être personnellement signée par l'emprunteur et le courtier/titulaire de licence
- ✓ Le courtier doit conserver une copie signée pendant trois ans
- ✓ Le titulaire de licence ne peut pas permettre à l'emprunteur de signer si une information requise de l'article 10241 est omise

36.9 Contenu obligatoire de la déclaration de divulgation de prêt

La déclaration (formulaire approuvé par le commissaire) doit énumérer séparément les coûts maximums estimés (évaluation, séquestre, titre, notaire, enregistrement, frais de crédit), commissions du courtier/frais de constitution de prêt, privilèges existants et leur priorité, montants payés sur ordre de l'emprunteur, produit net du prêt, capital, taux d'intérêt, durée, informations sur les versements, avis de paiement ballon, identité du courtier/numéro de permis, divulgation des fonds contrôlés par le courtier, conditions de remboursement anticipé, et une déclaration selon laquelle l'assurance-crédit n'est pas requise.

- ✓ Les prêts avec paiement ballon exigent l'AVIS SPÉCIFIÉ À L'EMPRUNTEUR en 10 points gras concernant le risque de refinancement et la saisie
- ✓ La déclaration doit divulguer le nom du courtier, le numéro de permis et le lieu d'exercice autorisé
- ✓ Le courtier doit divulguer si le prêt peut être accordé entièrement ou partiellement à partir de fonds contrôlés par le courtier

36.10 Coûts, Frais et Commissions Maximaux

Les coûts/dépenses (excluant les frais de titre et d'enregistrement réels) ne peuvent pas dépasser 5 % du principal ou 390 $, selon le montant le plus élevé, plafonné à 700 $ et aux coûts réels. Les limites de commission varient selon la priorité du privilège et la durée : les prêts sur première hypothèque permettent 5 % (durée inférieure à 3 ans) ou 10 % (3 ans ou plus) ; les hypothèques de deuxième rang permettent 5 % (moins de 2 ans), 10 % (2 à moins de 3 ans), ou 15 % (3 ans ou plus). Aucun intérêt ne peut être facturé avant que les produits ne soient disponibles ou versés en séquestre.

- ✓ Coûts/dépenses plafonnés au montant le plus élevé entre 5 % du principal ou 390 $, mais jamais plus de 700 $
- ✓ Commission sur première hypothèque : 5 % si durée inférieure à 3 ans, 10 % si 3 ans ou plus
- ✓ Commission sur hypothèque de deuxième rang : 5 %/10 %/15 % selon les tranches de durée

36.11 Acceptation et Conservation des Fonds de Prêt

Un courtier effectuant du courtage en prêt hypothécaire agissant en vertu des articles 10131(d), 10131(e) et 10131.1 ne peut accepter des fonds d'achat ou de prêt d'un acheteur potentiel ou d'un prêteur que pour un prêt spécifique, un contrat de vente de bien immobilier ou un billet que le courtier est autorisé à négocier ou vendre, ou qu'il a acheté et entièrement payé. Les fonds payables en vertu d'un billet à ordre ou d'un contrat de vente de bien immobilier ne peuvent être conservés plus de 25 jours, sauf en vertu d'un accord écrit avec l'acheteur ou le prêteur.

- ✓ Les fonds ne peuvent être acceptés que pour un prêt spécifique, un contrat ou un billet que le courtier est autorisé à gérer
- ✓ Les fonds payables en vertu d'un billet ou d'un contrat ne peuvent être conservés plus de 25 jours sans accord écrit
- ✓ Ces règles s'appliquent aux actes effectués en vertu des articles 10131(d), 10131(e) et 10131.1

36.12 Déclaration de sollicitation avant d'accepter les fonds des investisseurs

Un courtier qui sollicite et accepte des fonds pour une transaction d'achat ou de prêt dans laquelle le courtier obtiendra directement ou indirectement l'utilisation ou le bénéfice des fonds (autres que les commissions, honoraires et frais) doit d'abord soumettre une copie de la déclaration de divulgation requise au DRE. La déclaration complétée (conformément à la section 10232.5) doit être remise à la personne sollicitée au moins 24 heures avant d'accepter des fonds ou d'exécuter un instrument obligatoire. Elle doit être signée par le prêteur/acheteur et le courtier, une copie remise au prêteur/acheteur, et le courtier doit conserver une copie authentique pendant quatre ans.

- ✓ La déclaration de divulgation doit être remise au moins 24 heures avant d'accepter des fonds ou d'exécuter un instrument obligatoire
- ✓ La déclaration exécutée doit être signée par le prêteur/acheteur potentiel et le courtier
- ✓ Le courtier doit conserver une copie authentique de la déclaration exécutée pendant quatre ans

36.13 Dépassement des limites de ratio prêt-valeur et justification écrite

Un courtier peut dépasser les pourcentages standard de ratio prêt-valeur lorsque le courtier détermine que le surencumbrement est raisonnable et prudent compte tenu de tous les facteurs pertinents, mais jamais au-delà des plafonds absolus. Une déclaration écrite des considérations matérielles doit être préparée et conservée dans les dossiers de transaction.

- ✓ Le courtier doit préparer et conserver une déclaration écrite des considérations matérielles sur lesquelles il s'est appuyé
- ✓ Une copie de la déclaration ou ses informations doit être incluse dans les divulgations de la section 10232.5
- ✓ L'agrégat ne dépasse jamais 80 % amélioré / 50 % non amélioré / 65 % pour terrain à usage unifamilial

36.14 Remise de l'Évaluation à l'Acheteur

Une copie de l'évaluation ou de l'estimation du courtier pour chaque parcelle garantissant le billet doit être remise à l'acheteur, et le courtier doit informer l'acheteur de son droit de recevoir une copie. Une évaluation est une estimation écrite de la valeur basée sur l'assemblage, l'analyse et la conciliation des faits et des indicateurs de valeur. Un courtier ne peut prétendre évaluer s'il n'est pas qualifié par une formation spéciale, une préparation ou une expérience.

- ✓ Une copie de l'évaluation/estimation doit être remise à l'acheteur pour chaque parcelle
- ✓ Le courtier doit informer l'acheteur de son droit de recevoir une copie
- ✓ Le courtier ne peut pas évaluer sans formation qualifiante, préparation ou expérience

36.15 Déclaration d'Aptitude de l'Acheteur (Revenu/Valeur Nette)

Un billet ou un intérêt ne peut être vendu que si l'acheteur satisfait à une qualification en matière de revenu ou de valeur nette et signe une déclaration conservée par le courtier pendant quatre ans. L'acheteur doit certifier que l'investissement ne dépasse pas 10 % de la valeur nette (à l'exclusion de la maison, du mobilier, des automobiles) ou 10 % du revenu brut ajusté.

- ✓ L'acheteur doit certifier que l'investissement est ⩽ 10 % de la valeur nette (à l'exclusion de la maison, du mobilier, des automobiles) OU ⩽ 10 % du revenu brut ajusté
- ✓ Le courtier doit conserver la déclaration signée pendant quatre ans

36.16 Exemptions de l'obligation de divulgation

La déclaration de divulgation n'a pas besoin d'être remise à certaines parties sophistiquées ou gouvernementales, notamment les vendeurs qui reprennent des billets à ordre garantis par l'immobilier, les entités et agences gouvernementales (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA), les banques et institutions financières, les fonds de retraite/participation aux bénéfices/aide sociale ayant une valeur nette d'au moins 15 millions de dollars, les sociétés enregistrées auprès de la SEC et les courtiers immobiliers agréés ou les prêteurs hypothécaires/gestionnaires résidentiels.

- ✓ Le vendeur qui reprend un billet à ordre garanti par l'immobilier est exempté
- ✓ Les fonds de retraite/participation aux bénéfices/aide sociale doivent avoir une valeur nette d'au moins 15 000 000 de dollars pour être exonérés
- ✓ Les banques, les agences gouvernementales et les courtiers agréés/prêteurs hypothécaires sont exonérés

36.17 Garde des fonds d'investisseurs par le courtier en attente de débours

Lorsqu'un courtier détient les fonds d'un prêteur/acheteur potentiel avec permission expresse dans un compte séquestre ou compte en fiducie, le courtier doit remettre la déclaration de divulgation et obtenir le consentement écrit avant de débourser. En l'absence d'un accord écrit conforme à l'article § 10231.1, le courtier doit retourner les fonds non engagés dans les 25 jours suivant la réception.

- ✓ Le courtier doit obtenir le consentement écrit du propriétaire avant de débourser les fonds détenus
- ✓ En l'absence d'un accord écrit conforme à l'article § 10231.1, les fonds doivent être transmis dans les 25 jours suivant la réception

36.18 Détermination de l'Adéquation de l'Investisseur

Les courtiers soumis à § 10232.3 ou à l'Article 6 doivent faire des efforts raisonnables pour s'assurer que les acheteurs peuvent comprendre l'investissement, supporter le risque économique, et que l'investissement est approprié compte tenu de leurs objectifs, portefeuille et situation financière. La détermination est basée sur les informations obtenues auprès de l'acheteur.

- ✓ Le courtier doit s'assurer que l'acheteur a la capacité de comprendre et peut supporter le risque économique
- ✓ L'adéquation doit tenir compte de l'âge, l'objectif d'investissement, l'expérience, le revenu, la valeur nette et la situation financière
- ✓ Les dossiers justifiant l'adéquation doivent être conservés pendant au moins quatre ans

36.19 Contenu Requis de la Déclaration d'Acheteur

Pour la vente d'un contrat de vente de bien immobilier ou d'un billet selon § 10131(e) ou § 10131.1, la déclaration à l'acheteur potentiel doit inclure l'identification et la valeur du bien, la description des améliorations, la capacité de paiement et l'historique de paiement du constituant/acheteur, les conditions du contrat/billet et le solde du capital, les dispositions de gestion, si le courtier agit en tant que mandant ou mandataire, et la responsabilité de convenance.

- ✓ Doit divulguer l'historique de paiement du constituant ou de l'acheteur et sa capacité à respecter les obligations
- ✓ Doit indiquer si le courtier agit en tant que mandant ou mandataire
- ✓ Doit inclure la valeur marchande estimée selon une évaluation (l'acheteur peut renoncer par écrit)

36.20 Obligation de divulgation du courtier via un expert immobilier agréé

Un courtier qui engage un expert immobilier agréé ou certifié par le Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) et remet l'expertise au prêteur et à l'acheteur satisfait à l'obligation de divulgation de la juste valeur marchande en vertu de l'article 10232.5 et n'a pas besoin de fournir une estimation de valeur distincte. Cette disposition ne s'applique pas si l'expert immobilier est un employé du courtier, et le courtier reste responsable si le renvoi a été effectué avec négligence ou si la valeur était connue pour être inexacte.

- ✓ La remise d'une expertise d'un expert agréé satisfait à l'obligation de divulgation de la juste valeur marchande
- ✓ L'exception ne s'applique pas lorsque l'expert immobilier est un employé du courtier ou que le courtier savait que la valeur était inexacte
- ✓ L'article s'applique uniquement aux transactions de prêt, non aux transactions de vente et d'achat

36.21 Autorisation requise pour assurer le service d'un billet à ordre

Un titulaire de licence qui assure le service d'un billet à ordre ou d'un contrat de vente de bien immobilier doit avoir une autorisation écrite dans un accord de service écrit, fournir des relevés annuels du solde du principal impayé et des encaissements/décaissements, et donner un avis écrit dans les 15 jours suivant les événements spécifiés tels que l'enregistrement d'un avis de défaut ou de vente en vertu de fiducie.

- ✓ Le service requiert une autorisation écrite dans un accord de service écrit conformément aux exigences du § 10238(k)
- ✓ Un avis écrit doit être donné dans les 15 jours suivant l'enregistrement d'un avis de défaut ou d'un avis de vente en vertu de fiducie
- ✓ Un avis est requis dans les 15 jours d'un défaut de paiement dépassant 30 jours ou de la réception d'un paiement représentant ⩾5 versements mensuels avec demande de rétrocession

36.22 Enregistrement des actes de fiducie et des cessions

Un titulaire de licence négociant un prêt garanti par un acte de fiducie doit le faire enregistrer au nom du prêteur (et non du titulaire de licence) en tant que bénéficiaire avant de débourser les fonds, sauf si le prêteur donne une autorisation écrite pour une libération antérieure. Si les fonds sont libérés rapidement, l'acte de fiducie doit être enregistré ou remis dans les 10 jours. Les cessions de billets/contrats vendus doivent être enregistrées dans les 10 jours ouvrables suivant la réception des fonds ou la clôture de l'entiercement.

- ✓ L'acte de fiducie doit être enregistré au nom du prêteur en tant que bénéficiaire avant le débours des fonds (sauf autorisation écrite)
- ✓ Si les fonds sont libérés sur autorisation, l'acte de fiducie doit être enregistré dans les 10 jours
- ✓ Les cessions doivent être enregistrées dans les 10 jours ouvrables suivant la réception des fonds ou la clôture de l'entiercement ; le titulaire de licence ne peut pas être nommé bénéficiaire/cessionnaire

36.23 Publicité de Prêts Trompeuse Interdite

Un titulaire de licence ne peut pas sciemment faire de la publicité contenant des déclarations fausses, trompeuses ou déloyales concernant les taux, conditions ou modalités de constitution, d'achat ou de négociation de prêts ou de contrats de vente de biens immobiliers. Laisser entendre un rendement ou un retour sur investissement spécifique autre que le taux d'intérêt indiqué dans le billet constitue prima facie une publicité trompeuse, sauf si l'annonce indique le taux d'intérêt réel et la décote par rapport au solde du principal.

- ✓ Aucune publicité fausse, trompeuse ou déloyale concernant les taux de prêt, les conditions ou les modalités
- ✓ Laisser entendre un rendement/retour au-delà du taux indiqué dans le billet est prima facie trompeur, sauf si le taux réel et la décote sont divulgués

36.24 Divulgation du numéro de licence et de l'identifiant dans la publicité

Un titulaire de licence ou un initiateur de prêt hypothécaire faisant de la publicité pour un prêt dans cet État doit divulguer le numéro DRE et l'identifiant unique NMLS en vertu duquel le prêt serait accordé ou arrangé. Les courtiers doivent afficher leur numéro de licence sur toutes les publicités sollicitant des emprunteurs ou des investisseurs, et les divulgations en vertu des § § 10232.4 et 10240 doivent inclure le numéro de licence, l'identifiant unique et le numéro de téléphone des informations de licence du département.

- ✓ Les annonces de prêt doivent divulguer le numéro DRE et l'identifiant unique NMLS
- ✓ Le courtier doit afficher son numéro de licence sur toutes les publicités sollicitant des emprunteurs ou des investisseurs
- ✓ Les divulgations en vertu des § § 10232.4 et 10240 doivent inclure le numéro de licence, l'identifiant unique et le numéro de téléphone des informations de licence DRE

36.25 Pénalités pour non-conformité à la section 10232

Un courtier qui satisfait aux critères de la § 10232 mais omet de notifier le DRE par écrit dans les 30 jours est assujetti à une pénalité de 50 $/jour pour les 30 premiers jours, puis 100 $/jour, jusqu'à un maximum total de 10 000 $. Le commissaire peut suspendre ou révoquer la licence en cas de non-paiement, et les pénalités sont versées au Compte de rétablissement des consommateurs du Fonds immobilier.

- ✓ La pénalité est de 50 $/jour jusqu'au jour 30, puis de 100 $/jour, plafonnée à 10 000 $ au total
- ✓ Le commissaire peut suspendre ou révoquer la licence en cas de non-paiement de la pénalité
- ✓ Les pénalités sont versées au Compte de rétablissement des consommateurs du Fonds immobilier

36.26 Dépôt de Notification Auprès du Commissaire pour les Transactions Multiprêteurs

Un courtier effectuant des transactions de billets multiprêteurs (fractionnés) en vertu de l'article 25102.5 du Code des sociétés doit déposer une notification auprès de la section des prêts hypothécaires du commissaire aux biens immobiliers dans les 30 jours suivant la première transaction, et déposer une notification modifiée dans les 30 jours de tout changement matériel. Un agent d'administration dont les paiements collectés au cours de trois mois consécutifs dépassent 125 000 $, ou qui gère plus de 120 investisseurs, doit déposer la notification dans les 30 jours suivant son entrée en fonction en tant qu'agent d'administration.

- ✓ Déposer la notification initiale dans les 30 jours suivant la première transaction en vertu de l'article 10237
- ✓ Déposer une notification modifiée dans les 30 jours de tout changement matériel
- ✓ L'agent d'administration doit déposer dans les 30 jours si les paiements dépassent 125 000 $ pendant 3 mois consécutifs OU si le nombre d'investisseurs dépasse 120

36.27 Gestion et inspection des comptes en fiducie

Les paiements reçus sur les billets multiples prêteurs doivent être déposés immédiatement dans un compte en fiducie maintenu conformément à la section 10145 et à l'article 15 du CCR, et ne peuvent pas être mélangés avec les actifs de l'agent de gestion. Les paiements doivent être transmis au prorata aux acheteurs dans les 25 jours suivant la réception. Si les paiements au cours de trois mois consécutifs dépassent 125 000 $ ou si les investisseurs dépassent 120, le compte en fiducie doit être inspectionnné par un expert-comptable indépendant au moins tous les trois mois.

- ✓ Les paiements doivent être déposés immédiatement sur un compte en fiducie et ne pas être mélangés
- ✓ Les paiements doivent être transmis au prorata aux investisseurs dans les 25 jours suivant la réception
- ✓ Inspection par un expert-comptable indépendant requise à des intervalles d'au moins 3 mois lorsque les seuils sont atteints
- ✓ Le rapport de l'expert-comptable est transmis au courtier et au commissaire dans les 30 jours suivant la clôture de la période

36.28 Divulgation écrite du courtier aux acheteurs

Le courtier doit divulguer par écrit à chaque acheteur ou prêteur les faits essentiels de la transaction sur un formulaire approuvé par le commissaire (conformément à l'article 10232.5), y compris le prix de vente, la prime/décote, le taux de rendement effectif, le dépositaire et tous les frais. Tout intérêt du courtier ou de ses affiliés dans la transaction doit être divulgué, et les risques associés aux garanties multi-parcelles doivent être entièrement divulgués. Une copie de l'accord de gestion doit être remise à chaque acheteur.

- ✓ La divulgation écrite sur un formulaire approuvé par le commissaire est obligatoire pour chaque acheteur
- ✓ L'intérêt du courtier ou de ses affiliés dans la transaction doit être divulgué
- ✓ Une copie de l'accord de gestion doit être remise à chaque acheteur
- ✓ Le courtier ne peut pas posséder ou développer la propriété servant de garantie au moment de la vente, sauf si cela est divulgué

36.29 Défaut de paiement, droits de vote et absence de garanties

La documentation doit stipuler qu'un défaut sur un billet entraîne un défaut sur tous les billets, et que les titulaires de plus de 50 % des intérêts bénéficiaires enregistrés gouvernent les actions au nom de tous les titulaires en vertu du Code civil § 2941.9. Le courtier ou l'agent de gestion ne peut pas émettre de garanties ni avancer les paiements de l'emprunteur, bien que les avances pour couvrir les chèques impayés puissent être récupérées du fonds en fiducie à la réception du paiement en souffrance.

- ✓ Un défaut sur un billet/intérêt entraîne un défaut sur tous les billets/intérêts
- ✓ Les titulaires de plus de 50 % des intérêts bénéficiaires enregistrés peuvent gouverner les actions collectives
- ✓ Le courtier/agent de gestion ne peut pas émettre de garanties ni avancer les paiements de l'emprunteur

36.30 Devoir fiduciaire préservé (§ 10239.1)

Aucune disposition de cet article ne modifie les relations d'agence existantes ni ne limite le devoir fiduciaire des courtiers envers les emprunteurs, les prêteurs et les acheteurs de billets ou d'intérêts. La compétence en matière de valeurs mobilières du Commissaire à la protection financière et à l'innovation n'est ni limitée ni étendue par cet article.

- ✓ Le devoir fiduciaire du courtier envers les emprunteurs, les prêteurs et les acheteurs n'est pas limité par cet article
- ✓ Les relations d'agence existantes entre les parties demeurent inchangées

36.31 Conformité aux divulgations fédérales pour les prêts importants

Pour un prêt hypothécaire résidentiel réglementé au niveau fédéral dont le principal dépasse les seuils de la section 10245, le courtier satisfait à l'obligation de divulgation de la section 10240 en fournissant les divulgations fédérales requises par la RESPA et la Truth in Lending Act (aujourd'hui l'estimation de prêt TRID, qui a remplacé l'estimation de bonne foi RESPA en octobre 2015), indiquant le numéro de permis du courtier et une déclaration selon laquelle ce n'est pas un engagement de prêt, plus la divulgation requise concernant les paiements forfaitaires le cas échéant. L'emprunteur doit reconnaître la réception par écrit avant de devenir obligé.

- ✓ Pour les prêts fédéraux importants, les divulgations fédérales RESPA/TILA (l'estimation de prêt TRID depuis 2015, anciennement le GFE) satisfont à l'exigence de déclaration de divulgation de prêt hypothécaire de l'État
- ✓ La divulgation doit indiquer le numéro de permis du courtier et préciser qu'il ne s'agit pas d'un engagement de prêt
- ✓ L'emprunteur doit reconnaître la réception par écrit avant de devenir obligé

36.32 Définition de « Habitation » selon l'Article

Une « habitation » désigne une unité unique dans une copropriété ou une coopérative, ou toute parcelle contenant uniquement des immeubles résidentiels de quatre unités ou moins, appartenant à un signataire de l'hypothèque ou de l'acte de fiducie garantissant le prêt au moment de son exécution.

- ✓ Une unité unique de copropriété ou de coopérative est considérée comme une habitation
- ✓ Les parcelles résidentielles contenant quatre unités ou moins sont considérées comme une habitation
- ✓ Sauf disposition contraire de l'article 10240, l'article 7 s'applique uniquement aux prêts garantis par une habitation

36.33 Fonds contrôlés par le courtier : définition et divulgation

Les « fonds contrôlés par le courtier » sont des fonds possédés par le courtier, des parents désignés (conjoint, enfant, parent, grand-parent, frère ou sœur, beaux-parents) ou toute entité dans laquelle le courtier (seul ou avec ces parents) détient une participation de 10 % ou plus. Si un courtier choisit d'accorder un prêt avec de tels fonds, l'emprunteur doit en être informé au plus tard le prochain jour ouvrable après la décision et avant la fermeture de l'entiercement.

- ✓ Une participation de 10 % ou plus déclenche la classification des fonds contrôlés par le courtier
- ✓ L'emprunteur doit être notifié des fonds contrôlés par le courtier au plus tard le prochain jour ouvrable et avant la fermeture de l'entiercement

36.34 L'assurance-crédit ne peut pas être exigée

L'achat d'une assurance-vie crédit ou d'une assurance-invalidité crédit ne peut pas être exigé comme condition de l'octroi du prêt. Une seule prime d'assurance-invalidité crédit peut être collectée par contrat de prêt, quel que soit le nombre d'emprunteurs (avec des exceptions limitées pour les emprunteurs salariés multiples).

- ✓ L'assurance-vie/invalidité crédit ne peut pas être une condition du prêt
- ✓ Une seule prime d'assurance-invalidité crédit peut être collectée par contrat de prêt

36.35 Remise du rapport d'évaluation à l'emprunteur

Lorsqu'une commission est facturée à l'emprunteur pour l'évaluation du bien de garantie, une copie du rapport d'évaluation doit être remise à l'emprunteur et au prêteur à la clôture du prêt ou avant celle-ci.

- ✓ La copie d'évaluation doit être remise à l'emprunteur et au prêteur lorsqu'une commission est facturée
- ✓ La remise doit avoir lieu à la clôture du prêt ou avant celle-ci

36.36 Frais de retard sur les prêts immobiliers

Les frais de retard sur une mensualité ne peuvent pas dépasser 10 % de la mensualité (minimum de 5 $ autorisé), calculés uniquement sur la portion capital et intérêts. Aucun frais de retard ne peut être imposé plus d'une fois pour le même paiement en retard, ni sur toute mensualité payée dans les 10 jours suivant sa date d'échéance.

- ✓ Les frais de retard sont limités à 10 % de la mensualité, avec un minimum de 5 $ autorisé
- ✓ Aucun frais de retard si la mensualité est payée dans les 10 jours suivant la date d'échéance prévue

36.37 Remboursement anticipé sur les prêts garantis par une habitation unifamiliale occupée par le propriétaire

Sur un prêt garanti par une habitation unifamiliale occupée par le propriétaire, les frais de remboursement anticipé ne peuvent s'appliquer que dans les 7 ans suivant l'exécution du prêt. Jusqu'à 20 % du solde impayé peut être remboursé au cours de toute période de 12 mois sans pénalité ; les frais sur l'excédent ne peuvent pas dépasser les intérêts d'avance de six mois sur le montant excédentaire. Aucune pénalité de remboursement anticipé ne s'applique si une catastrophe naturelle (déclaration d'état d'urgence) rend l'habitation inhabitable et incite au remboursement anticipé.

- ✓ Les frais de remboursement anticipé ne sont autorisés que dans les 7 ans suivant l'exécution du prêt
- ✓ 20 % du solde impayé peut être remboursé sans pénalité au cours de toute période de 12 mois
- ✓ L'habitation occupée par le propriétaire signifie occupée par un signataire dans les 90 jours suivant l'exécution

36.38 Limite de Durée de l'Accord de Négociation de Prêt

Un accord exclusif autorisant ou maintenant un titulaire de licence à négocier un prêt garanti par un bien immobilier est limité à une durée maximale de 45 jours. Si le prêt n'est pas conclu en raison du défaut du emprunteur de divulguer les privilèges ou le titre investi, l'emprunteur est responsable des frais/dépenses et de la moitié des frais de négociation.

- ✓ Accord exclusif de négociation de prêt limité à 45 jours maximum
- ✓ Le courtier ne peut pas enregistrer de privilège contre la propriété de l'emprunteur sauf après le dépôt d'une action en justice

36.39 Seuils d'exemption de l'article

À l'exception des articles 10240, 10240.3, 10242.5 et 10242.6, l'article ne s'applique pas aux prêts sur première hypothèque de bonne foi d'un montant de 30 000 $ ou plus, ni aux prêts sur deuxième hypothèque d'un montant de 20 000 $ ou plus.

- ✓ Les prêts sur première hypothèque de 30 000 $ ou plus sont exemptés de la plupart des dispositions de l'article
- ✓ Les prêts sur deuxième hypothèque de 20 000 $ ou plus sont exemptés de la plupart des dispositions de l'article

36.40 Recours de l'emprunteur et non-renonciation

Un emprunteur peut récupérer le triple de tout montant excessif ou interdit, plus les frais et les honoraires d'avocat raisonnables (action dans les 2 ans), sauf si les frais supplémentaires constituent une erreur de bonne foi, auquel cas seul l'excédent est recouvrable. Un emprunteur ne peut renoncer à aucun droit ou recours en vertu de cet article, bien que les règlements de bonne foi soient autorisés.

- ✓ L'emprunteur peut récupérer le triple des frais excessifs ou interdits, plus les frais et les honoraires d'avocat
- ✓ L'action en recouvrement doit être intentée dans les deux ans; l'emprunteur ne peut renoncer aux droits en vertu de l'article

36.41 Exemption des courtiers pour les séries de billets garantis par des biens immobiliers

Un courtier immobilier autorisé par le commissaire aux transactions immobilières de Californie est considéré comme l'émetteur d'une série de billets (ou de participations indivises dans les billets) garantis directement par des biens immobiliers lorsqu'ils sont offerts selon un plan commun conforme à l'article 6 (§ 10237) de la loi sur les transactions immobilières. Ces opérations sont exemptées de l'homologation des valeurs mobilières en vertu de l'article 25110, dispensant le courtier de l'enregistrement distinct des valeurs mobilières pour ces offres de billets hypothécaires.

- ✓ Une série de billets garantis directement par un intérêt dans le même bien immobilier, ou des participations indivises équivalentes, est exemptée de l'article 25110 si elle se conforme à l'article 6 (commençant par § 10237) du Code des professions et des activités commerciales
- ✓ Un courtier immobilier autorisé offrant de tels billets de différents créanciers selon un plan commun de documentation/normes de prêt avec des dispositions d'administration est réputé être l'émetteur des billets et des participations indivises

36.42 Exemption de courtier en valeurs mobilières pour syndication immobilière

En vertu de l'article 25206, un courtier agréé par le Real Estate Commissioner est exempté des exigences relatives aux agents de valeurs mobilières de l'article 25210 lorsqu'il traite des intérêts dans des sociétés en nom collectif ou en commandite, des coentreprises ou des associations non constituées en sociétés par actions (pas de sociétés) constituées uniquement pour l'investissement immobilier. Cela permet aux courtiers agréés de commercialiser des intérêts de syndication immobilière sans licence de valeurs mobilières distincte dans les limites définies.

- ✓ L'entité doit être détenue bénéficiairement par au maximum 100 personnes et constituée uniquement à titre d'investissement immobilier ou pour en tirer un gain
- ✓ L'exemption s'applique aux sociétés en nom collectif, en commandite et aux associations non constituées en sociétés par actions, mais NON aux sociétés par actions
- ✓ Un intérêt détenu par des époux compte comme détenu par une seule personne pour la limite de 100 personnes

36.43 Garanties de prêt à la construction selon la base de valeur achevée

Pour les prêts à la construction/réhabilitation, la « valeur marchande actuelle » peut être égale à la valeur du projet achevé uniquement si les garanties légales sont respectées. Les conditions diffèrent selon que le montant retenu dépasse 100 000 dollars. Les prêts doivent être entièrement financés en séquestre avant l'enregistrement et ne peuvent pas dépasser 2 500 000 dollars au total.

- ✓ Le prêt doit être entièrement financé et déposé en séquestre avant l'enregistrement du ou des actes de fiducie
- ✓ Le prêt total ne peut pas dépasser 2 500 000 dollars
- ✓ Lorsque le montant retenu dépasse 100 000 dollars, un tiers séquestre neutre et indépendant ainsi qu'une vérification indépendante des décaissements par une personne qualifiée sont requis
- ✓ Une expertise conforme aux normes USPAP réalisée par un évaluateur qualifié/agréé est requise

36.44 Questionnaire d'investisseur - Safe Harbor

Un courtier est réputé conforme s'il obtient un questionnaire d'investisseur approuvé par le commissaire dûment rempli au moins deux jours ouvrables et pas plus d'un an avant chaque vente, et utilise les réponses comme aide. Les questionnaires ultérieurs ne doivent refléter que les mises à jour. L'utilisation d'un questionnaire n'est pas obligatoire.

- ✓ Le questionnaire doit être obtenu au moins 2 jours ouvrables et pas plus d'un an avant la conclusion de chaque vente
- ✓ L'utilisation d'un questionnaire n'est pas requise mais offre une protection juridique

36.45 Courtier avançant des fonds non obligatoires

Si un courtier en gestion applique des fonds autres que ceux reçus de l'obligé pour protéger la garantie (par exemple, payer le service de la dette senior), le courtier doit donner avis écrit au créancier hypothécaire/bénéficiaire/propriétaire dans les 10 jours, indiquant la date, le montant, le bénéficiaire, la source des fonds et la raison du paiement.

- ✓ Avis écrit requis au plus tard 10 jours après l'effectuation du paiement
- ✓ L'avis doit indiquer la date, le montant, le bénéficiaire, la source des fonds et la raison

36.46 Incitations interdites pour les prêts

Aucun titulaire de licence ne peut faire la publicité ou offrir à un acheteur potentiel ou à un prêteur une prime, un cadeau ou un objet de valeur comme incitation à conclure un prêt ou à acheter un billet à ordre ou un contrat de vente immobilière.

- ✓ La publicité de primes, cadeaux ou objets de valeur comme incitations à l'octroi de prêts est interdite
- ✓ S'applique aux incitations tant pour l'octroi de prêts que pour l'achat de billets à ordre ou de contrats

36.47 Audit du commissaire des comptes de courtiers

Le commissaire peut, après un préavis raisonnable, auditer tout courtier effectuant des transactions en vertu de cet article, en examinant les comptes de fidéicommis et certains comptes autres que de fidéicommis où des fonds de fidéicommis ont été déposés. L'autorité d'audit des comptes autres que de fidéicommis est limitée aux cas où un examen annuel/indépendant d'un expert-comptable ou un audit départemental révèle des transferts non autorisés.

- ✓ Les audits exigent un préavis raisonnable au courtier
- ✓ Les audits de comptes autres que de fidéicommis sont limités aux cas où les examens révèlent des transferts non autorisés de fonds de fidéicommis

36.48 Confiance de bonne foi dans les opinions interprétatives

Le commissaire peut honorer les demandes d'opinions interprétatives sur cet article. Aucune disposition de responsabilité ne s'applique à un acte effectué ou omis de bonne foi en conformité avec une opinion interprétative écrite du commissaire ou du procureur général, même si l'opinion est ultérieurement modifiée, annulée ou jugée invalide.

- ✓ La conformité de bonne foi avec une opinion interprétative écrite protège contre la responsabilité en vertu de cet article
- ✓ La protection continue même si l'opinion est ultérieurement modifiée, annulée ou déclarée invalide

36.49 Normes de prêt non traditionnel et prêt hypothécaire à risque

Le commissaire applique les directives publiées concernant les risques des produits hypothécaires non traditionnels et les prêts hypothécaires à risque aux courtiers agissant en vertu de la section 10131.1 ou 10131(d). Les courtiers doivent adopter et respecter les politiques raisonnablement destinées à atteindre ces objectifs.

- ✓ Les courtiers doivent adopter et respecter les politiques traitant des risques de prêt non traditionnel et de prêt hypothécaire à risque
- ✓ S'applique aux courtiers agissant en vertu de la section 10131.1 ou 10131(d)

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 Caractéristique Distinctive de l'Intérêt Locatif

Un intérêt locatif est défini par le droit du locataire à la possession exclusive et à l'utilisation d'un bien immobilier pour une période déterminée. Le propriétaire conserve la réversion (titre fondamental) pendant la durée du bail. Les parties sans droits de possession exclusive (clients d'hôtel, licenciés, employés) ne sont pas régis par la loi sur les relations entre propriétaires et locataires.

- ✓ La possession exclusive est la caractéristique distinctive d'un bail/location
- ✓ Le propriétaire conserve la réversion pendant la durée du bail
- ✓ Les clients d'hôtel, les licenciés et les employés NE SONT PAS des locataires car ils manquent de possession exclusive

37.2 Quatre catégories de domaines locatifs

Les baux sont classés en quatre types selon la durée : le domaine pour années (période fixe définie), le domaine de période à période (bail périodique, par exemple mois par mois), le domaine à volonté (résiliable par l'une ou l'autre partie, sans période fixe), et le domaine par tolérance (le locataire reste après l'expiration du bail).

- ✓ Le domaine pour années a une période définie fixée à l'avance
- ✓ Le bail périodique se poursuit pour des périodes récurrentes (mois par mois est le plus courant)
- ✓ Le domaine à volonté est résiliable à la volonté de l'une ou l'autre partie sans durée définie
- ✓ Le domaine par tolérance naît lorsqu'un locataire reste après l'expiration du terme

37.3 Bail comme Transmission de Propriété et Contrat

Un bail possède deux caractéristiques : une transmission d'un bien créant une « relation de propriété », et un contrat régissant la livraison, l'entretien, l'utilisation et le paiement créant une « relation contractuelle ». Chacun porte ses propres droits et obligations.

- ✓ Un bail crée une relation de propriété (transmission du droit d'usage)
- ✓ Un bail crée une relation contractuelle (accord régissant la relation)
- ✓ Les deux types de relations portent des droits et obligations distincts

37.4 Statute of Frauds pour les Baux

Un bail d'une durée d'un an ou moins peut être créé verbalement, mais les baux plus longs doivent être rédigés par écrit. La Statute of Frauds de Californie exige qu'un bail soit écrit s'il a une durée plus longue qu'un an OU une durée inférieure à un an qui expire plus d'un an après la conclusion de l'accord.

- ✓ Les baux d'un an ou moins peuvent être verbaux
- ✓ Les baux d'une durée supérieure à un an doivent être rédigés par écrit
- ✓ Un bail d'une durée inférieure à un an qui expire plus d'un an après l'accord doit être rédigé par écrit
- ✓ Les baux verbaux inexécutoires entraînent une occupation à volonté du locataire

37.5 Éléments essentiels d'un bail

Aucun mot ou formulaire particulier n'est requis, mais un bail valide doit démontrer l'intention de créer une relation propriétaire-locataire, identifier les parties, décrire les lieux, préciser le moment, le montant et la manière du paiement du loyer, et établir une durée déterminée.

- ✓ Doit démontrer l'intention de créer une relation propriétaire-locataire
- ✓ Doit identifier les parties et décrire les lieux
- ✓ Doit préciser le moment, le montant et la manière des paiements de loyer
- ✓ Doit établir une durée déterminée

37.6 Exigences contractuelles pour un bail valide

En tant que contrat, un bail exige le consentement mutuel (offre et acceptation), la réciprocité des obligations, la capacité juridique des parties et un objet licite. Les dispositions du bail contraires à l'ordre public (par exemple, les renonciations aux droits procéduraux du locataire ou aux droits relatifs aux dépôts de garantie) sont nulles même si l'objet global est licite.

- ✓ Exige le consentement mutuel, la réciprocité des obligations, la capacité et un objet licite
- ✓ Les mineurs, les personnes d'esprit dérangé et celles privées de droits civiques manquent de capacité
- ✓ Les dispositions renonçant aux droits procéduraux ou aux droits de dépôt de garantie du locataire sont nulles comme contraires à l'ordre public

37.7 Champ d'application du chapitre propriétaire-locataire et exclusions

Ce chapitre s'applique à toutes les personnes qui louent des unités d'habitation en Californie, y compris les locataires, les preneurs à bail, les pensionnaires et les logeurs. Il exclut l'occupation transitoire dans les hôtels/motels assujettis à la taxe d'occupation transitoire, et certaines occupations d'hôtels/motels où l'aubergiste conserve le contrôle et fournit des services spécifiés (sauvegarde des biens meubles, téléphone central, service de chambre/courrier/ménage, occupation de moins de sept jours et service de restauration). Une « unité d'habitation » est une structure ou une partie utilisée comme habitation ou lieu de couchage par des personnes maintenant un ménage.

- ✓ Le chapitre couvre toutes les personnes qui louent des unités d'habitation, quelle que soit la dénomination
- ✓ L'occupation transitoire d'hôtels/motels assujettie à la taxe d'occupation est exclue
- ✓ L'exclusion pour les hôtels exige que l'aubergiste conserve le contrôle et fournisse les services spécifiés

37.8 Domaine locatif en tant que bien meuble incorporel

Bien qu'un bail soit un droit immobilier, il est classé comme bien personnel (bien meuble incorporel) et est régi par les lois applicables aux biens personnels.

- ✓ Un domaine locatif est un bien meuble incorporel
- ✓ Il est traité comme une forme de bien personnel malgré son implication dans l'immobilier

37.9 Jouissance viagère et préavis de 30 jours

Une jouissance viagère n'a pas de durée déterminée et peut être résiliée par l'une ou l'autre partie. L'acceptation d'un loyer périodique la convertit en location à durée indéterminée. La Californie exige un préavis de 30 jours avant la résiliation d'une jouissance viagère.

- ✓ L'acceptation par le propriétaire d'un loyer périodique transforme la jouissance en location périodique (Code civil 1946)
- ✓ La Californie exige un préavis de 30 jours pour résilier une jouissance viagère

37.10 Règle de traduction des baux d'habitation en langue étrangère (Code civil § 1632)

Lorsqu'un bail ou un accord de location d'habitation d'une durée supérieure à un mois est négocié principalement en espagnol, chinois, tagalog, vietnamien ou coréen, le propriétaire doit remettre une traduction non exécutée du bail dans cette langue avant sa signature. La version anglaise signée par les parties demeure le contrat contraignant ; le défaut de fournir la traduction permet au locataire de résilier. Cette règle ne s'applique pas lorsque le locataire a négocié par l'intermédiaire de son propre interprète qualifié.

- ✓ Le Code civil § 1632 couvre l'espagnol, le chinois, le tagalog, le vietnamien et le coréen, non seulement l'espagnol
- ✓ Une copie traduite doit être fournie avant l'exécution du bail d'habitation (supérieur à un mois) ; le contrat anglais régit
- ✓ Le défaut de conformité permet au locataire de résilier ; une renonciation à ce droit est nulle

37.11 Modification des Dispositions de Bail Exécutoires

Les dispositions exécutoires (non exécutées) d'un bail écrit ne peuvent pas être modifiées oralement ; elles doivent être modifiées par écrit et signées par toutes les parties originales. Les obligations entièrement exécutées peuvent devenir des modifications exécutées.

- ✓ Les dispositions exécutoires doivent être modifiées par écrit signé
- ✓ La modification orale des conditions de bail écrit non exécutées est inefficace

37.12 Exécution, Remise et Acceptation

Un bail écrit doit généralement être exécuté, remis et accepté pour être exécutoire. Un bail signé et remis par le propriétaire est exécutoire par le locataire même s'il n'est pas signé par le locataire. Si le locataire prend possession ou paie le loyer sans signer, l'acceptation est présumée et le propriétaire peut exécuter le bail, mais une exécution complète est nécessaire pour exécuter les clauses spéciales.

- ✓ Un bail signé et remis par le propriétaire est exécutoire par le locataire même si le locataire n'a pas signé
- ✓ La possession du locataire ou le paiement du loyer présument l'acceptation
- ✓ L'exécution complète est requise pour exécuter les clauses contractuelles spéciales (par exemple, clause de réparation)

37.13 Enregistrement des Baux

Un bail ou un mémorandum peut être enregistré dans le comté où les locaux sont situés. Les baux non enregistrés restent exécutoires entre les parties et contre ceux ayant connaissance du bail. Un bail de plus d'un an qui n'est pas enregistré et ne donne pas avis par la possession devient subordonné à un acheteur de bonne foi.

- ✓ Un bail ou un mémorandum peut être enregistré, mais l'enregistrement n'est pas nécessaire pour l'exécutibilité entre les parties
- ✓ Les baux non enregistrés lient les parties ayant connaissance de l'intérêt du locataire
- ✓ Un bail non enregistré de plus d'un an peut être subordonné à un acheteur de bonne foi sans connaissance

37.14 Durée du bail et présomptions légales

La durée est la période pendant laquelle le locataire peut occuper les lieux. Si elle n'est pas spécifiée, une durée est présumée par la loi en fonction du type de propriété : les résidences prennent par défaut la période de paiement du loyer (un mois en l'absence de précision), les propriétés agricoles/de pâturage à un an, et les autres propriétés à un mois en l'absence de coutume ou de désignation écrite.

- ✓ La durée résidentielle prend par défaut la période de paiement du loyer ; un mois en l'absence de précision (CC 1944)
- ✓ La durée de la propriété agricole/de pâturage est d'un an
- ✓ Les autres propriétés prennent par défaut un mois sauf si elles sont désignées par écrit (CC 1943)

37.15 Limites statutaires des durées de bail

Les limites de durée maximale statutaires remplacent les conditions convenues : les baux agricoles ou horticoles ne peuvent pas dépasser 51 ans, les baux de terrains en ville ou de propriétés minières/pétrolières/gazières ne peuvent pas dépasser 99 ans, et les baux de propriétés appartenant à des mineurs émancipés ou à des incapables sont limités à ce qu'autorise un tribunal des successions. Un bail commençant à une date future est invalide s'il ne commence pas dans les 30 ans suivant sa signature.

- ✓ Les baux agricoles ou horticoles sont limités à 51 ans
- ✓ Les baux de terrains en ville et les baux de propriétés minières/pétrolières/gazières sont limités à 99 ans
- ✓ Un bail dont le commencement dépend d'un événement futur est invalide si la durée ne commence pas dans les 30 ans suivant l'exécution

37.16 Renouvellement de bail vs. Prorogation de bail

Un renouvellement crée un nouveau bail distinct exigeant un nouvel acte, tandis qu'une prorogation continue le bail original. Une occupation prolongée avec acceptation du loyer par le propriétaire présume un renouvellement aux mêmes conditions, mois par mois si le loyer est mensuel, jamais plus d'un an. Les droits de renouvellement/prorogation selon la Loi sur la preuve des contrats doivent être écrits et raisonnablement spécifiques.

- ✓ Le renouvellement crée un nouveau bail ; la prorogation continue le bail original
- ✓ L'occupation prolongée avec acceptation du loyer présume un renouvellement mois par mois, pas plus d'un an
- ✓ Les conditions de renouvellement/prorogation doivent être spécifiques ; « à être mutuellement convenus » n'est pas exécutoire
- ✓ Les options doivent être exercées strictement et avant l'expiration du bail

37.17 Clause de Renouvellement Automatique dans un Bail d'Habitation

Un bail d'habitation prévoyant un renouvellement automatique si le locataire reste en place ou omet de donner un avis est annulable par la partie n'ayant pas rédigé le bail, sauf si la clause de renouvellement automatique et un préambule figurent en caractères gras de 8 points immédiatement au-dessus de la ligne de signature.

- ✓ La clause de renouvellement automatique est annulable par la partie n'ayant pas rédigé le bail
- ✓ Elle n'est valide que si elle est imprimée en gras de 8 points avec un préambule en gras au-dessus de la ligne de signature

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 Limites des dépôts de garantie

Pour les locations résidentielles, un propriétaire ne peut généralement pas exiger ou recevoir une garantie dépassant un mois de loyer, en plus du loyer du premier mois. Une exception limitée permet jusqu'à deux mois pour les petits propriétaires qui sont des personnes physiques (ou une LLC de personnes physiques) possédant au maximum deux propriétés locatives totalisant au maximum quatre unités. Les militaires conservent la protection d'un mois.

- ✓ Limite générale : la garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer (en plus du loyer du premier mois payé avant l'occupation) ; effective à partir du 1er juillet 2024
- ✓ Exception pour petit propriétaire : jusqu'à deux mois de loyer si le propriétaire est une personne physique ou une LLC composée entièrement de personnes physiques possédant au maximum deux propriétés locatives avec au maximum quatre unités d'habitation au total
- ✓ L'exception de deux mois ne s'applique pas aux militaires, qui conservent la limite d'un mois ; les propriétaires ne peuvent pas refuser de louer à un militaire sur cette base
- ✓ Un paiement anticipé de six mois de loyer ou plus est permis si la durée du bail est de six mois ou plus
- ✓ Le droit du locataire sur la garantie est prioritaire par rapport au droit de tout créancier du propriétaire

38.2 Utilisations autorisées de la caution de location

Un propriétaire ne peut réclamer sur la caution que les montants raisonnablement nécessaires pour : le loyer impayé, la réparation des dommages causés par le locataire (au-delà de l'usure normale), le nettoyage pour restaurer l'unité à son état de propreté au début du bail, et la restauration des biens personnels si autorisée par le contrat. Les propriétaires ne peuvent pas déduire pour l'usure normale ou les conditions préexistantes.

- ✓ Les déductions sont limitées au loyer impayé, aux dommages causés par le locataire au-delà de l'usure normale, au nettoyage pour restaurer le niveau de propreté initial, et (si autorisé) à la restauration des biens personnels
- ✓ Un propriétaire ne peut PAS déduire pour l'usure normale, ses effets cumulatifs, ou les dommages/défauts préexistants
- ✓ Un propriétaire ne peut pas exiger que le locataire paie le nettoyage professionnel de la moquette ou d'autres nettoyages professionnels sauf si raisonnablement nécessaire pour restaurer l'unité à son état initial (excluant l'usure normale)

38.3 Règle de restitution dans les 21 jours et relevé détaillé

Au plus tard 21 jours calendaires après le départ du locataire, le propriétaire doit fournir un relevé détaillé de l'utilisation du dépôt de garantie et restituer toute portion restante. Si les déductions dépassent 125 dollars, le propriétaire doit inclure des copies de documents (factures, reçus) et des photographies justifiant les frais. Des estimations de bonne foi sont autorisées lorsque les réparations ou les documents ne peuvent pas être complétés dans les 21 jours.

- ✓ Le propriétaire doit fournir le relevé détaillé et restituer le dépôt de garantie restant au plus tard 21 jours calendaires après le départ du locataire
- ✓ Les documents justificatifs (factures, reçus) et les photographies doivent être inclus avec le relevé détaillé, sauf si les déductions ne dépassent pas 125 dollars ou si le locataire y renonce par écrit
- ✓ Si le dépôt de garantie ou les paiements de loyer ont été reçus par voie électronique, le reste doit généralement être restitué par voie électronique à un compte désigné par le locataire, sauf si une autre méthode est convenue par écrit
- ✓ Lorsqu'une réparation ou une documentation ne peut pas être complétée dans les 21 jours, le propriétaire peut déduire une estimation de bonne foi et doit satisfaire aux exigences dans les 14 jours suivant l'achèvement de la réparation ou la réception de la documentation

38.4 Transfert du dépôt de garantie lors de la vente d'un bien immobilier

Upon termination of the landlord's interest (sale, assignment, death, receivership), the landlord must within a reasonable time either transfer the remaining deposit to the successor in interest and notify the tenant, or return the deposit to the tenant with an accounting. Before a voluntary transfer, the landlord must give the successor a written statement of the remaining security, itemized deductions, and their election.

- ✓ Le propriétaire doit soit transférer le dépôt au successeur (avec notification au locataire) soit le restituer au locataire avec un relevé détaillé
- ✓ Avant un transfert volontaire, le propriétaire doit remettre au successeur une déclaration écrite de la garantie restante et des déductions détaillées
- ✓ Le successeur en titre assume tous les droits et obligations du propriétaire concernant le dépôt dès sa réception

38.5 Responsabilité du Successeur et Dommages pour Mauvaise Foi

Si le propriétaire ne respecte pas les règles de transfert, le successeur est solidairement responsable du dépôt de garantie. Un successeur ne peut pas exiger que le locataire remplace les dépôts non transférés sans d'abord effectuer la restitution ou fournir un compte rendu. La rétention ou la demande de mauvaise foi peut exposer le propriétaire/successeur à des dommages statutaires jusqu'à deux fois le montant du dépôt plus les dommages réels, et le propriétaire supporte le fardeau de prouver le caractère raisonnable des montants réclamés.

- ✓ Le successeur est solidairement responsable avec le propriétaire du remboursement du dépôt en cas de non-conformité
- ✓ La rétention de mauvaise foi expose le propriétaire à des dommages statutaires jusqu'à deux fois le montant de la garantie plus les dommages réels
- ✓ Le propriétaire supporte le fardeau de la preuve quant au caractère raisonnable des montants réclamés
- ✓ Un successeur agissant de bonne foi après une enquête raisonnable n'est pas responsable des dommages

38.6 Limites et règles des frais de présélection de candidats

Un propriétaire peut facturer à un candidat des frais de présélection pour couvrir les coûts réels d'obtention d'informations (rapports de crédit, vérifications de références). Les frais ne peuvent pas dépasser les coûts réels directs plus la valeur raisonnable du temps, et sont limités à 30 $ par candidat (ajustable annuellement par l'IPC depuis 1998). Un propriétaire ne peut pas facturer les frais s'il sait qu'aucun logement n'est ou ne sera bientôt disponible.

- ✓ Frais de présélection plafonnés à 30 $ par candidat (ajustables annuellement par l'IPC à partir du 1er janvier 1998)
- ✓ Les frais ne peuvent pas dépasser les coûts réels directs plus la valeur raisonnable du temps du propriétaire
- ✓ Aucuns frais ne peuvent être facturés si le propriétaire sait qu'aucun logement n'est ou ne sera disponible dans un délai raisonnable

38.7 Obligation indépendante de payer le loyer et ses exceptions

L'obligation de payer le loyer du locataire est généralement « indépendante » des obligations du propriétaire, de sorte qu'un locataire doit continuer à payer même si le propriétaire ne remplit pas ses obligations. Les exceptions incluent la violation d'une clause matérielle, la violation de la garantie implicite d'habitabilité (résidentiel), et l'expulsion réelle ou constructive, qui peuvent réduire ou résilier le loyer.

- ✓ Le loyer est généralement une obligation indépendante malgré les défaillances du propriétaire
- ✓ La violation de la garantie implicite d'habitabilité (non renoncée) permet une réduction du loyer
- ✓ Un locataire résidentiel expulsé constructivement peut rester et réduire le loyer proportionnellement à la diminution d'usage
- ✓ L'obligation de loyer se termine par l'expulsion uniquement si le locataire quitte les lieux

38.8 Objet et nature du dépôt de garantie

Un dépôt de garantie sécurise l'exécution du bail et les obligations financières du locataire. Il crée une relation de débiteur/créancier, est détenu au bénéfice du locataire qui l'a versé, et la créance du locataire a priorité sur les créanciers du propriétaire sauf un syndic de faillite. Les formes comprennent l'espèces, les lettres de crédit et les certificats de dépôt.

- ✓ Le dépôt de garantie sécurise l'exécution du bail par le locataire
- ✓ Il crée une relation de débiteur/créancier entre le propriétaire et le locataire
- ✓ La créance du locataire a priorité sur les créanciers du propriétaire sauf un syndic de faillite

38.9 Les dépôts résidentiels sont remboursables

Dans les baux résidentiels, indépendamment de l'étiquette (« frais de nettoyage », « paiement anticipé », « charge »), l'argent déposé pour garantir l'exécution est un dépôt de garantie remboursable. Toute renonciation prétendue au droit au remboursement (déduction faite des retenues légales) est nulle et sans effet.

- ✓ Tous les dépôts résidentiels garantissant l'exécution sont remboursables indépendamment de leur étiquette
- ✓ La renonciation au droit de remboursement du dépôt de garantie est nulle
- ✓ Les retenues légales peuvent être déduites du remboursement

38.10 Relevé détaillé et restitution du dépôt

Après le départ du locataire et la reddition des clés, le propriétaire doit fournir un relevé détaillé (accompagné de documents justificatifs pour les réparations/nettoyage) et restituer tout dépôt restant dans le délai légal, remis en personne ou par courrier de première classe.

- ✓ Le propriétaire doit fournir un relevé détaillé des déductions après la reddition des clés
- ✓ Le propriétaire doit inclure la documentation justifiant les déductions pour réparations/nettoyage
- ✓ Le dépôt restant doit être restitué dans le délai légal prévu (selon CC 1950.5)

38.11 Compte fiduciaire pour occupation temporaire et tenue de dossiers

Toute personne ou entité, y compris celle employée par un courtier immobilier, qui au nom d'une autre sollicite, arrange ou accepte des réservations ou de l'argent pour des occupations temporaires dans un logement en copropriété, un appartement ou une maison unifamiliale doit tenir des dossiers complets et conserver tout l'argent reçu dans un compte fiduciaire au profit des propriétaires. Il s'agit d'une responsabilité de gestion immobilière/location pertinente à la gestion des fonds fiduciaires.

- ✓ Tout l'argent reçu doit être conservé dans un compte fiduciaire maintenu au profit des propriétaires des unités d'habitation
- ✓ Les registres et livres de comptes doivent être tenus conformément aux principes comptables généralement acceptés et conservés pendant au moins trois ans
- ✓ Les propriétaires doivent recevoir un relevé de compte au moins trimestriellement (mensuellement s'il y a des dépôts ou des décaissements)
- ✓ Un titulaire de permis immobilier peut satisfaire à ces exigences en se conformant à la Loi sur l'immobilier

38.12 Formes autorisées de paiement du loyer et de la caution

Un propriétaire doit permettre à un locataire de payer le loyer et la caution par au moins une forme qui n'est ni en espèces ni par virement électronique de fonds (par exemple, un chèque). Les demandes exclusivement en espèces ne sont autorisées que jusqu'à trois mois après un chèque sans provision ou un ordre de suspension de paiement, avec avis écrit. Les propriétaires doivent également accepter le loyer d'un tiers admissible dans certaines conditions.

- ✓ Le propriétaire doit permettre au moins une méthode de paiement qui n'est ni espèces ni virement électronique (comme un chèque personnel)
- ✓ Les espèces ne peuvent être exigées comme forme exclusive de paiement que pendant trois mois maximum suivant un chèque sans provision ou un ordre de suspension de paiement, et seulement avec avis écrit joignant l'instrument sans provision
- ✓ Un propriétaire ne peut pas facturer de frais pour paiement par chèque du loyer ou de la caution
- ✓ Un tiers peut payer le loyer s'il fournit une reconnaissance signée indiquant qu'il n'est pas locataire et que l'acceptation ne crée pas de nouveau bail

✓

Une renonciation à ces dispositions est nulle et non exécutoire comme contraire à l'ordre public

38.13 Rapports de Sélection des Locataires Réutilisables

Un rapport de sélection des locataires réutilisable est un rapport de consommateur préparé au cours des 30 jours précédents, à la demande et aux frais du candidat, et mis à disposition des propriétaires sans frais. Les propriétaires peuvent choisir d'accepter ces rapports, mais ne sont pas tenus de le faire. Si un propriétaire en accepte un, le propriétaire ne peut pas facturer de frais d'accès ou de frais de sélection des locataires.

- ✓ Un rapport de sélection des locataires réutilisable doit être préparé au cours des 30 jours précédents, à la demande et aux frais du candidat, et mis à disposition du propriétaire sans frais
- ✓ Le rapport doit inclure le nom, les coordonnées, la vérification de l'emploi, la dernière adresse connue et les résultats de l'historique des expulsions, et doit indiquer la date jusqu'à laquelle les informations sont à jour
- ✓ Si un propriétaire accepte un rapport de sélection réutilisable, le propriétaire ne doit pas facturer au candidat de frais pour y accéder ni de frais de sélection des locataires
- ✓ Les propriétaires ne sont pas tenus d'accepter les rapports de sélection réutilisables; lorsqu'une ordonnance locale entre en conflit, la politique offrant une plus grande protection aux candidats s'applique

38.14 Exigences concernant l'inspection initiale et les photographies

Après avis d'intention de résiliation, le propriétaire doit notifier le locataire par écrit de l'option de demander une inspection initiale (avant le départ) et du droit d'être présent. L'objectif est de permettre au locataire de corriger les défauts pour éviter les déductions. Les propriétaires doivent donner un préavis écrit de 48 heures de l'inspection et fournir un relevé détaillé des déductions proposées. De nouvelles exigences en matière de photographie s'appliquent aux locations commençant le 1er juillet 2025.

- ✓ Le propriétaire doit notifier le locataire par écrit du droit de demander une inspection initiale et d'être présent ; l'inspection se déroule au plus tôt deux semaines avant la date de résiliation
- ✓ Un préavis écrit d'au moins 48 heures de la date et de l'heure de l'inspection est requis, sauf si les deux parties signent une renonciation
- ✓ Pour les locations commençant le 1er juillet 2025 ou après, le propriétaire doit photographier le logement au moment du début de la location ; à partir du 1er avril 2025, les photos doivent être prises après la restitution du logement (avant et après les réparations/nettoyages)
- ✓ Le locataire peut corriger les défauts identifiés avant la résiliation pour éviter les déductions

38.15 Renonciation du locataire aux droits de documentation du dépôt

Un locataire peut renoncer à certains droits à la documentation détaillée et aux photographies de l'unité, mais uniquement si la renonciation est signée au moment ou après la notification de fin de bail, ou au plus tôt 60 jours avant l'expiration d'un bail à durée déterminée. Même avec une renonciation, le propriétaire doit se conformer si le locataire demande la documentation dans les 14 jours suivant la réception de la déclaration détaillée.

- ✓ La renonciation n'est valide que si elle est signée au moment ou après la notification de fin de bail ou dans les 60 jours précédant l'expiration d'un bail à durée déterminée
- ✓ Le propriétaire doit toujours fournir la documentation dans les 14 jours si le locataire la demande dans les 14 jours suivant la réception de la déclaration détaillée
- ✓ La renonciation doit contenir substantiellement le texte statutaire obligatoire

38.16 Confiscation de mauvaise foi de la réclamation de dépôt de garantie

Un propriétaire qui, de mauvaise foi, ne se conforme pas aux exigences de relevé détaillé et de documentation n'a pas le droit de réclamer aucune partie du dépôt de garantie. Les envois doivent être adressés à l'adresse fournie par le locataire, ou à l'unité vacante si aucune adresse n'est fournie.

- ✓ Le propriétaire perd le droit de réclamer une partie du dépôt de garantie en cas de non-conformité de mauvaise foi avec les obligations d'énumération
- ✓ Les envois sont adressés à l'adresse fournie par le locataire, ou à l'unité vacante si aucune adresse n'est donnée

38.17 Pas de dépôts non remboursables ; Application devant les petits tribunaux

Un bail ou contrat de location ne peut pas qualifier aucune garantie de « non remboursable ». Les actions en vertu de cette section peuvent être introduites devant le tribunal des petites créances si elles respectent les limites de compétence. La preuve de l'existence et du montant d'un dépôt peut être établie par tout élément de preuve crédible tel qu'un chèque annulé, un reçu ou un bail.

- ✓ Aucune clause de bail ne peut désigner un dépôt de garantie comme « non remboursable »
- ✓ Les litiges relatifs aux dépôts dans les limites de compétence peuvent être poursuivis devant le tribunal des petites créances
- ✓ L'existence et le montant du dépôt peuvent être prouvés par tout élément de preuve crédible

38.18 Exigences de reçu et de remboursement des frais de vérification

Le propriétaire doit fournir un reçu détaillé pour les frais. Si aucune vérification de références ou rapport de crédit n'est effectué, la partie inutilisée doit être remboursée. Une copie de tout rapport de crédit à la consommation doit être remise au demandeur dans un délai de sept jours. Si la demande n'est pas examinée, les frais doivent être remboursés dans un délai de sept jours. Les frais de vérification ne constituent pas des « frais d'avance » ou une « caution ».

- ✓ Le propriétaire doit fournir un reçu détaillé pour les frais de vérification
- ✓ La partie inutilisée doit être remboursée si aucune vérification de références ou rapport de crédit n'est obtenu
- ✓ Une copie du rapport de crédit doit être fournie au demandeur dans les 7 jours suivant la réception
- ✓ Les frais de vérification ne constituent pas des « frais d'avance » (B&P 10026) ou une « caution » (Code civil 1950.5)

38.19 Dépôts de garantie commerciaux (Non-résidentiels)

Pour les locations non-résidentielles, les dépôts sont détenus pour le locataire et son droit de créance est antérieur à celui de tout créancier du propriétaire, sauf un syndic de faillite. Le propriétaire ne peut réclamer que les montants raisonnablement nécessaires pour les loyers impayés, les réparations de dommages ou le nettoyage. Si réclamé uniquement pour le loyer, le dépôt restant doit être restitué dans les deux semaines; si réclamé pour réparations/nettoyage, au plus tard 30 jours après la reprise de possession.

- ✓ Le droit de créance sur le dépôt est antérieur aux créanciers du propriétaire, sauf un syndic de faillite
- ✓ Le dépôt pour loyers impayés uniquement doit être restitué dans les 2 semaines après la reprise de possession
- ✓ Le dépôt incluant réparations/nettoyage doit être restitué au plus tard 30 jours après la reprise de possession
- ✓ La rétention de mauvaise foi soumet le propriétaire à des dommages jusqu'à 200 dollars plus les dommages réels

38.20 Nature et Source de l'Obligation de Loyer

Le loyer est la contrepartie de la possession, l'usage et la jouissance. L'obligation découle des conditions expressses du bail (privity of contract) ou de la simple occupation où aucun don n'est envisagé (privity of estate). Un locataire est lié par l'engagement de payer le loyer même s'il ne prend jamais possession.

- ✓ L'obligation de loyer découle de la privity of contract ou de la privity of estate
- ✓ Le loyer peut être payé en biens, récoltes ou autre contrepartie (« charges équivalentes au loyer »)
- ✓ Un engagement de payer le loyer lie un locataire même sans prise de possession

38.21 Frais de retard et limites de déchéance

Un frais de retard n'est exécutoire que s'il est raisonnablement lié aux frais administratifs anticipés du propriétaire et aux intérêts perdus. Parce que la déchéance est drastique, un propriétaire ne peut généralement pas résilier le bail uniquement pour un paiement de loyer en retard lorsque le bail prévoit un frais de retard.

- ✓ Les frais de retard doivent être raisonnablement liés aux frais réels anticipés et aux intérêts perdus
- ✓ Un propriétaire ne peut pas résilier le bail uniquement en raison d'un paiement de loyer en retard lorsqu'un frais de retard s'applique

38.22 Loyer en cas de Condamnation/Domaine Éminent

Si les locaux loués sont saisis par domaine éminent, le bail se termine à la date de la saisie (sauf disposition contraire) et le loyer cesse. Si seule une partie est saisie et le reste demeure utilisable, le locataire peut toujours devoir payer un loyer, donc les baux devraient prévoir une réduction proportionnelle.

- ✓ La saisie complète par domaine éminent met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer
- ✓ La saisie partielle avec reste utilisable peut maintenir l'obligation de loyer en vigueur
- ✓ Les baux devraient préciser une réduction proportionnelle pour les saisies partielles

38.23 Pénalité de Rétention de Mauvaise Foi

Si le propriétaire retient une partie du dépôt de mauvaise foi, le propriétaire est responsable des dommages réels plus une pénalité statutaire possible. Les tribunaux peuvent accorder des dommages de mauvaise foi lorsque les faits le justifient.

- ✓ La rétention de mauvaise foi expose le propriétaire aux dommages réels plus les pénalités statutaires
- ✓ Les tribunaux peuvent accorder des dommages de mauvaise foi selon les faits

38.24 Stationnement Dissocié pour les Propriétés Résidentielles Admissibles

Un propriétaire d'une propriété résidentielle admissible qui fournit du stationnement doit dissocier le stationnement du prix du loyer. Le stationnement hors rue ne peut pas être inclus dans le contrat de location et doit être couvert par un accord séparé ou un avenant. Les locataires ont un droit de préemption sur les places de stationnement construites pour leur propriété.

- ✓ Le stationnement doit être dissocié du loyer pour la durée de vie de la propriété ; le stationnement hors rue est géré par un accord ou un avenant séparé
- ✓ Les locataires ont un droit de préemption sur les places de stationnement construites pour leur propriété ; les places restantes peuvent être louées mois par mois à des utilisateurs sur site ou hors site
- ✓ Le non-paiement d'une redevance de stationnement louée séparément ne peut pas être le fondement d'une expulsion injustifiée, mais le propriétaire peut révoquer le droit de stationnement s'il n'est pas payé au 45e jour après la date d'échéance
- ✓ « Propriété résidentiellement admissible » = une unité ayant reçu un certificat d'occupation le 1er janvier 2025 ou après, avec 16+ unités, dans l'un des dix comtés spécifiés ; exclut les unités avec garages individuels, abordables/assujetties à des restrictions, LIHTC, obligations exonérées d'impôt ou unités Section 8

38.25 Protections des coûts d'exploitation pour les locataires commerciaux qualifiés

Un bailleur commercial ne peut facturer les frais de coûts d'exploitation du bâtiment à un locataire commercial qualifié que si les coûts sont répartis proportionnellement, engagés au cours des 18 mois précédents ou raisonnablement attendus dans les 12 mois, et si la documentation justificative est fournie sur demande écrite dans les 30 jours. Les locataires qualifiés comprennent les microentreprises, les restaurants avec moins de 10 employés et les organismes sans but lucratif avec moins de 20 employés. S'applique aux baux ou locations commençant le 1er janvier 2025 ou après.

- ✓ Les coûts d'exploitation du bâtiment doivent être répartis proportionnellement et documentés avant de facturer un locataire commercial qualifié
- ✓ Locataire qualifié = microentreprise, restaurant avec moins de 10 employés, ou organisme sans but lucratif avec moins de 20 employés
- ✓ Le bailleur doit fournir la documentation justificative dans les 30 jours suivant la demande écrite
- ✓ Toute renonciation à ces droits par un locataire commercial qualifié est nulle comme contraire à l'ordre public

38.26 Délai et Remise du Loyer

En l'absence d'accord ou de pratique établie, le loyer est dû à la fin de chaque période de location et remis aux locaux. La plupart des baux stipulent le paiement d'avance et une adresse de paiement spécifique. Le loyer payé par chèque suspend l'obligation jusqu'à la présentation à la banque, mais un chèque sans provision émis sciemment ne suspend pas l'obligation.

- ✓ En l'absence d'accord, le loyer est dû à la fin de la période et payable aux locaux
- ✓ Le paiement par chèque suspend l'obligation de loyer jusqu'à la présentation
- ✓ Un locataire émettant sciemment un chèque sans provision ne suspend pas l'obligation et peut faire l'objet d'une action en justice immédiate ou d'une expulsion

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 Droit d'accès limité du propriétaire (Résidentiel)

Un propriétaire ne peut accéder à un logement résidentiel que dans des situations spécifiques : urgence, effectuer des réparations/améliorations, fournir des services, montrer l'unité, en cas d'abandon/reddition, ou sur ordonnance du tribunal. Le propriétaire ne peut pas abuser ni harceler, et toute renonciation à ces protections est nulle.

- ✓ L'accès est autorisé uniquement pour urgence, réparations, services, visite, abandon ou ordonnance du tribunal
- ✓ Le propriétaire ne peut pas abuser de ses droits d'accès ni harceler le locataire
- ✓ Toute renonciation ou modification des protections légales relatives à l'accès est nulle

39.2 Pacte de Jouissance Paisible

Tout bail implique un pacte de jouissance paisible — le propriétaire s'engage à ne pas troubler la possession du locataire. Il ne protège pas contre les actes de tiers échappant au contrôle du propriétaire. Les violations incluent l'expulsion, le refus d'accès, la permission d'une dépossession par titre supérieur (par exemple, une saisie antérieure), ou les troubles rendant les lieux impropres à l'usage.

- ✓ Tout bail implique un pacte de jouissance paisible
- ✓ Le pacte ne couvre pas les actes de tiers incontrôlables
- ✓ La saisie par un créancier de rang supérieur sans accord de non-perturbation constitue une violation du pacte
- ✓ Un locataire doit avoir le droit légal à la possession pour réclamer une violation

39.3 Garantie implicite d'habitabilité

La Californie implique une garantie d'habitabilité dans les baux résidentiels — les locaux doivent répondre aux conditions minimales de vie. Le locataire n'a pas besoin de quitter les lieux pour échapper au loyer ; le locataire reste responsable de la valeur locative raisonnable pendant l'occupation. Le locataire doit d'abord donner un avis et accorder un délai raisonnable pour remédier à la situation avant de réduire le loyer ou de quitter les lieux, et ce à ses risques et périls si un tribunal désapprouve.

- ✓ Les logements résidentiels portent une garantie implicite non dérogeable d'habitabilité
- ✓ Le locataire n'a pas besoin de quitter les lieux pour invoquer l'habitabilité (contrairement à l'expulsion constructive commerciale)
- ✓ Le locataire doit donner un avis et accorder un délai raisonnable pour remédier avant de retenir le loyer
- ✓ La rétention du loyer risque l'expulsion si le tribunal constate l'absence de violation

39.4 Divulgation de l'application de pesticides par le propriétaire

Un propriétaire appliquant un pesticide sans opérateur antiparasitaire agréé doit donner aux locataires touchés un avis écrit au moins 24 heures avant l'application, incluant le parasite, le nom/marque du produit, la déclaration de mise en garde requise par l'État, et la date/heure/fréquence approximative. Les applications par diffusion (sur plus de deux pieds carrés), les diffuseurs de brouillard ou les aérosols nécessitent également un avis aux unités adjacentes touchées.

- ✓ Un avis écrit doit être donné au moins 24 heures avant l'application lorsque le propriétaire applique un pesticide sans opérateur agréé
- ✓ L'avis doit indiquer le parasite, le nom et la marque du produit pesticide, la déclaration de MISE EN GARDE requise par l'État, et la date/heure/fréquence approximative
- ✓ Les unités adjacentes (à côté, au-dessus ou au-dessous) doivent être notifiées pour les applications par diffusion, les diffuseurs de brouillard ou les pulvérisations aérosol
- ✓ Les avis de pesticides dans les parties communes doivent être affichés avant l'application et rester affichés au moins 24 heures après

39.5 Obligation du propriétaire de fournir des dispositifs de sécurité

Le propriétaire d'un immeuble destiné à l'habitation humaine doit installer et maintenir un verrou à pêne dormant fonctionnel sur chaque porte d'entrée principale battante, des dispositifs de sécurité/verrouillage des fenêtres fonctionnels sur les fenêtres ouvrables, et des mécanismes de verrouillage sur les portes extérieures des zones communes dans les immeubles multifamiliaux. Le locataire doit notifier le propriétaire des dispositifs défectueux, et le propriétaire n'est responsable que s'il ne les corrige pas dans un délai raisonnable après notification.

- ✓ Le propriétaire doit installer/maintenir un verrou à pêne dormant fonctionnel sur chaque porte d'entrée principale battante; le pêne doit s'étendre d'au moins 13/16 de pouce au-delà du bord de la gâche
- ✓ Le propriétaire doit fournir des dispositifs de sécurité/verrouillage des fenêtres pour les fenêtres ouvrables (à l'exclusion des fenêtres à jalousies, à charnières et des fenêtres hautes) et des verrous sur les portes extérieures des zones communes dans les immeubles multifamiliaux
- ✓ Ne s'applique pas aux portes coulissantes horizontales ni aux immeubles historiquement importants
- ✓ Le locataire doit notifier le propriétaire des dispositifs défectueux; le propriétaire n'est pas responsable sauf s'il omet de corriger le problème dans un délai raisonnable après notification

39.6 Recours de Réparation et Déduction du Loyer par le Locataire

Si un propriétaire ne répare pas les défauts rendant les locaux inhabitables dans un délai raisonnable après notification, le locataire peut effectuer les réparations et déduire le coût du loyer (jusqu'à un mois de loyer) ou quitter les lieux et être libéré de toute obligation de loyer futur. L'action après 30 jours est présumée raisonnable.

- ✓ Le coût des réparations effectuées par le locataire ne peut pas dépasser un mois de loyer du bien
- ✓ Ce recours est disponible au maximum deux fois au cours de toute période de 12 mois
- ✓ Les réparations ou déductions effectuées après le 30e jour suivant la notification sont présumées effectuées après un délai raisonnable (présomption réfutable)
- ✓ Ce recours n'est pas disponible si la condition a été causée par la propre violation du locataire (articles 1929 ou 1941.2)

39.7 Exigences de notification pour l'accès

Sauf en cas d'urgence, d'abandon ou de consentement, l'accès doit se faire pendant les heures normales d'ouverture avec un préavis raisonnable ; 24 heures sont présumées raisonnables. L'avis doit indiquer la date, l'heure approximative et le motif. Des règles spéciales de notification verbale s'appliquent aux visites des acheteurs après notification écrite de vente.

- ✓ L'accès exige généralement un préavis raisonnable ; 24 heures sont présumées raisonnables
- ✓ L'accès doit se faire pendant les heures normales d'ouverture sauf en cas d'urgence ou de consentement
- ✓ L'avis doit inclure la date, l'heure approximative et le motif

39.8 Critères d'Habitabilité (Code Civil 1941.1)

Un propriétaire bailleur résidentiel doit maintenir le logement habitable, y compris l'étanchéité/fenêtres et portes intactes, plomberie et gaz fonctionnels, eau chaude et froide courante, systèmes de chauffage et électriques fonctionnels, locaux propres et sanitaires exempts de parasites, réceptacles à ordures adéquats, planchers/escaliers/rampes en bon état, et (dans les hôtels résidentiels) une boîte aux lettres verrouillable.

- ✓ Le propriétaire bailleur doit maintenir l'étanchéité, la plomberie, l'eau, le chauffage et l'électricité en bon état de fonctionnement
- ✓ Les locaux doivent être propres, sanitaires et exempts de parasites au moment de la prise de possession
- ✓ Les planchers, escaliers et rampes doivent être en bon état de réparation

39.9 Entretien et conformité des immeubles non résidentiels

Dans les baux non résidentiels, le propriétaire n'a aucune obligation implicite de réparer ; les obligations sont fixées par le bail, et en l'absence de clause, le locataire accepte les lieux « tels quels ». La conformité aux lois (amiante, séismique, ADA) est déterminée par les termes du bail et, selon Brown v. Green, par l'intention probable des parties en fonction de facteurs tels que la durée du bail, le coût et la nature des réparations.

- ✓ Aucune obligation implicite du propriétaire de réparer dans les baux non résidentiels
- ✓ En l'absence de clause, le locataire accepte les lieux commerciaux « tels quels »
- ✓ Brown v. Green analyse l'intention probable concernant les frais de conformité (durée, coût, éléments structurels ou non)

39.10 Accessoires et Accessoires Commerciaux

Les améliorations et accessoires deviennent souvent partie intégrante des lieux (propriété du propriétaire) à la fin du bail, sauf accord contraire. Cependant, les accessoires commerciaux installés à des fins commerciales, de fabrication, ornementales ou domestiques peuvent être retirés par le locataire pendant ou à la fin du bail, à moins que le retrait ne cause des dommages à la propriété.

- ✓ Les améliorations permanentes deviennent généralement la propriété du propriétaire à la fin du bail
- ✓ Les accessoires commerciaux peuvent être retirés par le locataire sauf s'ils sont intégrés ou si le retrait cause des dommages
- ✓ Les parties doivent aborder la disposition des accessoires par accord préalable

39.11 Responsabilité du Propriétaire Résidentiel pour les Défauts

Un propriétaire résidentiel peut être tenu responsable en négligence pour les blessures causées par des conditions dangereuses découvrables par une inspection raisonnable au moment de la location, et doit réparer les défauts survenant ultérieurement après notification du locataire. Avertir simplement le locataire est généralement insuffisant pour éviter la responsabilité.

- ✓ Responsable des défauts préexistants découvrables par une inspection raisonnable
- ✓ Obligation de réparer les défauts survenant ultérieurement après réception d'un avis du locataire
- ✓ Le simple avertissement du locataire ne protège pas le propriétaire de la responsabilité

39.12 Avis de contrat de service de lutte antiparasitaire aux locataires

Un propriétaire qui a conclu un contrat de service de lutte antiparasitaire périodique doit fournir à chaque nouveau locataire une copie de l'avis fourni par la société de lutte antiparasitaire structurale agréée en vertu de la section 8538 du code B&P.

- ✓ Le propriétaire doit remettre à chaque nouveau locataire une copie de l'avis de la société de lutte antiparasitaire structurale si un contrat de lutte antiparasitaire périodique existe
- ✓ L'obligation est déclenchée lorsqu'un contrat de service de lutte antiparasitaire périodique a été conclu

39.13 Responsabilité des Détecteurs de Fumée

Chaque logement destiné à l'occupation humaine doit être équipé d'un détecteur de fumée fonctionnel. Le propriétaire l'installe et l'entretient, mais une fois qu'il est fonctionnel à la prise de possession, le locataire doit notifier le propriétaire s'il devient défaillant.

- ✓ Le propriétaire doit installer et entretenir des détecteurs de fumée fonctionnels
- ✓ Le locataire doit notifier le propriétaire si un détecteur qui fonctionnait devient inopérant

39.14 Obligations positives du locataire (Code civil 1941.2)

Si l'inaction du locataire contribue substantiellement à l'inhabitable, le propriétaire n'a aucune obligation de réparer. Les locataires doivent maintenir leur espace propre et sanitaire, éliminer les déchets correctement, utiliser les installations correctement, ne pas endommager les lieux et occuper les espaces uniquement selon leur usage prévu.

- ✓ Le locataire doit maintenir l'unité propre, éliminer les déchets et utiliser les installations correctement
- ✓ Le locataire ne doit pas dégrader ou endommager la structure ou les installations
- ✓ L'obligation de réparer du propriétaire est excusée si le locataire cause substantiellement l'inhabitabilité

39.15 Vices cachés — Norme Peterson

En vertu de Peterson c. Superior Court, qui a annulé la responsabilité stricte établie dans Becker, un propriétaire bailleur résidentiel est responsable des blessures causées par des vices uniquement s'il a été négligent en ne les découvrant pas et en ne les corrigeant pas. Les propriétaires bailleurs ne sont pas strictement responsables des vices cachés indécelables.

- ✓ Peterson a remplacé la responsabilité stricte par une norme de négligence pour les vices cachés
- ✓ Le propriétaire bailleur n'est responsable que s'il a été négligent en ne découvrant pas ou en ne corrigeant pas le vice

39.16 Conditions de Responsabilité du Bailleur Commercial

Un bailleur commercial n'est généralement pas responsable des blessures causées par des défauts, sauf si le bail impose au bailleur une obligation de maintenance, contient une clause de réparation, ou confère au bailleur le contrôle sur la zone défectueuse; ou si le bailleur a une obligation légale, a connaissance d'un vice caché et ne le divulgue/répare pas, ou effectue les réparations de manière négligente.

- ✓ Le bailleur commercial est responsable si le bail impose une obligation de maintenance ou le contrôle du défaut
- ✓ Responsable s'il est soumis à une obligation légale ou conscient d'un vice caché non divulgué
- ✓ Responsable si une réparation est effectuée de manière négligente ou non effectuée après avoir accepté de la faire

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 Résiliation des baux à durée indéterminée - Périodes de préavis

Pour les baux mensuels, chaque partie peut résilier en donnant au moins 30 jours de préavis écrit. Selon la section 1946.1, le propriétaire qui résilie doit généralement donner au moins 60 jours de préavis, mais seulement 30 jours si le locataire a résidé moins d'un an, ou en cas de vente admissible à un acheteur propriétaire-occupant personne physique. Les propriétaires ne peuvent pas facturer les frais de signification des avis.

- ✓ Un bail mensuel peut être résilié par chaque partie avec au moins 30 jours de préavis écrit
- ✓ Un propriétaire qui résilié un bail résidentiel doit généralement donner au moins 60 jours de préavis ; seulement 30 jours si le locataire a occupé moins d'un an
- ✓ Un préavis de 30 jours s'applique en cas de vente de bonne foi à un acheteur personne physique ayant l'intention d'occuper pendant un an, avec l'établissement d'un compte séquestre et notification dans les 120 jours
- ✓ Un propriétaire ne peut pas facturer au locataire de frais pour signifier, afficher ou remettre un avis de résiliation

40.2 Exigence de Résiliation pour Juste Cause

Après qu'un locataire a occupé continuellement et légalement un bien résidentiel pendant 12 mois, le propriétaire ne peut pas résilier la location sans juste cause, qui doit être énoncée dans l'avis écrit de résiliation. Des règles spéciales s'appliquent lorsque des locataires adultes supplémentaires sont ajoutés avant que les locataires existants n'atteignent 24 mois.

- ✓ Après 12 mois d'occupation continue et légale, un propriétaire ne peut pas résilier une location sans juste cause
- ✓ La juste cause doit être énoncée dans l'avis écrit de résiliation de location
- ✓ Si des adultes supplémentaires sont ajoutés avant qu'un locataire existant n'atteigne 24 mois, les protections s'appliquent seulement si tous les locataires ont 12+ mois d'occupation ou si un locataire a 24+ mois d'occupation

40.3 Motifs de résiliation pour cause justifiée imputable au locataire

Pour les locations régies par la loi de cause justifiée, un propriétaire peut résilier pour cause justifiée imputable au locataire, ce qui comprend la mauvaise conduite du locataire. Ces motifs permettent la résiliation lorsque le locataire est responsable de la raison de l'expulsion. Les violations remediables doivent d'abord recevoir un avis et une possibilité de régularisation.

- ✓ La cause justifiée imputable au locataire comprend le non-paiement du loyer, la violation d'une clause importante du bail, le trouble de jouissance, le dégât, l'activité criminelle, la sous-location/cession non autorisée et l'utilisation des locaux à des fins illégales.
- ✓ Le refus d'exécuter une extension/renouvellement écrit avec des conditions similaires, ou le refus de permettre l'accès légal du propriétaire, sont des motifs imputables au locataire.
- ✓ Avant de résilier pour violation remediable du bail, le propriétaire doit donner avis de la violation et une possibilité de régularisation selon l'article 1161(3) du Code de procédure civile (CCP) ; si non régularisée, un avis de trois jours de résiliation peut alors être signifié.

40.4 Motifs de résiliation sans faute justifiée

La résiliation sans faute justifiée permet au propriétaire de résilier le bail pour des raisons non imputables à la mauvaise conduite du locataire : emménagement du propriétaire ou d'un proche, retrait du marché locatif, respect d'ordres gouvernementaux concernant l'habitabilité, et intention de démolir ou de rénover substantiellement. Chaque motif comporte des exigences spécifiques en matière de préavis et de suite.

- ✓ Les motifs de résiliation sans faute justifiée incluent l'intention du propriétaire ou d'un proche d'occuper les lieux (12 mois continus en tant que résidence principale), le retrait du marché locatif, le respect d'une ordonnance gouvernementale, judiciaire ou municipale d'éviction, et l'intention de démolir ou de rénover substantiellement.
- ✓ En cas d'emménagement du propriétaire, le futur occupant doit emménager dans les 90 jours suivant le départ du locataire et occuper les lieux en tant que résidence principale pendant au moins 12 mois consécutifs, ou l'unité doit être re-proposée à l'ancien locataire au même loyer.
- ✓ Une « rénovation substantielle » exige des travaux nécessitant un permis ou l'abattement de matériaux dangereux qui obligent le locataire à quitter les lieux pendant au moins 30 jours consécutifs ; les améliorations cosmétiques (peinture, décoration, réparations mineures) ne sont pas admissibles.

40.5 Aide au relocalisation pour résiliation sans faute

Lorsqu'un propriétaire procède à une résiliation pour juste cause sans faute, le propriétaire doit fournir une aide au relocalisation ou une exonération de loyer égale à un mois de loyer, indépendamment du revenu du locataire. Le locataire doit être informé de ce droit dans l'avis de résiliation écrit.

- ✓ Le propriétaire doit, à son option, soit fournir un paiement direct de relocalisation égal à un mois de loyer, soit renoncer au dernier mois de loyer par écrit avant qu'il ne devienne exigible.
- ✓ L'aide au relocalisation directe doit être fournie dans les 15 jours civils suivant la signification de l'avis, et le montant égale un mois du loyer en vigueur au moment de l'émission de l'avis.
- ✓ Le non-respect strict de l'exigence d'aide au relocalisation rend l'avis de résiliation nul.

40.6 Avis de Trois Jours de Payer le Loyer ou Quitter les Lieux

Un locataire est coupable de détention illégale lorsqu'il reste en possession après défaut de paiement du loyer et ne se conforme pas à un avis de trois jours approprié (excluant les samedis, dimanches et jours fériés judiciaires). L'avis doit indiquer le montant dû, le nom, le numéro de téléphone et l'adresse de la personne chargée de recevoir le paiement, ainsi que les jours/heures disponibles pour la remise en main propre, ou les détails du compte/paiement électronique.

- ✓ L'avis de trois jours exclut les samedis, dimanches et autres jours fériés judiciaires
- ✓ L'avis doit indiquer le montant exact du loyer dû et où/comment le paiement peut être effectué
- ✓ L'avis peut être signifié à tout moment dans l'année suivant l'échéance du loyer

40.7 Cession de bail vs. Sous-location

Une cession de bail transfère l'intégralité de l'intérêt résiduel du locataire; une sous-location transfère une partie des lieux ou l'ensemble pour une durée inférieure au terme résiduel complet. La nature réelle du transfert, non son appellation, est déterminante. Les baux prohibent souvent le transfert sans consentement du propriétaire, lequel doit être exercé raisonnablement.

- ✓ La cession de bail transfère l'intégralité de l'intérêt résiduel; la sous-location transfère moins
- ✓ La nature du transfert, non son nom, détermine son traitement juridique
- ✓ Les clauses de consentement au transfert obligent le propriétaire à agir raisonnablement
- ✓ Les clauses prohibitives de transfert sont interprétées strictement contre le propriétaire

40.8 Responsabilité après cession ou sous-location

Une cession ne libère pas le locataire initial à moins que le propriétaire n'y consente. Un cessionnaire qui assume expressément est pleinement responsable ; sans assumption, le cessionnaire n'est responsable que des obligations liées à la privité de domaine (loyer, entretien), non des obligations purement contractuelles. Dans une sous-location, le sous-locataire n'a aucune obligation directe envers le propriétaire (pas de privité), et la résiliation du bail du locataire éteint les droits du sous-locataire.

- ✓ Le locataire initial reste responsable après cession à moins d'être expressément libéré
- ✓ Le cessionnaire qui assume expressément est pleinement responsable ; sans assumption, il n'est responsable que via la privité de domaine
- ✓ Le sous-locataire n'a aucune obligation directe envers le propriétaire en l'absence de privité
- ✓ La résiliation du bail du locataire éteint les droits du sous-locataire

40.9 Motifs de Résiliation du Bail

Un bail expire selon ses propres termes ou se termine par un droit spécifique ou un événement entraînant la résiliation du bail. Les motifs généraux incluent le préavis, la destruction, l'impossibilité d'exécution, la fusion, le décès, la faillite de l'une ou l'autre partie, l'exercice d'une option, le manquement, l'usage illégal et l'abandon/la renonciation. Un bail ne peut pas être résilié pour des raisons contraires à l'ordre public, telles que les représailles ou la discrimination.

- ✓ Un domaine pour une période d'années se termine automatiquement à l'expiration du terme sans préavis
- ✓ Les motifs incluent le préavis, la destruction, l'impossibilité d'exécution, la fusion, le décès, la faillite, le manquement, l'usage illégal et la renonciation
- ✓ Un bail ne peut pas être résilié pour expulsion de représailles ou discrimination contraire aux lois

40.10 Résiliation par Notification

Un contrat de location à volonté requiert au minimum 30 jours de préavis écrit. Un contrat de location périodique peut être résilié par préavis écrit égal à la durée de la période, ne dépassant pas 30 jours (Code civil § 1946), et le préavis du locataire n'a pas besoin de coïncider avec la date d'échéance du loyer. Cependant, pour les locations résidentielles mois par mois, le Code civil § 1946.1 exige que le propriétaire donne au moins 60 jours de préavis écrit si le locataire occupe l'unité depuis un an ou plus (30 jours s'il y a moins d'un an, ou en cas de vente admissible à un acheteur propriétaire-occupant), tandis que le locataire n'a besoin que de 30 jours. Les propriétés couvertes par la Loi de protection des locataires (§ 1946.2) ou les contrôles de loyer locaux exigent également une cause valable pour la résiliation.

- ✓ Location à volonté : au minimum 30 jours de préavis écrit
- ✓ Règle générale de location périodique (Code civil § 1946) : préavis égal à la période, jusqu'à 30 jours ; le préavis du locataire n'a pas besoin de correspondre à la date d'échéance du loyer
- ✓ Propriétaire résidentiels résiliant un contrat mois par mois (Code civil § 1946.1) : 60 jours de préavis si le locataire occupe depuis un an ou plus, sinon 30 jours ; le locataire n'a besoin que de 30 jours
- ✓ Les exigences de cause valable en vertu de la Loi de protection des locataires ou des contrôles de loyer locaux peuvent restreindre davantage la résiliation

40.11 Avis de trois jours et signification

Pour résilier pour défaut, un propriétaire doit signifier un avis écrit exigeant que le locataire, dans un délai de trois jours, remédie à la situation (si possible) ou libère les lieux, comme condition préalable à une action en expulsion forcée. La signification peut se faire par remise en main propre, par signification substitutive avec envoi par courrier, ou par affichage et envoi par courrier si le locataire ne peut pas être localisé. La signification de l'avis ne résilie pas automatiquement le bail.

- ✓ Un avis de trois jours de remédie ou de libération est une condition préalable à l'action en expulsion forcée
- ✓ La signification peut être personnelle, substitutive ou par affichage et envoi par courrier
- ✓ La signification de l'avis ne résilie pas automatiquement le bail

40.12 Droits des locataires résidentiels non renonçables

Pour les baux résidentiels après le 1er janvier 1976, toute disposition renonçant à certains droits des locataires est nulle : droits relatifs aux dépôts de garantie (CC 1950.5), limitations d'accès (CC 1954), le droit d'exercer des recours futurs, les avis statutaires, les droits de procédure en litige, l'habitabilité, et l'obligation du propriétaire de diligence pour prévenir les blessures.

- ✓ Les renonciations aux droits relatifs aux dépôts de garantie et aux limitations d'accès sont nulles
- ✓ Les renonciations aux recours futurs et aux avis statutaires sont nulles
- ✓ Les renonciations à l'habitabilité et à l'obligation de diligence du propriétaire sont nulles

40.13 Procédure de Détention Illégale

La détention illégale est le recours d'expulsion rapide et courant disponible contre les locataires qui conservent les lieux, font défaut de paiement de loyer, violent les clauses, commettent des dégâts/nuisance, ou ne quittent pas après notification. Un avis de trois jours pour remédier ou quitter est généralement requis. Le tribunal peut accorder la possession et le loyer par jugement, mais non le loyer post-jugement. Si le locataire se rend avant le procès, l'affaire devient une action ordinaire en dommages sans priorité.

- ✓ La détention illégale s'applique aux conservations, aux défauts de loyer, aux violations de clauses, aux dégâts et au défaut de quitter
- ✓ Un avis de trois jours est généralement requis (aucune option de remédiation si la violation est irrémédiable)
- ✓ Le tribunal peut accorder la possession et le loyer par jugement, non le loyer post-jugement
- ✓ La reddition avant le procès convertit l'affaire en action ordinaire en dommages

40.14 Réponse du locataire et moyens de défense en expulsion abusive

Le locataire dispose de cinq jours à compter de la signification de l'assignation pour répondre, sinon un jugement par défaut est rendu. Les moyens de défense affirmatifs doivent être soulevés dans la réponse ou sont réputés abandonnés. Les moyens de défense courants incluent le non-respect des procédures, la violation de l'habitabilité, l'expulsion de représailles et la discrimination. Seul le shérif peut procéder à l'expulsion physique ; le propriétaire ne peut pas le faire.

- ✓ Le locataire dispose de cinq jours pour répondre ou risque un jugement par défaut
- ✓ Les moyens de défense affirmatifs doivent être soulevés ou sont réputés abandonnés
- ✓ Moyens de défense courants : avis défectueux, violation de l'habitabilité, représailles, discrimination
- ✓ Seul l'agent chargé de l'application de la loi peut expulser un locataire ; l'auto-exécution est interdite

40.15 Formatage de la clause de renouvellement/prolongation automatique

Une clause de bail prévoyant le renouvellement ou la prolongation automatique est annulable par la partie qui n'a pas rédigé le bail, sauf si la disposition figure en caractères gras d'au moins huit points dans le corps de l'accord, avec un préambule du même type immédiatement avant la ligne de signature.

- ✓ Les clauses de renouvellement/prolongation automatique doivent figurer en caractères gras d'au moins huit points pour être valides
- ✓ La clause est annulable par la partie qui n'a pas rédigé le bail si les exigences de type/préambule ne sont pas respectées
- ✓ Toute renonciation à ces dispositions est nulle comme contraire à l'ordre public

40.16 Propriétés Exonérées de la Loi Just Cause

L'article 1946.2 ne s'applique pas à certains types de propriétés. Les candidats doivent reconnaître les exonérations, qui reflètent celles relatives aux plafonds de loyer, notamment les maisons unifamiliales et les condominiums appartenant à des propriétaires non-sociétaires lorsqu'un avis approprié est fourni.

- ✓ Les exonérations incluent les hôtels touristiques/de transit, certains établissements de soins/religieux, les dortoirs, les unités partagées avec le propriétaire, les résidences unifamiliales occupées par le propriétaire louant au maximum deux unités/chambres, et les duplex où le propriétaire occupe une unité.
- ✓ Le logement auquel un certificat d'occupation a été délivré au cours des 15 années précédentes est exonéré (sauf les maisons mobiles).
- ✓ Les maisons unifamiliales/condominiums séparément aliénables sont exonérés si le propriétaire n'est pas une FPI, une société ou une SARL ayant un membre société, ET si l'avis d'exonération requis est fourni au locataire.

40.17 Avis de Motif Légitime Obligatoire aux Locataires

Les propriétaires de biens résidentiels couverts doivent fournir aux locataires un avis statutaire concernant les limites d'augmentation de loyer et les protections de motif légitime. L'avis comporte des exigences de formatage et de délai liées aux dates de location.

- ✓ La notification ou disposition du bail doit être en police de 12 points minimum et inclure le libellé statutaire faisant référence aux articles 1947.12 et 1946.2 du Code Civil.
- ✓ La protection de motif légitime s'applique après que tous les locataires aient occupé les lieux de manière continue et légale pendant 12 mois ou plus, ou qu'au moins un locataire l'ait fait pendant 24 mois ou plus.
- ✓ Le non-respect par le propriétaire de toute disposition rend l'avis de fin de location écrit nul ; toute renonciation aux droits des locataires en vertu de cette section est nulle comme contraire à l'ordre public.

40.18 Préemption des Ordonnances Locales et Responsabilité du Propriétaire

Le statut de juste cause interagit avec les ordonnances locales et impose une responsabilité civile aux propriétaires qui le violent. Un seul régime de juste cause s'applique à une propriété donnée.

- ✓ Une propriété ne peut pas être soumise à la fois à une ordonnance locale de juste cause et à cette section ; les ordonnances locales plus protectrices adoptées avant ou le 1er septembre 2019, ou celles qui sont plus protectrices, s'appliquent.
- ✓ Un propriétaire qui reprend possession en violation matérielle est responsable des dommages réels, des honoraires d'avocat discrétionnaires ou des frais, et jusqu'à trois fois les dommages réels plus les dommages-intérêts punitifs pour conduite volontaire, oppressive, frauduleuse ou malveillante.

40.19 Résiliation anticipée pour les victimes de maltraitance/violence

Un locataire peut résilier un bail avant terme si le locataire, un membre du ménage ou un membre de la famille immédiate a été victime d'actes spécifiés tels que la violence domestique, l'agression sexuelle, le harcèlement, la traite des êtres humains, la maltraitance des personnes âgées ou les crimes causant des blessures corporelles ou impliquant des armes/la force. Une documentation est requise.

- ✓ L'avis de résiliation doit être écrit et inclure une ordonnance de protection, un rapport de police, une documentation d'un tiers qualifié, ou une autre vérification raisonnable que l'acte ou le crime admissible s'est produit.
- ✓ L'avis doit être donné dans les 180 jours suivant l'ordonnance, le rapport ou l'acte/crime admissible.
- ✓ Le locataire est responsable du loyer pendant au maximum 14 jours calendaires après avis et est libéré sans pénalité de toute obligation de loyer supplémentaire; la résiliation ne constitue pas un manquement au bail.

40.20 Protection du dépôt de garantie pour les victimes de maltraitance

Un propriétaire ne peut pas pénaliser un locataire qui résilie un bail en vertu des dispositions relatives à la maltraitance/violence en confisquant les dépôts de garantie ou le loyer d'avance. La loi générale sur les dépôts de garantie s'applique par ailleurs.

- ✓ Un propriétaire ne peut pas exiger qu'un locataire qui résilie en vertu de cette section confisque l'argent du dépôt de garantie ou le loyer d'avance en raison de la résiliation.
- ✓ Le locataire n'est pas considéré comme ayant violé le bail du fait de la résiliation, et la loi standard régissant les dépôts de garantie s'applique à tous les autres égards.

40.21 Occupation abusive et Avis de trois jours pour exécuter les clauses

Un locataire est coupable d'occupation abusive lorsqu'il continue d'occuper les lieux après l'expiration du terme sans permission du propriétaire, ou après avoir violé des clauses du bail autres que le loyer (comme une cession ou un sous-location non autorisée) suite à un avis approprié de trois jours pour exécuter les clauses ou quitter les lieux.

- ✓ Les locataires abusifs qui restent après l'expiration du terme sans permission peuvent être expulsés par une action en occupation abusive
- ✓ Un avis de trois jours pour exécuter les clauses (excluant les week-ends et jours fériés) est requis pour les violations de bail autres que le loyer
- ✓ Le locataire, le sous-locataire ou la partie intéressée peut remédier à la violation dans le délai de trois jours pour sauver le bail
- ✓ Sur les terres agricoles, un locataire qui occupe les lieux pendant plus de 60 jours sans mise en demeure est réputé occuper avec permission pour une autre année

40.22 Préavis de Trois Jours et Motifs de Résiliation de Bail

Un locataire qui cède son bail, le sous-loue, commet des dégâts, entretient une nuisance ou utilise les locaux à des fins illégales contrairement aux termes du bail résilie le bail, ce qui donne droit au propriétaire à la restitution de la possession moyennant un préavis de trois jours pour quitter les lieux. Un propriétaire ne peut pas facturer un locataire pour la signification ou la remise de quelque avis que ce soit.

- ✓ La cession, la sous-location, les dégâts, la nuisance ou l'utilisation illégale contrairement au bail résilie le bail et permet un préavis de trois jours pour quitter les lieux
- ✓ Un propriétaire ou son agent ne peut pas facturer un locataire pour la signification, l'affichage ou la remise de quelque avis que ce soit

40.23 Transfert par le Propriétaire

Sauf prohibition, un propriétaire peut transférer son intérêt ; le bail reste en vigueur et le nouveau propriétaire et le locataire ont les mêmes droits et obligations. Selon le Code civil 823, un propriétaire successeur n'est pas responsable des violations du propriétaire antérieur concernant les clauses contre les charges ou relatives au titre/possession.

- ✓ Le propriétaire peut transférer son intérêt sauf si le bail l'interdit
- ✓ Le bail survit au transfert avec les mêmes droits et obligations
- ✓ Le propriétaire successeur n'est pas responsable des violations du propriétaire antérieur concernant les clauses de titre/charge (CC 823)

40.24 Destruction des Lieux

Si aucune partie n'assume l'obligation de reconstruire, l'une ou l'autre peut résilier le bail en cas de destruction complète (si elle n'est pas responsable). Un locataire peut résilier en cas de destruction partielle substantielle ou matérielle. L'obligation inconditionnelle de reconstruction du propriétaire commercial empêche la résiliation par le locataire, mais une clause générale de réparation n'empêche pas la résiliation en cas de destruction totale.

- ✓ L'une ou l'autre partie peut résilier en cas de destruction complète si elle n'est pas responsable et n'a pas d'obligation de reconstruire
- ✓ Le locataire peut résilier en cas de destruction partielle substantielle
- ✓ L'obligation inconditionnelle de reconstruction du propriétaire empêche la résiliation par le locataire

40.25 Fusion, Décès et Faillite

La fusion survient lorsque les domaines du bailleur et du locataire s'unissent (sans domaine intermédiaire), mettant fin au bail et à l'obligation de loyer. Un bail à terme fixe n'est pas résilié par le décès d'une partie sauf disposition contraire du bail; une location à volonté se termine au décès avec notification. La faillite impose un sursis automatique; le syndic peut accepter ou rejeter les baux, et le rejet viole généralement le bail.

- ✓ La fusion du droit de bail et de la pleine propriété met fin au bail et à l'obligation de loyer
- ✓ Un bail à terme fixe survit au décès de l'une ou l'autre partie sauf disposition contraire
- ✓ Le sursis automatique de la faillite interdit l'expulsion sans approbation judiciaire; le syndic peut rejeter les baux

40.26 Violation de condition vs. Engagement

Une condition est un préalable ; sa non-réalisation justifie la résiliation. Un engagement est une promesse ; sa violation entraîne normalement des dommages-intérêts, non la résiliation. Les dispositions ambiguës sont interprétées comme des engagements. Les engagements matériels (habitabilité, interdiction de cession, usage légal) peuvent justifier la résiliation. Les engagements sont dépendants, sauf que l'obligation de loyer et les obligations du propriétaire restent indépendantes—cependant, une violation de l'habitabilité permet aux locataires résidentiels de retenir le loyer.

- ✓ La non-réalisation d'une condition permet la résiliation ; la violation d'un engagement entraîne généralement uniquement des dommages-intérêts
- ✓ Les dispositions ambiguës sont interprétées comme des engagements pour éviter la déchéance
- ✓ L'obligation de loyer et les obligations du propriétaire sont généralement indépendantes
- ✓ La violation de l'habitabilité est une exception permettant aux locataires résidentiels de retenir le loyer

40.27 Utilisation Illégale et Abandon/Résiliation

L'utilisation illégale occasionnelle ne justifie pas la résiliation sauf si le bail le prévoit ; seule l'illégalité relative à l'usage des lieux peut justifier la résiliation. La résiliation par consentement mutuel intervient lors de l'abandon et de l'acceptation, fusionnant les domaines et limitant le locataire aux obligations antérieures à la résiliation. La résiliation peut intervenir par application de la loi — par exemple, lorsqu'un propriétaire reloue après abandon.

- ✓ L'utilisation illégale occasionnelle ne constitue pas un motif de résiliation sauf si le bail le prévoit
- ✓ La résiliation exige l'abandon plus l'acceptation du propriétaire
- ✓ La relocation après abandon effectue la résiliation par application de la loi
- ✓ La résiliation écrite est requise si le bail relevait de la Loi sur la Preuve, en l'absence d'application de la loi

40.28 Droit de Maintenir le Bail et d'Intenter une Action en Recouvrement de Loyer

Un propriétaire peut maintenir le bail en vigueur et intenter une action pour chaque échéance de loyer au fur et à mesure qu'elle devient due (CC 1951.4), que le locataire reste ou abandonne les lieux. Les locataires peuvent invoquer des défenses telles que les droits de compensation ou le manquement à la garantie implicite d'habitabilité. Ce recours est souvent financièrement insatisfaisant.

- ✓ Le propriétaire peut intenter une action pour chaque échéance de loyer au fur et à mesure qu'elle devient due (CC 1951.4)
- ✓ S'applique que le locataire reste ou abandonne les lieux
- ✓ Le locataire peut invoquer les défenses de compensation et d'habitabilité

40.29 Résiliation et dommages (CC 1951.2)

Après trois jours de préavis, si le locataire ne remédie pas à la situation ou ne quitte pas les lieux, le propriétaire peut résilier le bail en vertu du CC 1951.2 et réclamer des dommages. En cas d'abandon, le propriétaire reprend généralement possession pour le compte du locataire et relue les lieux, puis poursuit en justice pour la différence entre le loyer du bail et le montant obtenu par la relocation.

- ✓ Le propriétaire peut résilier le bail et réclamer des dommages en vertu du CC 1951.2 après préavis
- ✓ Le propriétaire relue couramment les lieux et poursuit en justice pour la différence de loyer
- ✓ La reprise de possession en cas d'abandon se fait pour le compte du locataire

40.30 Accès limité aux dossiers d'expulsion

Les dossiers de cas de reprise de possession illégale (expulsion) sont protégés de l'accès public pendant les 60 premiers jours suivant le dépôt. L'accès avant cette période est limité aux parties, aux avocats, aux résidents et aux personnes qui peuvent fournir des informations d'identification spécifiques. Si le demandeur obtient un jugement contre tous les défendeurs dans les 60 jours, les dossiers deviennent accessibles.

- ✓ Le greffier n'autorise l'accès qu'à une partie, à un avocat ou à quelqu'un qui fournit au moins un nom de demandeur et un nom de défendeur plus l'adresse du bien
- ✓ Les dossiers deviennent généralement publics 60 jours après le dépôt si un jugement est rendu en faveur du demandeur
- ✓ Un propriétaire ou un agent ne doit pas facturer à un locataire de frais pour la signification, l'affichage ou la remise de tout avis

40.31 Plainte en Expulsion Abusive et Délais de Réponse

Une plainte en expulsion abusive doit être vérifiée, décrire les locaux avec une certitude raisonnable, et (pour les biens résidentiels) joindre l'avis de résiliation et le bail. Le défendeur doit répondre dans les 10 jours (excluant les samedis, dimanches et jours fériés judiciaires) après signification.

- ✓ La plainte doit être vérifiée, décrire les locaux avec une certitude raisonnable, et indiquer le montant du loyer impayé lorsqu'elle est fondée sur le non-paiement
- ✓ Dans les actions résidentielles, le demandeur doit joindre l'avis (les avis) de résiliation et le bail écrit ou le contrat de location
- ✓ La réponse du défendeur est due dans les 10 jours (excluant les samedis, dimanches et jours fériés judiciaires) après signification

40.32 Frustration de l'Objet Commercial

Un locataire ne peut généralement pas résilier le bail simplement parce que son objet est frustré, mais peut résilier si le bail spécifie et limite l'usage et que cet usage devient impossible. La résiliation exige une frustration complète (et non simplement matérielle), un événement intervenable imprévisible et incontrôlable, et l'absence d'assomption de ce risque par le locataire.

- ✓ La frustration permet la résiliation uniquement si le bail limite l'usage et que cet usage devient impossible
- ✓ La frustration doit être complète, non pas simplement significative ou matérielle
- ✓ L'événement intervenable doit être imprévisible, incontrôlable, et ne pas être un risque que le locataire a assumé

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 Actes de Menace et de Représailles du Propriétaire Interdits

Il est illégal pour un propriétaire d'influencer un locataire à quitter les lieux par des actes de type vol, extorsion, force ou conduite menaçante entravant la jouissance paisible, violations intentionnelles importantes du statut des droits d'entrée (§ 1954), ou menaces de divulguer le statut d'immigration ou de citoyenneté. Un locataire qui obtient gain de cause dans une action civile (y compris les petites créances) a droit à une pénalité civile jusqu'à 2 000 dollars par violation. Les avertissements de bonne foi et les explications normales du bail ou de la loi ne constituent pas des violations.

- ✓ Un propriétaire ne peut pas user de force, de conduite menaçante ou de menaces concernant le statut d'immigration pour contraindre un locataire à quitter
- ✓ Le locataire qui obtient gain de cause peut récupérer une pénalité civile jusqu'à 2 000 dollars par violation
- ✓ Les avis d'avertissement de bonne foi et les explications normales ne constituent pas des violations

41.2 Interdiction de s'enquérir du statut de citoyenneté du locataire

Un propriétaire ou agent du propriétaire ne peut pas s'enquérir, exiger la divulgation ou divulguer le statut d'immigration ou de citoyenneté d'un locataire ou locataire potentiel aux fins de harcèlement, de représailles ou d'incitation à la vacance. Les entités publiques ne peuvent pas obliger les propriétaires à faire de telles enquêtes. Un propriétaire peut toutefois se conformer aux obligations légales fédérales, aux assignations à comparaître ou aux ordonnances judiciaires, et peut demander une documentation pour vérifier les qualifications financières ou l'identité.

- ✓ Le propriétaire ne peut pas s'enquérir ou exiger la divulgation du statut d'immigration ou de citoyenneté
- ✓ Le propriétaire peut vérifier l'identité et les qualifications financières des locataires potentiels
- ✓ Le respect de la loi fédérale, des assignations à comparaître ou des ordonnances judiciaires n'est pas une violation

41.3 Divulgation interdite du statut d'immigration - Dommages

Il est illégal pour un propriétaire de divulguer le statut d'immigration ou de citoyenneté d'un locataire aux autorités ou agences d'immigration dans l'intention de harceler, de représailles, d'influencer une vacance ou de reprendre possession. Un tribunal constatant une violation doit ordonner des dommages-intérêts statutaires entre 6 et 12 fois le loyer mensuel pour chaque personne dont le statut a été divulgué, accorder une ordonnance restrictive et adjuger les honoraires d'avocat et dépens à la partie gagnante. Les renonciations à ces droits sont nulles comme contraires à l'ordre public.

- ✓ Les dommages-intérêts statutaires sont de 6 à 12 fois le loyer mensuel par personne dont le statut a été divulgué
- ✓ Le tribunal doit adjuger les honoraires d'avocat et dépens à la partie gagnante
- ✓ Toute renonciation à ces droits du locataire est nulle en vertu de l'ordre public

41.4 Interdiction de représailles du propriétaire

Un propriétaire ne peut pas exercer de représailles contre un locataire (n'étant pas en défaut de paiement de loyer) pour avoir exercé ses droits ou s'être plaint de l'habitabilité en reprenant possession, en forçant un départ involontaire, en augmentant le loyer ou en réduisant les services dans les 180 jours suivant l'acte protégé. Menacer de signaler un locataire aux autorités d'immigration constitue une conduite de représailles.

- ✓ Le propriétaire ne peut pas exercer de représailles dans les 180 jours suivant un acte protégé du locataire (plainte, avis, inspection, procédure judiciaire ou arbitrage)
- ✓ Le locataire ne peut invoquer la protection contre les représailles plus d'une fois au cours de toute période de 12 mois
- ✓ Signaler ou menacer de signaler un locataire aux autorités d'immigration est une conduite de représailles interdite
- ✓ Le propriétaire contrevenant est responsable des dommages réels plus les dommages punitifs de 100 à 2 000 dollars par acte s'il y a fraude, oppression ou malveillance ; toute renonciation aux droits du locataire est nulle

41.5 Droits des locataires après la vente en forclusion

Lorsqu'une propriété locative est vendue en forclusion, les locataires bénéficient de protections substantielles. Les locataires au mois ou périodiques doivent recevoir un préavis écrit de 90 jours avant leur expulsion. Les locataires titulaires d'un bail à terme fixe conclu avant le transfert en forclusion conservent généralement le droit à la possession jusqu'à la fin du terme du bail, tous les droits et obligations du bail survivant à la forclusion.

- ✓ Les locataires au mois ou périodiques en possession au moment de la vente en forclusion doivent recevoir un préavis écrit de 90 jours pour quitter les lieux en vertu de l'article 1162
- ✓ Les locataires titulaires d'un bail à terme fixe peuvent rester jusqu'à la fin du terme du bail, et les obligations du bail survivent à la forclusion
- ✓ L'acquéreur ou le successeur porte la charge de la preuve qu'un bail à terme fixe n'a pas droit à la protection

41.6 Divulgation de la demande de permis de démolition

Un propriétaire ou un agent qui demande un permis de démolition d'une unité d'habitation locative doit donner avis écrit de ce fait aux locataires potentiels avant de conclure une convention de location ou d'accepter des frais, et aux locataires actuels avant de demander le permis. L'avis doit inclure la date approximative la plus proche de la démolition et la date approximative de fin de location ; la démolition ne peut pas avoir lieu avant la date indiquée dans l'avis. Le non-respect permet à un locataire de recouvrer les dommages réels, les frais de déménagement, une pénalité civile jusqu'à 2 500 $, et les honoraires d'avocat.

- ✓ Le propriétaire doit divulguer une demande de permis de démolition aux locataires potentiels avant d'accepter des frais ou de signer un bail
- ✓ Le propriétaire doit notifier les locataires actuels avant de demander le permis de démolition
- ✓ Le non-respect expose le propriétaire aux dommages réels plus une pénalité civile jusqu'à 2 500 $ et aux honoraires d'avocat

41.7 Divulgation de l'emplacement d'anciens munitions fédérales/d'État

Un propriétaire d'une habitation résidentielle ayant une connaissance réelle de tout ancien emplacement de munitions fédérales ou d'État dans le secteur environnant doit donner un avis écrit à un locataire potentiel avant la conclusion d'un contrat de location. Les emplacements de munitions sont d'anciens terrains d'entraînement militaire qui peuvent contenir des munitions explosives et ne peuvent pas être facilement observés ou découverts.

- ✓ Le propriétaire ayant une connaissance réelle d'un ancien emplacement de munitions doit donner un avis ÉCRIT au locataire potentiel AVANT la conclusion du contrat de location
- ✓ « Secteur environnant » signifie dans un rayon d'un mille de l'habitation résidentielle
- ✓ « Ancien emplacement de munitions » est une zone identifiée par une agence fédérale ou d'État comme ayant été autrefois utilisée pour l'entraînement militaire et pouvant contenir des munitions explosives

41.8 Droits des locataires suite à une vente en cas de saisie immobilière

Suite à une vente en cas de saisie immobilière d'un bien résidentiel, les locataires bénéficient de protections. Les locataires au mois bénéficient généralement du droit de rester au moins 90 jours. Un bail à durée déterminée doit être respecté par le nouveau propriétaire, sauf si le nouveau propriétaire occupera le bien comme résidence principale ou dans d'autres circonstances limitées. Dans les villes dotées d'ordonnances d'expulsion pour « juste cause », le locataire n'aura peut-être pas besoin de déménager. Toutes les obligations du bail, y compris le devoir de payer le loyer, persistent après la vente. Il est une infraction de retirer l'avis de saisie immobilière requis dans les 72 heures suivant son affichage, passible d'une amende de 100 dollars.

- ✓ Un nouveau propriétaire doit respecter un bail à durée déterminée sauf s'il occupe le bien comme résidence principale ou une autre exception limitée
- ✓ Les locataires au mois reçoivent généralement au moins 90 jours avant d'être tenus de déménager
- ✓ Les obligations des locataires, y compris le paiement du loyer, persistent après la vente en cas de saisie immobilière
- ✓ Retirer l'avis de saisie immobilière affiché dans les 72 heures constitue une infraction passible d'une amende de 100 dollars

41.9 Exceptions à la Survie du Bail à Terme Fixe

Un bail à terme fixe survivant à une saisie immobilière peut néanmoins être résilié sur préavis de 90 jours si certaines conditions s'appliquent, protégeant les locataires de bonne foi ayant conclu une transaction à titre onéreux, mais non les initiés ou les baux fictifs.

- ✓ Peut être résilié sur préavis de 90 jours si l'acquéreur occupera l'unité comme résidence principale
- ✓ Peut être résilié si le preneur est le constituant d'hypothèque ou un enfant, conjoint ou parent du constituant d'hypothèque
- ✓ Peut être résilié si le bail ne constitue pas une transaction à titre onéreux ou exige un loyer substantiellement inférieur aux prix du marché (sauf s'il est subventionné)

41.10 Protection des locataires victimes de maltraitance

Un propriétaire ne peut pas résilier ou refuser de renouveler un bail en raison d'un acte de maltraitance ou de violence contre un locataire, un membre de la famille immédiate ou un membre du ménage, lorsqu'une documentation de maltraitance est fournie. La maltraitance comprend la violence conjugale, l'agression sexuelle, le harcèlement, la traite des personnes et la maltraitance des personnes âgées ou des adultes dépendants.

- ✓ Le propriétaire ne doit pas résilier ou refuser le renouvellement du bail en raison de maltraitance ou de violence contre le locataire, la famille ou un membre du ménage si une documentation est reçue
- ✓ La documentation doit généralement avoir été émise au cours des 180 derniers jours (ordonnance restrictive, rapport de police ou déclaration d'un tiers qualifié)
- ✓ Le propriétaire ne doit pas divulguer les informations fournies par le locataire à des tiers sans consentement écrit ou ordonnance judiciaire

41.11 Divulgation des risques d'inondation aux locataires résidentiels

Pour tout bail ou contrat de location résidentiel conclu à partir du 1er juillet 2018, le propriétaire ou la personne offrant le bien à la location doit divulguer en caractères d'au moins huit points si le bien se situe dans une zone de risque d'inondation spécial ou une zone d'inondation potentielle (si le propriétaire en a connaissance réelle), où obtenir les informations sur les risques (outil MyHazards), et que l'assurance du propriétaire ne couvre pas les biens personnels du locataire, de sorte qu'une assurance-locataire ou contre les inondations est recommandée.

- ✓ La divulgation de risque d'inondation pour bail/location résidentielle est requise pour les contrats à partir du 1er juillet 2018, en caractères d'au moins 8 points
- ✓ La « connaissance réelle » comprend un avis écrit d'une agence gouvernementale, une assurance contre les inondations requise par le prêteur hypothécaire, ou une assurance contre les inondations actuellement souscrite par le propriétaire
- ✓ Doit informer le locataire que l'assurance du propriétaire ne couvre pas les biens personnels du locataire et recommander une assurance-locataire ou contre les inondations

41.12 Divulgation du propriétaire/agent au locataire

Le propriétaire d'un immeuble à logements multiples, ou une partie signant au nom du propriétaire, doit divulguer le nom et l'adresse des personnes autorisées à gérer et à recevoir les significations, les avis et les demandes. Pour les accords verbaux, cela doit être fourni par écrit à la demande du locataire et maintenu à jour; cela lie les propriétaires/gestionnaires successeurs.

- ✓ Le propriétaire doit divulguer le gestionnaire immobilier et l'agent pour la signification des actes
- ✓ Pour les accords verbaux, la divulgation doit être fournie par écrit à la demande du locataire
- ✓ Un signataire non-conforme devient l'agent du propriétaire pour la signification et les obligations
- ✓ La divulgation peut être satisfaite par l'affichage d'avis dans des endroits bien en vue

41.13 Protection des locataires en cas de saisie immobilière

Les lois fédérales et californiennes protègent les locataires lorsque leur location fait l'objet d'une saisie immobilière. La Loi fédérale de protection des locataires en cas de saisie (Protecting Tenants at Foreclosure Act) permet généralement à un locataire ayant un bail antérieur à la saisie de rester jusqu'à l'expiration du bail, sauf si l'acheteur a l'intention d'occuper comme résidence principale, auquel cas un préavis de 90 jours s'applique. Le contrôle des loyers local, la Section 8 et les ordonnances de résiliation justifiée peuvent offrir une protection plus importante.

- ✓ Un bail antérieur à la saisie se poursuit généralement après la saisie jusqu'à son expiration
- ✓ Un acquéreur ayant l'intention d'occuper comme résidence principale peut donner un préavis de 90 jours
- ✓ Le contrôle des loyers local et les protections de la Section 8 peuvent dépasser la Loi fédérale

41.14 Droits d'affichage de pancartes politiques des locataires

Un propriétaire ne peut généralement pas interdire à un locataire d'afficher des pancartes politiques concernant les élections, initiatives/référendums/rappels, ou les questions devant les organismes publics. Les pancartes peuvent être affichées à la fenêtre/porte d'une unité multifamiliale ou sur la cour, fenêtre, porte, balcon, ou mur extérieur d'une unité unifamiliale. Un propriétaire peut restreindre les pancartes dépassant six mètres carrés, celles violant la loi, ou celles violant des documents valides de restriction de communauté. Les périodes d'affichage raisonnables commencent au moins 90 jours avant et se terminent au moins 15 jours après l'élection ou le vote.

- ✓ Le propriétaire peut interdire les pancartes politiques dépassant six mètres carrés
- ✓ La période d'affichage raisonnable s'étend d'au moins 90 jours avant à au moins 15 jours après le vote
- ✓ Le propriétaire ne peut pas autrement interdire les affichages de pancartes politiques admissibles

41.15 Droits d'affichage d'articles religieux pour les locataires

Un propriétaire ne peut pas appliquer une restriction conventionnelle interdisant l'affichage d'articles religieux sur la porte d'entrée ou le cadre de porte d'un logement. Des exceptions s'appliquent lorsque l'article menace la santé ou la sécurité publique, entrave l'ouverture/fermeture de la porte, viole la loi, est obscène, ou dépasse 36 par 12 pouces carrés (et ne dépasse pas la taille de la porte). Le terme « propriétaire » comprend les associations de condominiums, les conseils, les membres, les bailleurs et les sous-bailleurs.

- ✓ Les bailleurs/propriétaires ne peuvent pas interdire les articles religieux sur une porte d'entrée ou un cadre de porte
- ✓ Une exception s'applique si l'article dépasse 36 par 12 pouces carrés ou menace la santé/sécurité ou bloque la porte

41.16 Droits relatifs aux appareils de micromobilité personnelle

Un propriétaire ne peut pas interdire à un locataire de posséder des appareils de micromobilité personnelle, ni de stocker et recharger jusqu'à un appareil par occupant dans l'unité si l'appareil est non motorisé, respecte les normes de sécurité UL/EN spécifiées et est assuré par le locataire. Cette restriction ne s'applique pas si le propriétaire fournit un stockage sécurisé sur place à long terme avec connexions électriques sans frais. Les propriétaires peuvent appliquer la conformité aux codes d'incendie et interdire les réparations de batterie/moteur dans l'unité, mais les droits d'adaptation aux personnes handicapées sont préservés.

- ✓ Le propriétaire ne peut pas interdire la possession d'appareils de micromobilité personnelle
- ✓ Le locataire peut stocker/recharger jusqu'à un appareil par occupant s'il respecte les normes de sécurité et est assuré
- ✓ Une exception s'applique si le propriétaire fournit gratuitement un stockage sécurisé sur place à long terme

41.17 Difficultés liées à la Sécurité sociale comme moyen de défense contre l'expulsion

Un locataire peut invoquer les difficultés liées à la Sécurité sociale comme moyen de défense reconventionnel dans une action en expulsion abusive fondée sur le non-paiement du loyer lorsqu'une interruption des prestations de Sécurité sociale a causé le non-paiement.

- ✓ Le locataire doit prouver que les prestations ont été interrompues, retardées ou réduites sans sa faute et que cette difficultés ont empêché le paiement du loyer.
- ✓ Si la preuve est établie, le tribunal suspend l'expulsion abusive jusqu'à 14 jours après le rétablissement des prestations ou 6 mois après la suspension, selon la date la plus proche ; le locataire reste tenu de payer les arriérés de loyer.
- ✓ Le moyen de défense s'applique uniquement aux actions de non-paiement du loyer et doit rester en

vigueur jusqu'au 20 janvier 2029.

41.18 Protections des locataires victimes de crimes

Un propriétaire ne peut pas refuser de louer à, ou continuer de louer à, un locataire autrement qualifié uniquement parce que le locataire a précédemment exercé des droits statutaires en tant que victime, ou a résilié un bail antérieur en raison d'être victime de violence domestique, d'agression sexuelle, ou d'un crime similaire. Les propriétaires sont responsables des violations et doivent garder les informations des victimes confidentielles.

- ✓ Un propriétaire ou agent ne doit pas refuser de louer ou continuer de louer à un locataire autrement qualifié uniquement parce que le locataire a précédemment exercé ces protections de victime ou a résilié un bail antérieur pour ces raisons
- ✓ Un propriétaire ne doit pas divulguer les informations fournies par un locataire en vertu de cette section à des tiers sauf si le locataire consent par écrit ou si la divulgation est requise par la loi ou ordonnance judiciaire
- ✓ Un propriétaire qui viole cette section est responsable des dommages réels plus les dommages statutaires de 100 à 5 000 dollars

41.19 Exceptions Permettant la Résiliation Malgré les Abus

Un propriétaire peut toujours résilier le bail même après avoir reçu de la documentation d'abus si l'auteur réside dans la même unité, ou si l'auteur a menacé la sécurité d'autrui et le locataire continue de permettre la présence de l'auteur après un avis de trois jours.

- ✓ La résiliation est autorisée si l'auteur est un locataire résidant dans la même unité d'habitation
- ✓ La résiliation est autorisée si l'auteur a menacé la sécurité physique d'autrui ET le locataire permet la présence après un avis de trois jours
- ✓ Le propriétaire n'est pas responsable envers les autres locataires pour les mesures prises en conformité avec cette section

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 Responsabilité Duelle du Gestionnaire Immobilier

Un gestionnaire immobilier sert deux parties aux intérêts parfois concurrents et doit équilibrer la rentabilité du propriétaire contre la valeur locative et la conformité légale.

- ✓ Le gestionnaire a une obligation envers le propriétaire/client pour le rendement maximal de la propriété
- ✓ Le gestionnaire a une obligation envers les locataires pour la meilleure valeur, une sécurité raisonnable et la conformité aux lois sur le logement équitable
- ✓ Le gestionnaire doit louer les unités au prix du marché le plus élevé, maîtriser les dépenses dans le budget et préserver/améliorer la valeur de la propriété

42.2 Contrat de gestion écrit

Un gestionnaire immobilier doit avoir un contrat écrit avec le propriétaire définissant les responsabilités. En tant qu'agent, le gestionnaire est lié par des obligations fiduciaires et légales.

- ✓ Le contrat doit énoncer les conditions, la période, les politiques de gestion, les honoraires et l'autorité/les pouvoirs conférés par le propriétaire à l'agent
- ✓ Des formulaires de contrat de gestion standard sont disponibles pour les propriétés locatives
- ✓ L'agent doit agir de bonne foi, avec loyauté, compétence, diligence et divulgation complète
- ✓ L'agent doit éviter le mélange de fonds et s'abstenir de profits personnels secrets sans la connaissance et le consentement du mandant

42.3 Exigences de comptabilité des comptes en fiducie

En raison de la relation fiduciaire entre le courtier et le propriétaire, le gestionnaire immobilier doit maintenir un système de comptabilité adéquat des comptes en fiducie et se conformer aux lois sur les comptes en fiducie.

- ✓ Un registre précis doit être tenu de tous les fonds en fiducie passant par les mains du courtier
- ✓ La responsabilité des registres des comptes en fiducie incombe au courtier en gestion immobilière
- ✓ Un expert-comptable externe devrait être engagé périodiquement pour examiner le système comptable
- ✓ Les assistants de bureau non autorisés peuvent être cautionnés pour pouvoir légalement gérer les fonds des clients

42.4 Désignations professionnelles de l'IREM

L'IREM certifie les individus (et non les entreprises) en tant que gestionnaires de propriété qualifiés, car les compétences résident chez la personne et non chez l'entreprise. Différents niveaux de formation et d'expérience donnent lieu à différentes désignations.

- ✓ Le Certified Property Manager (CPM) est obtenu par les individus satisfaisant aux exigences en matière d'éducation et d'expérience
- ✓ Le Accredited Residential Manager (ARM) nécessite un degré moindre de formation et d'expérience sur site
- ✓ Le Accredited Management Organization (AMO) est une entreprise satisfaisant aux directives de l'IREM et utilisant au moins un CPM

42.5 Trois Types de Gestionnaires Immobiliers

Il existe trois types distincts de gestionnaires immobiliers, qui se différencient par l'employeur, l'étendue des responsabilités et le nombre de propriétés gérées. Comprendre chaque rôle est important pour l'examen.

- ✓ Le gestionnaire immobilier individuel est un courtier immobilier qui gère les propriétés pour un ou plusieurs propriétaires
- ✓ Le gestionnaire d'immeuble individuel est employé par un gestionnaire immobilier ou un propriétaire et gère généralement un seul grand immeuble
- ✓ Le gestionnaire résident peut être employé par un courtier, un agent de gestion ou un propriétaire pour gérer un immeuble d'appartements à temps partiel ou à temps plein
- ✓ Les gestionnaires d'actifs prennent des décisions au niveau du propriétaire concernant le changement d'usage, le refinancement et la vente, et supervisent souvent d'autres gestionnaires immobiliers

42.6 Responsabilités spécifiques du gestionnaire immobilier

Le gestionnaire immobilier exerce un large éventail de fonctions opérationnelles spécifiques. Les candidats à l'examen doivent reconnaître ces responsabilités de gestion fondamentales.

- ✓ Établir le calendrier locatif pour le rendement le plus élevé compatible avec une bonne économie
- ✓ Commercialiser l'espace, percevoir les loyers, préparer et exécuter les baux, et vérifier la solvabilité des locataires
- ✓ Tenir des registres et adresser des rapports réguliers au propriétaire
- ✓ Annoncer les logements vacants, superviser l'entretien, examiner et payer les factures, et obtenir une assurance
- ✓ Être compétent et respecter les lois fédérales, étatiques et locales applicables

42.7 Établissement du barème des loyers

La fixation des loyers nécessite une analyse approfondie du marché/quartier. Le gestionnaire immobilier compare les immeubles concurrents et analyse les facteurs économiques et démographiques pour fixer des loyers qui maximisent les revenus.

- ✓ Les niveaux de loyer sont établis sur la base de la rareté et de la comparabilité des valeurs
- ✓ Le gestionnaire doit enquêter sur les loyers des immeubles concurrents comparables du quartier
- ✓ L'analyse comprend la croissance démographique, les niveaux de revenus, l'industrie locale, les transports et les conditions du marché du logement
- ✓ Le barème de loyers final doit générer un revenu maximal compatible avec une bonne économie

42.8 Entretien et maintenance préventive

Le gestionnaire immobilier doit entretenir le bâtiment et acheter les fournitures et services de manière efficace, en équilibrant les dépenses pour que le propriétaire réalise toujours un profit. L'entretien rapide et préventif permet d'économiser de l'argent.

- ✓ Les réparations doivent être effectuées immédiatement, car le délai permet aux problèmes de s'aggraver et de devenir plus coûteux
- ✓ L'entretien préventif continu est l'objectif pour réduire les grandes dépenses futures
- ✓ L'achat doit mettre l'accent sur l'obtention du meilleur rapport qualité-prix pour l'argent du propriétaire
- ✓ Si tous les revenus sont dépensés sans laisser de profit, le propriétaire cherchera un autre gestionnaire

42.9 Registres et rapports du propriétaire

Le gestionnaire immobilier doit tenir des registres appropriés et faire rapport régulièrement au propriétaire, en fournissant à la fois des comptes mensuels et un relevé annuel détaillé pour guider les politiques futures.

- ✓ Les rapports doivent être facilement compréhensibles et couvrir toutes les opérations
- ✓ Fournir un compte mensuel plus un relevé annuel détaillé
- ✓ Les relevés annuels aident à évaluer les fluctuations des revenus et dépenses et à formuler les politiques futures

42.10 Frais de gestion immobilière

Les frais de gestion peuvent être structurés de plusieurs façons ; le plus souvent sous forme d'un pourcentage des loyers bruts perçus. Les tarifs varient selon le type de propriété et la localisation.

- ✓ Les frais peuvent être un montant forfaitaire mensuel, un pourcentage des loyers bruts perçus, ou une combinaison des deux
- ✓ Les frais basés sur un pourcentage varient d'environ 3 % pour les grandes structures à 20 % ou plus pour les maisons individuelles ou les petits immeubles
- ✓ Les zones touristiques avec un taux de rotation élevé peuvent facturer jusqu'à 50 % des loyers bruts
- ✓ Les gestionnaires reçoivent souvent une compensation supplémentaire pour les renouvellements de bail et la supervision des réparations ou modifications majeures

42.11 Mise en valeur de l'espace locatif

La commercialisation efficace de l'espace disponible est essentielle ; la méthode la plus courante aujourd'hui est la publicité sur Internet. Réduire le temps d'inoccupation contrôle les frais de publicité et les coûts d'opportunité.

- ✓ La méthode la plus courante de mise en valeur d'une propriété locative aujourd'hui est la publicité sur Internet
- ✓ Les autres méthodes incluent les panneaux, les annonces dans les journaux, les brochures, les contacts professionnels et les recommandations de locataires
- ✓ Un programme d'entretien solide est important car les propriétés usées découragent les locataires potentiels

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 Les Clauses Restrictives Prohibées Doivent Être Supprimées

Aucune déclaration ou document de gouvernance ne peut contenir une clause restrictive qui viole l'article 12955 du Code du gouvernement (clauses discriminatoires). Le conseil d'administration doit modifier le document — sans approbation des membres — pour supprimer ces clauses et renouveler le document. Le Département des droits civiques, une ville/comté, ou toute personne peut poursuivre en recours injonctif si l'association omet de supprimer les clauses dans les 30 jours suivant la notification écrite, et le tribunal peut accorder les honoraires d'avocats à la partie gagnante.

- ✓ Les clauses restrictives discriminatoires prohibées selon l'article 12955 du Code du gouvernement sont inapplicables
- ✓ Le conseil d'administration doit supprimer ces clauses sans approbation des membres et enregistrer la déclaration renouvelée
- ✓ L'association dispose de 30 jours après la notification écrite pour supprimer les clauses avant qu'une action en exécution ne puisse être engagée

43.2 Documents de divulgation relatifs aux ensembles immobiliers en copropriété du vendeur

Selon l'article 4525 du Code civil, un propriétaire vendant une part distincte dans un ensemble immobilier en copropriété (condominium, PUD, coopérative d'actions) doit fournir à l'acheteur éventuel un ensemble spécifique de documents dès que possible avant le transfert de titre ou l'exécution d'un contrat de vente immobilière. Ces documents comprennent tous les actes de gouvernance (CC&R, statuts, articles ou déclaration de non-incorporation), les divulgations budgétaires et de réserves annuelles les plus récentes, une déclaration des cotisations ordinaires/extraordinaires actuelles et des montants impayés, les amendes, les avis de violation, les listes de défauts, les déclarations de restrictions de location/d'âge, et (si demandé) les procès-verbaux du conseil d'administration des 12 mois précédents.

- ✓ Le vendeur doit remettre les documents de l'article 4525 à l'acheteur dès que possible avant le transfert de titre ou l'exécution du contrat de vente
- ✓ Les divulgations comprennent les actes de gouvernance, la déclaration des cotisations/frais, les cotisations impayées et les amendes, les avis de violation, et les résumés des réserves/budgets
- ✓ Si l'acheteur le demande, le vendeur doit fournir les procès-verbaux approuvés des réunions du conseil d'administration (excluant les sessions à huis clos) des 12 mois précédents
- ✓ La déclaration doit divulguer toute interdiction de location/bail et toute restriction d'occupation basée sur l'âge limitée par l'article 51.3

43.3 Restrictions de Location HOA Limitées par la Loi

Les documents régissants ne peuvent pas interdire ou restreindre déraisonnablement la location/location de parts distinctes à moins que l'effet avant l'acquisition du titre par le propriétaire (§ 4740). Les restrictions ne peuvent pas limiter les locations à moins de 25 % des parts distinctes (§ 4741). Les propriétaires peuvent louer des portions d'unités occupées par le propriétaire pour des périodes de plus de 30 jours (§ 4739). Les conseils d'administration devaient modifier les documents régissants non conformes avant le 1er juillet 2022.

- ✓ Un propriétaire n'est pas assujetti aux interdictions de location à moins que le document régissant n'ait été en vigueur avant l'acquisition du titre par le propriétaire (§ 4740)
- ✓ Les HOA ne peuvent pas restreindre les locations à moins de 25 % des parts distinctes (§ 4741)
- ✓ Les ADU et JADU ne sont pas comptabilisés comme des parts distinctes, et une unité n'est pas comptabilisée comme louée si elle est occupée par le propriétaire
- ✓ Les locations à court terme/transitoires de 30 jours ou moins peuvent toujours être interdites
- ✓ La violation intentionnelle expose le HOA aux dommages réels plus une pénalité civile jusqu'à 1 000 $

43.4 Restrictions nulles sur la commercialisation de l'intérêt du propriétaire

Toute disposition du document de gouvernance qui restreint arbitrairement ou déraisonnablement la capacité d'un propriétaire à commercialiser son intérêt est nulle (§ 4730). Les associations de propriétaires ne peuvent pas facturer de frais de commercialisation dépassant les coûts réels ou établir une relation exclusive avec un courtier immobilier pour les ventes dans le lotissement.

- ✓ Les dispositions qui restreignent arbitrairement ou déraisonnablement la capacité d'un propriétaire à commercialiser son intérêt sont nulles
- ✓ Les associations de propriétaires ne peuvent pas imposer de frais de commercialisation dépassant les coûts réels ou directs
- ✓ Les associations de propriétaires ne peuvent pas exiger une relation exclusive avec un courtier pour la vente ou la commercialisation des intérêts du propriétaire

43.5 Obligation de Prélever des Cotisations Suffisantes

Les associations doivent prélever des cotisations régulières et extraordinaires suffisantes pour s'acquitter de leurs obligations, mais ne peuvent pas percevoir plus que nécessaire aux fins du prélèvement effectué.

- ✓ L'association doit prélever des cotisations régulières et extraordinaires suffisantes pour faire face à ses obligations, sauf limitations prévues par § 5605 (§ 5600)
- ✓ L'association ne peut pas imposer ou percevoir une cotisation ou frais dépassant le montant nécessaire pour couvrir les frais pour lesquels il est prélevé

43.6 Limites sur les augmentations d'évaluations (Règle 20 %/5 %)

L'autorité du conseil d'administration pour augmenter les évaluations est plafonnée sans l'approbation des membres. Il s'agit d'une règle de HOA fortement testée.

- ✓ Le conseil d'administration ne peut pas augmenter les évaluations régulières de plus de 20 % par rapport à l'année fiscale précédente sans l'approbation de la majorité d'un quorum de membres (§ 5605)
- ✓ Le conseil d'administration ne peut pas imposer d'évaluations spéciales qui, au total, dépassent 5 % des dépenses brutes budgétisées pour l'année fiscale sans l'approbation des membres
- ✓ Les augmentations d'évaluations régulières exigent le respect des exigences de divulgation du budget en vertu du § 5300
- ✓ « Quorum » signifie plus de 50 pour cent des membres

43.7 Cotisations du Syndicat comme Dette du Propriétaire et Défaut de Paiement

Les cotisations ordinaires ou extraordinaires, plus les frais de retard, les frais de recouvrement, les honoraires raisonnables d'avocat et les intérêts constituent une dette personnelle du propriétaire à la date de leur perception. Les cotisations sont en défaut de paiement 15 jours après leur échéance, à moins que la déclaration ne prévoit un délai plus long.

- ✓ Les cotisations deviennent en défaut de paiement 15 jours après la date d'échéance, à moins que les documents régissants n'autorisent un délai plus long
- ✓ La cotisation plus les frais constituent une dette personnelle du propriétaire de la part distincte au moment de leur perception

43.8 Frais de retard et intérêts recouvrables sur les arriérés

Lorsqu'une cotisation est en retard, une association peut recouvrer les frais de recouvrement raisonnables, les honoraires d'avocats, des frais de retard et des intérêts. Les limites d'intérêt prévues à l'article XV de la Constitution de Californie ne s'appliquent pas aux associations, sous réserve des plafonds statutaires.

- ✓ Les frais de retard ne peuvent pas dépasser 10 % de la cotisation en retard ou 10 dollars, selon le montant le plus élevé
- ✓ Les intérêts ne peuvent pas dépasser un taux annuel de 12 %, commençant 30 jours après l'échéance de la cotisation

43.9 Exigences de préavis de privilège

Au moins 30 jours avant l'enregistrement d'un privilège pour une dette en souffrance, l'association doit notifier le propriétaire inscrit par courrier certifié avec une description des procédures de recouvrement/privilège, la méthode de calcul, un relevé détaillé des frais et le libellé d'avertissement de saisie immobilière requis en caractères gras. Le propriétaire a le droit d'inspecter les dossiers, de demander une réunion du conseil d'administration et de poursuivre une résolution des litiges.

- ✓ Doit donner un préavis de 30 jours par courrier certifié avant l'enregistrement d'un privilège, incluant un relevé détaillé des frais
- ✓ L'avis doit énoncer le droit d'inspecter les dossiers (§ 5205), de demander une réunion concernant un plan de paiement, et de demander une résolution des litiges/ADR

43.10 Enregistrement et Priorité des Privilèges de Cotisation

Le montant de la cotisation plus les frais, les pénalités de retard et les intérêts deviennent un privilège dès que l'association enregistre un avis de cotisation impayée auprès du registraire du comté décrivant le montant, la description légale et le propriétaire. La décision d'enregistrer un privilège doit être prise par vote à la majorité du conseil en assemblée ouverte et ne peut pas être déléguée à un agent. Une copie doit être envoyée par courrier recommandé dans les 10 jours suivant l'enregistrement.

- ✓ La décision d'enregistrer un privilège doit être un vote à la majorité du conseil en assemblée ouverte, enregistrée au procès-verbal, et ne peut pas être déléguée à un agent
- ✓ La copie de l'avis enregistré doit être envoyée par courrier recommandé dans les 10 jours civils suivant l'enregistrement ; le privilège a priorité sur les privilèges enregistrés ultérieurement sauf si la déclaration le place en position secondaire

43.11 Exécution des privilèges d'évaluation par forclusion

Après 30 jours suivant l'enregistrement du privilège, celui-ci peut être exécuté par vente judiciaire, vente en vertu d'un acte de fiducie ou par un fiduciaire substitué. Avant la forclusion, l'association doit offrir une réunion et discussion ou un processus de résolution alternative des différends au choix du propriétaire (l'arbitrage exécutoire n'est pas disponible si une forclusion judiciaire est envisagée). La décision de procéder à la forclusion doit être prise uniquement par le conseil d'administration à la majorité des voix en séance à huis clos, consignée aux procès-verbaux de séance publique par numéro de parcelle, au moins 30 jours avant toute vente publique.

- ✓ Le privilège peut être exécuté par forclusion judiciaire ou non judiciaire après 30 jours suivant l'enregistrement
- ✓ Le conseil d'administration doit approuver la forclusion à la majorité des voix en séance à huis clos au moins 30 jours avant toute vente publique; la décision ne peut pas être déléguée à un mandataire

43.12 Droit de rachat après une saisie immobilière par l'association des propriétaires

Une saisie non judiciaire par une association est soumise à un droit de rachat. La période de rachat se termine 90 jours après la vente, et l'avis de vente doit indiquer que la propriété est vendue sous réserve de ce droit de rachat.

- ✓ La période de rachat se termine 90 jours après une vente de saisie non judiciaire de l'association
- ✓ L'avis de vente doit inclure une déclaration selon laquelle la propriété est vendue sous réserve du droit de rachat

43.13 Seuil de Forclusion de 1 800 $ / 12 Mois

Une association ne peut pas utiliser la forclusion judiciaire ou extrajudiciaire pour recouvrer les cotisations arriérées à moins que le montant (excluant les cotisations accélérées, les frais de retard, les honoraires, les frais d'avocat, les intérêts) soit égal ou supérieur à 1 800 $ ou que les cotisations soient en retard de plus de 12 mois. En dessous de ce seuil, l'association peut poursuivre devant la cour des petites créances ou inscrire un privilège (mais ne peut pas procéder à la forclusion tant que le seuil n'est pas atteint).

- ✓ Pas de forclusion à moins que les cotisations arriérées soient d'au moins 1 800 $ ou plus de 12 mois en retard
- ✓ En dessous du seuil, l'association peut recouvrer par action en petites créances ou inscrire un privilège, mais ne peut pas procéder à la forclusion

43.14 Le gestionnaire de CID n'est pas tenu de détenir une licence immobilière

Un gestionnaire de développement à intérêts communs (CID) fournit des services de gestion ou des services financiers à une association de propriétaires moyennant rémunération. Un CID (développement à intérêts communs) est un développement résidentiel identifié dans le Code civil § 4100. Nonobstant toute autre loi, un individu N'EST PAS tenu d'obtenir une licence immobilière ou de courtier pour exercer les fonctions de gestionnaire de CID auprès d'une association.

- ✓ Un « développement à intérêts communs » est un développement résidentiel identifié dans le Code civil § 4100
- ✓ Un gestionnaire de CID fournit des services de gestion ou des services financiers à une association moyennant rémunération
- ✓ Un individu peut ne pas être tenu d'obtenir une licence immobilière ou de courtier pour exercer les services de gestionnaire de CID auprès d'une association
- ✓ Les services de gestion comprennent la mise en œuvre des documents constitutifs (Code civil § 4150) et des directives du conseil d'administration à titre consultatif

43.15 Déclaration de Conversion – Divulgation des Défauts

Avant la première vente d'une unité convertie d'un logement existant en copropriété, projet d'appartements collectifs ou coopérative d'actions, le propriétaire/lotisseur ou son agent doit remettre une déclaration écrite énumérant tous les défauts/dysfonctionnements substantiels des systèmes majeurs et des parties communes, ou une clause de non-connaissance (seulement après inspection). Les systèmes majeurs comprennent la toiture, les murs, les planchers, la climatisation, la plomberie, l'électricité et les installations récréatives.

- ✓ Une déclaration écrite des défauts substantiels des systèmes majeurs et des parties communes est requise avant la première vente des unités converties
- ✓ Une clause de non-connaissance n'est permise que si le propriétaire/lotisseur a inspecté les lieux et n'a trouvé aucun défaut qu'une inspection raisonnable aurait révélé
- ✓ Les « systèmes majeurs » comprennent la toiture, les murs, les planchers, la climatisation, la plomberie, l'électricité et les installations récréatives

43.16 Droits de rescision de l'acheteur en cas de remise tardive

Si la divulgation du défaut de conversion est remise après l'exécution du contrat d'achat, l'acheteur peut résilier dans les trois jours suivant la remise en main propre ou dans les cinq jours suivant la remise par courrier. La divulgation remise après l'exécution doit décrire le droit de l'acheteur, la méthode et le délai de rescision. Le non-respect volontaire crée une responsabilité pour les dommages réels de l'acheteur ; le non-respect n'invalide pas le transfert.

- ✓ La divulgation remise tardivement donne à l'acheteur 3 jours (remise en main propre) ou 5 jours (courrier) pour résilier
- ✓ La divulgation doit décrire le droit de l'acheteur, la méthode et le délai de rescision
- ✓ Le non-respect volontaire entraîne une responsabilité pour les dommages réels de l'acheteur

43.17 Contenu obligatoire d'une déclaration CID

Une déclaration enregistrée le 1er janvier 1986 ou après doit contenir une description légale du développement d'intérêt commun et indiquer s'il s'agit d'un projet d'immeuble en copropriété, d'un projet de condominium, d'un développement planifié, d'une coopérative d'actions, ou d'une combinaison de ceux-ci. Elle doit également énoncer le nom de l'association et les restrictions (servitudes équitables) sur l'utilisation ou la jouissance du développement.

- ✓ La déclaration doit inclure une description légale et identifier le type de CID
- ✓ La déclaration doit nommer l'association et énoncer les servitudes équitables/restrictions d'utilisation exécutoires
- ✓ S'applique aux déclarations enregistrées le 1er janvier 1986 ou après

43.18 Avis de Zone d'Influence d'Aéroport dans la Déclaration

Si une CID est située dans une zone d'influence d'aéroport, une déclaration enregistrée après le 1er janvier 2004 doit inclure un avis statutaire « AVIS DE PROXIMITÉ D'AÉROPORT » informant les acheteurs des risques possibles de bruit, vibration ou odeurs. Un avis similaire est requis pour les propriétés relevant de la juridiction de la Commission de Conservation et de Développement de la Baie de San Francisco (déclarations enregistrées à partir du 1er janvier 2006). Un tel avis ne constitue pas un défaut de titre, un privilège ou une charge.

- ✓ Avis de zone d'influence d'aéroport requis dans les déclarations enregistrées après le 1er janvier 2004
- ✓ Avis de la Commission de Conservation et de Développement de la Baie de San Francisco requis pour les déclarations enregistrées à partir du 1er janvier 2006
- ✓ L'avis de divulgation ne constitue pas un défaut de titre, un privilège ou une charge

43.19 Hiérarchie des Documents Régissants

Lorsque les documents régissants entrent en conflit, un ordre de priorité spécifique s'applique. La loi prévaut sur tous les documents régissants ; la déclaration (CC&Rs) prévaut sur les statuts constitutifs ; les articles/déclaration prévalent sur les règlements administratifs ; et les règlements administratifs/articles/déclaration prévalent sur les règles d'exploitation. Cette hiérarchie est testable pour comprendre l'autorité des documents de communautés fermées.

- ✓ La loi prévaut sur tous les documents régissants
- ✓ Ordre de priorité : déclaration > statuts constitutifs > règlements administratifs > règles d'exploitation
- ✓ La déclaration (CC&Rs) prévaut sur les statuts constitutifs

43.20 Types de développements à intérêts communs

Un développement à intérêts communs (CID) désigne un projet de copropriété collective, un projet de condominium, un développement planifié ou une coopérative d'actions. Un condominium comprend une participation indivise dans un bien immeuble commun associée à une participation distincte dans une unité. Un développement planifié (PUD) possède des espaces communs détenus par une association ou en commun, avec le pouvoir de prélever des cotisations pouvant constituer un privilège sur les participations distinctes. Une coopérative d'actions utilise une société pour détenir le titre, les actionnaires recevant des droits d'occupation exclusifs.

- ✓ Les quatre types de CID sont : le projet de copropriété collective, le projet de condominium, le développement planifié et la coopérative d'actions
- ✓ Un condominium = participation indivise dans les espaces communs + participation distincte (unité)
- ✓ La loi Davis-Stirling ne s'applique pas aux développements ne contenant aucun espace commun

43.21 Obligation de l'association de fournir des documents et des frais

Selon le Code civil § 4530, sur demande écrite, l'association doit fournir les documents demandés au titre du § 4525 dans les 10 jours. L'association peut facturer au vendeur une redevance raisonnable basée sur le coût réel de l'obtention, de la préparation, de la reproduction et de la livraison, et doit fournir une estimation écrite des frais sur le formulaire Section 4528 avant le traitement. Aucun frais supplémentaire ne peut être imposé pour la livraison électronique, et la livraison ne peut être refusée sauf pour le paiement de la redevance autorisée. Le regroupement des documents requis avec d'autres documents de transaction est interdit, et le vendeur doit fournir à l'acheteur, gratuitement, tous les documents spécifiés déjà en possession du vendeur.

- ✓ L'association doit fournir les documents demandés au titre du § 4525 dans les 10 jours suivant la demande écrite
- ✓ Les frais doivent être basés sur le coût réel, ventilés séparément et estimés à l'avance sur le formulaire § 4528
- ✓ La livraison ne peut être refusée sauf pour le paiement de la redevance autorisée ; aucun frais supplémentaire pour la livraison électronique
- ✓ Le regroupement des documents requis avec d'autres documents de transaction est interdit

43.22 Pénalité pour violation des obligations de divulgation de transfert

L'article 4540 du Code civil rend toute personne qui viole délibérément l'article relatif à la divulgation de transfert responsable envers l'acheteur pour les dommages réels plus une pénalité civile jusqu'à 500 $. La partie gagnante dans une action en exécution est récompensée par le paiement des frais d'avocat raisonnables. Cependant, l'article 4545 prévoit qu'une violation n'affecte pas la validité du titre de la propriété transférée.

- ✓ La violation délibérée entraîne une responsabilité pour dommages réels plus une pénalité civile ne dépassant pas 500 $
- ✓ La partie gagnante a droit au paiement des frais d'avocat raisonnables
- ✓ Une violation de l'article de divulgation n'affecte pas la validité du titre transféré

43.23 Limites sur les frais de transfert d'association

Le Code civil § 4575 interdit à une association ou à une organisation de service communautaire d'imposer ou de collecter une cotisation, pénalité ou frais en rapport avec un transfert de titre, sauf pour les frais réels de l'association pour modifier ses registres et les montants autorisés en vertu du § 4530 pour la préparation de documents. La section 4580 prévoit des exceptions étroites pour certaines organisations d'atténuation environnementale et antérieures à 2004.

- ✓ Les associations ne peuvent facturer que les frais réels pour modifier les registres plus les frais de documents du § 4530 en rapport avec un transfert
- ✓ Aucune autre cotisation, pénalité ou frais liés au transfert ne peut être imposé sauf en vertu des exceptions du § 4580

43.24 Vote des Membres pour Accorder l'Usage Exclusif de Zone Commune

Selon le Code Civil § 4600, sauf si les documents de gouvernance spécifient un pourcentage différent, le conseil d'administration ne peut pas accorder l'usage exclusif d'une partie quelconque de la zone commune à un membre sans le vote affirmatif des membres possédant au moins 67 pour cent des parts distinctes. De nombreuses exceptions permettent au conseil d'agir sans vote, comme la correction des erreurs d'ingénierie ou de construction, l'accommodation d'un handicap, l'assignation des places de stationnement/stockage désignées, l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques ou de systèmes d'énergie solaire, et le respect de la loi applicable.

- ✓ Un vote affirmatif de 67 pour cent des propriétaires de parts distinctes est requis avant que le conseil n'accorde l'usage exclusif de la zone commune (sauf si les documents l'indiquent autrement)
- ✓ Les exceptions permettant l'action du conseil sans vote incluent l'accommodation du handicap, l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques, les systèmes d'énergie solaire, et la correction des erreurs d'ingénierie/construction

43.25 Le transfert d'un droit spécifique comprend l'intérêt sur les parties communes

Dans les ensembles immobiliers à intérêts communs, toute cession, vente judiciaire ou transfert d'un droit spécifique comprend automatiquement l'intérêt indivis associé dans les parties communes et l'intérêt d'adhésion du propriétaire dans l'association. Cela s'applique aux projets d'appartements collectifs (§ 4625), aux condominiums (§ 4630), aux développements planifiés (§ 4635) et aux coopératives d'actions (§ 4640).

- ✓ Un transfert du droit spécifique comprend l'intérêt indivis dans les parties communes (condos, PUD) ou l'intérêt de propriété dans la société (coopératives d'actions)
- ✓ Le transfert de la succession entière du propriétaire comprend également son intérêt d'adhésion dans l'association
- ✓ Dans une coopérative d'actions, l'intérêt transféré est l'intérêt de propriété dans la société, quelle que

soit la façon dont il est constaté

43.26 Utilisations protégées des propriétaires dans les HOA

Les documents de gouvernance ne peuvent pas interdire l'affichage du drapeau américain (§ 4705), les articles religieux sur les portes d'entrée (§ 4706), les panneaux/affiches/drapeaux/bannières non commerciaux dans les limites de taille (§ 4710), la possession d'au moins un animal domestique (§ 4715), ou les antennes paraboliques/antennes de 36 pouces ou moins non visibles des rues/espaces communs (§ 4725). Des restrictions raisonnables et des exceptions de santé publique/sécurité peuvent s'appliquer.

- ✓ Le drapeau américain et les articles religieux (selon § 4706) ne peuvent pas être interdits
- ✓ Les panneaux/affiches non commerciaux de plus de 9 pieds carrés et les drapeaux/bannières de plus de 15 pieds carrés peuvent être restreints
- ✓ Les HOA ne peuvent pas interdire la possession d'au moins un animal domestique, sous réserve de règles raisonnables
- ✓ Les antennes/antennes paraboliques de 36 pouces ou moins non visibles de la rue ou de l'espace commun ne peuvent pas être interdites

43.27 Protections relatives aux sécheresses et aux paysages économes en eau

Les dispositions des documents régisseurs interdisant les plantes à faible consommation d'eau, le gazon artificiel ou la conformité aux ordonnances de paysage économe en eau sont nulles (§ 4735). Les associations de propriétaires ne peuvent pas infliger d'amendes aux propriétaires pour avoir réduit l'arrosage pendant les urgences de sécheresse déclarées, et ne peuvent pas exiger de nettoyage à haute pression pendant une urgence de sécheresse (§ 4736).

- ✓ Les dispositions interdisant les plantes à faible consommation d'eau ou le gazon artificiel/synthétique sont nulles
- ✓ Les associations de propriétaires ne peuvent pas infliger d'amendes aux propriétaires pour avoir réduit ou supprimé l'arrosage pendant une urgence de sécheresse au niveau de l'État ou local
- ✓ Les propriétaires ne peuvent pas être tenus d'inverser les aménagements paysagers économes en eau après la fin de l'urgence
- ✓ Les dispositions exigeant un nettoyage à haute pression pendant une urgence de sécheresse déclarée sont nulles

43.28 Bornes de recharge pour véhicules électriques et compteurs TOU dans les associations de copropriétaires

Les dispositions des documents de gouvernance qui interdisent effectivement ou restreignent déraisonnablement l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (§ 4745) ou de compteurs TOU dédiés aux véhicules électriques (§ 4745.1) sont nulles. Les demandes sont traitées comme des modifications architecturales et sont réputées approuvées si elles ne sont pas refusées par écrit dans les 60 jours. Les propriétaires doivent divulguer les bornes de recharge/compteurs existants aux acheteurs potentiels.

- ✓ Les dispositions interdisant ou restreignant déraisonnablement les bornes de recharge pour véhicules électriques ou les compteurs TOU dédiés aux véhicules électriques sont nulles
- ✓ Les demandes non refusées par écrit dans les 60 jours sont réputées approuvées
- ✓ Les propriétaires doivent divulguer l'existence d'une borne de recharge/compteur TOU et les responsabilités associées aux acheteurs potentiels
- ✓ La violation volontaire expose l'association de copropriétaires à des dommages réels plus une pénalité civile pouvant atteindre 1 000 dollars

43.29 Responsabilités d'examen financier mensuel du conseil d'administration HOA

Le conseil d'administration d'un développement d'intérêt commun doit effectuer des révisions mensuelles des dossiers financiers, sauf si les documents constitutifs imposent des normes plus strictes. Ces révisions couvrent les rapprochements des comptes d'exploitation et de réserve, les comparaisons budget-réalité, les relevés des institutions financières, les états des revenus/dépenses et les registres des chèques/registres/rapports de délinquance.

- ✓ Le conseil doit réviser les rapprochements des comptes d'exploitation ET de réserve sur une base mensuelle (§ 5500)
- ✓ Le conseil doit réviser mensuellement les revenus/dépenses réels de l'année en cours par rapport au budget
- ✓ L'examen peut être effectué par des membres individuels ou un sous-comité (trésorier plus un membre) en dehors d'une réunion du conseil si ratifié à la réunion suivante et noté dans les procès-verbaux (§ 5501)

43.30 Restrictions sur les transferts des comptes d'association

Les transferts des comptes de réserve ou d'exploitation nécessitent l'approbation écrite préalable du conseil d'administration, sauf s'ils sont en dessous des seuils fixés en fonction de la taille de l'association.

- ✓ Associations avec 50 intérêts ou moins : aucune approbation du conseil requise uniquement si le transfert est inférieur au montant le moins élevé entre 5 000 $ ou 5 % du revenu budgétaire estimé (§ 5502)
- ✓ Associations avec 51 intérêts ou plus : le seuil est le montant le moins élevé entre 10 000 $ ou 5 % du revenu budgétaire estimé

43.31 Limites de retrait et d'utilisation du fonds de réserve

Les comptes de réserve sont protégés : les retraits nécessitent des signatures doubles et les fonds ne peuvent être dépensés que pour les éléments majeurs pour lesquels la réserve a été établie.

- ✓ Le retrait des comptes de réserve nécessite les signatures d'au moins deux administrateurs, ou d'un agent non-administrateur plus un administrateur (§ 5510)
- ✓ Les fonds de réserve ne peuvent être dépensés que pour la réparation, la restauration, le remplacement ou l'entretien (ou les litiges connexes) des éléments majeurs que l'association doit maintenir

43.32 Transfert Temporaire des Fonds de Réserve

Le conseil d'administration peut emprunter temporairement sur les réserves pour répondre aux besoins de trésorerie à court terme si un avis approprié est donné et que les fonds sont remboursés, généralement dans un délai d'un an.

- ✓ Le conseil d'administration doit donner un avis lors d'une réunion du conseil (§ 4920) indiquant les raisons, les options de remboursement et si une évaluation spéciale peut être envisagée (§ 5515)
- ✓ Les fonds transférés doivent être restaurés au fonds de réserve dans un délai d'un an à compter du transfert initial, sous réserve d'un délai temporaire documenté
- ✓ Le conseil d'administration peut imposer une évaluation spéciale (soumise aux limites du § 5605) pour restaurer les fonds de réserve dépensés

43.33 Exigence d'étude de réserve triennale

Au moins tous les trois ans, le conseil doit faire effectuer une inspection visuelle des éléments majeurs et une étude de réserve, examinée annuellement, lorsque la valeur de remplacement égale ou dépasse la moitié du budget brut.

- ✓ Une inspection visuelle de l'étude de réserve est requise au moins une fois tous les trois ans, examinée annuellement (§ 5550)
- ✓ L'étude doit identifier les éléments majeurs ayant une durée de vie utile restante inférieure à 30 ans, leur durée de vie restante, les estimations des coûts de réparation, la contribution annuelle nécessaire et un plan de financement des réserves
- ✓ Les éléments majeurs incluent les conduites de gaz, d'eau et de services électriques pour lesquels l'association est responsable

43.34 Résumé de Divulgation d'Évaluation et de Financement des Réserves

Les associations doivent fournir un Résumé de Divulgation d'Évaluation et de Financement des Réserves standardisé avec le rapport budgétaire annuel, basé sur l'étude de réserve la plus récente et imprimé en caractères gras, montrant l'adéquation des réserves sur les 30 prochaines années.

- ✓ Le résumé des réserves doit être basé sur l'étude de réserve la plus récente, utiliser uniquement la trésorerie/équivalents de trésorerie, et être imprimé en caractères gras (§ 5565)
- ✓ Le résumé doit divulguer le coût actuel de remplacement, la durée de vie restante/utile, le pourcentage de financement et la carence de réserve par unité
- ✓ Le formulaire de divulgation doit accompagner chaque rapport budgétaire annuel remis en vertu de la Section 5300 (§ 5570)

43.35 Exception d'Évaluation d'Urgence

Les limites d'augmentation d'évaluation de la Section 5605 ne s'appliquent pas aux situations d'urgence, qui sont définies de manière étroite.

- ✓ Les situations d'urgence comprennent : une dépense extraordinaire ordonnée par le tribunal ; une dépense pour remédier à une menace à la santé/sécurité personnelle ou à une condition dangereuse ; ou une dépense imprévue non raisonnablement prévisible dans le budget (§ 5610)
- ✓ Pour les urgences de dépenses imprévues, le conseil d'administration doit adopter une résolution avec des conclusions écrites distribuées aux membres avec l'avis d'évaluation

43.36 Application des paiements du propriétaire

Les paiements effectués par un propriétaire doivent d'abord être appliqués aux cotisations dues. Ce n'est qu'après le paiement intégral des cotisations que les paiements peuvent être appliqués aux frais de recouvrement, honoraires d'avocat, frais de retard ou intérêts. Le propriétaire peut demander un reçu de paiement.

- ✓ Les paiements s'appliquent d'abord aux cotisations dues, puis aux frais/dépenses/frais de retard/intérêts
- ✓ L'association doit fournir un reçu sur demande indiquant la date et la personne qui a reçu le paiement, et doit fournir une adresse postale pour les paiements du jour au lendemain dans la déclaration de politique annuelle

43.37 Plans de paiement et réunion de conciliation

Un propriétaire peut soumettre une demande écrite de réunion avec le conseil pour discuter d'un plan de paiement pour la dette notifiée. Le conseil doit se réunir en session à huis clos dans les 45 jours si la demande est faite dans les 15 jours suivant le cachet de la poste de l'avis. Les frais de retard ne s'accumulent pas pendant un plan de paiement si le propriétaire se conforme. Avant d'enregistrer un privilège, l'association doit offrir une résolution des différends par réunion de conciliation.

- ✓ Le conseil doit se réunir en session à huis clos dans les 45 jours suivant une demande appropriée de plan de paiement
- ✓ Les frais de retard supplémentaires ne s'accumulent pas pendant le plan de paiement tant que le propriétaire est en conformité

43.38 Mainlevée de privilège et privilèges erronés

Dans les 21 jours suivant le paiement des montants indiqués dans l'avis d'évaluation en souffrance, l'association doit enregistrer une mainlevée de privilège ou un avis de rescision et en fournir une copie au propriétaire. Si un privilège a été enregistré par erreur, le greffier doit le libérer dans les 21 jours et l'association doit annuler tous les frais connexes et payer les frais de résolution des différends connexes.

- ✓ La mainlevée de privilège doit être enregistrée dans les 21 jours suivant le paiement des montants en souffrance
- ✓ Si un privilège a été enregistré par erreur, l'association doit annuler tous les frais de retard, frais, intérêts, honoraires d'avocat et frais de recouvrement

43.39 Frais de dommages vs. pénalités disciplinaires en tant que privilèges

Une charge remboursant l'association pour la réparation des dommages aux parties communes causés par un membre, un invité ou un locataire peut devenir un privilège exécutoire par vente s'il est autorisé dans les documents de gouvernance. Cependant, une pénalité pécuniaire imposée à titre de mesure disciplinaire (autre que les paiements en retard) ne peut pas être traitée comme une cotisation exécutoire par vente.

- ✓ Les frais de remboursement pour dommages aux parties communes peuvent devenir un privilège exécutoire s'ils sont autorisés dans les documents de gouvernance
- ✓ Les amendes ou pénalités disciplinaires (sauf les paiements en retard) ne peuvent pas être caractérisées comme des cotisations exécutoires par vente forcée

43.40 Protection de responsabilité des officiers et administrateurs bénévoles

Un officier ou administrateur bénévole d'une association de CID résidentielle ou à usage mixte n'est pas personnellement responsable au-delà de la couverture d'assurance si l'acte était dans le cadre de ses fonctions, de bonne foi, et sans négligence volontaire, délibérée ou grossière, à condition que l'association maintienne la couverture d'assurance responsabilité requise. Cela s'applique uniquement aux bénévoles qui sont locataires ou propriétaires d'au maximum deux intérêts résidentiels distincts.

- ✓ Couverture requise : au minimum 500 000 $ pour les développements de 100 intérêts distincts ou moins ; au minimum 1 000 000 $ pour plus de 100
- ✓ La protection exige que l'acte soit de bonne foi, dans le cadre des fonctions, et sans négligence volontaire, délibérée ou grossière

43.41 Copropriété et Coopérative d'Actions comme Bien Immeuble

Une copropriété est un droit réel immobilier et peut être un droit perpétuel, un droit viager, un droit temporaire (tel qu'un bail), ou toute combinaison de ceux-ci. Dans une coopérative d'actions, à la fois l'intérêt séparé et l'intérêt corrélatif dans la société coopérative sont des intérêts immobiliers.

- ✓ Une copropriété est un droit réel immobilier qui peut être perpétuel, viager, temporaire, ou une combinaison
- ✓ Dans une coopérative d'actions, à la fois l'intérêt séparé et l'intérêt corrélatif en actions de la société sont des intérêts immobiliers

43.42 Zone commune vs Zone commune à usage exclusif

La zone commune est l'ensemble de la copropriété à l'exception des parts individuelles. La zone commune à usage exclusif est une portion de la zone commune désignée pour l'usage exclusif d'un ou plusieurs (mais pas la totalité) des propriétaires, attachée à leurs parts individuelles—par exemple, les volets, les auvents, les balcons, les patios, les portes extérieures et le câblage téléphonique desservant une seule unité mais situés en dehors de ses limites. Une « part individuelle » est l'unité, le lot ou le droit d'occupation individuellement possédé, selon le type de copropriété.

- ✓ Zone commune = l'ensemble de la copropriété sauf les parts individuelles
- ✓ Zone commune à usage exclusif dessert moins que la totalité des propriétaires et est attachée à des parts individuelles spécifiques
- ✓ Des éléments comme les balcons, patios et câblage desservant une seule unité constituent une zone commune à usage exclusif

43.43 Association, Conseil d'Administration et Agent Gestionnaire Définis

Une « association » est une personne morale à but non lucratif ou une association non constituée en personne morale créée pour gérer une CID. Le « conseil d'administration » est son conseil d'administration. Un « agent gestionnaire » est une personne qui, contre rémunération, exerce le contrôle sur les actifs d'une CID, mais cela exclut les institutions financières réglementées agissant dans le cours normal de leurs activités et les avocats agissant dans le cadre de leur licence. Un « membre » est un propriétaire d'une quote-part distincte.

- ✓ Une association est une entité à but non lucratif créée pour gérer un développement immobilier en copropriété
- ✓ Un agent gestionnaire contrôle les actifs de la CID contre rémunération ; les institutions financières réglementées et les avocats sont exclus
- ✓ Un membre est un propriétaire d'une quote-part distincte

43.44 Validité et Exigences de Notification pour les Règles de Fonctionnement des HOA

Le Code civil § 4350 dispose qu'une règle de fonctionnement n'est valide que si elle est écrite, dans les limites de l'autorité du conseil, ne contredit pas la loi ou les documents constitutifs, est adoptée de bonne foi et est raisonnable. Conformément au § 4360, le conseil doit donner un avis général d'une modification de règle proposée au moins 28 jours avant l'adoption et un avis général de la modification adoptée dans les 15 jours. Une modification de règle d'urgence abordant une menace imminente pour la santé/sécurité ou une perte économique substantielle n'est effective que pendant 120 jours et ne peut pas être réadoptée en tant que règle d'urgence.

- ✓ Une règle de fonctionnement doit être écrite, dans les limites de l'autorité du conseil, conforme à la loi et aux documents constitutifs, adoptée de bonne foi et raisonnable
- ✓ Le conseil doit donner un avis général d'une modification de règle proposée au moins 28 jours avant l'adoption et un avis de la modification dans les 15 jours suivant
- ✓ Une modification de règle d'urgence n'est effective que pendant 120 jours et ne peut pas être réadoptée en tant que règle d'urgence

43.45 Droit des Membres d'Annuler un Changement de Règlement de l'Association de Propriétaires

En vertu du Code Civil § 4365, les membres possédant 5 pour cent ou plus des intérêts distincts peuvent demander un vote spécial pour annuler un changement de règlement. La demande écrite doit être remise dans les 30 jours suivant l'avis général de changement de règlement donné par l'association, et le vote doit se tenir au moins 35 jours et au plus 90 jours après la demande. Un changement de règlement peut être annulé par une majorité d'un quorum, et un règlement annulé ne peut être réadopté pendant une année.

- ✓ Les membres possédant 5 pour cent ou plus des intérêts distincts peuvent demander un vote spécial pour annuler un changement de règlement
- ✓ La demande écrite doit être remise dans les 30 jours suivant l'avis général de changement de règlement donné par l'association
- ✓ Un règlement annulé par vote des membres ne peut être réadopté pendant une année

43.46 Propriété des espaces communs dans une copropriété (CID)

Le Code civil § 4500 dispose que, sauf disposition contraire de la déclaration, les espaces communs dans un projet de copropriété ou dans un ensemble immobilier où les propriétaires détiennent les espaces communs sont possédés en tant que copropriétaires en parts égales, une part pour chaque droit distinct. La section 4505 confère des droits d'accès (entrée, sortie) et de support non exclusifs et accessoires sur les espaces communs, et la § 4510 interdit à l'association de refuser à un propriétaire l'accès physique à son droit distinct.

- ✓ Les espaces communs sont possédés en tant que copropriétaires en parts égales (une part par droit distinct), sauf disposition contraire de la déclaration
- ✓ Chaque droit distinct bénéficie de droits d'accès (entrée, sortie) et de support non exclusifs et accessoires sur les espaces communs
- ✓ Une association ne peut pas refuser à un membre ou occupant l'accès physique à son droit distinct

43.47 Droits de réunion et de communication protégés (§ 4515)

Le Code civil § 4515 interdit aux documents constitutifs de restreindre les droits des membres ou résidents de se réunir pacifiquement, de se rencontrer, de faire du porte-à-porte, de distribuer des informations, d'utiliser les espaces communs pour des réunions et d'utiliser les médias sociaux pour discuter des affaires de l'association. Aucun frais, dépôt ou assurance ne peut être exigé pour utiliser l'espace commun à ces fins, et l'association ne peut pas exercer de représailles contre les membres exerçant ces droits.

- ✓ Les documents constitutifs ne peuvent pas interdire l'assemblée pacifique, le porte-à-porte ou la distribution d'informations concernant la vie en CID, les élections ou la législation
- ✓ Aucun frais, dépôt ou assurance ne peut être exigé pour l'utilisation de l'espace commun aux fins d'assemblée protégée
- ✓ Les associations ne peuvent pas exercer de représailles contre les membres pour l'exercice de ces droits ; les violations entraînent une pénalité civile pouvant atteindre 500 dollars

43.48 Les zones d'usage exclusif peuvent être transférées séparément

Les zones d'usage exclusif peuvent être transférées indépendamment de tout autre intérêt dans une subdivision d'intérêt commun seulement si la déclaration autorise expressément le transfert séparé et si le transfert est conforme aux conditions de la déclaration (§ 4645).

- ✓ Le transfert séparé des zones d'usage exclusif nécessite une autorisation expresse dans la déclaration
- ✓ Le transfert doit s'effectuer conformément aux conditions de la déclaration

43.49 Pas de Partition de la Zone Commune de Copropriété

Dans un projet de copropriété, la zone commune doit rester indivise et il n'y a pas de partition judiciaire, sauf dans les circonstances limitées énoncées à l'article 4610, telles que la destruction d'une partie matérielle non reconstruite dans les trois ans, la destruction de plus des trois quarts du projet lorsqu'une majorité de propriétaires s'oppose à la reconstruction, ou un projet de plus de 50 ans qui est obsolète et non économique. La partition, lorsqu'elle est autorisée, ne peut se faire que par la vente de l'ensemble du projet.

- ✓ La zone commune de copropriété reste indivise sans partition judiciaire, sauf selon les dispositions de l'article 4610
- ✓ La partition ne peut se faire que par la vente de l'ensemble du projet et exige la démonstration de conditions statutaires spécifiques

43.50 Privilèges du mécanicien dans les ensembles immobiliers d'intérêt commun

La main-d'œuvre ou les matériaux fournis à la demande d'un propriétaire ne peuvent créer un privilège contre la propriété d'un autre propriétaire à moins que ce propriétaire n'ait expressément consenti (§ 4615). Un propriétaire peut retirer son intérêt distinct d'un privilège partagé en payant la fraction attribuable ou en enregistrant une obligation de libération du privilège égale à 125 % de la somme attribuable.

- ✓ Aucun privilège ne s'attache à la propriété d'un autre propriétaire sans consentement exprès, sauf pour les réparations d'urgence
- ✓ Un propriétaire peut dégager son intérêt en payant la fraction attribuable ou en enregistrant une obligation de libération du privilège de 125 % de la somme attribuable
- ✓ L'association doit informer les membres dans les 60 jours suivant la signification d'une réclamation de privilège sur la partie commune

43.51 Divulgation du système d'énergie solaire aux acheteurs

Le propriétaire d'un système d'énergie solaire installé sur un toit commun multi-résidentiel partagé avec d'autres propriétaires doit divulguer aux acheteurs potentiels l'existence du système d'énergie solaire et les responsabilités connexes du propriétaire. Le propriétaire demeure responsable des coûts d'entretien, de réparation, de remplacement et de restauration.

- ✓ Le propriétaire doit divulguer l'existence de tout système d'énergie solaire aux acheteurs potentiels
- ✓ Le propriétaire doit divulguer les responsabilités connexes (coûts d'entretien, de réparation, de dommages et de restauration) conformément au Code civil § 714
- ✓ Les propriétaires successifs assument les mêmes obligations de divulgation et d'entretien

43.52 Responsabilité de l'entretien des nuisibles du bois

Dans un projet d'immeuble en copropriété, un projet de condominium ou une coopérative d'actions, l'association est responsable de la réparation et de l'entretien des parties communes occasionnés par les nuisibles du bois, sauf disposition contraire de la déclaration. Dans un lotissement planifié, chaque propriétaire est responsable de son intérêt séparé, bien que cette responsabilité puisse être déléguée à l'association par approbation de la majorité des membres, recouvrable comme cotisation spéciale.

- ✓ Copropriétés/immeubles en copropriété/coopératives d'actions : l'association gère les dommages causés par les nuisibles dans les parties communes sauf disposition contraire de la déclaration
- ✓ Lotissements planifiés : chaque propriétaire gère les dommages causés par les nuisibles dans son intérêt séparé sauf s'il est délégué à l'association par vote majoritaire
- ✓ L'association peut temporairement relocaliser les occupants pour un traitement antiparasitaire avec un préavis de 15 à 30 jours avant la relocalisation

43.53 Inspection des balcons et éléments extérieurs surélevés

Les associations de copropriétés comportant 3 unités multifamiliales attachées ou plus doivent faire inspecter les éléments extérieurs surélevés (terrasses, balcons, escaliers, passerelles avec surface de marche à plus de six pieds du sol, supportés par du bois) par un ingénieur agréé ou un architecte pour la sécurité.

- ✓ L'inspection est requise au moins une fois tous les neuf ans par un ingénieur en structures agréé, un ingénieur civil agréé ou un architecte agréé d'un échantillon statistiquement significatif (§ 5551)
- ✓ La première inspection devait être complétée avant le 1er janvier 2025, coordonnée avec l'étude de réserve
- ✓ Si un élément pose une menace immédiate, l'inspecteur doit faire rapport à l'association immédiatement et aux autorités locales de code dans les 15 jours; l'association doit restreindre l'accès jusqu'à la réparation
- ✓ S'applique uniquement aux bâtiments comportant trois unités d'habitation multifamiliales attachées ou plus

43.54 Plafond d'évaluation des unités de logements abordables

Pour les associations enregistrant leur déclaration initiale à partir du 1er janvier 2025, les augmentations régulières des évaluations sur les unités de logements abordables soumises à des restrictions de titre sont plafonnées.

- ✓ L'augmentation régulière de l'évaluation contre une unité de logement abordable soumise à restriction de titre est limitée à 5 % plus le changement du coût de la vie, sans dépasser 10 % par rapport à l'évaluation antérieure (§ 5605(c))
- ✓ Ne s'applique pas aux développements de 20 unités ou moins, ni aux cas où les pourcentages d'unités abordables dépassent les seuils énoncés

43.55 Évaluation Annuelle et Avis de Forclusion

La déclaration de politique annuelle doit inclure un « Avis des Évaluations et de la Forclusion » spécifié en caractères d'au moins 12 points décrivant les droits des propriétaires concernant les évaluations, les privilèges, la forclusion, les plans de paiement et la résolution des différends.

- ✓ La déclaration de politique annuelle doit inclure l'avis statutaire sur les évaluations et la forclusion en caractères d'au moins 12 points
- ✓ L'association ne peut pas utiliser la forclusion non judiciaire pour recouvrer les amendes ou pénalités sauf pour les frais de réparation des zones communes si autorisés

43.56 Protection contre les actions en responsabilité civile des copropriétaires

Les actions en responsabilité civile découlant uniquement de l'intérêt de copropriété d'un propriétaire dans les parties communes doivent être intentées uniquement contre l'association, et non contre les propriétaires individuels, si l'association maintient l'assurance responsabilité civile générale prescrite.

- ✓ Assurance responsabilité civile générale requise : au minimum 2 000 000 $ pour 100 intérêts distincts ou moins ; au minimum 3 000 000 $ pour plus de 100
- ✓ Une action en responsabilité civile découlant uniquement de la copropriété doit être intentée uniquement contre l'association

43.57 Assurance Crime et Responsabilité Civile des Associations

Une association doit maintenir une assurance crime, une couverture de malhonnêteté des employés ou une obligation de cautionnement égale ou supérieure aux réserves combinées plus trois mois d'évaluations totales, y compris la protection contre la fraude informatique et les transferts de fonds. La couverture doit s'étendre à tout agent de gestion. L'auto-assurance ne satisfait pas à cette exigence.

- ✓ La couverture de responsabilité civile/crime doit être égale ou supérieure aux réserves combinées plus trois mois d'évaluations totales
- ✓ L'auto-assurance ne satisfait pas à l'exigence ; la couverture doit inclure la malhonnêteté de l'agent de gestion

43.58 Avis de Carence d'Assurance

L'association doit notifier tous les membres dès que raisonnablement possible si une police figurant au rapport budgétaire annuel expire, est annulée ou subit des modifications importantes de couverture, et doit notifier immédiatement les membres si la couverture de remplacement ne sera pas en vigueur avant l'expiration de la couverture existante.

- ✓ L'association doit donner un avis individuel si une police décrite expire, est annulée ou subit une modification significative de couverture
- ✓ Doit notifier immédiatement les membres si la couverture de remplacement n'entrera pas en vigueur avant l'expiration de la couverture existante

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 Application de l'article sur la divulgation de transfert

Cet article s'applique à tout transfert par vente, échange, contrat de vente de biens immobiliers, bail avec option d'achat, autre option d'achat ou bail foncier assorti d'améliorations de toute propriété résidentielle unifamiliale (y compris les maisons mobiles/manufacturées). Toute renonciation aux exigences de cet article est nulle comme contraire à l'ordre public. La déclaration de divulgation de transfert NE PEUT PAS être levée, même dans une vente « en l'état » (Loughrin c. Superior Court).

- ✓ L'article TDS s'applique aux transferts de propriétés résidentielles unifamiliales à quatre unités, y compris les ventes, échanges et options de location-achat
- ✓ Toute renonciation aux exigences de divulgation est nulle comme contraire à l'ordre public
- ✓ La TDS ne peut pas être levée, même dans une vente « en l'état »

44.2 Transferts Exemptés des Exigences de Divulgation

L'article sur la divulgation ne s'applique PAS à de nombreux transferts, notamment : les ventes nécessitant un rapport public ; les ventes ordonnées par le tribunal (succession, bref d'exécution, saisie-revendication, syndic de faillite, domaine éminent, exécution spécifique) ; les transferts à un créancier hypothécaire/bénéficiaire par un emprunteur en défaut et les ventes de saisie-revendication ; les transferts par un fiduciaire administrant une fiducie, tutelle, curatelle ou succession ; les transferts entre copropriétaires ; les transferts à un conjoint ou à une personne en ligne de consanguinité ; les transferts entre époux provenant d'une dissolution/séparation légale ; et les transferts vers/depuis toute entité gouvernementale.

- ✓ Les ventes ordonnées par le tribunal, les saisies-revendications, les faillites et les domaines éminents sont exemptés de la TDS
- ✓ Les transferts à un conjoint ou à un parent par le sang (ligne de consanguinité), entre copropriétaires et vers/depuis une entité gouvernementale sont exemptés
- ✓ L'exemption fiduciaire/fiducie ne s'applique pas si le fiduciaire est une personne physique qui était un ancien propriétaire ou occupant au cours de l'année précédente
- ✓ L'article sur la divulgation des risques naturels (Code Civil § 1103.1) a les mêmes exemptions

44.3 Délai de remise du TDS et droit de résiliation de l'acheteur

Le vendeur doit remettre le TDS complété à l'acheteur potentiel dès que possible avant le transfert de propriété (ou avant l'exécution d'un contrat de vente/option de bail). Si une divulgation ou un amendement important est remis APRÈS que l'acheteur ait exécuté une offre, l'acheteur peut résilier l'offre dans les trois jours suivant la remise en personne, ou dans les cinq jours suivant la remise par courrier ou dossier électronique, par avis écrit de résiliation au vendeur ou à l'agent du vendeur. La période de résiliation commence lorsque les sections I, II et III du formulaire sont complétées et remises à l'acheteur.

- ✓ Le TDS doit être remis dès que possible avant le transfert de propriété
- ✓ Si remis après l'exécution de l'offre, l'acheteur peut résilier dans les 3 jours (remise en personne) ou 5 jours (remise par courrier ou électronique)
- ✓ Le délai de résiliation commence lorsque les sections I, II et III du TDS sont complétées et remises

44.4 Contenu de la Déclaration de Transfert de Divulgation (TDS)

La TDS est un formulaire statutaire divulguant l'état d'une propriété résidentielle unifamiliale. Ce n'est PAS une garantie et ne remplace pas les inspections de l'acheteur. Elle contient : Section I (coordination avec/divulgations substituées telles que la Divulgation des Risques Naturels) ; Section II (Informations du Vendeur — énumération des articles de propriété/appareils, défauts importants dans les éléments structurels, et connaissance des risques environnementaux, empiètements, ajouts non autorisés, problèmes de sol/drainage, violations de zonage, CC&Rs, autorité HOA, zones communes, et litiges) ; et Section III/IV (Divulgation d'Inspection de l'Agent basée sur une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente des zones accessibles).

- ✓ La TDS est une divulgation, non une garantie, et ne remplace pas les inspections de l'acheteur
- ✓ L'agent doit effectuer une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente des zones accessibles et divulguer les éléments matériels
- ✓ Le vendeur doit divulguer les risques environnementaux connus, les modifications non autorisées, les défauts, les CC&Rs, l'autorité HOA, et les litiges affectant la propriété

44.5 Divulgation de Mello-Roos et évaluation spéciale

Lorsqu'une propriété vendue est soumise à un privilège continu garantissant les impôts spéciaux Mello-Roos, une évaluation de privilège fixe conforme à la Loi de 1915 sur les améliorations, ou un programme d'évaluation contractuel (type PACE), le vendeur doit faire un effort de bonne foi pour obtenir l'avis de divulgation applicable auprès de chaque agence locale prélevant et le remettre à l'acheteur potentiel, tant que l'avis est mis à disposition par l'agence.

- ✓ Le vendeur doit faire un effort de bonne foi pour obtenir et remettre l'avis de divulgation Mello-Roos/évaluation à l'acheteur
- ✓ Un avis sensiblement équivalent peut inclure le relevé de taxes foncières de l'année la plus récente ou une ventilation des montants d'évaluation actuels
- ✓ Une fois qu'une divulgation appropriée est remise, le vendeur/agent n'a pas besoin de fournir d'informations supplémentaires et n'a aucun devoir de découvrir les taxes/districts non réellement connus

44.6 Remise des documents lorsque plusieurs courtiers interviennent dans la transaction

Lorsque plus d'un courtier immobilier agréé agit en tant qu'agent dans une transaction soumise à cet article de divulgation, le courtier qui a obtenu l'offre du cessionnaire (acheteur) est responsable de la remise des divulgations requises au cessionnaire, à moins que le cédant n'ait donné d'autres instructions écrites de remise. Si le courtier responsable ne peut pas obtenir le document de divulgation et n'a aucune assurance écrite que le cessionnaire l'a reçu, le courtier doit conseiller le cessionnaire par écrit de ses droits à la divulgation et maintenir un dossier des efforts de conformité conformément à la section 10148 du Code des professions.

- ✓ Le courtier qui a obtenu l'offre de l'acheteur doit remettre les divulgations, à moins que le cédant ne donne d'autres instructions écrites
- ✓ Si la divulgation ne peut pas être obtenue, le courtier doit conseiller le cessionnaire par écrit de ses droits en matière de divulgation
- ✓ Le courtier doit maintenir un dossier des mesures prises pour assurer la conformité conformément à la section 10148 du Code des professions
- ✓ La même règle de remise s'applique aux divulgations de risques naturels (Code civil § 1103.11)

44.7 Transfert non invalidé; responsabilité en dommages-intérêts

Aucun transfert soumis à cet article n'est invalidé uniquement parce qu'une personne n'a pas respecté une disposition de l'article. Cependant, toute personne qui viole volontairement ou par négligence une obligation prescrite par l'article, ou qui s'abstient de l'accomplir, est responsable des dommages-intérêts réels subis par le cessionnaire.

- ✓ Le non-respect des obligations de divulgation N'INVALIDE PAS le transfert
- ✓ Une personne qui viole volontairement ou par négligence les obligations de divulgation est responsable des dommages-intérêts réels subis par le cessionnaire
- ✓ La même règle s'applique à l'article de divulgation des risques naturels (Code civil § 1103.13)

44.8 Limitations de responsabilité du vendeur et de l'agent

Ni le vendeur ni aucun agent du vendeur ou de l'acheteur n'est responsable d'une erreur, inexactitude ou omission si elle ne relevait pas de ses connaissances personnelles, si elle était basée sur des informations fournies en temps opportun par des organismes publics ou des experts qualifiés, et si une diligence ordinaire a été exercée dans l'obtention et la transmission de ces informations. La fourniture d'informations par un organisme public ou un rapport d'un expert autorisé (ingénieur, géomètre, géologue, dératiseur, entrepreneur, couvreur) traitant de questions relevant de leur expertise constitue une conformité suffisante et dégage le vendeur/l'agent de toute obligation supplémentaire sur cet élément.

- ✓ Aucune responsabilité pour les erreurs en dehors des connaissances personnelles si elles sont basées sur des informations d'organismes publics ou d'experts et si une diligence ordinaire a été exercée
- ✓ Un rapport d'un expert autorisé et qualifié sur des questions relevant de son expertise satisfait l'obligation de divulgation pour cet élément

44.9 Certifications du vendeur concernant les détecteurs de fumée et le chauffe-eau

Dans le TDS, le vendeur certifie que, à la date de clôture de l'entiercement, la propriété sera conforme à la section 13113.8 du Code de la santé et de la sécurité (détecteurs de fumée approuvés et fonctionnels installés conformément aux règlements du maréchal des pompiers de l'État) et à la section 19211 (réservoir de chauffe-eau maintenu, ancré ou fixé en place conformément à la loi applicable).

- ✓ Le vendeur certifie que les détecteurs de fumée approuvés et fonctionnels sont installés conformément aux règlements du maréchal des pompiers de l'État à la date de clôture de l'entiercement
- ✓ Le vendeur certifie que le chauffe-eau est maintenu, ancré ou fixé en place conformément à la loi applicable

44.10 Déclaration locale facultative de divulgation de transfert immobilier

À partir du 1er juillet 1990, toute ville ou comté peut décider d'exiger des divulgations supplémentaires en utilisant la Déclaration locale facultative de divulgation de transfert immobilier, au-delà de la TDS standard requise par la section 1102.6. Les ordonnances adoptées avant le 1er juillet 1990 restent valides et peuvent être modifiées. Le formulaire est une divulgation de l'état de la propriété, non une garantie du vendeur ou du titulaire de licence, et ne remplace pas les inspections de l'acheteur.

- ✓ Les villes et comtés peuvent exiger la TDS locale facultative en plus de la TDS standard de la section 1102.6
- ✓ La divulgation n'est pas une garantie et ne fait pas partie d'un contrat entre l'acheteur et le vendeur
- ✓ Des additifs peuvent être utilisés pour faciliter les divulgations requises

44.11 Exigences de divulgation de proximité aéroportuaire

Si une ville ou un comté adopte un formulaire de divulgation différent ou supplémentaire concernant la proximité ou les effets d'un aéroport, il doit contenir au minimum l'« Avis d'aéroport à proximité » de la section 11010 du Code des professions ou des sections 1103.4/4255 du Code civil. Si aucun formulaire n'est adopté, la fourniture d'une divulgation de « zone d'influence aéroportuaire » ou une divulgation écrite d'un aéroport situé à moins de deux milles statutaires satisfait aux exigences de divulgation aéroportuaire.

- ✓ La divulgation aéroportuaire doit inclure le libellé minimum statutaire de l'« Avis d'aéroport à proximité »
- ✓ Une divulgation écrite d'un aéroport situé à moins de deux milles statutaires satisfait les exigences si aucune carte actuelle de zone d'influence aéroportuaire n'existe

44.12 Avis de facture de taxe foncière supplémentaire

Il incombe uniquement au vendeur ou à l'agent de remettre un avis de divulgation expliquant que la loi californienne sur les taxes foncières exige que l'Assesseur réévalue la propriété lors d'un changement de propriétaire, ce qui entraîne une ou deux factures de taxes supplémentaires. L'avis avertit que les factures supplémentaires ne sont pas envoyées au prêteur et ne sont pas payées par les comptes de dépôt fiduciaire, de sorte que l'acheteur doit les payer directement au percepteur des taxes.

- ✓ Le texte de l'avis doit apparaître en caractères d'au moins 12 points ou en couleur contrastée
- ✓ Le titre « Avis de votre facture de taxe foncière « supplémentaire » » doit être en caractères d'au moins 14 points ou en couleur contrastée
- ✓ Les factures de taxes supplémentaires sont la responsabilité de l'acheteur pour paiement direct et ne sont pas payées par le prêteur/compte de dépôt fiduciaire

44.13 Divulgation de transfert de maison fabriquée/maison mobile

La revente d'une maison fabriquée ou d'une maison mobile (sauf celles dans un développement d'intérêt commun) nécessite la Déclaration de divulgation de transfert de maison fabriquée et de maison mobile, établie en conformité avec l'article 1102(b) du Code civil et les articles 18025 et 18046 du Code de la santé et de la sécurité. Le vendeur divulgue l'état, les appareils/caractéristiques inclus, les défauts connus et les conditions environnementales/structurelles, avec les divulgations d'inspection de l'agent lorsqu'un agent est impliqué.

- ✓ La divulgation n'est pas une garantie et « agent » comprend les concessionnaires/vendeurs de maisons mobiles autorisés et les courtiers/vendeurs immobiliers autorisés
- ✓ Le vendeur doit certifier des détecteurs de fumée opérationnels (Code de la santé et de la sécurité 13113.8) et des chauffe-eau boulonnés (Code de la santé et de la sécurité 19211) à la date de clôture de l'entiercement
- ✓ L'acheteur a le droit de résilier pendant au moins trois jours après la livraison si la divulgation est livrée après la signature de l'offre d'achat

44.14 Divulgation des travaux de contractant après une acquisition récente

Un vendeur de propriété résidentielle unifamiliale qui accepte une offre dans les 18 mois suivant l'acquisition du titre doit divulguer toute addition de pièce, modification structurelle, altération ou réparation effectuée depuis l'acquisition du titre et exécutée en vertu d'un contrat, ainsi que le nom et les coordonnées de chaque contractant (lorsque le prix contractuel total dépasse le seuil du Code commercial 7027.2). S'applique aux offres acceptées le 1er juillet 2024 ou après.

- ✓ S'applique aux ventes de propriétés résidentielles unifamiliales où le vendeur accepte une offre dans les 18 mois suivant l'acquisition du titre, à partir du 1er juillet 2024
- ✓ Le vendeur doit divulguer les travaux exécutés par un contractant et fournir les noms et coordonnées des contractants pour les contrats dépassant le seuil du Code commercial 7027.2
- ✓ Le vendeur doit fournir des copies de tous les permis obtenus, ou diriger l'acheteur vers le tiers qui les détient

44.15 Bonne foi, modification et remise des divulgations

Chaque divulgation requise par cet article doit être faite de bonne foi, ce qui signifie l'honnêteté de fait dans la conduite de la transaction. Les divulgations spécifiées dans l'article ne limitent pas les autres obligations de divulgation existantes pour éviter la fraude, les fausses déclarations ou la tromperie. Les divulgations peuvent être modifiées par écrit par le vendeur ou l'agent, sous réserve des droits de résiliation de l'acheteur. La remise se fait par livraison personnelle ou par courrier au cessionnaire, et la remise au conjoint du cessionnaire est réputée être une remise au cessionnaire, sauf disposition contraire du contrat.

- ✓ Les divulgations doivent être faites de bonne foi, définie comme l'honnêteté de fait dans la conduite de la transaction
- ✓ Les divulgations peuvent être modifiées par écrit mais restent soumises aux droits de résiliation de l'acheteur en vertu de la section 1102.3/1102.3a
- ✓ La remise au conjoint du cessionnaire est réputée être une remise au cessionnaire, sauf disposition contraire du contrat
- ✓ Les mêmes règles de bonne foi, de modification et de remise s'appliquent aux divulgations de risques naturels (Code civil § § 1103.8–1103.10)

44.16 Divulgation de l'emplacement des anciennes munitions

Un vendeur de bien immobilier résidentiel qui a une connaissance réelle de l'emplacement d'anciennes munitions fédérales ou d'État dans la zone de voisinage doit donner un avis écrit dès que possible avant le transfert de titre. Les « emplacements d'anciennes munitions » sont des zones autrefois utilisées pour l'entraînement militaire qui peuvent contenir des munitions potentiellement explosives. La « zone de voisinage » signifie dans un rayon d'un mille de la propriété. Cette divulgation ne limite pas les obligations en vertu d'autres lois ni n'évite la fraude.

- ✓ Le vendeur doit divulguer sa connaissance réelle de l'emplacement des anciennes munitions dans un rayon d'un mille de la propriété
- ✓ La divulgation doit être écrite et donnée dès que possible avant le transfert de titre
- ✓ La « zone de voisinage » est définie comme se trouvant dans un rayon d'un mille de la propriété immobilière résidentielle

44.17 Divulgation des barres de sécurité aux fenêtres

L'existence de toute barre de sécurité aux fenêtres et de tout mécanisme de libération de sécurité sur ces barres doit être divulguée conformément aux articles 1102.6 ou 1102.6a du Code civil (la Déclaration de transfert immobilier).

- ✓ Les barres de sécurité aux fenêtres et leurs mécanismes de libération de sécurité doivent être divulgués
- ✓ La divulgation se fait par le biais de la Déclaration de transfert immobilier (§ 1102.6 ou 1102.6a)

44.18 Utilisation industrielle / Divulgation de nuisance

Un vendeur de propriété résidentielle qui a une connaissance réelle que la propriété est adjacente à ou zonée pour permettre une utilisation industrielle décrite à la section 731a du Code de procédure civile (CCP), ou affectée par une nuisance créée par une telle utilisation, doit donner un avis écrit de cette connaissance dès que possible avant le transfert de titre.

- ✓ Le vendeur ayant une connaissance réelle doit divulguer si la propriété est adjacente à ou zonée pour usage industriel
- ✓ La divulgation doit être écrite, dès que possible avant le transfert de titre

44.19 Documentation de Conformité à l'Espace Défendable en Zone de Risque d'Incendie

À partir du 1er juillet 2021, un vendeur de propriété situé dans une zone de risque d'incendie élevé ou très élevé doit fournir à l'acheteur une documentation attestant la conformité avec la Section 4291 du Code des ressources publiques californiennes (espace défendable) ou les ordonnances locales de gestion de la végétation. Lorsqu'une ordonnance locale existe, le vendeur fournit la documentation de conformité et les informations de l'agence locale ; lorsqu'aucune ordonnance locale n'existe mais qu'une documentation d'inspection est disponible, le vendeur fournit la documentation obtenue dans les six mois précédant la transaction. Si aucune documentation de conformité n'a été obtenue, le vendeur et l'acheteur doivent conclure un accord écrit exigeant que l'acheteur obtienne la documentation de conformité (dans un délai d'un an après la fermeture de l'séquestre lorsqu'aucune ordonnance locale n'existe).

- ✓ À compter du 1er juillet 2021, les vendeurs situés dans des zones de risque d'incendie élevé ou très élevé doivent fournir une documentation de conformité relative à l'espace défendable
- ✓ Si le vendeur n'a pas obtenu de documentation, l'acheteur et le vendeur doivent conclure un accord écrit exigeant que l'acheteur l'obtienne
- ✓ Lorsqu'aucune ordonnance locale n'existe, l'acheteur doit obtenir la documentation de conformité dans un délai d'un an après la fermeture de l'séquestre

44.20 Divulgation de la Revente de Maison Préfabriquée/Maison Mobile

Le cédant d'une maison préfabriquée ou d'une maison mobile assujettie à cet article doit remettre la déclaration écrite requise : lorsqu'un agent est impliqué, au plus tard à la clôture de l'entiercement ; lorsqu'aucun agent n'est impliqué, au moment où le cessionnaire exécute tout document d'achat. Si une divulgation ou un amendement matériel est remis après l'exécution de l'offre, le cessionnaire peut résilier dans les trois jours (remise en main propre) ou cinq jours (courrier).

- ✓ Avec un agent impliqué, la divulgation de maison préfabriquée/maison mobile doit être remise au plus tard à la clôture de l'entiercement
- ✓ Sans agent, elle doit être remise au moment de l'exécution d'un document d'achat
- ✓ La remise tardive donne au cessionnaire 3 jours (en personne) ou 5 jours (courrier) pour résilier

44.21 Inexactitudes ultérieures et approximations

Si les informations divulguées deviennent inexactes ultérieurement en raison d'actes, d'événements ou d'accords survenus après la livraison, l'inexactitude qui en résulte ne constitue pas une violation. Si des informations sont inconnues ou indisponibles au moment où la divulgation est requise et qu'un effort raisonnable a été fait pour les obtenir, le vendeur peut utiliser une approximation raisonnable clairement identifiée, fondée sur les meilleures informations disponibles, et non utilisée pour contourner l'article. Les exigences en vigueur au moment de la conclusion du contrat par les parties sont celles qui s'appliquent.

- ✓ L'inexactitude ultérieure résultant d'événements postérieurs ne constitue pas une violation de l'article sur la divulgation
- ✓ Une approximation raisonnable et clairement identifiée peut être utilisée lorsque les informations sont indisponibles après un effort raisonnable pour les obtenir

44.22 Divulgation des frais de transfert privé

Pour les biens immobiliers transférés à partir du 1er janvier 2008 qui sont assujettis à des frais de transfert (tels que définis à la section 1098), le cédant doit fournir une déclaration de divulgation supplémentaire en même temps que le TDS, à moins que le document prévu à la section 1098.5(b) n'ait déjà été fourni.

- ✓ La divulgation doit indiquer que le paiement des frais de transfert est obligatoire et identifier le montant ainsi que le mode de calcul
- ✓ La divulgation doit identifier l'entité destinataire des frais, son objet, ainsi que la date et les circonstances d'expiration de l'obligation

44.23 Divulgation de l'historique des résidus de tabagisme

Un vendeur de propriété résidentielle unifamiliale qui a une connaissance réelle de tout résidu provenant du tabagisme de produits du tabac ou de nicotine, ou de tout historique d'occupants fumant sur la propriété, doit divulguer cette connaissance à l'acheteur par écrit. Le résidu désigne l'accumulation chimique indiquée par l'odeur ou les résultats élevés des tests de nicotine ; le tabagisme comprend l'utilisation de cigarettes électroniques ou de dispositifs de vapotage.

- ✓ Le vendeur doit divulguer par écrit sa connaissance réelle des résidus de tabagisme ou de l'historique de tabagisme
- ✓ Le tabagisme comprend l'utilisation de cigarettes électroniques ou de dispositifs de vapotage pour inhaler un aérosol

44.24 Agent d'Escrow Non Réputé Agent aux Fins des Divulgations

Toute personne ou entité, autre qu'un titulaire de licence immobilière, agissant en tant qu'agent d'escrow pour un transfert soumis à cet article n'est pas réputée être l'agent du cédant ou du cessionnaire aux fins des exigences de divulgation de l'article.

- ✓ Un agent d'escrow sans licence n'est pas réputé être l'agent de l'acheteur ou du vendeur aux fins de la divulgation TDS
- ✓ Cette exemption ne s'étend pas à un titulaire de licence immobilière agissant dans la transaction
- ✓ La même règle s'applique en vertu de l'article relatif à la divulgation des risques naturels (Code civil § 1103.11)

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 Application et champ d'application de la divulgation des risques naturels

Cet article s'applique aux ventes, échanges, contrats de vente de biens immobiliers, baux avec option d'achat, autres options d'achat, ou baux emphytéotiques assortis d'améliorations de propriétés résidentielles unifamiliales. Il s'applique uniquement si le vendeur ou l'agent est tenu de divulguer l'emplacement de la propriété dans une zone de risque d'inondation spéciale (Zone FEMA A ou V), zone de risque d'inondation potentiel, zone de très haute gravité du risque d'incendie, zone de faille sismique, zone de risque sismique, ou zone de forêt d'État sous responsabilité de l'État. Toute renonciation aux exigences de cet article est nulle comme contraire à l'ordre public.

- ✓ L'article s'applique aux ventes de propriétés résidentielles unifamiliales et aux baux spécifiés avec options d'achat
- ✓ Toute renonciation aux exigences de divulgation des risques naturels est nulle comme contraire à l'ordre public
- ✓ La divulgation est déclenchée par une connaissance réelle ou par une liste de parcelles/cartes affichée aux bureaux du comté

45.2 Déclaration obligatoire des risques naturels

Les divulgations doivent être faites sur le formulaire obligatoire de Déclaration des risques naturels (NHDS), qui identifie si la propriété se situe dans une zone de crue spéciale, une zone de risque d'inondation potentielle (submersion par défaillance de barrage), une zone de sévérité d'incendie élevée ou très élevée, une zone sauvage à risque d'incendie de forêt, une zone de faille sismique ou une zone de risque sismique. La déclaration est une divulgation, non une garantie ou partie du contrat, et les acheteurs peuvent s'y fier. Si les cartes manquent de précision suffisante pour déterminer l'inclusion, le vendeur/agent doit cocher « Oui » (sauf si un rapport admissible est joint). Le NHDS ne peut être utilisé que entre le vendeur, l'agent du vendeur et l'acheteur potentiel—non par les assureurs, les prêteurs ou les agences.

- ✓ Les divulgations doivent être faites sur le formulaire obligatoire de Déclaration des risques naturels
- ✓ Si les cartes manquent de précision suffisante pour déterminer l'inclusion, le vendeur/agent doit cocher « Oui »
- ✓ Le NHDS est une divulgation et non une garantie ou partie d'un contrat entre vendeur et acheteur

45.3 Remise en temps utile et droit de résiliation de trois jours

Le vendeur doit remettre le NHDS dès que possible avant le transfert de titre (ou avant que l'acheteur n'exécute le contrat pour les contrats de vente, les options de bail ou les baux de terrain). Si une divulgation ou un amendement important est remis après que l'acheteur ait exécuté l'offre, l'acheteur a trois jours après la remise personnelle, ou cinq jours après la remise par courrier ou enregistrement électronique, pour résilier l'offre par avis écrit au vendeur ou à l'agent du vendeur.

- ✓ Le NHDS doit être remis dès que possible avant le transfert de titre
- ✓ La remise tardive après l'exécution de l'offre donne à l'acheteur 3 jours (remise personnelle) ou 5 jours (courrier/électronique) pour résilier
- ✓ La résiliation doit être par avis écrit de résiliation au vendeur ou à l'agent du vendeur

45.4 Divulgation de Zone à Risque d'Inondation Spéciale

Un agent pour un cédant, ou le cédant agissant sans agent, d'un bien immobilier dans une zone à risque d'inondation spéciale désignée par la FEMA (Zone « A » ou « V ») doit divulguer aux acheteurs potentiels que la propriété se situe dans une telle zone. La divulgation est requise uniquement lorsque le cédant/agent a une connaissance réelle, ou lorsque la juridiction locale a compilé une liste de parcelles avec avis affiché. Elle peut être fournie par le biais de la Déclaration des Aléas Naturels ou de la Déclaration Locale Optionnelle.

- ✓ La divulgation est requise pour les propriétés dans une zone à risque d'inondation spéciale FEMA (Zone A ou V) sur la base d'une connaissance réelle ou d'une liste de parcelles affichée
- ✓ La divulgation peut être remise par le biais de la Déclaration des Aléas Naturels (CC 1103.2) ou de la Déclaration Locale Optionnelle (CC 1102.6a)
- ✓ Les personnes agissant en vertu d'un pouvoir de vente (CC 2924) ne sont pas réputées être des agents du cédant pour cette divulgation

45.5 Guide du propriétaire pour la sécurité parasismique - Livraison obligatoire

À partir du 1er janvier 1993, le cédant de tout bien résidentiel composé de 1 à 4 unités de construction légère conventionnelle construite avant le 1er janvier 1960 doit remettre à l'acheteur une copie du « Guide du propriétaire pour la sécurité parasismique » et remplir une divulgation des risques sismiques indiquant si le cédant a une connaissance réelle des déficiences énumérées. De nombreux transferts sont exemptés, notamment ceux nécessitant un rapport public, les transferts ordonnés par tribunal, les transferts par saisie ou acte en lieu et place, les transferts fiduciaires, et les transferts entre époux ou copropriétaires.

- ✓ S'applique aux habitations résidentielles de 1 à 4 unités de construction légère construites avant le 1er janvier 1960
- ✓ Le cédant doit remettre le Guide du propriétaire pour la sécurité parasismique et remplir une divulgation des risques sismiques des déficiences connues
- ✓ Les exemptions incluent les transferts avec rapport public, les ordonnances judiciaires, les saisies, les transferts fiduciaires, entre époux et entre copropriétaires
- ✓ Le vendeur peut remplir le rapport sans consulter un professionnel de la conception

45.6 Obligation de divulgation des zones de très haut risque d'incendie

Un cédant d'un bien immobilier situé dans une zone de très haut risque d'incendie doit divulguer au futur acquéreur que la propriété se trouve dans cette zone et est soumise aux exigences d'espace défendable de l'article 51182. La divulgation est requise lorsque le cédant/agent a une connaissance réelle ou lorsqu'une carte comprenant la propriété a été fournie à l'agence locale et qu'un avis a été affiché au bureau du registraire du comté, à l'évaluateur et à l'agence de planification.

- ✓ Les vendeurs doivent divulguer que la propriété se situe dans une zone de très haut risque d'incendie soumise à l'article 51182
- ✓ La divulgation est déclenchée par une connaissance réelle ou par une carte fournie à l'agence locale avec avis affiché

45.7 Méthode de divulgation de la zone de risque d'incendie

Dans les transactions soumises au Code civil § 1103, la divulgation se fait via la Déclaration de divulgation immobilière en option locale (§ 1102.6a) ou la Déclaration des risques naturels (§ 1103.2). Si la carte manque de précision ou d'échelle suffisante, le cédant doit cocher « Oui » sur la NHD à moins qu'un rapport ne vérifie que la propriété ne se trouve pas dans la zone, ce qui permet un « Non ».

- ✓ La divulgation est faite par la Déclaration des risques naturels ou la Déclaration de divulgation immobilière en option locale
- ✓ Si la carte n'est pas suffisamment précise, le cédant doit cocher « Oui » à moins qu'un rapport admissible ne prouve le contraire

45.8 Exigence de divulgation de la zone de faille sismique

Un mandataire d'un cédant de biens immobiliers situés dans une zone de faille sismique délimitée, ou le cédant agissant sans mandataire, doit divulguer à tout cessionnaire potentiel que la propriété se trouve dans une telle zone. La divulgation est déclenchée lorsque le cédant ou le mandataire a une connaissance réelle, ou lorsqu'une carte couvrant la propriété a été fournie à la ville/comté et un avis affiché au bureau d'enregistrement du comté, à l'évaluateur et à l'agence de planification. Dans les transactions soumises à l'article 1103 du Code civil, la divulgation est effectuée via la Déclaration de transfert immobilier à option locale (article 1102.6a) ou la Déclaration des risques naturels (article 1103.2).

- ✓ Le mandataire ou le cédant doit divulguer la localisation dans une zone de faille sismique délimitée aux acheteurs potentiels
- ✓ La divulgation est requise lorsqu'il y a une connaissance réelle OU qu'une carte a été fournie et un avis affiché aux bureaux du comté
- ✓ La divulgation est livrée via la Déclaration de transfert immobilier à option locale ou la Déclaration des risques naturels
- ✓ Si la carte n'est pas suffisamment précise/à l'échelle, le mandataire doit cocher « Oui » sur la NHD sauf si un rapport selon l'article 1103.4 vérifie que la propriété n'est pas dans la zone de risque

45.9 Obligation de divulgation des zones de risque sismique

Un agent d'un cédant d'un bien immobilier situé dans une zone de risque sismique désignée, ou le cédant agissant sans agent, doit divulguer à tout cessionnaire potentiel que la propriété est située dans une zone de risque sismique. Les conditions déclencheurs (connaissance réelle ou carte fournie plus avis affiché) et les méthodes de livraison reflètent les règles relatives aux zones de failles sismiques, en utilisant l'Option locale ou la Déclaration des aléas naturels en vertu des transactions du Code civil § 1103.

- ✓ La divulgation de la localisation dans une zone de risque sismique désignée est obligatoire aux cessionnaires potentiels
- ✓ Déclenchée par une connaissance réelle OU une carte fournie plus un avis affiché par le comté
- ✓ Remise par le biais de la Déclaration de transfert immobilier Option locale ou de la Déclaration des aléas naturels
- ✓ L'agent marque « Oui » sur la Déclaration des aléas naturels si la précision de la carte est insuffisante, sauf si un rapport § 1103.4 l'établit autrement

45.10 Divulgation de la durcification contre les incendies dans les zones à risque d'incendie

À partir du 1er janvier 2021, les vendeurs de propriétés situées dans une zone de sévérité d'aléa d'incendie élevé ou très élevé, où la maison a été construite avant le 1er janvier 2010, doivent fournir un avis de divulgation indiquant que la maison est antérieure aux codes de construction de l'Interface urbaine-forêt et orientant les acheteurs vers readyforwildfire.org. Le vendeur doit divulguer les caractéristiques de vulnérabilité connues (par exemple, les évents non résistants aux braises, les bardeaux de bois non traités, l'aménagement paysager combustible à moins de cinq pieds, les fenêtres à simple vitrage ou non trempé).

- ✓ S'applique aux maisons situées dans des zones de sévérité d'aléa d'incendie élevé ou très élevé construites avant le 1er janvier 2010
- ✓ Le vendeur doit divulguer les caractéristiques de vulnérabilité aux feux de forêt énumérées dont il a connaissance, et (à partir du 1er juillet 2025) les rénovations à faible coût qui ont été achevées
- ✓ Si un rapport d'inspection final existe en vertu du Code gouvernemental 51182, le vendeur doit en fournir une copie ou indiquer où l'obtenir

45.11 Protection de la responsabilité civile et rapports d'experts/tiers

Ni le vendeur ni l'agent du vendeur ou de l'acheteur ne sont responsables des erreurs, inexactitudes ou omissions qui ne relèvent pas de leurs connaissances personnelles si l'information a été fournie en temps utile par des agences publiques ou des experts qualifiés et si les diligences ordinaires ont été exercées. La remise d'un rapport par un ingénieur agréé, un arpenteur-géomètre, un géologue ou un expert en risques naturels satisfait aux exigences de conformité (divulgation substituée). Ces rapports d'experts doivent également déterminer et, le cas échéant, fournir des avis concernant les zones d'influence aéroportuaire, la juridiction de la Commission de conservation et de développement de la baie de San Francisco, le droit d'exploitation agricole (dans un rayon d'un mile des terres agricoles désignées) et les opérations minières (dans un rayon d'un mile d'une mine signalée).

- ✓ Les vendeurs et les agents ne sont pas responsables des erreurs en dehors de leurs connaissances personnelles si elles sont basées sur des informations d'agences/experts et si les diligences ordinaires ont été exercées
- ✓ Un rapport établi par un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un géologue ou un expert en risques agréé peut servir de divulgation substituée
- ✓ Les rapports d'experts doivent inclure les avis relatifs aux aéroports, à la BCDC, aux droits d'exploitation agricole et aux opérations minières, le cas échéant

45.12 Divulgation de la zone d'inondation due aux barrages

Un agent du cédant, ou le cédant sans agent, d'un bien immobilier situé dans une zone d'inondation potentielle indiquée sur une carte d'inondation (Water Code Section 6161) doit divulguer ce fait aux acheteurs potentiels. Comme la divulgation des risques d'inondation, elle s'applique uniquement avec une connaissance réelle ou une liste cadastrale affichée et est livrée via la Déclaration des risques naturels ou la Déclaration de divulgation immobilière à options locales.

- ✓ La divulgation est requise lorsque la propriété se trouve dans une zone d'inondation potentielle ou d'inondation sur une carte d'inondation approuvée
- ✓ Déclenchée par la connaissance réelle du cédant ou de l'agent, ou par une liste cadastrale compilée avec avis affiché
- ✓ Livrée par le biais de la Déclaration des risques naturels ou de la Déclaration de divulgation immobilière à options locales

45.13 Guide de livraison de la sécurité sismique commerciale

À partir du 1er janvier 1993, le cédant ou l'agent de tout bâtiment en maçonnerie non armée avec planchers ou toits à ossature bois, construit avant le 1er janvier 1975, doit remettre à l'acheteur une copie du Guide du propriétaire de biens commerciaux sur la sécurité sismique dès que possible avant la vente, le transfert ou l'échange.

- ✓ S'applique aux bâtiments en maçonnerie non armée avec planchers ou toits à ossature bois construits avant le 1er janvier 1975
- ✓ Le cédant ou l'agent doit remettre le Guide du propriétaire de biens commerciaux sur la sécurité sismique avant le transfert
- ✓ Certains transferts décrits à la section 8893.3 sont exemptés de cette exigence

45.14 Obligation de divulgation des déficiences sismiques du cédant

Le cédant d'un bien immobilier d'habitation doit divulguer les déficiences de vulnérabilité sismique dans les limites de ses connaissances réelles qui sont matérielles à la transaction. La divulgation est limitée aux connaissances réelles — il n'y a aucune obligation d'inspection. Le cédant doit également divulguer toute mesure corrective prise pour remédier aux éléments énumérés.

- ✓ Le cédant doit divulguer les déficiences sismiques dans les limites de ses connaissances réelles qui sont matérielles : absence de boulons d'ancrage fixant la plaque d'assise, murs de vide sanitaire non contreventés, murs du premier étage non contreventés, fondation ou murs en maçonnerie non armée, pièces habitables au-dessus d'un garage, et chauffe-eau non ancrés/non attachés
- ✓ Le cédant doit divulguer les informations matérielles dans les limites de ses connaissances réelles concernant les mesures correctives ou les améliorations apportées pour remédier à ces éléments
- ✓ L'obligation de divulgation est limitée aux éléments dans les limites de la connaissance réelle du cédant

45.15 Devoir du Titulaire de Licence Immobilière concernant les Tremblements de Terre

Aucun transfert de titre n'est invalidé en raison du non-respect du chapitre sur la divulgation des tremblements de terre. Le devoir du titulaire de licence immobilière se limite à fournir au vendeur une copie du Guide du Propriétaire sur la Sécurité en Cas de Tremblement de Terre pour remise au futur cessionnaire, conformément à l'article 2079.8 du Code civil.

- ✓ Aucun transfert de titre ne sera invalidé en raison du non-respect du chapitre sur la divulgation des tremblements de terre
- ✓ Le devoir du titulaire se limite à fournir au vendeur une copie du Guide du Propriétaire sur la Sécurité en Cas de Tremblement de Terre pour remise au cessionnaire (article 2079.8 du Code civil)

45.16 Désignation des zones de sévérité des risques d'incendie

Le Maréchal des pompiers de l'État identifie les zones de risque d'incendie de sévérité modérée, élevée et très élevée en utilisant des critères à l'échelle de l'État (charge de combustible, pente, conditions météorologiques d'incendie, vent). Les agences locales doivent désigner ces zones par ordonnance dans les 120 jours suivant la réception des recommandations et peuvent augmenter, mais jamais diminuer, le niveau de sévérité des risques d'incendie identifié par le Maréchal des pompiers de l'État.

- ✓ Les agences locales doivent adopter des ordonnances de zones de sévérité des risques d'incendie dans les 120 jours suivant les recommandations du Maréchal des pompiers de l'État
- ✓ Une agence locale ne peut qu'augmenter, jamais diminuer, le niveau de sévérité des risques d'incendie établi par le Maréchal des pompiers de l'État

45.17 Exigence d'espace défendable de 100 pieds

Un propriétaire/locataire/exploitant d'une habitation ou structure occupée située dans une zone de très haut aléa d'incendie doit maintenir 100 pieds d'espace défendable de chaque côté, de l'avant et de l'arrière (sans dépasser la limite de propriété sauf si la loi l'autorise). Une réduction de combustible plus intense est requise entre 5 et 30 pieds, ainsi qu'une zone résistante aux braises dans les 5 pieds de la structure.

- ✓ 100 pieds d'espace défendable doivent être maintenus autour des structures situées dans des zones de très haut aléa d'incendie
- ✓ Une zone résistante aux braises est requise dans les 5 pieds de la structure ; réduction de combustible intense entre 5 et 30 pieds

45.18 Zone de Responsabilité de l'État / Divulgation des Risques d'Incendie de Forêt

Un cédant d'un bien immobilier situé dans une zone de responsabilité de l'État (tel que classé par le conseil en vertu de § 4125) doit divulguer au cessionnaire potentiel que la propriété est située dans une zone sauvage pouvant présenter des risques et des dangers importants d'incendie de forêt et est soumise aux exigences de § 4291. Le cédant doit également divulguer (sauf dans les comtés qui ont assumé la responsabilité incendie) que l'État n'est pas responsable de la fourniture de protection incendie aux structures en milieu sauvage en l'absence d'un accord de coopération. La divulgation est effectuée via la Déclaration de Divulgation Local Option ou Natural Hazard.

- ✓ Le cédant doit divulguer la localisation dans une zone de responsabilité de l'État avec des risques importants d'incendie de forêt en milieu sauvage et des obligations de § 4291
- ✓ Doit divulguer que l'État n'est pas responsable de la protection incendie des structures sauf s'il existe un accord de coopération
- ✓ Déclenché par la connaissance réelle OU une carte fournie avec avis de comté affiché
- ✓ Délivré via la Déclaration de Divulgation Local Option ou la Déclaration Natural Hazard

45.19 Aucun Devoir de Mise à Jour Après Conformité

Après qu'un vendeur et un agent se conforment à la Section 1103.2, ils sont dispensés de toute obligation supplémentaire concernant ces éléments d'information. Ils n'ont pas besoin de notifier l'acheteur si l'information devient ultérieurement inexacte en raison d'une action gouvernementale, d'une révision de carte, ou d'un autre événement — sauf si le vendeur ou l'agent a une connaissance réelle que l'information est devenue inexacte.

- ✓ Après la conformité, le vendeur et l'agent n'ont aucun devoir de mettre à jour les divulgations pour les révisions de cartes ultérieures ou les changements
- ✓ L'exception s'applique lorsque le vendeur ou l'agent a une connaissance réelle que l'information est devenue inexacte

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 Exemptions de divulgation pour décès et VIH/SIDA

Le propriétaire ou l'agent n'est pas tenu de divulguer le décès d'un occupant survenu plus de trois ans avant une offre, ni que l'occupant était séropositif ou décédé des complications liées au SIDA, car ce ne sont pas des faits matériels exigeant une divulgation. Ceci est une règle de divulgation californienne fortement testée.

- ✓ Aucune divulgation n'est requise pour un décès survenu sur la propriété plus de 3 ans avant la date à laquelle l'acquéreur propose d'acheter, louer ou louer
- ✓ Aucune divulgation n'est requise selon laquelle un occupant vivait avec le VIH ou était décédé des complications liées au SIDA
- ✓ Aucune cause d'action ne se pose contre un propriétaire ou un agent pour ne pas avoir divulgué ces faits
- ✓ La section n'immunise PAS un propriétaire ou un agent de la présentation inexacte intentionnelle en réponse à une question directe sur les décès survenus sur la propriété
- ✓ «Agent» comprend toute personne titulaire d'une licence en vertu de la Loi sur l'immobilier (BPC § 10000 et suiv.)

46.2 Obligation de notification de la base de données de la loi Megan

Tout contrat de bail/location pour un bien résidentiel unifamilial (et un bien multifamilial de plus de quatre unités) conclu à compter du 1er juillet 1999, et tout contrat de vente pour un bien résidentiel de 1 à 4 unités, doit contenir un avis spécifié de base de données de délinquant sexuel en caractères d'au moins 8 points. Les contrats à compter du 1er avril 2006 doivent faire référence au site web www.meganslaw.ca.gov. La remise de l'avis satisfait à l'obligation de divulgation; le bailleur/vendeur/agent immobilier n'est pas tenu de fournir d'informations supplémentaires sur la proximité des délinquants sexuels enregistrés.

- ✓ Avis de la loi Megan requis en caractères de 8 points dans les baux spécifiés et les contrats de vente de biens résidentiels de 1 à 4 unités
- ✓ Les contrats à compter du 1er avril 2006 doivent faire référence à www.meganslaw.ca.gov
- ✓ La remise de l'avis libère l'agent immobilier/vendeur de l'obligation de fournir des informations supplémentaires sur la proximité des délinquants sexuels

46.3 Déclaration de conformité des détecteurs de fumée requise lors du transfert

À partir du 1er janvier 1986, le cédant de tout bien immobilier contenant un logement unifamilial — que ce soit par vente, échange ou contrat de vente immobilière (Code civil § 2985) — doit remettre au cessionnaire une déclaration écrite indiquant que le cédant est conforme aux exigences en matière de détecteurs de fumée. La déclaration peut faire partie du reçu de dépôt, d'un addendum ou d'un document distinct. Les détecteurs de fumée doivent être approuvés et homologués par le State Fire Marshal au moment de l'installation ; les détecteurs à piles répondant aux normes de la section 13114 satisfont à l'exigence sauf s'il est interdit par les règles locales.

- ✓ Le cédant doit remettre une déclaration écrite de conformité des détecteurs de fumée dès que possible avant le transfert de titre (ou avant l'exécution d'un contrat de vente immobilière)
- ✓ La remise peut se faire en personne ou par courrier au cessionnaire/cédant ou à son représentant autorisé ; la remise au conjoint est réputée être une remise sauf si le contrat en dispose autrement
- ✓ « Logement unifamilial » comprend les logements d'une ou deux unités mais exclut les maisons préfabriquées, les maisons mobiles et les caravanes commerciales

46.4 Certification du vendeur pour le contreventement du chauffe-eau

Tous les chauffe-eau résidentiels neufs, de remplacement et existants doivent être contreventés, ancrés ou attachés pour résister aux déplacements dus aux tremblements de terre conformément au California Plumbing Code. Le vendeur d'un bien immobilier contenant un chauffe-eau doit certifier par écrit à l'acheteur potentiel que cette section a été respectée.

- ✓ La certification du chauffe-eau du vendeur doit être faite par écrit et peut être incluse dans le Guide du propriétaire pour la sécurité sismique, le contrat de vente/reçu de dépôt, ou une Déclaration de divulgation de transfert (Code civil § 1102.6/1102.6a)
- ✓ « Chauffe-eau » désigne un chauffe-eau standard d'une capacité maximale de 120 gallons pour lequel un kit de contreventement préconçu est facilement disponible; les propriétaires ne peuvent pas expulser un locataire pour se conformer à cette section

46.5 Certification d'inspection antiparasitaire structurelle

Une entreprise de lutte antiparasitaire enregistrée qui effectue un rapport d'inspection doit, sur demande, préparer et remettre une certification attestant la présence ou l'absence de parasites ou d'organismes destructeurs de bois dans les zones visibles et accessibles. Cette certification est importante dans les transactions immobilières où un rapport de termites/parasites est requis comme divulgation. Les certifications varient selon que l'infestation a été trouvée et si les travaux correctifs ont été complétés.

- ✓ La certification est une déclaration écrite attestant l'absence ou la présence de parasites ou d'organismes destructeurs de bois trouvés dans les zones visibles et accessibles
- ✓ Une entreprise enregistrée doit, si elle en est priée par la personne ayant commandé le rapport d'inspection, préparer et remettre une certification
- ✓ La certification doit divulguer toute recommandation qui n'a pas été complétée au moment de la certification
- ✓ Une garantie écrite pour la fumigation doit être fournie par l'entreprise enregistrée contractant avec le propriétaire

46.6 Fausses Déclarations Interdites Concernant les Déclarations d'Homestead

Une déclaration d'homestead est un document volontaire enregistré relatif à l'exemption d'homestead en vertu du Code de procédure civile § 704.710. Il est illégal pour un service de dépôt d'homestead de faire des déclarations inexactes ou trompeuses suggérant que l'enregistrement d'une déclaration d'homestead prévient la vente forcée de la résidence d'un débiteur, prévient la saisie-exécution d'une hypothèque/acte de fiducie/privilège de mécanicien, est exigé par la loi, ou est lié à l'obtention d'une exemption fiscale foncière du propriétaire. Les candidats aux examens doivent distinguer la « déclaration d'homestead » enregistrée de l'exemption d'homestead automatique disponible pour tous les propriétaires.

- ✓ L'enregistrement d'une déclaration d'homestead ne prévient PAS la vente forcée par un créancier ni la saisie-exécution d'une hypothèque/acte de fiducie/privilège de mécanicien
- ✓ Une déclaration d'homestead n'est pas exigée par la loi et n'a aucun lien avec l'exemption fiscale foncière du propriétaire
- ✓ L'exemption d'homestead en vertu du CCP § 704.710 est disponible pour toutes les personnes, non seulement pour celles qui enregistrent une déclaration

46.7 Divulgation obligatoire du service de dépôt d'homestead et plafond de frais

Tout offreur d'un service de dépôt d'homestead doit divulguer que le service n'est pas associé à une agence gouvernementale, que l'enregistrement est volontaire, que l'enregistrement ne protège pas le domicile contre une vente forcée, et que les propriétaires peuvent eux-mêmes enregistrer une déclaration. La divulgation doit apparaître en haut de chaque page en caractères gras de 12 points dans une boîte à bordures épaisses. Le service doit remettre la déclaration notariée au greffier du comté dans les 10 jours, payer tous les frais de notarisation et d'enregistrement, et ne peut pas facturer avant l'enregistrement. Les frais totaux (incluant tous les frais) ne peuvent pas dépasser 25 dollars.

- ✓ La divulgation doit indiquer que le service n'est PAS associé à une agence gouvernementale et que l'enregistrement est volontaire
- ✓ La déclaration d'homestead notariée doit être remise au greffier du comté au plus tard 10 jours après la notarisation
- ✓ Aucun argent ne peut être facturé avant l'enregistrement, et les frais totaux ne peuvent pas dépasser 25 dollars
- ✓ Les avocats qui offrent ce service à des clients retenus sont exclus de la définition du service de dépôt d'homestead

46.8 Définition et Exclusions des Frais de Mutation

Un « frais de mutation » est toute exigence de paiement de frais imposée dans une clause, restriction ou condition d'un acte, contrat, instrument de sécurité ou tout autre document affectant la mutation de biens immobiliers qui exige le paiement de frais lors de la mutation. Sont exclus les frais/taxes gouvernementaux, les frais de privilège du mécanicien, les transferts ordonnés par le tribunal, les frais de dissolution de mariage, les frais d'administration de succession/fiducie, les frais du prêteur et les cotisations de copropriété.

- ✓ Un frais de mutation est un frais déclenché par la mutation imposé par clause, restriction ou condition sur un bien immobilier
- ✓ Les frais gouvernementaux, les taxes, les privilèges du mécanicien et les cotisations de copropriété ne sont PAS des frais de mutation

46.9 Exigences du document de divulgation des frais de transfert

Pour les frais de transfert, un document distinct intitulé « Paiement des frais de transfert requis » en caractères gras d'au moins 14 points doit être enregistré. Il doit inclure les noms des propriétaires, la description légale, l'APN, le montant ou le pourcentage des frais, des exemples de coûts en dollars (250 000 $/500 000 $/750 000 $ pour les propriétés résidentielles), les conditions d'expiration, l'objet des fonds et l'entité bénéficiaire avec ses coordonnées.

- ✓ Le document de divulgation doit être intitulé « Paiement des frais de transfert requis » en caractères gras d'au moins 14 points
- ✓ Pour les propriétés résidentielles, des exemples de coûts réels en dollars doivent être indiqués pour les maisons évaluées à 250 000 $, 500 000 $ et 750 000 $
- ✓ Le document doit être enregistré dans le comté où se trouve la propriété et identifier le montant des frais, l'objet et l'entité bénéficiaire
- ✓ Les frais de transfert privés créés à partir du 8 février 2011 exigent également un avis en caractères gras de 14 points indiquant que la FHFA/FHA ne conclura pas d'hypothèques sur les propriétés grevées d'un pacte de frais de transfert privé qui ne procure aucun avantage direct

46.10 Frais de Transfert Interdits à Partir du 1er Janvier 2019

À partir du 1er janvier 2019, aucun frais de transfert ne peut être créé. Tout frais de transfert créé en violation de cette règle est nul au regard de l'ordre public. Des exceptions limitées existent pour les clauses restrictives de frais de transfert exceptées en vertu de la loi fédérale et pour certaines clauses de règlement de litiges antérieures au 1er juin 2009 ou approuvées par le gouvernement qui répondent à des exigences spécifiques.

- ✓ Aucun frais de transfert ne peut être créé à partir du 1er janvier 2019
- ✓ Tout frais de transfert créé en violation est nul au regard de l'ordre public

46.11 Remise du rapport d'inspection antiparasitaire structurel

Dès que possible avant le transfert de titre ou l'exécution d'un contrat de vente immobilière, le cédant, le propriétaire ou son agent doit remettre au cessionnaire une copie du rapport d'inspection antiparasitaire structurel, à condition que la certification ou la préparation d'un rapport soit une condition du contrat ou une exigence du financement. La remise peut s'effectuer en personne ou par courrier au cessionnaire ou à une personne autorisée ; la remise à l'un ou l'autre des époux est réputée constituer une remise au cessionnaire sauf si le contrat en stipule autrement. Un transfert n'est pas invalidé uniquement par le non-respect de cette obligation, sauf si ce non-respect constituerait autrement un motif de rescision.

- ✓ Le rapport antiparasitaire doit être remis dès que possible avant le transfert de titre lorsqu'il est exigé par le contrat ou le financement
- ✓ La remise à l'un ou l'autre des époux est réputée constituer une remise au cessionnaire sauf si le contrat en stipule autrement
- ✓ Le non-respect de l'obligation ne rend pas le transfert invalide sauf s'il constituerait autrement un motif de rescision

46.12 Divulgation des Appareils de Plomberie Économes en Eau

Pour toute altération ou amélioration de bâtiment apportée à un bien immobilier résidentiel unifamilial, le demandeur de permis doit remplacer les appareils de plomberie non conformes par des appareils économes en eau comme condition de l'approbation finale du permis. À partir du 1er janvier 2017, tous les appareils non conformes dans les résidences unifamiliales doivent être remplacés. Un vendeur de bien immobilier résidentiel unifamilial doit divulguer par écrit l'exigence de remplacement et si la propriété contient des appareils de plomberie non conformes.

- ✓ À partir du 1er janvier 2017, les appareils de plomberie non conformes dans les maisons unifamiliales doivent être remplacés par des appareils économes en eau
- ✓ Le vendeur doit divulguer par écrit si la propriété contient des appareils de plomberie non conformes
- ✓ Le vendeur doit affirmer que la divulgation relative aux appareils de plomberie est sa propre représentation, non celle de l'agent, et ne constitue pas une garantie (Code civil § 1102.155)

46.13 Remise des Brochures sur les Aléas et l'Énergie

Lorsque les brochures d'information requises sont remises à un acheteur — la brochure sur les Aléas Environnementaux, le Guide du Propriétaire/Propriétaire Commercial pour la Sécurité aux Tremblements de Terre, ou la brochure du Programme d'Évaluation de l'Efficacité Énergétique du Logement — le vendeur ou le courtier n'est pas obligé de fournir des informations générales supplémentaires sur ces sujets, et la brochure est considérée comme suffisante pour informer l'acheteur. Cependant, cela ne dispense jamais de l'obligation de divulguer les aléas connus affectant la propriété.

- ✓ La remise de la brochure requise est considérée comme suffisante pour informer l'acheteur sur les aléas généraux et les sujets énergétiques
- ✓ Les brochures n'augmentent ni ne diminuent l'obligation du vendeur ou du courtier de divulguer les aléas connus sur la propriété
- ✓ S'applique aux brochures sur les aléas environnementaux, la sécurité aux tremblements de terre (résidentielle et commerciale), et l'évaluation de l'efficacité énergétique du logement

46.14 Avis de pipeline dans les contrats de vente

Tout contrat de vente de bien immobilier résidentiel unifamilial conclu le 1er juillet 2013 ou après cette date doit contenir, en caractères d'au moins 8 points, un avis informant l'acheteur que les informations sur la localisation des pipelines de transmission de gaz et de liquides dangereux sont disponibles via le Système national de cartographie des pipelines (NPMS). La remise de l'avis est réputée adéquate pour informer l'acheteur, mais n'altère pas les obligations de divulgation existantes.

- ✓ Les contrats de vente de bien unifamilial résidentiel le 1er juillet 2013 ou après doivent inclure l'avis de pipeline en caractères d'au moins 8 points
- ✓ L'avis dirige les acheteurs vers le site Web du Système national de cartographie des pipelines (NPMS)
- ✓ La remise de l'avis n'altère pas les autres obligations de divulgation du vendeur/courtier

46.15 Interdiction des offres non sollicitées dans les codes ZIP touchés par les incendies

La section 2079.26 interdit de faire une offre non sollicitée d'achat de bien résidentiel dans les codes ZIP spécifiés des zones touchées par les incendies de LA/Ventura. Avant le transfert de titre, l'acheteur et le vendeur doivent exécuter une attestation écrite affirmant que l'achat ne provient pas d'une offre non sollicitée, ce qui crée une présomption que l'offre a été sollicitée, sauf preuve contraire claire et convaincante. L'acheteur doit enregistrer l'attestation avec l'acte. Un titulaire de licence qui viole cette disposition viole la loi sur les licences immobilières. Cet article est abrogé le 1er janvier 2027.

- ✓ Les offres non sollicitées d'achat de biens résidentiels dans les codes ZIP des incendies énumérés sont interdites
- ✓ L'acheteur et le vendeur doivent exécuter une attestation écrite affirmant que l'offre a été sollicitée avant le transfert de titre
- ✓ Un titulaire de licence qui rédige une offre écrite en violation est réputé avoir violé la loi sur les licences
- ✓ Le vendeur peut annuler le contrat d'achat jusqu'à quatre mois après son exécution; les contrevenants font face à une pénalité civile pouvant atteindre 25 000 $

46.16 Exemptions de la divulgation des détecteurs de fumée

L'obligation de divulgation des détecteurs de fumée ne s'applique pas à certains transferts, reflétant les exemptions de la Déclaration de transfert. Ces transactions exemptes ne obligent pas le cédant à fournir la déclaration.

- ✓ Les transferts exempts incluent : ceux nécessitant un rapport public (B&P § 11018.1), les transferts ordonnés par le tribunal, les transferts par saisie ou vente fiduciaire, les transferts fiduciaires dans l'administration de successions ou de fiducies, les transferts entre copropriétaires, et les transferts à un conjoint ou aux parents en ligne directe
- ✓ Sont également exempts : les transferts entre époux découlant de décrets de divorce ou de séparation légale, les transferts du contrôleur en vertu de la loi sur les biens non réclamés, et les transferts de ventes fiscales en vertu du Code des impôts sur le revenu

46.17 Responsabilité de l'agent et recours pour la divulgation des détecteurs de fumée

Les agents et les tiers dépositaires sont généralement protégés contre la responsabilité civile pour les erreurs ou omissions dans la divulgation du détecteur de fumée du cédant, sauf un titulaire de licence qui participe à la divulgation avec connaissance réelle de sa fausseté. Cette section n'impose aucune obligation aux agents de surveiller la conformité, n'invalide pas le titre en cas de non-conformité et limite les dommages.

- ✓ Un titulaire de licence (B&P § 10011) n'est responsable que s'il participe à la divulgation avec connaissance réelle de sa fausseté

✓

Aucun transfert n'est invalidé pour non-conformité ; le recours exclusif est les dommages réels ne dépassant pas 100 $, à l'exclusion des frais judiciaires et des honoraires d'avocat

46.18 Divulgation de l'inspection du balcon/terrasse lors de la vente

Les immeubles comptant trois unités d'habitation multifamiliales ou plus doivent faire inspecter les éléments extérieurs surélevés (balcons, terrasses, porches, escaliers, passerelles à plus de six pieds au-dessus du sol et dépendant du bois) par un professionnel agréé qualifié. Les rapports doivent être conservés et divulgués lors de toute vente ultérieure de l'immeuble. Pour les conversions en copropriété après le 1er janvier 2019, l'inspection doit avoir lieu avant la première clôture du séquestre et être soumise au DRE comme condition du rapport public final.

- ✓ Les inspections doivent être achevées au 1er janvier 2026, puis tous les six ans par la suite
- ✓ Les rapports d'inspection doivent être conservés dans les dossiers permanents du propriétaire pendant au moins deux cycles d'inspection et divulgués/remis à l'acheteur lors de toute vente ultérieure de l'immeuble
- ✓ Cette section ne s'applique pas aux ensembles immobiliers d'intérêt commun (Code civil § 4100)

46.19 Exigences de divulgation pour les services de copie d'acte de transfert

Un service de copie d'acte de transfert offre, par courrier, d'obtenir une copie de l'acte de transfert ou du titre de propriété d'un propriétaire contre rémunération. Il est illégal de faire des déclarations inexactes ou trompeuses, d'impliquer une affiliation gouvernementale ou de prétendre avoir une date limite de paiement des frais. La divulgation requise (14 points en gras, dans une boîte à bordure épaisse en haut de chaque page) doit indiquer que le service n'est pas associé à une agence gouvernementale quelconque et que les propriétaires peuvent obtenir leur propre copie auprès du registraire du comté pour le montant des frais du comté indiqué.

- ✓ La divulgation doit indiquer que le service N'EST PAS associé à une agence gouvernementale quelconque et que les propriétaires peuvent obtenir une copie auprès du registraire du comté pour le montant des frais indiqué
- ✓ Il est illégal d'utiliser des enveloppes ou des noms qui simulent des documents gouvernementaux ou qui impliquent une affiliation gouvernementale
- ✓ La divulgation requise doit être imprimée en caractères gras de 14 points dans une boîte formée par une ligne épaisse en haut de chaque page

46.20 Détecteurs de fumée lors de la vente/location de maisons mobiles d'occasion

À partir du 1er janvier 2020, les maisons manufacturées d'occasion, les maisons mobiles et les maisons manufacturées multifamiliales vendues ou louées doivent avoir un détecteur de fumée fonctionnel agréé par le State Fire Marshal installé dans chaque pièce conçue pour dormir à la date de la location ou du transfert de titre. Les informations du fabricant sur le fonctionnement, l'essai et l'entretien doivent être fournies à l'acheteur ou au locataire.

- ✓ L'exigence est satisfaite si, dans les 45 jours précédant la location/le transfert, le bailleur/cédant signe une déclaration attestant que chaque détecteur de fumée est installé et fonctionnel
- ✓ Pour les ventes de maisons manufacturées/mobiles sur propriété réelle, les dispositions de responsabilité de l'agent immobilier de l'article § 13113.8(e), (f) et (g) s'appliquent à ces divulgations

46.21 Rôles du concessionnaire/courtier dans les ventes de maisons préfabriquées

Pour les ventes de concessionnaires de maisons préfabriquées/maisons mobiles neuves ou d'occasion, les documents d'achat doivent contenir des divulgations spécifiées, y compris une description complète du prix et des avis. Si le concessionnaire est également un courtier immobilier autorisé, la vente d'une maison préfabriquée installée sur une fondation (§ 18551) peut être incluse dans le document d'achat de la propriété immobilière sous-jacente. En cas de revente de maisons non précédemment installées sur une fondation, un concessionnaire peut s'engager dans des annonces et des paiements avec des détenteurs de permis immobilier.

- ✓ Un concessionnaire qui est également un courtier immobilier autorisé peut inclure la vente d'une maison préfabriquée installée sur une fondation dans le document d'achat de la propriété immobilière sous-jacente
- ✓ Les concessionnaires peuvent coopérer, utiliser le service de mise en liste multiple et partager les paiements avec les détenteurs de permis immobilier en cas de revente de maisons mobiles non précédemment installées sur un système de fondation

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 Obligation du courtier d'effectuer une inspection visuelle compétente

Un courtier ou un agent immobilier a l'obligation envers un acheteur potentiel d'un bien immobilier résidentiel de 1 à 4 unités d'habitation (ou d'une maison préfabriquée) d'effectuer une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente et de divulguer tous les faits ayant une incidence matérielle sur la valeur ou l'attrait que cette investigation révèlerait. Cela s'applique à la fois aux courtiers d'inscription et aux courtiers coopérants.

- ✓ L'obligation s'applique aux biens immobiliers résidentiels de 1 à 4 unités d'habitation et aux maisons préfabriquées
- ✓ Le courtier doit effectuer une inspection visuelle raisonnablement compétente et diligente et divulguer les faits importants
- ✓ L'obligation s'applique à la fois au courtier d'inscription et au courtier coopérant qui agit pour trouver un acheteur

47.2 Portée et norme du devoir d'inspection (§ § 2079.1-2079.5)

L'article s'applique également aux baux avec option d'achat, aux baux de terrain et aux contrats de vente de biens immobiliers pour les propriétés de 1 à 4 unités. La norme de diligence est celle d'un courtier immobilier raisonnablement prudent. L'inspection n'inclut PAS les zones raisonnablement/normalement inaccessibles, les zones hors site, les registres publics, ou (pour les unités d'intérêt collectif) au-delà de l'unité offerte à la vente. Une action en justice pour rupture doit être intentée dans les deux ans suivant la date de prise de possession.

- ✓ La norme de diligence = degré de diligence qu'exercerait un courtier immobilier raisonnablement prudent
- ✓ L'inspection exclut les zones inaccessibles, les zones hors site et les registres/permis publics
- ✓ Une action en justice pour rupture doit être intentée dans les 2 ans suivant la date de prise de possession
- ✓ L'acheteur conserve le devoir d'exercer une diligence raisonnable pour se protéger lui-même

47.3 Transferts Exemptés du Devoir d'Inspection (§ 2079.6)

Le devoir d'inspection ne s'applique pas aux ventes exigeant un rapport public (terres subdivisées) en vertu des sections 11018.1 ou 11234 du Code des professions et des activités commerciales, ou aux ventes effectuées sans rapport public en vertu de la section 11010.4, à moins que la propriété n'ait été précédemment occupée.

- ✓ L'article ne s'applique pas aux ventes exigeant la fourniture d'un rapport public (ventes de nouvelles subdivisions)
- ✓ L'exemption ne s'applique pas si la propriété a été précédemment occupée

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 Règles d'évaluation de la Proposition 13

La Proposition 13 (1978, Cal. Const. art. XIII A) limite l'impôt foncier général ad valorem à 1 % de la valeur imposable, plus le taux nécessaire pour les dettes obligataires approuvées par les électeurs. La valeur imposable (année de base) est la juste valeur marchande au moment du dernier changement de propriétaire ou de la nouvelle construction (ou la valeur de 1975-76), et elle ne peut augmenter de plus de 2 % par an (ou l'IPC californien s'il est inférieur). Un changement de propriétaire ou une nouvelle construction déclenche une réévaluation à la valeur marchande actuelle ; les baisses temporaires sous la valeur de base factuelle sont reconnues en vertu de la Proposition 8. Un Rapport préliminaire de changement de propriété (PCOR) est déposé avec l'acte lors de l'enregistrement, et un changement de propriété entre époux ou partenaires enregistrés est exclu de la réévaluation. Source : Cal. Const. art. XIII A ; Rev. & Tax. Code § § 51, 60 et seq., 480.3.

- ✓ Le taux d'imposition général maximal est de 1 % de la valeur imposable plus la dette obligataire approuvée par les électeurs
- ✓ La valeur de l'année de base est établie lors d'un changement de propriétaire ou d'une nouvelle construction et ne peut augmenter de plus de 2 % par an
- ✓ Un changement de propriétaire ou une nouvelle construction déclenche une réévaluation à la valeur marchande actuelle
- ✓ La Proposition 8 permet une réduction temporaire lorsque la valeur marchande tombe en dessous de la valeur de base factuelle
- ✓ Un Rapport préliminaire de changement de propriété (PCOR) est déposé avec l'acte ; les transferts entre époux sont exclus de la réévaluation

48.2 Proposition 19 : Transfert de la valeur de base pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les victimes de sinistres

Depuis le 1er avril 2021, la Proposition 19 permet à un propriétaire âgé de 55 ans ou plus, gravement handicapé, ou dont la maison a été endommagée de manière substantielle par un incendie de forêt ou un autre sinistre naturel déclaré, de transférer la valeur imposable (valeur de base indexée) de sa résidence principale à une résidence principale de remplacement n'importe où en Californie, achetée ou construite dans les deux ans avant ou après la vente de la maison d'origine. Si le remplacement a une valeur égale ou inférieure, la valeur de base est transférée sans modification ; s'il est plus cher, la différence de valeur marchande est ajoutée à la valeur de base transférée. Les propriétaires âgés de 55 ans ou plus ou handicapés peuvent utiliser le transfert jusqu'à trois fois (les victimes de sinistres une fois par sinistre). Cela a remplacé les anciennes Propositions 60/90/110, qui ne permettaient qu'un seul transfert, dans le même comté ou un comté réciproque, et seulement vers une maison de valeur égale ou inférieure. Source : Cal. Const. art. XIII A § 2.1 ; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ Admissible : propriétaires âgés de 55 ans ou plus, gravement handicapés, ou victimes d'incendie de forêt ou de sinistre naturel déclaré
- ✓ La valeur de base peut être transférée à une résidence principale de remplacement n'importe où en Californie, dans les deux ans suivant la vente
- ✓ Un remplacement plus cher ajoute la différence de valeur à la valeur de base transférée
- ✓ Jusqu'à trois transferts pour les propriétaires de 55 ans ou plus/handicapés (un par sinistre pour les victimes de sinistres) ; les anciennes limites de transfert unique et même comté des Props 60/90 ne s'appliquent plus

48.3 Proposition 19 : Exclusion Parent-Enfant et Grand-parent-Petit-enfant

Depuis le 16 février 2021, la Proposition 19 a restreint l'exclusion de la réévaluation pour les transferts entre parents et enfants (et grands-parents à petits-enfants lorsque les parents sont décédés). L'exclusion s'applique désormais uniquement à la résidence principale (maison familiale) ou à l'exploitation agricole familiale du cédant, et seulement si l'enfant en fait sa propre résidence principale dans l'année suivant le transfert (en demandant l'exemption des propriétaires ou des anciens combattants handicapés). Le montant exclu est limité à la valeur de base de l'année prise en compte plus 1 000 000 $, ajusté en fonction de l'inflation tous les deux ans (environ 1,04 million $ pour 2025-2027) ; la valeur au-delà de cette limite est réévaluée. Les transferts d'autres biens (locations, résidences secondaires, propriétés commerciales) sont entièrement réévalués ; l'ancienne exclusion de 1 000 000 $ pour « autres biens » selon les Propositions 58 et 193 a été abrogée. Source : Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c) ; Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ Seule la résidence principale (maison familiale) ou l'exploitation agricole familiale du cédant peut bénéficier de l'exclusion parent-enfant
- ✓ L'enfant doit occuper la maison comme résidence principale dans l'année suivant le transfert
- ✓ L'exclusion couvre la valeur de base de l'année prise en compte plus 1 000 000 $ (ajustée en fonction de l'inflation tous les deux ans) ; l'excédent de valeur est réévalué
- ✓ Les locations, résidences de vacances et propriétés commerciales transférées aux enfants sont entièrement réévaluées ; les transferts grand-parent-petit-enfant ne sont admissibles que si les parents sont décédés

48.4 Calendrier fiscal immobilier californien et retard de paiement

Les impôts fonciers californiens suivent une année fiscale du 1er juillet au 30 juin et deviennent une charge sur la propriété le 1er janvier précédant l'année fiscale (date de charge). Les factures d'impôts sont envoyées à l'automne et sont payables en deux versements : le premier est dû le 1er novembre et devient exigible après le 10 décembre ; le second est dû le 1er février et devient exigible après le 10 avril (le moyen mnémotechnique « No Darn Fooling Around »). Une pénalité de 10 pour cent s'ajoute à chaque versement en retard, plus des frais sur le second. Les impôts impayés à la fin de l'année fiscale rendent la propriété insolvable le 1er juillet ; le propriétaire peut racheter en payant les impôts, les pénalités et des intérêts mensuels de 1,5 pour cent, et le percepteur obtient le pouvoir de vendre la propriété à une vente fiscale après cinq ans de défaillance (trois ans pour certains biens commerciaux non résidentiels). Source : Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ Année fiscale du 1er juillet au 30 juin ; date de charge le 1er janvier
- ✓ Premier versement dû le 1er novembre, exigible après le 10 décembre ; second dû le 1er février, exigible après le 10 avril
- ✓ Une pénalité de 10 % s'ajoute à chaque versement en retard
- ✓ La propriété devient insolvable le 1er juillet après l'année impayée ; elle peut être vendue à une vente

fiscale après cinq ans de défaillance, sous réserve de rachat

48.5 Retenue d'impôt sur les biens immobiliers californiens (Formulaire 593 de la FTB)

En plus de la retenue fédérale FIRPTA sur les vendeurs étrangers, la Californie exige que l'acheteur (en pratique, le tiers dépositaire) retienne l'impôt sur le revenu de l'État sur la vente de biens immobiliers californiens par tout vendeur, résident ou non-résident, et le remette à la Franchise Tax Board avec le formulaire 593. La retenue par défaut est de 3 1/3 pour cent (0,0333) du prix de vente total ; le vendeur peut plutôt choisir le calcul alternatif du gain multiplié par le taux d'imposition maximal du vendeur. Aucune retenue n'est requise si le prix de vente est de 100 000 $ ou moins, si la propriété était la résidence principale du vendeur, si la vente entraîne une perte ou un gain nul, si la propriété est échangée en vertu de l'IRC § 1031 ou convertie involontairement, ou si le vendeur est une société, une société de personnes, une LLC, une banque, une entité exonérée d'impôt ou une succession ayant une présence en Californie, tel que certifié sur le formulaire 593. Source : Rev. & Tax. Code § 18662 ; Instructions du formulaire 593 de la FTB.

- ✓ La retenue californienne s'applique aux ventes par tout vendeur, y compris les résidents californiens, contrairement à FIRPTA qui cible les vendeurs étrangers
- ✓ La retenue par défaut est de 3 1/3 % du prix de vente total, ou optionnellement le gain multiplié par le taux d'imposition maximal du vendeur
- ✓ Exonérations : prix de vente de 100 000 $ ou moins, résidence principale, perte ou gain nul, échange en vertu de § 1031, conversion involontaire, et vendeurs d'entités admissibles
- ✓ L'acheteur/tiers dépositaire remet la retenue à la Franchise Tax Board avec le formulaire 593

48.6 Divulgations et règles relatives aux services de réduction d'évaluation

Un service de dépôt de demande de réduction d'évaluation assiste les propriétaires dans la préparation des demandes de réduction de la valeur évaluée d'une propriété résidentielle. Il est illégal de faire des déclarations inexactes ou trompeuses, telles que garantir une réduction, insinuer des frais du comté inexistants ou insinuer une affiliation gouvernementale. La divulgation obligatoire doit informer les propriétaires de leur droit à un examen informel gratuit de l'évaluateur et de leur droit de déposer eux-mêmes une demande d'évaluation modifiée auprès du conseil d'égalisation fiscale du comté ou du tribunal d'appels d'évaluation. La divulgation doit noter qu'un tribunal d'appels peut augmenter (mais pas au-delà de la valeur protégée par la Proposition 13) ou réduire les valeurs des propriétés.

- ✓ La divulgation doit indiquer que le service n'est pas associé au gouvernement et qu'un examen informel d'évaluation est disponible sans frais auprès de l'évaluateur
- ✓ Aucun argent ne peut être collecté pour une demande d'examen jusqu'à son dépôt auprès de l'évaluateur, ni pour une demande d'appel jusqu'à son dépôt auprès du greffier du tribunal d'appels
- ✓ Une autorisation écrite du propriétaire est requise avant le dépôt, et le prestataire doit conserver

l'original pendant trois ans

- ✓ Un tribunal d'appels peut augmenter les valeurs des propriétés mais pas au-delà de la valeur protégée par la Proposition 13

48.7 Taux de taxe de transfert documentaire

La taxe de transfert documentaire s'applique à tous les transferts de biens immobiliers dans le comté et aide les évaluateurs à déterminer les prix de vente à partir des registres publics. Elle est calculée à 55 cents pour chaque 500 dollars de contrepartie ou fraction de celle-ci.

- ✓ Le taux de taxe de transfert documentaire est de 55 cents par 500 dollars de contrepartie ou fraction de celle-ci
- ✓ S'applique à tous les transferts de biens immobiliers situés dans le comté
- ✓ Si un privilège ou une charge reste en place et une partie du prix est exonérée, cela doit être indiqué sur l'acte

48.8 Exemption pour propriétaires occupants et autres exemptions d'évaluation

Un propriétaire qui occupe un logement comme résidence principale à la date de privilège du 1er janvier peut demander l'exemption pour propriétaires occupants, qui réduit la valeur estimée de 7 000 $ (économisant environ 70 $ par an au taux de 1 %). La demande est déposée une fois auprès de l'évaluateur du comté ; le dépôt avant le 15 février assure l'exemption complète, et une demande tardive déposée avant le 10 décembre reçoit 80 % pour cette année. L'exemption ne peut pas être combinée avec l'exemption beaucoup plus importante pour les vétérans handicapés sur le même bien. Les biens appartenant aux gouvernements, aux églises, aux écoles à but non lucratif et à certaines organisations d'aide sociale sont complètement exempts d'impôts. Source : Cal. Const. art. XIII § 3(k) ; Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ L'exemption pour propriétaires occupants supprime 7 000 $ de la valeur estimée d'une résidence principale occupée par le propriétaire
- ✓ L'occupation à la date de privilège du 1er janvier est requise ; demandez avant le 15 février pour l'exemption complète (80 % si demandée avant le 10 décembre)
- ✓ L'exemption est demandée une fois et continue jusqu'à ce que le propriétaire déménage ; elle ne peut pas être combinée avec l'exemption pour vétérans handicapés
- ✓ Les biens gouvernementaux, religieux, des écoles à but non lucratif et d'aide sociale sont complètement exempts

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Loi Unruh sur les droits civils - Classes protégées

La Loi Unruh sur les droits civils garantit à toutes les personnes en Californie un accès complet et égal aux accommodations, avantages, installations, privilèges et services dans tous les établissements commerciaux, indépendamment des caractéristiques protégées. Les agents immobiliers titulaires et les établissements commerciaux (y compris les courtages et les fournisseurs de logements) ne doivent pas discriminer. Une violation de la Loi fédérale ADA constitue également une violation de la Loi Unruh.

- ✓ Les classes protégées incluent le sexe, la race, la couleur, la religion, l'ascendance, l'origine nationale, l'invalidité, l'état de santé, les informations génétiques, l'état matrimonial, l'orientation sexuelle, la citoyenneté, la langue principale et le statut d'immigration
- ✓ S'applique à tous les établissements commerciaux de toute nature
- ✓ Une violation de la Loi fédérale sur l'accessibilité des Américains en situation de handicap (ADA) constitue automatiquement une violation de la Loi Unruh
- ✓ La protection inclut la perception d'une caractéristique et l'association avec une personne ayant une caractéristique

49.2 Exception au logement pour personnes âgées en matière de discrimination fondée sur l'âge

L'article 51 interdit aux établissements commerciaux de discriminer lors de la vente ou la location de logements en fonction de l'âge. Cependant, un établissement commercial peut légalement créer et préserver des logements conçus pour les personnes âgées conformément à l'article 51.3, à condition que cela ne soit pas préempté par les protections relatives au statut familial de la Loi fédérale sur les modifications à la Loi sur le logement équitable. Les logements construits à partir du 1er janvier 2001 sont présumés conçus pour les besoins des personnes âgées s'ils répondent aux critères d'accessibilité spécifiés.

- ✓ La discrimination fondée sur l'âge lors de la vente ou la location de logements est généralement interdite
- ✓ Le logement pour personnes âgées constitue une exception valide lorsqu'il satisfait aux critères énoncés à l'article 51.3
- ✓ Cette section ne s'applique pas au comté de Riverside
- ✓ Les protections relatives au statut familial de la Loi fédérale sur les modifications à la Loi sur le logement équitable peuvent préempter cette exception

49.3 Restrictions Discriminatoires dans les Actes Immobiliers Nulles ou Révisées

Les dispositions d'un acte immobilier qui restreignent le droit de vendre, louer, occuper ou utiliser une propriété en fonction de caractéristiques protégées en vertu du Code des collectivités publiques section 12955 (FEHA) sont nulles, y compris celles imposant des pénalités, des confiscations ou des clauses résolutoires. En vertu de la section 782.5, ces dispositions sont réputées révisées pour omettre le langage offensant. Une exception existe pour les logements destinés aux personnes âgées concernant le statut familial.

- ✓ Les dispositions d'un acte immobilier restreignant la vente, la location, l'utilisation ou l'occupation en fonction de caractéristiques protégées (Code des collectivités publiques 12955) sont nulles, y compris celles comportant une pénalité, une confiscation ou une clause résolutoire
- ✓ En vertu de la section 782.5, les dispositions discriminatoires dans les actes immobiliers sont réputées révisées pour omettre la disposition offensante
- ✓ Exception : concernant le statut familial, les restrictions ne s'appliquent pas aux logements admissibles pour personnes âgées en vertu du Code des collectivités publiques section 12955.9
- ✓ Le Code civil § 53 annule de même toute disposition d'un instrument écrit restreignant le transfert, l'hypothèque, la location, l'utilisation ou l'occupation sur une base discriminatoire

49.4 Définitions de la discrimination en matière de logement selon la FEHA

La Loi californienne sur l'équité en matière d'emploi et de logement (FEHA) définit les termes clés de la discrimination en matière de logement. « Propriétaire » comprend largement les locataires, les agents gestionnaires et les courtiers/agents immobiliers. « Discrimination » englobe le refus de vendre/louer, la dénaturation de la disponibilité, des conditions inférieures, le harcèlement et le refus d'accommodements/modifications raisonnables pour les personnes handicapées.

- ✓ « Propriétaire » comprend les locataires, sous-locataires, cessionnaires, agents gestionnaires et courtiers immobiliers ou agents immobiliers
- ✓ « Discrimination » comprend le refus de permettre les modifications raisonnables (aux frais de la personne handicapée) et le refus de faire des accommodements raisonnables dans les règles/politiques/services pour les personnes handicapées
- ✓ Dans une location, le propriétaire peut conditionner la permission de modification à l'accord du locataire de restaurer l'intérieur à son état antérieur (à l'exclusion de l'usure raisonnable)
- ✓ Exception : le refus de louer une partie d'une maison unifamiliale occupée par le propriétaire à un seul pensionnaire/locataire vivant au sein du ménage n'est pas de la discrimination si le propriétaire respecte les règles de notification antidiscriminatoires

49.5 Catégorie protégée : Source de revenu

« Source de revenu » désigne un revenu licite et vérifiable versé directement à un locataire ou à un propriétaire au nom d'un locataire, incluant l'aide publique et les subventions au logement telles que les bons Section 8 et les bons HUD-VASH. Un propriétaire n'est pas le représentant d'un locataire, sauf pour les bons HUD-VASH.

- ✓ La source de revenu inclut l'aide publique fédérale, étatique ou locale et les subventions au logement, incluant les bons Section 8 et les bons HUD-VASH
- ✓ La discrimination contre les locataires en fonction d'une source de revenu licite et vérifiable est interdite

49.6 Classes protégées en vertu de la FEHA

Il est illégal pour les propriétaires, les institutions financières, les évaluateurs et ceux intervenant dans les transactions immobilières de discriminer sur la base des classes protégées par la FEHA. La FEHA protège plus de classes que la loi fédérale sur le logement équitable.

- ✓ Caractéristiques protégées : race, couleur, religion, sexe, genre, identité de genre, expression de genre, orientation sexuelle, état matrimonial, origine nationale, ascendance, situation familiale, source de revenus, handicap, statut de vétéran ou militaire, et informations génétiques
- ✓ Le statut protégé inclut la perception qu'une personne possède une caractéristique ou est associée à une personne qui possède ou est perçue comme possédant une telle caractéristique
- ✓ Les pratiques interdites comprennent les demandes discriminatoires, les avis/annonces indiquant une préférence, le blockbusting à titre lucratif, le refus d'accès au MLS et les pratiques discriminatoires en matière d'utilisation des terres

49.7 Interdiction de discrimination en vertu de la Holden Act

La Holden Act (§ 35800 et seq.) interdit aux institutions financières de discriminer dans la disponibilité ou la fourniture d'une aide financière pour l'achat, la construction, la réhabilitation, l'amélioration ou le refinancement de logements en fonction des conditions, caractéristiques ou tendances du quartier ou de la zone géographique entourant la propriété (discrimination géographique). Elle vise à prévenir le déclin des quartiers et à préserver l'équité des propriétaires, ainsi qu'à encourager les prêts dans les zones mal desservies.

- ✓ Aucune institution financière ne peut discriminer dans l'aide financière en fonction des conditions du quartier ou géographiques, sauf si elle peut démontrer que cette considération est nécessaire pour éviter une pratique commerciale dangereuse et non prudente
- ✓ Aucune institution financière ne peut discriminer en fonction des caractéristiques protégées énumérées au Code des services généraux § 12955(a) ou (d)
- ✓ « Logement » comprend les biens immobiliers résidentiels améliorés ou non améliorés occupés par le propriétaire contenant au maximum quatre unités d'habitation

49.8 Interdiction de discrimination par les titulaires de licence

Toute personne titulaire d'une licence en vertu du Code des activités commerciales et professionnelles est sujette à une action disciplinaire si, en raison de toute caractéristique énumérée ou définie dans l'article 51 du Code civil (Loi sur les droits civils Unruh), le titulaire de la licence refuse d'exercer l'activité autorisée, aide ou incite un autre titulaire de licence à refuser, ou fait toute discrimination ou restriction dans l'exercice de l'activité autorisée. Cela s'applique aux titulaires de licence en immobilier et soutient l'application des lois sur le logement équitable.

- ✓ Un titulaire de licence qui refuse d'exercer l'activité autorisée en raison d'une caractéristique protégée en vertu de l'article 51 du Code civil est sujet à une action disciplinaire
- ✓ Aider ou inciter un autre titulaire de licence à refuser d'exercer l'activité autorisée constitue également un motif de discipline
- ✓ Toute discrimination ou restriction dans l'exercice de l'activité autorisée en raison d'une caractéristique protégée est interdite
- ✓ Les barrières architecturales conformes aux codes du bâtiment applicables au niveau de l'État ou local ne constituent pas une discrimination en vertu de cet article

49.9 Exigences d'âge et d'unités pour le logement des personnes âgées

Établit les définitions et exigences pour les développements de logements qualifiés pour personnes âgées en Californie. Un résident admissible/personne âgée doit avoir 62 ans ou plus, ou 55 ans ou plus dans un développement de logement pour personnes âgées désigné, qui doit contenir au moins 35 unités d'habitation. Les résidents permanents qualifiés (généralement 45 ans ou plus) et les résidents autorisés en établissement de soins de santé peuvent également occuper de tels logements selon des conditions spécifiées.

- ✓ Une « personne âgée » a 62 ans ou plus, ou 55 ans ou plus dans un développement de logement pour personnes âgées
- ✓ Un « développement de logement pour personnes âgées » doit avoir au moins 35 unités d'habitation
- ✓ Un « résident permanent qualifié » doit généralement avoir 45 ans ou plus ou être un conjoint/cohabitant/personne de soutien
- ✓ Les CC&Rs peuvent exiger au moins une personne âgée par unité d'habitation comme résident permanent principal
- ✓ Cette section ne s'applique pas au comté de Riverside

49.10 Définition du Développement Résidentiel pour Personnes Âgées

Un développement résidentiel pour personnes âgées est un développement résidentiel composé de plus de 20 unités, développé en tant que communauté pour personnes âgées par son promoteur et zoné ou caractérisé comme une communauté pour personnes âgées. Notez que cette section spécifique s'applique uniquement au comté de Riverside, mais les concepts généraux des seuils d'âge des résidents admissibles apparaissent dans l'ensemble de la législation californienne sur le logement pour personnes âgées.

- ✓ Un développement résidentiel pour personnes âgées nécessite plus de 20 unités développées et zonées/caractérisées en tant que communauté pour personnes âgées
- ✓ Résident admissible/personne âgée désigne une personne âgée de 62 ans ou plus, ou de 55 ans ou plus dans un développement résidentiel pour personnes âgées
- ✓ Les développements nécessitant un rapport public en vertu de la section 11010 du Code des professions et des affaires (demande après le 1er juillet 2001) doivent obtenir un rapport public en tant que développement résidentiel pour personnes âgées en vertu de la section 11010.05

49.11 Normes financières et de revenu global interdites

Les institutions financières ne peuvent pas discriminer en matière de conditions d'aide financière. Les propriétaires doivent tenir compte du revenu global des personnes résidant ensemble sur la même base que les personnes mariées. Lorsqu'une subvention de loyer gouvernementale existe, les normes de revenu doivent être basées uniquement sur la portion de loyer payée par le locataire.

- ✓ Les normes financières ou de revenu doivent tenir compte du revenu global des personnes résidant ensemble sur la même base que les personnes mariées
- ✓ Avec une subvention de loyer gouvernementale, la norme de revenu doit être basée uniquement sur la portion de loyer que le locataire paie, non pas le loyer total
- ✓ Les demandeurs utilisant des subventions de loyer doivent se voir offrir l'option de fournir une preuve alternative de capacité à payer au lieu d'un historique de crédit

49.12 Les représailles et l'aide à la discrimination sont interdites

Il est illégal pour un propriétaire de harceler, d'expulser ou de discriminer lorsque l'objectif dominant est de se venger contre une personne qui s'est opposée à des pratiques illégales, les a signalées, a témoigné ou a aidé d'autres à exercer leurs droits. Il est également illégal d'aider, de faciliter, d'inciter, de contraindre ou de coercitionner des actes discriminatoires.

- ✓ Les représailles contre les personnes s'opposant ou signalant des pratiques illégales sont interdites
- ✓ Aider, faciliter, inciter, contraindre ou coercitionner des actes discriminatoires est illégal
- ✓ Cela ne retarde pas les actions légitimes d'expulsion pour occupation sans droit

49.13 Clauses Restrictives Illégales Nulles

Les clauses restrictives illégales fondées sur des caractéristiques protégées sont nulles et violent les lois fédérales et étatiques en matière de logement équitable, qu'elles soient accompagnées ou non d'une déclaration indiquant qu'elles sont abrogées ou nulles. L'enregistrement d'un document ajoutant une clause restrictive raciale est un délit.

- ✓ Les clauses restrictives fondées sur des caractéristiques protégées sont nulles même si une déclaration indique qu'elles sont abrogées ou nulles
- ✓ L'enregistrement d'un document ajoutant une clause restrictive raciale est un délit (poursuite dans les 3 ans suivant la découverte de l'enregistrement)

49.14 Page de couverture et modification de servitude restrictive

Un archiviste de comté, une compagnie de titres, une compagnie de dépôt, un courtier/agent immobilier ou une association fournissant une copie d'une déclaration, d'un document directeur ou d'un acte doit placer une page de couverture/timbre (caractères gras 14 points) indiquant que toute restriction de classe protégée est nulle et peut être supprimée via un formulaire de modification de servitude restrictive. À compter du 1er juillet 2022, les courtiers/agents/compagnies de titres/dépôt ayant connaissance réelle d'une possible servitude restrictive illégale doivent notifier le propriétaire de leur capacité à la supprimer.

- ✓ Les courtiers, agents, compagnies de titres et compagnies de dépôt doivent joindre un avis en caractères gras 14 points sur une page de couverture concernant les restrictions nulles lorsqu'ils fournissent une déclaration, un document directeur ou un acte
- ✓ À compter du 1er juillet 2022, si un courtier/agent/compagnie de titres/dépôt a connaissance réelle qu'un document livré contient une possible servitude restrictive illégale, il doit notifier le propriétaire de la servitude et de sa capacité à la supprimer
- ✓ Le conseil du comté doit examiner et approuver une modification de servitude restrictive avant l'enregistrement ; l'approbation supprime la servitude illégale de tous les biens affectés

49.15 Règles d'occupation du logement intergénérationnel pour personnes âgées

Permet l'établissement de développements de logements intergénérationnels combinant des citoyens seniors, des aidants et des jeunes en transition d'âge, à condition que les exigences d'occupation et d'accessibilité financière soient respectées. Au moins 80 pour cent des unités occupées doivent loger au moins une personne âgée, avec jusqu'à 20 pour cent occupées par un aidant ou un jeune en transition d'âge. Le développement doit être abordable pour les ménages à revenu inférieur.

- ✓ Au moins 80 pour cent des unités d'habitation occupées doivent être occupées par au moins une personne âgée
- ✓ Jusqu'à 20 pour cent des unités peuvent être occupées par au moins un aidant ou un jeune en transition d'âge
- ✓ Le développement doit être abordable pour les ménages à revenu inférieur conformément à la section 50079.5 du Code de la santé et de la sécurité
- ✓ L'exigence d'occupation commence lorsqu'au moins 25 pour cent des unités sont occupées

49.16 Règles d'occupation et d'accueil dans les résidences pour personnes âgées

Les CC&R des résidences pour personnes âgées peuvent limiter l'occupation, mais pas plus exclusivement qu'en exigeant un citoyen senior par unité, les autres résidents étant des résidents permanents qualifiés ou des résidents en soins de santé autorisés. Les invités temporaires de moins de 55 ans sont autorisés jusqu'à 60 jours par an. Les résidents en soins de santé autorisés peuvent rester pendant l'absence médicale de 90 jours d'une personne âgée selon les conditions spécifiées.

- ✓ Au moins un résident par unité peut être tenu d'être un citoyen senior ayant l'intention de résider comme résidence principale
- ✓ Les personnes de moins de 55 ans peuvent être des invités temporaires pendant au maximum 60 jours au cours de toute année
- ✓ Les résidents en soins de santé autorisés peuvent continuer l'occupation pendant l'absence d'une personne âgée pour hospitalisation si la personne âgée s'attend à revenir dans les 90 jours et soumet une demande écrite

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 Définition des terres subdivisées et de la subdivision

Les « terres subdivisées » et la « subdivision » désignent des terres améliorées ou non améliorées en Californie divisées ou proposées pour être divisées à la vente, la location ou le financement en cinq lots ou parcelles ou plus. Les parcelles de 160 acres ou plus décrites par relevé gouvernemental sur le rôle d'évaluation sont exclues sauf si elles sont divisées à des fins pétrolières et gazières. Les subdivisions hors de l'État et les locations ordinaires d'appartements ou de bureaux sont exemptées.

- ✓ La division en cinq lots ou parcelles ou plus déclenche le statut de subdivision
- ✓ Les parcelles de not moins de 160 acres selon le relevé gouvernemental sont généralement exclues
- ✓ Les subdivisions situées entièrement en dehors de la Californie sont exemptées de cette partie

50.2 Demande de rapport public requise

Toute personne ayant l'intention d'offrir des terres subdivisées en Californie à la vente ou à la location doit déposer une demande de rapport public auprès du Department of Real Estate, composée d'un avis d'intention et d'un questionnaire dûment rempli. L'avis doit contenir les détails du propriétaire/lotisseur, la description légale, l'état du titre et les charges, les conditions de vente, les dispositions relatives aux services publics, l'endettement/les évaluations, les informations du district scolaire et les avis de proximité des aéroports.

- ✓ Une demande de rapport public (avis d'intention plus questionnaire) doit être déposée auprès du DRE avant d'offrir des terres subdivisées
- ✓ L'avis doit divulguer l'état du titre, les charges, les services publics et les conditions de vente
- ✓ Un avis d'aéroport à proximité est requis si la propriété se trouve dans une zone d'influence d'aéroport

50.3 Motifs de Refus du Rapport Public

Le Commissaire aux Biens Immobiliers doit examiner toute subdivision et délivrer un rapport public autorisant la vente/location, sauf s'il existe des motifs de refus. Les motifs de refus protègent les acheteurs contre la fraude, l'incapacité à transférer le titre et les arrangements financiers inadéquats.

- ✓ Le commissaire doit délivrer un rapport public sauf s'il existe des motifs de refus
- ✓ Les motifs incluent le non-respect du chapitre/des règlements, les fausses déclarations/la tromperie/la fraude, et l'incapacité à transférer le titre
- ✓ Les motifs incluent également les arrangements financiers inadéquats pour les améliorations hors site, les installations communautaires/récréatives, ou les garanties/warranties
- ✓ Pour les subdivisions résidentielles, il faut démontrer que l'accès routier et l'eau potable domestique

sont ou seront disponibles

50.4 L'acheteur potentiel doit recevoir le rapport public

L'article 11018.1 exige que le propriétaire, le lotisseur ou l'agent remette une copie du rapport public à l'acheteur potentiel AVANT la signature d'un contrat ou d'un accord contraignant pour la vente/location. Un reçu doit être obtenu auprès de l'acheteur.

- ✓ Une copie du rapport public doit être remise à l'acheteur potentiel avant la signature d'un contrat contraignant
- ✓ Un reçu doit être obtenu auprès de l'acheteur potentiel conformément aux dispositions réglementaires
- ✓ Une copie du rapport public doit être remise sur demande orale ou écrite à tout membre du public et affichée de manière bien visible dans les bureaux de vente
- ✓ Pour les ensembles immobiliers à intérêts communs (Code civil § 4100), une déclaration spécifiée d'informations générales de la CID doit être remise

50.5 Rapport Public Requis Avant Vente ou Offre

L'article 11018.2 interdit à toute personne de vendre, louer ou offrir en vente/location des terrains dans une subdivision sans d'abord obtenir un rapport public du Commissaire aux Immeubles, sauf lorsqu'un avis d'intention n'est pas requis.

- ✓ Aucune personne ne peut vendre, louer ou offrir des terrains de subdivision sans d'abord obtenir un rapport public
- ✓ Cette disposition ne s'applique pas aux subdivisions pour lesquelles un avis d'intention n'est pas requis

50.6 Ordres de cesser et de s'abstenir relatifs aux subdivisions

Le commissaire peut ordonner à une personne de cesser et de s'abstenir d'actes ou de ventes/locations supplémentaires d'intérêts dans une subdivision après avoir déterminé des violations, de la publicité mensongère, des représentations non tenues ou un défaut de signalement de changements importants.

- ✓ Le commissaire peut émettre un ordre de cesser et de s'abstenir pour violations, défaut de tenir les représentations, ou défaut de signaler des changements importants
- ✓ À la réception de l'ordre, le destinataire doit immédiatement cesser les activités
- ✓ Le destinataire peut déposer une demande écrite d'audience dans les 30 jours suivant la signification
- ✓ L'affaire est confiée au Bureau des audiences administratives; l'audience doit commencer dans les 15 jours de la demande

50.7 Loi sur le Lotissement : Objectif et Finalités

La Loi sur le Lotissement (Government Code, articles 66410 et suivants) établit les conditions d'approbation des plans de lotissement et exige que les gouvernements locaux adoptent des ordonnances de lotissement leur donnant le contrôle direct sur les projets de subdivision et les améliorations physiques. Elle coordonne la conception du lotissement avec les plans communautaires et garantit que le lotisseur complète correctement les zones réservées à des usages publics.

- ✓ La Loi sur le Lotissement se trouve dans le Government Code, articles 66410 et suivants.
- ✓ Ses deux objectifs sont : (1) coordonner la conception du lotissement avec le plan communautaire, et (2) s'assurer que les lotisseurs complètent les zones publiques réservées sans charger les contribuables.
- ✓ Les gouvernements locaux contrôlent les types de lotissement et les améliorations physiques requises par des ordonnances de lotissement.

50.8 Loi sur les terres subdivisées et rapport public

La Loi sur les terres subdivisées (Code des professions et des entreprises, articles 11000-11200) est administrée par le Commissaire aux immeubles pour protéger les acheteurs contre la fraude, les fausses déclarations ou la tromperie lors de la vente initiale de propriétés subdivisées. À quelques exceptions près, aucune subdivision ne peut être offerte à la vente jusqu'à ce que le Commissaire délivre un rapport public.

- ✓ La Loi sur les terres subdivisées se trouve aux articles 11000-11200 du Code des professions et des entreprises
- ✓ Le Commissaire aux immeubles administre la Loi sur les terres subdivisées pour protéger les acheteurs contre la fraude et les fausses déclarations
- ✓ Aucune subdivision ne peut être offerte à la vente en Californie jusqu'à ce que le Commissaire délivre un rapport public de subdivision (à quelques exceptions près)
- ✓ Le rapport public final n'est délivré que lorsque le lotisseur respecte toutes les exigences statutaires, y compris les arrangements financiers pour achever les améliorations

50.9 Définition de la Subdivision selon les deux lois

La définition commune de « subdivision » est le partage de terrains aménagés ou non aménagés aux fins de vente, location ou financement, que ce soit immédiat ou futur. Cependant, les deux lois diffèrent quant aux seuils et inclusions. La Loi sur les terres subdivisées s'applique à 5 lots, unités ou parcelles ou plus, tandis que la Loi sur les plans de subdivision s'applique à 2 ou plus.

- ✓ La Loi sur les terres subdivisées s'applique à 5 lots, unités ou parcelles ou plus ; la Loi sur les plans de subdivision s'applique à 2 ou plus
- ✓ La Loi sur les plans de subdivision exige que les terrains soient contigus ; la Loi sur les terres subdivisées n'a pas d'exigence de contiguïté
- ✓ Selon la Loi sur les terres subdivisées, les parcelles de 160 acres ou plus désignées par levé gouvernemental sont exclues ; la Loi sur les plans de subdivision n'a pas cette exception
- ✓ Les subdivisions résidentielles standard aménagées dans les limites municipales sont exemptées selon la Loi sur les terres subdivisées, mais incluses selon la Loi sur les plans de subdivision

50.10 Subdivisions standard et subdivisions d'intérêt commun

Une subdivision standard n'a pas d'espaces communs. Une subdivision d'intérêt commun donne aux acheteurs un lot/unité distinct plus une part indivise ou un intérêt d'adhésion dans l'espace commun, généralement géré par une association de propriétaires. Les quatre types de subdivisions d'intérêt commun sont les condominiums, les projets aménagés, les coopératives d'actions et les projets d'appartements collectifs.

- ✓ Une subdivision standard n'a pas d'espaces communs
- ✓ Les quatre types de subdivisions d'intérêt commun sont le condominium, le projet aménagé, la coopérative d'actions et le projet d'appartements collectifs
- ✓ Une subdivision d'intérêt commun inclut une part indivise ou un intérêt d'adhésion dans l'espace commun, généralement géré par une association de propriétaires

50.11 Copropriété, Développement Planifié, Coopérative d'Actions, Immeuble d'Habitation Collectif

Une copropriété est un droit indivis dans un bien immobilier assorti d'un droit distinct dans une unité définie (généralement l'espace aérien en pleine propriété). Un développement planifié comprend des lots appartenant en propre plus des zones communes. Une coopérative d'actions est une société détenant le titre de propriété où les actionnaires reçoivent des droits d'occupation exclusifs transférables uniquement avec les actions. Un immeuble d'habitation collectif confère un droit indivis sur le terrain plus l'occupation exclusive d'un appartement.

- ✓ Un propriétaire de copropriété possède généralement l'espace aérien de l'unité en pleine propriété plus un droit indivis sur les parties communes
- ✓ Un développement planifié (Code Civil § 4175, Loi Davis-Stirling) comprend des lots appartenant en propre et des zones communes gérées par une association de propriétaires
- ✓ Dans une coopérative d'actions, les droits d'occupation ne sont transférables que concurremment avec le transfert des actions de la coopérative
- ✓ Dans un immeuble d'habitation collectif, l'acquéreur possède un droit indivis sur le terrain plus l'occupation exclusive d'un appartement

50.12 Normes affirmatives pour le rapport public

Le Commissaire doit refuser un rapport public si l'offre n'est pas appropriée à son usage prévu (test d'adéquation) ou ne respecte pas les normes d'équité. L'adéquation pour les offres résidentielles nécessite un accès routier, de l'eau potable, des services publics et des améliorations hors site. L'équité exige la sécurité des dépôts de l'acheteur, la levée des privilèges du mécanicien, la libération des intérêts des hypothèques générales et la transmission du titre de propriété approprié.

- ✓ Les normes affirmatives portent sur (1) l'adéquation à l'usage prévu et (2) l'équité dans la vente ou la location
- ✓ Le Commissaire doit refuser un rapport public si l'offre n'est pas appropriée à l'usage proposé
- ✓ Les normes d'équité incluent la sécurisation des dépôts de l'acheteur, la levée des privilèges du mécanicien, la libération des hypothèques générales et la transmission du titre de propriété approprié

50.13 Avis d'intention et utilisation du rapport public

Avant qu'un terrain subdivisé ne soit offert à la vente ou à la location, un Avis d'intention combiné à un Questionnaire et une Demande doivent être déposés auprès du Commissaire sur les formulaires du DRE. Le rapport public doit être remis aux acheteurs potentiels avec suffisamment de temps pour le lire avant une offre; l'acheteur signe un reçu que le lotisseur conserve pendant trois ans.

- ✓ Un Avis d'intention (combiné à un Questionnaire et une Demande) doit être déposé avant l'offre de terrains subdivisés
- ✓ Le rapport public doit être remis à un acheteur potentiel avec suffisamment de temps pour le lire avant toute offre d'achat ou de location
- ✓ Le lotisseur doit obtenir un reçu signé pour le rapport public et le conserver pendant trois ans pour inspection par le Commissaire
- ✓ Sur demande, le lotisseur doit remettre une copie du rapport public à tout membre du public

50.14 Intérêts Indivisés en tant que Subdivisions

Les terres subdivisées comprennent également les terres de toute taille dans lesquelles cinq ou plusieurs intérêts indivisés sont créés ou proposés à la vente, la location ou le financement. Des exemptions s'appliquent pour les intérêts détenus par des personnes apparentées, pas plus de 10 investisseurs avertis qui renoncent aux protections, les ventes de saisie, les jugements des tribunaux, ou les intérêts qualifiés en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des sociétés.

- ✓ La création de cinq ou plusieurs intérêts indivisés constitue une subdivision
- ✓ Une exemption est autorisée pour jusqu'à 10 investisseurs sophistiqués qui fournissent des renonciations signées
- ✓ Les intérêts créés par saisie et par jugement des tribunaux sont exemptés

50.15 Droit de rétractation pour l'achat de part indivise

Un acheteur d'une subdivision de part indivise a le droit de résilier tout contrat jusqu'à minuit du troisième jour calendaire suivant l'exécution de l'offre d'achat. Le lotisseur doit divulguer clairement ce droit de rétractation et fournir un formulaire de rétractation. Un certificat de non-rétractation signé constitue une preuve concluante pour les tiers de bonne foi.

- ✓ Le droit de rétractation s'étend jusqu'à minuit du troisième jour calendaire après l'offre
- ✓ Le lotisseur doit divulguer clairement le droit et fournir un formulaire de rétractation
- ✓ Un certificat de non-rétractation signé constitue une preuve concluante pour les tiers de bonne foi

50.16 Formes supplémentaires définies de subdivisions

Les terres subdivisées incluent également les projets d'aménagement comportant 5+ lots, les projets d'immeubles en copropriété d'habitation comportant 5+ appartements, les projets de condominiums comportant 5+ condominiums, les coopératives d'actions comportant 5+ actionnaires, et les coopératives d'habitation à capital limité, ainsi que les adhésions associées et les intérêts des associations de propriétaires. Les plans de multipropriété temporaire sont exclus (régis par le chapitre 2).

- ✓ Les projets d'aménagement, les condominiums, les coopératives et les projets d'immeubles en copropriété d'habitation comportant cinq unités ou plus sont des subdivisions
- ✓ Les plans de multipropriété temporaire et les programmes d'échange ne sont PAS des subdivisions en vertu de ce chapitre
- ✓ Les adhésions aux associations de propriétaires liées à ces projets sont couvertes

50.17 Divulgation de la Zone d'Influence Aéroportuaire dans le Rapport Public

L'avis de subdivision d'intention/rapport public doit divulguer quand la propriété se situe dans une zone d'influence aéroportuaire (également appelée zone de renvoi aéroportuaire). Cela alerte les acheteurs potentiels que le bruit, les vibrations, les odeurs, le survol, la sécurité ou les facteurs de protection de l'espace aérien liés à l'aéroport peuvent affecter la propriété et les utilisations des terres. Une zone d'influence aéroportuaire est déterminée par une commission d'utilisation des terres aéroportuaires.

- ✓ La divulgation de la zone d'influence aéroportuaire est requise dans le contenu du rapport public de subdivision lorsqu'applicable
- ✓ Une « zone d'influence aéroportuaire » signifie la zone où le bruit actuel ou futur de l'aéroport, le survol, la sécurité ou les facteurs d'espace aérien peuvent affecter significativement les utilisations des terres
- ✓ Les limites de la zone sont déterminées par une commission d'utilisation des terres aéroportuaires

50.18 Avis du Droit d'Exploiter des Terres Agricoles (Notice of Right to Farm Disclosure)

Si un bien immobilier d'un lotissement résidentiel se situe à moins d'un mile de terres agricoles désignées (« Terres agricoles de première qualité », « Terres agricoles d'importance pour l'État », « Terres agricoles uniques », « Terres agricoles d'importance locale » ou « Terres de pâturage ») selon la Carte actuelle des Terres Agricoles Importantes, le rapport doit contenir un Avis du Droit d'Exploiter des Terres Agricoles. Cet avis avertit les acheteurs des inconvénients agricoles potentiels (bruit, odeurs, poussière, pulvérisation, fonctionnement de machines à toute heure) et que les recours légaux contre les pratiques agricoles normales peuvent être interdits selon l'article 3482.5 du Code civil de Californie.

- ✓ L'Avis du Droit d'Exploiter des Terres Agricoles est obligatoire lorsqu'une propriété résidentielle se situe à moins d'un mile de terres agricoles désignées
- ✓ L'avis doit avertir que les pratiques agricoles peuvent survenir à tout moment durant la journée de 24 heures
- ✓ Les acheteurs peuvent être privés de recours légaux contre les opérations agricoles menées conformément aux pratiques appropriées selon l'article 3482.5 du Code civil

50.19 Délais d'examen par le commissaire pour les rapports publics

À réception d'un avis d'intention et d'une demande de rapport public, le commissaire aux transactions immobilières doit examiner la complétude. Dans les 10 jours, le commissaire notifie au demandeur si le dossier est substantiellement complet sur le plan quantitatif. Le commissaire fournit ensuite une liste des lacunes nécessaires pour rendre le dossier qualitativement complet (60 jours pour les lotissements standards/d'intérêt collectif, 20 jours pour les autres), et émet le rapport public dans les 15 ou 10 jours suivant la date où le dossier est réputé qualitativement et substantiellement complet.

- ✓ Le commissaire doit notifier au demandeur la complétude substantielle dans les 10 jours de la réception
- ✓ Le rapport public est émis dans les 15 jours (lotissements 11000.1/11004.5) ou 10 jours (autres lotissements) après que le dossier soit complet
- ✓ Le commissaire ne peut pas refuser un rapport public pour information insuffisante si le délai a été causé par le défaut du commissaire de respecter les délais statutaires

50.20 Exemption de Subdivision Industrielle/Commerciale

Le chapitre de la Loi sur les Terres Subdivisées ne s'applique pas à la vente ou la location proposée de lots/intérêts limités aux usages industriels ou commerciaux par la loi ou par les CC&R enregistrés. Cependant, cette exemption n'affecte pas le décompte du nombre de lots pour déterminer s'il y a cinq lots ou plus aux fins des sections 11000, 11001 ou 11004.5.

- ✓ Le chapitre ne s'applique pas aux lots limités à un usage industriel ou commercial par la loi ou par les CC&R enregistrés
- ✓ L'exemption ne modifie pas le décompte des cinq lots ou plus à titre de compétence
- ✓ L'« usage commercial » comprend les entreprises avec hébergement et les complexes d'appartements non communautaires

50.21 Exemption Constructeur-à-Constructeur

Le chapitre ne s'applique pas aux ventes/locations d'intérêts de subdivision aux personnes qui les acquièrent pour exercer le commerce de la construction de structures résidentielles, commerciales ou industrielles, ou pour la revente/location à de telles entreprises, pourvu que le contrat d'achat ou une divulgation séparée stipule que l'acheteur doit se conformer au chapitre avant d'offrir les intérêts à la vente au public. L'exemption ne peut pas être utilisée pour contourner le chapitre.

- ✓ Les transferts constructeur-à-constructeur sont exemptés lorsque l'acheteur acquiert les intérêts pour l'entreprise de construction/revente
- ✓ Le contrat d'achat ou la divulgation doit stipuler que l'acheteur doit se conformer au chapitre avant la revente au public
- ✓ L'exemption ne s'applique pas si elle est utilisée pour contourner d'autres dispositions du chapitre

50.22 Exemptions pour les agences publiques et deuxième avis

La Loi sur les terres subdivisées ne s'applique pas aux terres offertes en vente, location ou financement par une agence d'État (y compris l'UC), une agence locale ou toute autre agence publique. Un deuxième avis d'intention/rapport n'est pas requis lorsque des lots précédemment signalés sont acquis par suite d'une saisie ou d'un acte volontaire par des institutions financières précisées et vendus en conformité avec le rapport public antérieur, le rapport initial est remis aux premiers acquéreurs, et le commissaire est informé du changement de propriété dans les 30 jours.

- ✓ Le chapitre ne s'applique pas aux terres subdivisées offertes par des agences d'État, locales ou autres agences publiques
- ✓ Les lots acquis par saisie vendus selon le rapport public antérieur peuvent ne pas exiger d'avis supplémentaire si le commissaire est informé dans les 30 jours
- ✓ Le rapport public initial doit être remis aux premiers acquéreurs de la subdivision saisie

50.23 Droit de négocier les inspections de propriété - Divulgation

Pour les subdivisions résidentielles, le rapport public doit divulguer qu'un acheteur potentiel a le droit de négocier avec le vendeur pour permettre les inspections de la propriété par l'acheteur ou son représentant désigné selon des conditions mutuellement acceptables, nonobstant toute disposition contraire du contrat d'achat.

- ✓ Les rapports publics des subdivisions résidentielles doivent divulguer le droit de l'acheteur de négocier les inspections de propriété
- ✓ L'inspection peut être menée par l'acheteur ou son représentant désigné selon des conditions mutuellement acceptables
- ✓ Ce droit s'applique nonobstant toute disposition contraire du contrat d'achat

50.24 Avis de modification substantielle du plan d'offre

Après qu'un projet de subdivision soit soumis au DRE, il est illégal pour le propriétaire, l'agent ou le lotisseur de modifier substantiellement le plan d'offre sans notifier d'abord le département par écrit. Ceci s'applique aux modifications dont le propriétaire/agent/lotisseur a une connaissance réelle ou implicite.

- ✓ Les modifications substantielles du plan d'offre nécessitent une notification préalable écrite au DRE
- ✓ Effectuer une modification substantielle sans notification est illégal
- ✓ L'exigence s'applique aux modifications dont il existe une connaissance réelle ou implicite

50.25 Charge globale et exigence de clause de libération

Une charge globale est un acte de fiducie, une hypothèque, un privilège ou un accord garantissant de l'argent qui affecte plus d'un lot ou d'une parcelle de terrain subdivisé. Il est illégal de vendre ou de louer des lots soumis à une charge globale à moins qu'il n'existe une clause de libération stipulant inconditionnellement qu'un acheteur ou un locataire peut obtenir un titre libre et dégagé de la charge globale en se conformant aux conditions d'achat ou de location.

- ✓ Une charge globale est un privilège ou un accord affectant plus d'un lot ou d'une parcelle de terrain subdivisé
- ✓ La vente de lots soumis à une charge globale exige une clause de libération inconditionnelle
- ✓ La clause de libération doit permettre à un acheteur d'obtenir un titre libre et dégagé après avoir rempli les conditions d'achat ou de location

50.26 Conditions de Vente avec Charge Générale

Lorsqu'une subdivision est soumise à une charge générale sans clause de libération, le propriétaire, le lotisseur ou l'agent ne peut pas vendre ou louer de lots à moins que l'une des quatre conditions de protection soit respectée pour protéger les fonds de l'acheteur. Ces options sont le dépôt en séquestre, le titre détenu en fiducie, une caution auprès de l'État, ou une méthode alternative approuvée par le commissaire.

- ✓ Les fonds de l'acheteur doivent être déposés auprès d'un dépositaire en séquestre acceptable pour le commissaire jusqu'à ce qu'une libération appropriée soit obtenue ou que le défaut soit constaté
- ✓ Le titre peut être détenu en fiducie jusqu'à ce qu'une libération appropriée de la charge générale soit obtenue
- ✓ Une caution auprès de l'État de Californie peut être fournie pour le bénéfice et la protection des acheteurs/locataires afin de retourner leur argent si aucune libération n'est obtenue
- ✓ Les taxes et les évaluations prélevées par l'autorité publique ne sont PAS considérées comme une charge générale (§ 11013.3)

50.27 Subdivision Non Soumise à une Charge Générale

Si une subdivision n'est PAS soumise à une charge générale (§ 11013.4), la vente/location reste illégale sauf si une protection de l'acheteur est fournie par un dépôt en séquestre/compte de fiducie, une obligation de l'État, un certificat d'association avec obligation déposée, une preuve d'obligations de garantie/achèvement, ou une méthode alternative.

- ✓ Les fonds de l'acheteur doivent être déposés auprès d'un dépositaire de séquestre ou d'un compte de fiducie jusqu'à ce que le titre juridique ou l'intérêt contracté soit livré
- ✓ Une obligation de l'État peut prévoir le remboursement de l'argent si le titre/l'intérêt n'est pas livré dans le délai du contrat
- ✓ Un privilège et une obligation d'achèvement émis par un assureur cautionnaire agréé sont requis pour les offres d'améliorations résidentielles

50.28 Droit à une audience sur le refus de rapport public

L'article 11018.3 confère au lotisseur contestant le refus d'un rapport public le droit de demander une audience dans les 30 jours, avec des règles de délais strictes qui entraînent l'annulation du refus et la délivrance du rapport en cas de non-respect des délais.

- ✓ Un lotisseur peut déposer une demande écrite d'audience dans les 30 jours suivant la réception de l'ordre de refus
- ✓ Le commissaire doit tenir l'audience dans les 20 jours sauf en cas de report
- ✓ Si les délais pour l'audience ou la décision ne sont pas respectés, le refus est annulé et un rapport public est délivré

50.29 Conclusions supplémentaires pour les rapports publics de la CID

Pour les subdivisions décrites à l'article 11004.5 (copropriétés, projets d'immeubles en copropriété, coopératives d'habitation, développements planifiés), le commissaire doit conclure que les dispositions assurent l'achèvement, que des instruments de transmission adéquats existent, et que les documents de gouvernance lient les acheteurs avant de délivrer un rapport public.

- ✓ Des dispositions raisonnables doivent assurer l'achèvement de la subdivision et des améliorations hors site
- ✓ Les améliorations inachevées exigent des garanties de privilège/achèvement, des fonds bloqués, ou des dispositions de déblocage en séquestre
- ✓ Les documents de gouvernance (CC&R, statuts constitutifs, règlements intérieurs) doivent lier les acheteurs et les occupants de chaque lot

50.30 Remise des Documents Régissant les CID

L'article 11018.6 exige que toute personne proposant des droits de subdivision CID mette les documents régissant les droits à la disposition pour examen avant une offre et remette des copies à chaque acheteur avant le transfert.

- ✓ Les CC&R, les statuts constitutifs/d'association et les règlements intérieurs doivent être mis à disposition avant l'exécution d'une offre
- ✓ Les copies doivent être remises à chaque acheteur dès que possible avant le transfert
- ✓ Un état des cotisations arriérées en suspens doit être fourni

50.31 Exigences du rapport public conditionnel

Le commissaire peut délivrer un rapport public conditionnel permettant la vente/location avant un rapport public final si les déficiences sont corrigées et que certains éléments en attente (plan final, CC&Rs, statuts) sont susceptibles d'être satisfaits en temps opportun. Le titre juridique ne peut être transféré qu'après l'émission d'un rapport public final.

- ✓ La transmission du titre juridique ne peut avoir lieu qu'après l'émission d'un rapport public final
- ✓ Tous les fonds d'achat doivent être déposés conformément aux exigences de séquestre de § 11013.2(a) ou § 11013.4(a)
- ✓ Des dispositions doivent être prises pour le remboursement de tous les fonds de l'acheteur si aucun rapport public final n'est émis pendant la durée
- ✓ L'acheteur doit signer un reçu confirmant qu'il a reçu et lu le rapport conditionnel et la déclaration écrite

50.32 Limites de durée du rapport public conditionnel

§ 11018.12(h)-(i) établit les limites de temps pour les rapports publics conditionnels. La durée standard est de six mois, renouvelable une fois pour six mois, avec une durée plus longue pour les grands projets de copropriétés résidentielles attachées.

- ✓ La durée d'un rapport public conditionnel ne doit pas dépasser six mois, renouvelable pour une période supplémentaire de six mois
- ✓ Pour les unités de copropriété résidentielles attachées de 25 unités ou plus, la durée ne doit pas dépasser 30 mois, renouvelable une fois pour six mois
- ✓ Une décision de ne pas délivrer un rapport conditionnel doit être notifiée par écrit dans les cinq jours ouvrables avec les motifs

50.33 Faux rapport public est un délit public

Il est illégal de fabriquer, émettre, publier, remettre ou transférer comme authentique tout rapport public contrefait, altéré, faux ou contrefait en sachant qu'il l'est, ou de participer à ces actes. Cela protège les acheteurs de lotissements contre les documents de divulgation frauduleux émis sous l'autorité du DRE.

- ✓ Traiter sciemment un rapport public contrefait, altéré, faux ou contrefait est un délit public (§ 11020(a))
- ✓ Punissable par une amende pouvant atteindre 10 000 $, emprisonnement en vertu du Code pénal § 1170(h) ou emprisonnement au comté jusqu'à un an, ou les deux (§ 11020(b))
- ✓ Cette pénalité n'est pas exclusive et n'affecte pas les autres recours prévus par la loi (§ 11020(c))

50.34 Publicité de Subdivision Mensongère Interdite

Un propriétaire, un lotisseur, un agent ou un employé ne peut pas, avec l'intention de vendre ou de louer des terres subdivisées, autoriser ou faciliter la publicité (imprimée, radiodiffusée ou télévisée) contenant une déclaration, une image ou un croquis faux ou trompeur. La publicité peut être soumise à l'avance au DRE pour approbation.

- ✓ La publicité de subdivision fausse ou trompeuse avec intention de vendre/louer est illégale (§ 11022(a))
- ✓ La soumission anticipée de publicité exige des frais de 200 $ (pouvant être fixés jusqu'à 260 $ par règlement); la publicité est réputée approuvée si elle n'est pas désapprouvée dans les 15 jours calendaires (§ 11022(b))
- ✓ Le DRE n'est pas empêché de désapprouver ultérieurement la même publicité ou une publicité similaire; les éditeurs/imprimeurs ne sont pas responsables en l'absence de connaissance réelle ou d'intérêt de propriété

50.35 Violations Constituant une Infraction Publique

La violation des sections énumérées relatives aux terres subdivisées (notamment les articles 11010, 11018.2, 11019 et 11022) constitue une infraction publique passible de pénalités criminelles.

- ✓ La violation des sections énumérées constitue une infraction publique (§ 11023)
- ✓ Passible d'une amende jusqu'à 10 000 $, d'une emprisonnement en vertu de l'article 1170(h) du Code pénal ou d'une détention en prison du comté d'une durée maximale d'un an, ou des deux

50.36 Contenus obligatoires des contrats de vente en subdivision

Tout contrat de vente pour l'achat d'un bien immobilier dans une subdivision doit divulguer clairement la description légale, les charges outstanding en date du contrat, et les conditions du contrat.

- ✓ Le contrat doit clairement énoncer la description légale du bien immobilier (§ 11200)
- ✓ Le contrat doit divulguer les charges outstanding à la date du contrat de vente
- ✓ Le contrat doit énoncer les conditions du contrat

50.37 Commission d'urbanisme et conformité du plan général

Les organes législatifs locaux confient la responsabilité de la planification à eux-mêmes, à une commission d'urbanisme ou à un service d'urbanisme. Les comtés doivent créer une commission d'urbanisme ; les villes ont la possibilité de le faire. La commission élabore et maintient le plan général et examine le zonage, les plans de subdivision, les permis d'utilisation et les dérogations. Les plans de subdivision ne peuvent pas être approuvés s'ils sont incompatibles avec le plan général ou spécifique.

- ✓ La création d'une commission d'urbanisme est obligatoire pour les comtés mais facultative pour les villes
- ✓ L'article 66473.5 du Code gouvernemental interdit aux agences locales d'approuver un plan provisoire incompatible avec le plan général ou spécifique adopté
- ✓ Les ordonnances de zonage doivent être conformes au plan général adopté (les villes-états sont exemptées de cette exigence de conformité)
- ✓ Un plan général doit comprendre sept éléments : utilisation des terres, circulation, logement, conservation, espaces ouverts, bruit et sécurité

50.38 Exceptions à l'exigence de Notification d'intention

Une Notification d'intention/Demande n'est pas requise pour un lotissement standard dans les limites de la ville où les terrains sont vendus améliorés avec des structures résidentielles complètes (ou avec des arrangements financiers satisfaisants pour la ville). Sont également exceptés les lotissements limités à un usage commercial/industriel par le zonage ou les clauses restrictives, et les terres offertes par les agences publiques.

- ✓ Les lotissements standard dans les limites de la ville avec améliorations résidentielles complètes peuvent être exemptés de l'exigence de Notification d'intention
- ✓ Les lotissements commerciaux et industriels limités dans leur usage par le zonage ou les clauses restrictives sont exceptés
- ✓ Les terres subdivisées offertes par une agence d'État, locale ou autre agence publique (y compris l'Université de Californie) sont exceptées

50.39 Rapport Préliminaire Public

Un lotisseur peut demander un rapport préliminaire public pour commencer la commercialisation avant l'émission du rapport final. Il permet uniquement d'accepter des réservations entièrement remboursables détenues en dépôt fiduciaire, et non des ventes définitives. Les rapports préliminaires publics ont une durée d'un an et sont renouvelables.

- ✓ Un rapport préliminaire public permet au lotisseur d'accepter uniquement des réservations, et non des ventes définitives
- ✓ L'argent des réservations en vertu d'un rapport préliminaire public doit être entièrement remboursable et conservé en dépôt fiduciaire
- ✓ Les rapports préliminaires publics ont une durée d'un an et peuvent être renouvelés

50.40 Rapports Publics Final, Modifié, Renouvelé, Conditionnel

Un rapport public final est valide pendant cinq ans. Un changement matériel (changement de propriétaire, d'utilisation ou de gestion des fonds) exige un rapport public modifié. Si le lotissement n'est pas vendu après cinq ans, le lotisseur demande un renouvellement. Un rapport public conditionnel permet des contrats de vente contraignants avant la qualification finale selon des conditions spécifiées.

- ✓ Un rapport public final a une durée de vie de cinq ans; un changement matériel pendant cette période exige un rapport public modifié
- ✓ Si un lotissement n'est pas vendu après cinq ans, le lotisseur peut demander un renouvellement de cinq ans
- ✓ Un rapport public conditionnel permet des contrats contraignants avant que le projet soit pleinement admissible à un rapport final
- ✓ Un rapport public intermédiaire permet uniquement des réservations non contraignantes en attente d'un rapport modifié et est valide un an

50.41 Protection des dépôts en cas de privilège global

Un privilège global existe lorsque plus d'un lot/unité/intérêt garantit un seul privilège. Sans accord de libération inconditionnelle, le lotisseur doit protéger l'argent de l'acheteur en le mettant en séquestre, en plaçant le titre en fiducie, ou en fournissant une caution à l'État de Californie garantissant le remboursement de l'argent d'achat si la libération n'est pas obtenue.

- ✓ Un privilège global rend plus d'un lot, unité ou intérêt garanti pour un seul privilège
- ✓ Le lotisseur doit mettre l'argent d'achat en séquestre, placer le titre en fiducie, ou fournir une caution pour protéger les acheteurs d'un privilège global
- ✓ Même sans privilège global, l'argent de dépôt de l'acheteur doit être mis en séquestre/fiducie sauf si une alternative acceptable (comme une caution) est utilisée
- ✓ Une caution ne peut pas garantir les dépôts de réservation selon un rapport public préliminaire ou les dépôts selon un rapport public conditionnel

50.42 Objet et fonction des CC&Rs

Les CC&Rs (Déclaration des Servitudes, Conditions et Restrictions) assurent que la nature d'une subdivision reste inchangée. Les transferts de propriété sont soumis à ces restrictions. Pour les subdivisions d'intérêt commun, les CC&Rs prescrivent la nature du projet, prévoient l'entretien, établissent des règles de conduite et permettent les cotisations. Une Association de propriétaires (HOA) applique les CC&Rs. Les restrictions enregistrées existantes (retrait des limites, limites de densité) peuvent ne pas être supprimables.

- ✓ Les transferts de propriété dans une subdivision sont soumis aux CC&Rs enregistrés
- ✓ Les CC&Rs contrôlent l'utilisation des terres et, pour les développements d'intérêt commun, régissent l'entretien, les règles et les cotisations
- ✓ Les subdivisions d'intérêt commun ont presque toujours une association de propriétaires pour appliquer les CC&Rs
- ✓ Les restrictions enregistrées existantes telles que les retraits et les limites de densité ne peuvent fréquemment pas être éliminées

50.43 Signalement des Changements Matériels

Tout changement matériel dans la subdivision, le programme de commercialisation ou la gestion après le dépôt de la demande ou l'émission du rapport public doit être signalé au Commissaire. Un changement matériel est tout ce qui fait que le rapport public ou le questionnaire ne reflète pas les conditions réelles. Le défaut de signalement peut permettre la rescision des achats.

- ✓ Les changements matériels apportés à la subdivision ou à sa commercialisation doivent être signalés au Commissaire
- ✓ Un changement matériel est tout ce qui fait que le rapport public ou le questionnaire ne reflète plus les conditions réelles
- ✓ La vente de cinq parcelles ou plus/unités à un seul acheteur doit être signalée au Commissaire
- ✓ Le défaut de signalement des changements matériels peut fournir une base pour la rescision des achats par action en justice

50.44 Consentement à la Signification du Promoteur Non-Résident

Tout promoteur non-résident doit déposer un consentement irrévocable stipulant que si la signification personnelle ne peut être effectuée en Californie après diligence raisonnable, la signification valide peut être effectuée en remettant l'acte d'assignation au Secrétaire d'État.

- ✓ Les promoteurs non-résidents doivent déposer un consentement irrévocable à la signification
- ✓ La signification peut être effectuée auprès du Secrétaire d'État si la signification personnelle échoue

50.45 Avis de Juridiction de la Commission de Conservation de la Baie de San Francisco

À partir du 1er juillet 2005 ou après, pour une propriété relevant de la juridiction de la Commission de Conservation et de Développement de la Baie de San Francisco (BCDC), le rapport doit indiquer ce fait et fournir l'avis de juridiction BCDC, avertissant que l'utilisation et le développement peuvent être soumis à des réglementations spéciales, des restrictions et des exigences de permis.

- ✓ L'avis de juridiction BCDC est obligatoire pour les propriétés relevant de la juridiction de la commission (à partir du 1er juillet 2005 ou après)
- ✓ L'avis doit indiquer que l'utilisation et le développement peuvent nécessiter des permis spéciaux et être soumis à des restrictions spéciales
- ✓ Les rapports sur les sols et la géologie ainsi que l'utilisation de matériaux de remblai doivent également être divulgués fidèlement dans le rapport

50.46 Divulgation des restrictions d'occupation pour les logements destinés aux personnes âgées

Une personne proposant de créer un développement de logements pour personnes âgées (conformément au Code civil 51.3/51.11) ou un développement de logements intergénérationnels (Code civil 51.3.5) doit inclure une déclaration complète des restrictions d'occupation dans la demande de rapport public, et tout rapport public émis doit également inclure cette déclaration.

- ✓ La demande de rapport public pour les logements destinés aux personnes âgées ou intergénérationnels doit énoncer toutes les restrictions d'occupation
- ✓ Tout rapport public émis doit inclure une déclaration complète des restrictions d'occupation
- ✓ Les dispositions relatives aux logements intergénérationnels s'appliquent aux demandes à partir du 1er janvier 2022

50.47 Exemption d'achat à but non lucratif pour parc de maisons mobiles / marina de maisons flottantes

Un avis d'intention n'est pas requis lorsqu'une société à but non lucratif de résidents achète un parc de maisons mobiles ou une marina de maisons flottantes, si la majorité des membres/administrateurs sont propriétaires, tous les membres sont résidents, un permis de titres en vertu de la Corporations Code 25113 est obtenu, et tous les fonds d'achat des locataires sont détenus en séquestre jusqu'au transfert du titre à la société à but non lucratif.

- ✓ La majorité des membres et du conseil d'administration de la société à but non lucratif doivent être propriétaires du parc/marina; tous les membres doivent être résidents
- ✓ Un permis de titres en vertu de la Corporations Code 25113 doit être obtenu (sauf si une exemption admissible s'applique)
- ✓ Tous les fonds d'achat des locataires doivent être déposés en séquestre jusqu'à l'enregistrement du document de transfert du titre

50.48 Divulgation du prix de conversion de parc de maisons mobiles/marina

Avant de déposer un avis d'intention pour un parc de maisons mobiles ou une marina de bateaux-maisons proposé pour conversion à la propriété des résidents, le lotisseur doit divulguer par écrit aux propriétaires/résidents le prix provisoire de l'intérêt subdivisé, avec une déclaration selon laquelle le prix est non-contraignant et peut changer. Cette divulgation n'autorise pas les ventes avant la publication du rapport public.

- ✓ Le lotisseur doit fournir une divulgation écrite du prix provisoire aux résidents avant de déposer l'avis d'intention
- ✓ La divulgation doit indiquer que le prix provisoire n'est pas contraignant et pourrait changer
- ✓ La divulgation n'autorise pas la vente ou la location d'intérêts avant la publication d'un rapport public

50.49 Frais de dépôt du rapport public de lotissement et dépôt de fonds

Le commissaire fixe les frais de dépôt de lotissement par règlement jusqu'aux maxima légaux (par exemple, avis d'intention sans questionnaire 300 $ jusqu'à 390 $; rapport public original pour les intérêts 11004.5 3 000 $ jusqu'à 3 900 $ plus frais par intérêt). Tous les frais sont versés dans le Fonds immobilier et sont réputés gagnés à la réception, sans remboursement sauf s'ils ont été payés par erreur ou par inadvertance.

- ✓ Les frais de dépôt sont fixés par règlement mais ne peuvent pas dépasser les maxima légaux
- ✓ Tous les frais de lotissement sont versés dans le Fonds immobilier et réputés gagnés à la réception
- ✓ Les frais ne sont pas remboursables sauf si le commissaire constate qu'ils ont été payés par erreur ou par inadvertance

50.50 Charges générales sur les coopératives d'habitation à capital-actions

Le § 11013.6 permet de vendre les intérêts individuels dans des coopératives d'habitation à capital-actions ou des coopératives d'habitation à capital limité sous le régime d'une charge générale, à condition que les avis spécifiés, le rapport public et les exigences croissantes en matière de réserves de financement soient respectés.

- ✓ Un rapport public tenant compte de la charge générale doit être obtenu auprès du DRE
- ✓ Les réserves de financement augmentent : 2 mois de service de la dette avant la première vente, 3 mois à 25 % vendu, 5 mois à 50 % vendu, 8 mois à 75 % vendu
- ✓ L'avis requis en vertu du Code civil § 1133 doit être remis à chaque acheteur ou locataire potentiel

50.51 Consentement du Commissaire pour les Modifications des Documents Régissants

§ 11018.7 interdit les modifications qui changent matériellement les droits des propriétaires sans le consentement écrit préalable du commissaire tant que le lotisseur détient ou contrôle au moins un quart des votes.

- ✓ Aucune modification matérielle n'est valide sans le consentement du commissaire tant que le lotisseur contrôle autant qu'un quart des votes
- ✓ Le commissaire refusera le consentement si la modification constituerait un motif de refus d'un rapport public
- ✓ Des frais de dossier de 50 $ (ne dépassant pas 65 $) accompagnent chaque demande

50.52 Abandon de la demande de rapport public

§ 11018.13 permet au commissaire, après avis écrit, d'abandonner une demande de rapport public si les données requises par § 11010 ne sont pas fournies dans les trois ans suivant le dépôt de l'avis d'intention.

- ✓ Le commissaire peut abandonner une demande si les données requises ne sont pas fournies dans les trois ans suivant l'avis d'intention
- ✓ Un avis écrit doit être donné au lotisseur avant l'abandon
- ✓ Les règlements établissent les délais et les circonstances de difficultés ou circonstances atténuantes

50.53 Délai de prescription pour les violations de subdivision

Pour calculer le délai de prescription dans toute action civile ou pénale impliquant une violation du chapitre des terres subdivisées, la cause d'action est réputée naître au plus tôt à l'enregistrement de l'acte, du bail ou du contrat de vente décrivant la parcelle vendue ou louée de manière illégale.

- ✓ La cause d'action naît au plus tôt à l'enregistrement de l'instrument de transfert décrivant la parcelle illégale (§ 11021)
- ✓ Le non-enregistrement n'empêche pas de maintenir une action avant que l'enregistrement ne soit effectué

50.54 Obligation de Notification de Charge Générale

Si un lot/parcelle/unité en subdivision est soumis à une charge générale mais exempté de la conformité au B&P Code § 11013.2, le subdiviser ou son agent ne peut pas le vendre ou le louer (pour des durées supérieures à cinq ans) jusqu'à ce que l'acheteur/locataire ait reçu et signé un avis statutaire l'avertissant qu'il pourrait perdre son intérêt par la forclusion de la charge générale, même s'il n'est pas en défaut sur ses propres obligations.

- ✓ Un avis statutaire signé concernant la charge générale est requis avant la vente ou la location pour une durée supérieure à cinq ans
- ✓ L'avis avertit l'acheteur/locataire qu'il pourrait perdre son intérêt par la forclusion de la charge générale
- ✓ L'omission de signature de l'acheteur/locataire n'invalide pas la transmission, mais les contrevenants volontaires font face à des dommages réels plus une amende pouvant aller jusqu'à 500 $

50.55 Divulgation de l'eau dans la demande de rapport public de subdivision

Lorsqu'un lotisseur offre des lots et fournit de l'eau domestique par l'intermédiaire d'une société mutuelle d'eau, le demandeur doit inclure un document distinct dans la demande de rapport public du Code des professions et professions § 11010 confirmant un approvisionnement en eau potable adéquat et la divulgation/protection pour les détenteurs de titres. Les titres de la société mutuelle d'eau ne peuvent être vendus que après que le commissaire immobilier ait émis le rapport public, et uniquement aux acheteurs de lots ou à leurs successeurs — non au lotisseur.

- ✓ La demande de rapport public (selon le § 11010 du Code des professions et professions) doit inclure un document distinct assurant la conformité avec le chapitre de la société mutuelle d'eau, un approvisionnement en eau adéquat et l'achèvement du système avant l'émission du rapport public
- ✓ Les titres de la société mutuelle d'eau sont accessoires à la terre (selon le § 14300) et ne peuvent être vendus/émis qu'aux acheteurs de lots ou à leurs successeurs après que le commissaire immobilier ait émis le rapport public
- ✓ Un prospectus doit être remis à chaque acheteur prospectif des titres, divulguant les droits, les obligations et les conséquences du non-paiement de l'eau ou des cotisations

50.56 Parts d'eau appertinentes au terrain

Les parts dans une société mutuelle d'eau sont appertinentes à des terres spécifiquement décrites et ne se transfèrent qu'avec le terrain. Lorsqu'une propriété est cédée (ou que le titre passe par vente, forclusion ou succession), le secrétaire de la société d'eau émet un nouveau certificat d'actions au bénéficiaire et annule les parts antérieures. Les évaluations arriérées peuvent entraîner le déni ou la déchéance du droit à l'eau ou aux dividendes.

- ✓ Les parts d'eau rendues appertinentes au terrain ne se transfèrent qu'avec le terrain et ne peuvent être vendues ou transférées séparément, sauf après vente ou déchéance pour évaluations arriérées
- ✓ Lors d'une cession enregistrée, d'une forclusion ou d'une ordonnance de succession, le secrétaire doit émettre un nouveau certificat au bénéficiaire et annuler les parts antérieures appertinentes à ce terrain

50.57 Rôle de la société de titre dans les subdivisions

Après l'acquisition d'un terrain, la société de titre émet une garantie préliminaire indiquant les noms des personnes tenues de signer la carte de subdivision, et fournit le rapport préliminaire requis par le DRE. Les sociétés de titre effectuent également le traitement des subdivisions pour les rapports publics, bien qu'elles ne préparent généralement pas les documents de gestion ou le budget de l'association des propriétaires.

- ✓ La société de titre émet une garantie préliminaire identifiant les personnes qui doivent signer la carte de subdivision
- ✓ La société de titre fournit le rapport préliminaire requis par le Département de l'immobilier
- ✓ Le traitement des subdivisions par la société de titre n'inclut généralement pas les documents de gestion

ou le budget de l'association des propriétaires

50.58 Ordres de Cessation et d'Abstention

Le Commissaire peut émettre une ordonnance de Cessation et d'Abstention pour arrêter les violations de la Loi sur les Terres Subdivisées ou pour interrompre les ventes qui justifieraient le refus d'un rapport public. La personne nommée dispose de 30 jours pour demander une audience ; les délais procéduraux s'appliquent et le non-respect de ceux-ci annule l'ordonnance.

- ✓ Le Commissaire peut émettre une ordonnance de Cessation et d'Abstention pour arrêter les violations de la Loi sur les Terres Subdivisées ou les ventes impropres
- ✓ La personne nommée dispose de 30 jours après réception pour demander une audience afin de contester l'ordonnance
- ✓ L'ordonnance de Cessation et d'Abstention est réputée annulée si l'audience n'est pas engagée en temps opportun ou si la décision n'est pas rendue en temps opportun

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 Divulgation de la Zone de Faille Sismique Alquist-Priolo

La loi Alquist-Priolo sur le zonage des failles sismiques contrôle le développement à proximité des failles sismiques dangereuses ; le géologue d'État délimite les zones (généralement d'un quart de mille de largeur). Selon la section 2621.9 du Code des ressources publiques, un agent (ou un vendeur agissant sans agent) doit divulguer à un acheteur potentiel que la propriété se situe dans une zone de faille sismique délimitée.

- ✓ La loi Alquist-Priolo contrôle le développement à proximité des failles sismiques dangereuses
- ✓ Un agent du vendeur (ou le vendeur s'il n'est pas représenté) doit divulguer que la propriété se situe dans une zone de faille sismique délimitée
- ✓ Un promoteur immobilier au sein d'une zone de faille doit obtenir une approbation spéciale selon les critères du Conseil d'État des mines et de la géologie
- ✓ Les zones de faille sismique ont généralement une largeur d'environ un quart de mille

51.2 Exigence et objectif du plan général

En Californie, les plans d'aménagement complets s'appellent des « plans généraux ». Chaque ville et comté doit adopter son propre plan général pour le développement physique à long terme couvrant l'ensemble de la zone de planification. Le plan général est décrit par les tribunaux californiens comme « une constitution pour tous les développements futurs » car toutes les décisions d'utilisation des terres des villes et comtés doivent être conformes à celui-ci.

- ✓ Par la loi de l'État, chaque ville et comté doit adopter un plan général pour le développement physique à long terme
- ✓ Toutes les décisions d'utilisation des terres des villes et comtés doivent être conformes au plan général
- ✓ La zone de planification inclut tous les terrains sous la juridiction du gouvernement local plus tout terrain connexe extérieur (Code gouvernemental section 65300)

51.3 Sept Éléments Obligatoires du Plan Général

La loi de l'État exige que le plan général aborde sept catégories obligatoires ou « éléments ». Selon la localisation, des éléments supplémentaires (par exemple, développement côtier, protection des ressources minérales) peuvent être requis, et des préoccupations optionnelles telles que les loisirs et la préservation historique peuvent être incluses. Le plan et tous ses éléments doivent constituer une déclaration intégrée et cohérente des politiques de développement.

- ✓ Les sept éléments requis sont : utilisation des terres, circulation, logement, conservation, espaces ouverts, bruit et sécurité
- ✓ Le développement côtier et la protection des ressources minérales peuvent être requis selon la localisation de la juridiction
- ✓ Le plan général et tous ses éléments doivent être intégrés, cohérents et compatibles

51.4 Exigences de Conformité du Plan Général

La législation et les décisions judiciaires ont établi le plan général comme la constitution locale pour le développement physique. Les ordonnances de zonage des villes de droit commun doivent être conformes au plan général. Les approbations de plans de subdivision et les travaux publics doivent également être conformes, avec des règles spéciales pour Los Angeles.

- ✓ Les ordonnances de zonage des villes de droit commun doivent être conformes à leur plan général
- ✓ Toute ville et tout comté, sauf Los Angeles, sont interdits d'approuver un plan de subdivision à moins qu'il ne soit conforme au plan général
- ✓ Toute ville et tout comté, y compris Los Angeles, doivent rejeter un plan de subdivision jugé non conforme au plan général
- ✓ Une décision judiciaire de 1980 a établi que les travaux publics doivent être conformes au plan

51.5 Autorité de zonage et pouvoir de police

Les villes et comtés de Californie adoptent des ordonnances divisant leurs juridictions en districts ou zones d'utilisation des terres, chacun avec des règlements contrôlant l'utilisation. L'autorité de zonage découle du pouvoir de police dans la Constitution de Californie et doit rationnellement promouvoir la santé publique, la sécurité et le bien-être pour être valide.

- ✓ L'autorité de zonage découle du pouvoir de police à l'article XI, section 7 de la Constitution de Californie
- ✓ Le zonage est invalide sauf s'il promeut rationnellement la santé publique, la sécurité et le bien-être
- ✓ La loi de l'État établit les normes et procédures minimales tout en permettant la discrétion locale

51.6 Carte et texte du règlement de zonage

Un règlement de zonage se compose d'une carte et d'un texte. La carte délimite les limites des zones ; le texte spécifie les procédures de modification/administratives et les caractéristiques de chaque catégorie de zonage. Le zonage réglemente l'utilisation des terres du point de vue du site du projet individuel, ce qui en fait un outil de mise en œuvre du plan général.

- ✓ Un règlement de zonage se compose d'une carte (limites des zones) et d'un texte (normes de développement)
- ✓ Le texte établit les usages autorisés, les usages sous permis d'usage conditionnel, les tailles minimales des parcelles, les hauteurs des bâtiments, la couverture des lots, les retrait et les densités
- ✓ Le zonage n'est que l'une de plusieurs mesures utilisées pour mettre en œuvre le plan général

51.7 Dérogations de zonage par rapport aux dérogations d'usage

Lorsque la taille, la forme, la topographie ou l'emplacement d'une parcelle empêche de respecter une norme de zonage (par exemple, un retrait), le propriétaire peut demander une dérogation qui dispense de l'application stricte. Une dérogation confère les mêmes privilèges de développement, mais non supplémentaires, que les parcelles voisines. Les dérogations d'usage autorisant des usages interdits sont interdites pour les comtés et les villes à droit général.

- ✓ Une dérogation de zonage confère les mêmes privilèges de développement, mais non supplémentaires, que les parcelles voisines dans la même zone
- ✓ Les comtés de Californie et les villes à droit général sont interdits d'accorder des dérogations d'usage autorisant un usage non autrement autorisé dans une zone
- ✓ Une dérogation peut dispenser de normes telles que les retraits, mais ne peut pas dispenser d'une restriction d'usage (par exemple, commerce de détail dans une zone résidentielle)

51.8 Permis d'usage conditionnel

Les ordonnances de zonage énumèrent les usages spéciaux autorisés uniquement avec un permis d'usage conditionnel, généralement pour les usages potentiellement incompatibles avec la zone en raison d'effets de débordement tels que le bruit ou la circulation. Les permis exigent le respect des conditions et se transmettent avec la terre.

- ✓ Les permis d'usage conditionnel autorisent les usages assujettis à des conditions qui atténuent les effets de débordement (bruit, circulation, pollution)
- ✓ Le gouvernement local peut révoquer un permis d'usage conditionnel après une audience publique si les conditions ne sont pas respectées
- ✓ Un permis d'usage conditionnel se transmet avec la terre, s'appliquant malgré un changement de propriétaire

51.9 Aptitude physique et examen environnemental

La juridiction locale doit vérifier que la subdivision proposée est conforme aux plans généraux et spécifiques applicables et doit refuser l'approbation si le site n'est pas physiquement approprié. Les problèmes d'eau, de drainage, de sol et d'assainissement peuvent limiter la faisabilité, et les effets environnementaux importants déclenchent un examen en vertu de la loi sur la qualité de l'environnement (CEQA). Un rapport préliminaire des sols établi par un ingénieur civil inscrit est requis pour les subdivisions nécessitant une carte finale.

- ✓ Un organisme local doit refuser une subdivision si le site n'est pas physiquement approprié au développement proposé
- ✓ Les effets environnementaux négatifs importants déclenchent un examen en vertu de la loi californienne sur la qualité de l'environnement
- ✓ Un rapport préliminaire des sols établi par un ingénieur civil inscrit est requis pour chaque subdivision nécessitant une carte finale (dispensable dans certaines conditions)
- ✓ Un rapport d'impact environnemental peut être exigé par le gouvernement local avant d'approuver la carte de subdivision

51.10 Cession de terrains pour les rues, parcs et terrains scolaires

Les gouvernements locaux peuvent exiger la cession de terrains pour les rues, les servitudes et les pistes cyclables. Pour les parcs et loisirs, les subdivisions de 50 parcelles ou moins peuvent être assujetties à un paiement proportionnel en espèces; celles de plus de 50 parcelles peuvent être tenues de céder des terrains (les subdivisions industrielles sont exemptes). En vertu de la Loi sur les plans et de la Loi sur les installations scolaires, la cession d'un terrain scolaire peut être exigée à l'approbation du plan provisoire, le district scolaire devant accepter dans les 30 jours.

- ✓ Le gouvernement local peut exiger la cession de terrains pour les rues, les ruelles, les servitudes de services publics, les servitudes de drainage et les pistes cyclables
- ✓ Les subdivisions de 50 parcelles ou moins peuvent payer une redevance proportionnelle; celles de plus de 50 peuvent être tenues de céder des terrains de parc
- ✓ Les subdivisions industrielles sont exemptes des exigences de cession de parcs et d'installations de loisirs
- ✓ La cession d'un terrain scolaire doit être imposée à l'approbation du plan provisoire, et le district scolaire doit accepter dans les 30 jours ou l'exigence est annulée

51.11 Exigences et seuils des plans

La Loi sur la subdivision des terres (Subdivision Map Act) exige généralement des plans préliminaires et définitifs pour les subdivisions créant cinq parcelles ou plus/condominiums, les projets d'immeubles collectifs avec cinq intérêts ou plus, ou les conversions en coopérative d'actions de cinq unités ou plus. Si un plan définitif n'est pas requis, un plan parcellaire est généralement requis. Le relevé du plan définitif doit être effectué par un ingénieur civil agréé ou un géomètre-expert autorisé.

- ✓ Les plans préliminaires et définitifs sont généralement requis pour les subdivisions de cinq parcelles ou plus, condominiums ou intérêts
- ✓ Un plan parcellaire est généralement requis lorsqu'un plan définitif n'est pas requis (Code du gouvernement section 66428)
- ✓ Le relevé du plan définitif doit être préparé par un ingénieur civil agréé ou un géomètre-expert autorisé
- ✓ Un plan préliminaire montre la conception (routes, pentes, servitudes, dimensions des lots) et les conditions topographiques existantes

51.12 Approbation et Recours de la Carte Provisoire

La juridiction locale n'approuvera pas une carte provisoire à moins que la conception et les améliorations ne se conforment aux plans généraux/spécifiques et aux considérations sanitaires/environnementales. Un lotisseur dispose de 10 jours pour contester une mesure défavorable; une audience doit se tenir dans les 30 jours et une décision rendue dans les 10 jours suivant l'audience. L'inaction en temps opportun est réputée approuver la carte dans la mesure où elle est conforme.

- ✓ Une carte provisoire n'est pas approuvée à moins qu'elle ne se conforme aux plans généraux et spécifiques applicables et aux normes sanitaires/environnementales
- ✓ Un lotisseur dispose de 10 jours à compter de la mesure défavorable pour interjeter appel d'une décision relative à la carte provisoire
- ✓ Une audience de recours doit se tenir dans les 30 jours et une décision rendue dans les 10 jours suivant l'audience
- ✓ Une carte provisoire d'acquisition (Code des gouvernements 66498.1) confère le droit de développer selon les ordonnances en vigueur au moment de l'approbation

51.13 Loi d'État sur le logement et le Code des normes de construction de la Californie

Le logement et la construction sont réglementés par la Loi d'État sur le logement, le Code des normes de construction de la Californie (Titre 24 du Code des réglementations de la Californie, qui adopte et modifie les codes modèles internationaux de construction, d'habitation, de plomberie, mécanique et électrique selon un cycle triennal) et la Loi sur les licences des entrepreneurs de l'État. Les gouvernements locaux appliquent les codes d'État et peuvent adopter des modifications locales plus strictes uniquement avec des conclusions explicites selon lesquelles les conditions climatiques, géologiques ou topographiques locales les rendent raisonnablement nécessaires; ils conservent le contrôle total sur le zonage, les retrait, les zones d'incendie et les exigences de cour. Aucune construction ou modification ne peut commencer avant qu'un permis de construire soit délivré.

- ✓ Le logement et la construction sont réglementés par la Loi d'État sur le logement, le Code des normes de construction de la Californie (Titre 24) et la Loi sur les licences des entrepreneurs de l'État
- ✓ Le Code des normes de construction de la Californie adopte les codes modèles à l'échelle de l'État; les modifications locales doivent être plus strictes et appuyées par des conclusions explicites de nécessité locale
- ✓ Le gouvernement local conserve le contrôle sur le zonage, les retrait, les zones d'incendie et les exigences de cour
- ✓ Aucune construction ou modification ne peut commencer avant qu'un permis de construire soit délivré

51.14 Domaine éminent, saisie et juste compensation

Le domaine éminent permet au gouvernement de saisir une propriété privée pour usage public avec juste compensation (généralement la juste valeur marchande). Toute réglementation réduisant la valeur n'est pas une saisie ; cependant, une réglementation refusant tout usage économiquement bénéfique constitue une saisie exigeant une compensation. La condamnation d'une partie d'une parcelle peut exiger une compensation pour dommages de morcellement. La condamnation inverse permet à un propriétaire d'intenter une action lorsqu'un travail public endommage la propriété.

- ✓ Le domaine éminent exige une « juste compensation », généralement mesurée comme la juste valeur marchande
- ✓ Une réglementation qui refuse tout usage économiquement bénéfique ou productif du terrain constitue une saisie donnant droit à compensation
- ✓ Les dommages de morcellement compensent la perte de valeur d'une parcelle restante ; les avantages généraux ne compensent pas mais les avantages spéciaux peuvent le faire
- ✓ La condamnation inverse est une action initiée par le propriétaire lorsqu'un travail public endommage la propriété ou lorsqu'une action de domaine éminent n'est pas diligentée

51.15 Modification des éléments du plan général

Les modifications des éléments obligatoires du plan général sont limitées en fréquence. Les modifications sont généralement initiées par les organismes de planification, mais peuvent être effectuées de toute manière que le corps législatif local spécifie, et par mesure d'initiative. Les accords de développement peuvent remplacer les modifications du plan général en cas de conflit.

- ✓ Les éléments obligatoires des plans généraux peuvent être modifiés au maximum quatre fois par année civile
- ✓ La modification par mesure d'initiative a été confirmée par la Cour suprême de Californie
- ✓ Si un accord de développement est en vigueur, ses conditions remplacent les modifications conflictuelles du plan général

51.16 Plans spécifiques comme outils de mise en œuvre

Après l'adoption d'un plan général, une municipalité peut préparer des plans spécifiques pour le mettre en œuvre, généralement pour un site de développement particulier ou une sous-zone. Un plan spécifique contient du texte et des diagrammes détaillant l'utilisation des terres et les infrastructures et est subordonné au plan général, tandis que le zonage et les cartes doivent s'y conformer.

- ✓ Un plan spécifique est subordonné au plan général et doit s'y conformer
- ✓ Le zonage, les travaux publics, les cartes de subdivision provisoire, les cartes de parcelles et les accords de développement doivent être conformes à un plan spécifique applicable
- ✓ Les plans spécifiques ne font pas partie du plan général et diffèrent des plans de secteur/communauté qui sont des sous-unités du plan général

51.17 Usages autorisés, conditionnels et accessoires

Les districts de zonage incluent généralement les usages autorisés, conditionnels et accessoires. La compréhension de ces distinctions est importante pour les candidats à l'examen traitant des restrictions d'utilisation des terres.

- ✓ Les usages autorisés sont permis de droit dans le district
- ✓ Les usages conditionnels ne sont pas autorisés de droit mais peuvent être autorisés sous certaines conditions, généralement après une audience publique
- ✓ Les usages accessoires sont accessoires à un usage principal, comme un abri dans un district résidentiel

51.18 Zonage de Développement Planifié

Le développement planifié (aménagement planifié) est une classification de zonage flexible appliquée aux terrains développés comme une unité. Il permet une application plus flexible des règlements de zonage et une diversification dans les emplacements des structures, mise en œuvre par l'examen et l'approbation d'un plan directeur ou « précis ».

- ✓ Le développement planifié applique les règlements de zonage de manière plus flexible que les classifications spécifiques
- ✓ Le processus est mis en œuvre par l'examen et l'approbation par le gouvernement local d'un plan directeur ou « précis »
- ✓ « L'aménagement planifié » peut également décrire un développement à intérêts communs avec des espaces communs et une association de propriétaires

51.19 Changement de zonage et allègement des restrictions

Un propriétaire souhaitant utiliser sa propriété d'une manière non autorisée peut demander un allègement administratif (permis d'usage conditionnel) ou un allègement législatif (modification/changement de zonage). Tout changement de zonage doit être conforme au plan général ou spécifique applicable, nécessitant une modification du plan si l'usage est incompatible.

- ✓ Un changement de zonage ou une modification de zonage doit être conforme au plan général ou spécifique applicable
- ✓ Si l'usage recherché est incompatible avec le plan général ou spécifique, une modification du plan doit également être obtenue
- ✓ Les propriétaires peuvent demander un allègement administratif (permis d'usage conditionnel) ou un allègement législatif (modification de zonage)

51.20 CEQA dans les décisions d'utilisation des terres

La CEQA joue un rôle majeur dans la planification, le zonage et les permis d'utilisation des terres. Elle s'applique aux projets discrétionnaires présentant un impact environnemental potentiellement significatif, nécessitant un examen environnemental. Les projets ministériels et les projets spécifiquement exemptés ne sont pas assujettis à la CEQA.

- ✓ La CEQA s'applique aux projets discrétionnaires (plans généraux/spécifiques ou modifications de zonage, permis d'usage conditionnel, variances, approbations de plans de subdivision/parcelles préliminaires)
- ✓ Les projets ministériels tels que les plans de subdivision finaux et la plupart des permis de construction ne sont pas assujettis à la CEQA
- ✓ Une étude initiale détermine le type de document environnemental requis

51.21 Documents environnementaux de la CEQA

Sur la base de l'étude initiale, l'agence prépare une déclaration négative (aucun effet significatif), une déclaration négative atténuée, ou un rapport d'impact environnemental (EIR) si des effets significatifs sont possibles. Si les effets significatifs sont inévitables, l'approbation nécessite une déclaration de considérations prépondérantes.

- ✓ Une déclaration négative est préparée si aucun effet adverse significatif sur l'environnement ne se produira
- ✓ Un EIR doit être préparé et certifié lorsqu'un projet peut causer un ou plusieurs effets significatifs; il comprend des phases préliminaire et finale
- ✓ Une déclaration de considérations prépondérantes est requise pour approuver un projet aux effets significatifs inévitables

51.22 Taxes de la Carte Finale, Améliorations et Enregistrement

Avant de déposer une carte finale, le lotisseur doit déposer un certificat attestant l'absence de privilèges fiscaux ou d'évaluation impayés (ou une caution/dépôt pour les taxes non encore exigibles). Avant l'approbation, les améliorations requises doivent être réalisées ou garanties par une caution ou un dépôt en espèces. Après approbation, la carte est enregistrée et le lotisseur fournit un certificat de titre attestant que les parties consentantes détiennent le titre enregistré.

- ✓ Avant de déposer une carte finale, le lotisseur doit certifier qu'aucun privilège fiscal ou d'évaluation impayé n'existe (ou verser une caution pour les taxes non encore exigibles)
- ✓ Les améliorations publiques requises doivent être achevées ou garanties par une caution ou un dépôt en espèces avant l'approbation de la carte finale
- ✓ À l'enregistrement, le lotisseur doit fournir un certificat de titre établissant que les parties consentantes détiennent l'intérêt du titre enregistré

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 Annulation du contrat d'achat dans un délai de sept jours

Un contrat d'achat pour un intérêt en temps partagé, un avantage accessoire ou un droit de programme d'échange (conclu le même jour ou dans les 7 jours suivant une présentation de vente) est résiliable par l'acheteur sans pénalité dans les sept jours civils suivant la réception du rapport public ou l'exécution du contrat, selon la date la plus tardive. L'annulation de l'achat en temps partagé résout automatiquement toute inscription à un avantage accessoire ou à un programme d'échange connexe.

- ✓ Le contrat est résiliable sans pénalité dans les 7 jours civils suivant la réception du rapport public ou l'exécution du contrat, selon la date la plus tardive
- ✓ L'avis d'annulation est donné en temps utile s'il est fourni avant minuit du 7e jour civil
- ✓ L'annulation envoyée par la poste est présumée donnée à la date du cachet de la poste ; celle envoyée par télécopie à la date de transmission confirmée
- ✓ Toute tentative d'obtenir une renonciation au droit d'annulation est nulle et sans effet
- ✓ Le tribunal peut condamner aux frais et dépens raisonnables des avocats en faveur de l'acheteur gagnant

52.2 Objet et champ d'application de la Loi sur les plans de vacances à temps partagé

La Loi garantit une divulgation complète et équitable aux acheteurs de plans de vacances à temps partagé et prévoit une réglementation uniforme. Elle doit être interprétée largement pour couvrir tous les plans de vacances à temps partagé d'une durée d'au moins trois ans créés pour des hébergements situés ou offerts à la vente en Californie.

- ✓ S'applique aux plans comportant un site d'hébergement/composant en Californie, et aux plans sans site s'ils sont vendus ou offerts à des personnes situées en Californie (§ 11211.5(a))
- ✓ Interprétée largement pour inclure les copropriétés, les coopératives, les clubs de vacances et les plans multisites d'une durée d'au moins trois ans (§ 11211(d))
- ✓ Ne préempte pas les lois générales de protection des consommateurs (B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 Exemptions de la Loi sur les Multipropriétés

Certains arrangements de petite envergure ou à court terme sont exemptés de la Loi, et les périodes de renouvellement sont comptabilisées dans le calcul de la durée et de l'obligation financière.

- ✓ Exempté : plans comportant 10 intérêts de multipropriété ou moins (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ Exempté : plans dont l'utilisation s'étend sur 3 ans ou moins, ou lorsque l'obligation totale est de 3 000 $ ou moins sur toute la durée (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ Les périodes de renouvellement et les périodes d'option de renouvellement sont incluses lors de la détermination de la durée du plan (§ 11211.5(c))

52.4 Responsabilité du promoteur immobilier pour l'offre

Le promoteur immobilier doit superviser, gérer et contrôler tous les aspects de l'offre, y compris la promotion, la publicité, la conclusion de contrats et la clôture, et est responsable des actes de toute entité de vente ou de marketing utilisée.

- ✓ Le promoteur immobilier doit superviser et contrôler toutes les activités d'offre et est responsable de chaque plan enregistré (§ 11214(a))
- ✓ Toute violation au cours des activités d'offre est considérée comme une violation du promoteur immobilier ainsi que du contrevenant réel (§ 11214(b))

52.5 Exigences de divulgation du programme d'échange

Lorsqu'un acheteur se voit offrir une adhésion à un programme d'échange, des divulgations écrites complètes (17 éléments) doivent être fournies avant ou en même temps que la signature, y compris les frais, les limitations et les données de performance vérifiées par un auditeur indépendant. Le défaut de divulgation ou l'utilisation de pratiques déloyales ou trompeuses viole la Loi.

- ✓ Les 17 divulgations obligatoires doivent être fournies par écrit avant ou en même temps que l'exécution du contrat (§ 11216(b))
- ✓ Les données de performance du programme d'échange doivent être auditées indépendamment par un expert-comptable et rapportées annuellement avant le 1er août (§ 11216(b)(17))
- ✓ Le défaut de respecter les exigences ou l'utilisation de pratiques déloyales ou trompeuses constitue une violation du chapitre (§ 11216(d))

52.6 Exemptions d'enregistrement pour les reventes et les associations

Un propriétaire qui revend un droit de temps partagé acquis pour son usage personnel, et une association/entité gestionnaire qui vend des droits acquis par saisie immobilière ou transfert gratuit, n'ont pas besoin d'enregistrer le plan, mais l'association doit toujours fournir les documents de divulgation et un droit de rétractation.

- ✓ Le propriétaire qui revend un droit acquis pour son propre usage et occupation est exempté de l'enregistrement (§ 11225(a))
- ✓ L'association/entité gestionnaire qui vend des droits saisis ou transférés à titre gratuit est exempte mais doit remettre les actes de temps partagé, le budget actuel et les montants des évaluations (§ 11225(b))
- ✓ L'acheteur doit bénéficier d'un droit d'annulation de 7 jours calendaires, divulgué en caractères bien visibles immédiatement avant la ligne de signature

52.7 Droits de Rétractation pour les Produits à Court Terme

Un acheteur d'un produit de multipropriété à court terme a le droit de se rétracter jusqu'à minuit du septième jour calendaire (ou plus tard selon le contrat) suivant le jour de la conclusion du contrat, et a droit à un remboursement intégral de 100 % sans déduction. Le promoteur doit divulguer le droit de rétractation par écrit, ainsi que la disponibilité des réservations, les périodes d'indisponibilité et autres conditions.

- ✓ La rétractation est autorisée jusqu'à minuit du 7e jour calendaire, donnant droit à l'acheteur à un remboursement de 100 % sans déduction
- ✓ Le promoteur doit divulguer par écrit les droits de rétractation, la disponibilité des réservations et les périodes d'indisponibilité
- ✓ Les dépôts doivent être retournés au plus tard 10 jours ouvrables après avis écrit de rétractation ou lorsque les fonds deviennent disponibles
- ✓ Le promoteur doit placer les fonds d'achat en séquestre indépendant, constituer une caution ou prendre des dispositions alternatives pour garantir le retour des fonds

52.8 Exigences relatives à l'avis d'annulation de contrat

Le contrat de produit à court terme doit contenir la date du contrat et une déclaration d'annulation bien visible immédiatement près de l'espace de signature de l'acheteur, l'informant de son droit d'annulation de 7 jours et de la manière d'l'exercer. Les contrats négociés principalement en espagnol, chinois, tagalog, vietnamien ou coréen exigent une copie traduite.

- ✓ Une déclaration d'annulation bien visible requise à proximité immédiate de la signature de l'acheteur
- ✓ Les contrats négociés dans les langues étrangères spécifiées exigent une traduction non exécutée avant le début de la période de rescision
- ✓ L'annulation peut être exercée par télécopie ou courrier de première classe à l'adresse spécifiée

52.9 Obligation de Conservation du Reçu du Rapport Public

Un reçu doit être prélevé auprès de chaque personne exécutant un accord de réservation ou faisant une offre écrite d'achat/location d'un intérêt en temps partagé en vertu d'un rapport public préliminaire, conditionnel ou final. Les acheteurs doivent avoir la possibilité de lire le rapport public avant de signer ou de payer. Le rapport public est à titre informatif uniquement et ne constitue pas une recommandation ou une approbation.

- ✓ Le promoteur doit conserver chaque reçu pour un rapport public final pendant trois ans à compter de la date de réception
- ✓ L'acheteur doit avoir la possibilité de lire le rapport public avant d'exécuter un contrat ou de payer une contrepartie quelconque
- ✓ Le rapport public est informatif uniquement et ne constitue pas une recommandation ou une approbation de la propriété en temps partagé
- ✓ Les reçus doivent être mis à la disposition du commissaire pour inspection pendant les heures normales de bureau

52.10 Éléments requis du contrat d'achat

Le promoteur doit fournir à chaque acheteur un contrat dûment exécuté incluant la date d'exécution, les noms et adresses du promoteur et du plan, le prix d'achat et les frais supplémentaires, les dates d'achèvement de la construction, la nature et la durée de l'intérêt en multipropriété, la durée en années, et un avis d'annulation bien visible. Les logements hors de l'État nécessitent une divulgation supplémentaire stipulant que la loi californienne ne régit pas la gestion.

- ✓ Le contrat doit inclure la date d'exécution réelle, le prix d'achat et tous les frais supplémentaires
- ✓ Un avis d'annulation bien visible doit apparaître immédiatement avant l'espace de signature de l'acheteur
- ✓ Les logements hors de l'État nécessitent une divulgation bien visible indiquant que le plan n'est pas régi par la loi californienne

52.11 Avis d'annulation joint au rapport public

Le promoteur doit joindre un Avis des droits d'annulation à la première page de chaque rapport public remis à un acheteur potentiel, imprimé en caractères bien visibles. L'avis informe l'acheteur qu'il peut annuler dans un délai de sept jours calendaires et qu'il a droit au remboursement de tout l'argent et de toute contrepartie versés.

- ✓ L'avis d'annulation doit être joint à la première page de chaque rapport public en caractères bien visibles
- ✓ L'avis doit indiquer que l'acheteur a droit au remboursement de tout l'argent et de toute contrepartie en cas d'annulation
- ✓ L'avis doit inclure un formulaire d'annulation rempli avec les informations du promoteur et le numéro de

dossier d'enregistrement DRE

52.12 Exigences du budget de fonctionnement d'un plan d'accès à la propriété à temps partagé

Un budget de fonctionnement estimé doit être déposé auprès du commissaire détaillant les dépenses annuelles, les revenus et les évaluations à percevoir auprès des acheteurs. Les postes de dépenses obligatoires comprennent l'administration, les frais de gestion, l'entretien, les impôts, l'assurance, la sécurité, le capital d'exploitation et les réserves pour l'entretien différé et les dépenses d'équipement. Le budget doit couvrir au moins 12 mois et inclure une certification sous serment par un expert en budgétisation.

- ✓ Le budget doit être déposé auprès du commissaire et couvrir une période d'au moins 12 mois
- ✓ Les réserves doivent être basées sur la durée de vie estimée et le coût de remplacement ; un plan raisonnable finance les réserves dans un délai de 5 ans à 50 % du montant complètement financé
- ✓ La perception des réserves obligatoires uniquement par évaluation spéciale n'est pas raisonnable
- ✓ Le budget doit inclure une certification sous serment par un expert-comptable indépendant, un expert-comptable employé ou un expert approuvé par le commissaire, plus la signature du promoteur
- ✓ La certification doit confirmer que le budget n'omet aucun fait matériel et ne contient aucune déclaration inexacte, fraude ou représentation future non justifiée

52.13 Exigences de séquestre pour les multipropriétés

Un promoteur doit déposer 100 pour cent de tous les fonds reçus pendant la période de rescision de l'acheteur dans un compte séquestre auprès d'un dépositaire acceptable. Les fonds ne peuvent être versés au promoteur qu'après l'expiration de la période de rescision et conformément au contrat d'achat.

- ✓ 100 % des fonds reçus pendant la période de rescision doivent être déposés dans un compte séquestre acceptable
- ✓ Les dépositaires acceptables incluent les agents de séquestre agréés, les banques, les sociétés de fiducie, les associations d'épargne et de crédit, et les assureurs titulaires
- ✓ Les fonds ne peuvent être versés au promoteur qu'après l'expiration de la période de rescision et conformément au contrat d'achat
- ✓ Si la construction est incomplète, les fonds restent en séquestre jusqu'à l'obtention du certificat d'occupation ou d'un équivalent
- ✓ Le promoteur peut substituer une obligation de fidélité, une lettre de crédit ou autre garantie financière au lieu du séquestre

52.14 Conditions de Libération des Fonds en Dépôt

Un promoteur n'a pas le droit de demander la libération des fonds en dépôt sans fournir une preuve satisfaisante au commissaire que l'intérêt est libre et exempt de réclamations, ou qu'un document de subordination et avis aux créanciers est enregistré, ou que la propriété est transférée à une association à but non lucratif ou de propriétaires, ou que des arrangements de protection alternatifs sont approuvés.

- ✓ Les fonds ne sont pas libérés tant que l'intérêt en multipropriété n'est pas libre de privilèges ou de charges
- ✓ Alternativement, un document enregistré de subordination et avis aux créanciers peut satisfaire à l'exigence
- ✓ Le promoteur doit aviser le commissaire des impôts potentiels ou privilèges découlant de réclamations contre d'autres acheteurs
- ✓ Les arrangements alternatifs protégeant les acheteurs nécessitent l'approbation du commissaire

52.15 Actes interdits dans la vente de multipropriété

Les personnes soumises au chapitre sur la multipropriété sont interdites de nombreuses pratiques trompeuses, notamment les fausses déclarations matérielles, la prédiction d'augmentations de prix de revente, l'affirmation qu'une multipropriété est un investissement financier, et le non-respect des avis de rescission en temps opportun.

- ✓ Aucune fausse déclaration matérielle fausse ou trompeuse dans la publicité ou la promotion de multipropriété
- ✓ Ne peut pas prédire les augmentations du prix de revente ou de la valeur du droit de multipropriété
- ✓ Ne peut pas affirmer que l'achat d'un droit de multipropriété constitue un investissement financier
- ✓ Doit divulguer les frais annuels de maintenance/association et les taxes avant l'exécution du contrat
- ✓ Doit annuler l'achat et rembourser sur avis écrit valide et en temps opportun de rescission; aucune renonciation à la rescission n'est autorisée
- ✓ Les contrats négociés principalement en espagnol, chinois, tagalog, vietnamien ou coréen nécessitent une traduction non exécutée avant la période de rescision

52.16 Ratio un-pour-un entre acheteurs et logements

Tous les plans de multipropriété doivent maintenir un ratio un-pour-un entre acheteurs et logements, ce qui signifie que le nombre d'acheteurs ayant le droit d'utiliser les logements au cours d'une année civile donnée ne dépasse jamais le nombre de logements disponibles cette année-là.

- ✓ Le nombre total d'acheteurs ayant des droits au cours d'une année ne peut pas dépasser le nombre total de logements disponibles cette année
- ✓ Chaque acheteur doit être comptabilisé au moins une fois
- ✓ Aucun logement individuel ne peut être compté plus de 365 fois par an (366 en année bissextile)
- ✓ Les acheteurs en défaut de paiement restent éligibles aux fins du calcul du ratio

52.17 Définitions clés des droits d'usage en temps partagé

Le Département de l'Immobilier et le Commissaire aux Affaires Immobilières administrent la Loi. Un droit d'usage en temps partagé est soit un droit d'usage (propriété pleine ou bail avec intérêt futur), soit un usage en temps partagé (droit d'occupation sans tel droit). Les plans sont à site unique ou multi-sites.

- ✓ « Département » = Département de l'Immobilier ; « Commissaire » = Commissaire aux Affaires Immobilières (§ 11212(e)-(f))
- ✓ « Droit d'usage en temps partagé » comprend une propriété pleine ou un intérêt de bail ; « usage en temps partagé » est un simple droit d'occupation (§ 11212(x))
- ✓ « Promoteur » inclut quiconque crée un plan ou exerce le commerce de la vente de droits d'usage en temps partagé dans le cours normal des affaires (§ 11212(i))
- ✓ Les arrangements d'échange dépassant 3 000 $ par période récurrente sont réglementés comme des plans d'usage en temps partagé (§ 11212(l))

52.18 La part d'un bien en temps partagé comme intérêt distinct en bien immobilier

Chaque part d'un bien en temps partagé constitue une succession distincte ou un intérêt distinct en bien immobilier, y compris la propriété à des fins fiscales.

- ✓ Une part d'un bien en temps partagé est une succession distincte ou un intérêt distinct en bien immobilier (§ 11213)
- ✓ Comprend la propriété en bien immobilier à des fins fiscales

52.19 Exigences de divulgation des avantages accessoires

Lorsqu'un acheteur de multipropriété se voit proposer un avantage accessoire, le promoteur doit fournir une déclaration de divulgation décrivant l'avantage, ses conditions, et que sa disponibilité continue n'est pas nécessaire pour l'utilisation de l'hébergement. Les coûts de l'avantage accessoire ne peuvent pas être répercutés comme dépense commune du plan de multipropriété.

- ✓ La divulgation doit indiquer que la participation est volontaire et que les frais ne sont payables que lors de l'utilisation
- ✓ Les coûts d'acquisition, d'exploitation, d'entretien ou de réparation de l'avantage accessoire ne peuvent pas être répercutés aux acheteurs comme dépense commune
- ✓ Le promoteur doit inclure une description des avantages accessoires dans la demande initiale d'enregistrement
- ✓ Le promoteur doit remettre les dossiers au commissaire dans les 10 jours ouvrables suivant la demande

52.20 Exigences de Soumission du Budget Certifié pour Développeurs

Les développeurs de plans de temps partagé doivent soumettre des budgets certifiés au commissaire annuellement tant que l'enregistrement reste en vigueur. La certification ne peut pas contenir de fausses déclarations dont le certificateur connaissait ou aurait dû connaître la vérité. Les budgets augmentés de plus de 20 pour cent au cours d'une année nécessitent des preuves supplémentaires et doivent être soumis au moins 15 jours avant le début de la période couverte.

- ✓ Le budget certifié doit être soumis annuellement tant que l'enregistrement reste en vigueur
- ✓ La certification doit être datée dans les 90 jours précédant la soumission du budget au commissaire
- ✓ Les augmentations de budget dépassant 20 pour cent nécessitent une preuve de conformité avec la Section 11265(a)(5)
- ✓ Le budget doit être soumis au moins 15 jours avant le premier jour de la période qu'il couvre
- ✓ Les états financiers vérifiés doivent être remis au commissaire sur demande

52.21 Obligation du Promoteur pour les Dépenses d'Inventaire Invendu

Un promoteur de temps partagé est responsable des dépenses associées à l'inventaire invendu. Le promoteur doit soit payer la totalité des frais d'entretien sur chaque intérêt détenu, soit conclure un accord de subvention (subvention du déficit) couvrant l'écart entre les dépenses et les cotisations recueillies auprès d'autres propriétaires.

- ✓ Le promoteur doit payer l'intégralité des frais d'entretien sur les intérêts détenus OU fournir un accord de subvention du déficit
- ✓ La copie de l'accord de subvention exécuté doit être fournie à l'association dans les 10 jours suivant la clôture de la première vente/location
- ✓ Le programme de subvention du déficit exige des réserves pour le remplacement et l'entretien majeur
- ✓ Le Commissaire exige une caution d'exécution, un dépôt en espèces, une lettre de crédit ou une autre garantie

52.22 Limites du montant de l'assurance pour les obligations du promoteur

L'assurance financière que le promoteur doit fournir ne peut pas dépasser le moins élevé entre 50 pour cent du coût d'exploitation/maintenance anticipé sur un an (incluant les réserves) ou 100 pour cent des cotisations attribuées aux intérêts non vendus détenus par le promoteur.

- ✓ L'assurance ne doit pas dépasser le moins élevé entre 50 % du coût d'exploitation annuel ou 100 % des cotisations sur les intérêts non vendus
- ✓ La garantie doit être remise à un dépositaire tiers en séquestre ou à un fiduciaire
- ✓ La garantie reste disponible jusqu'à ce que le promoteur donne avis de fermeture de 80 % des ventes ET que l'association confirme l'absence de retard
- ✓ Le montant de l'assurance peut être ajusté annuellement avec l'approbation du commissaire

52.23 Exigences relatives aux subventions de rachat

Un promoteur peut payer une partie des cotisations autrement payables par les acheteurs (subvention de rachat). Le promoteur doit conclure un contrat avec l'association détaillant les obligations et fournir une garantie pour l'obligation de rachat ne dépassant pas le montant global de réduction.

- ✓ Le promoteur doit conclure un contrat écrit avec l'association précisant les obligations et les méthodes d'évaluation
- ✓ Le contrat de subvention exécuté doit être fourni dans les 10 jours suivant la clôture de la première vente ou location
- ✓ La garantie pour subvention de rachat ne peut pas dépasser le montant global des réductions annuelles d'évaluation
- ✓ Pour les différends survenus après le 1er juillet 2005 concernant la libération de la garantie, l'arbitrage s'applique selon les Règles commerciales de l'AAA

52.24 Certification de Contrôle des Stocks

Lors de chaque demande de modification ou de renouvellement, et pour les dépôts initiaux où des ventes ont eu lieu avant un rapport public californien, le promoteur doit soumettre une certification d'un tiers que le système de contrôle des stocks fonctionne comme décrit.

- ✓ La certification doit être effectuée par un tiers indépendant acceptable pour le commissaire
- ✓ La certification doit être datée d'au maximum trois mois avant la soumission de la demande
- ✓ La certification doit être basée sur un échantillonnage aléatoire des transactions des six mois précédents
- ✓ Les sociétés d'assurance titres et les experts-comptables indépendants sont réputés être des tiers acceptables

52.25 Déclaration de Destination en Copropriété par Temps Partagé

Le promoteur doit enregistrer les clauses restrictives dédiant les logements au plan de temps partagé avant la première vente, y compris l'organisation d'une association de propriétaires, les méthodes d'évaluation, les exigences d'assurance et les procédures de résiliation.

- ✓ Les clauses restrictives doivent être enregistrées avant la clôture de la première vente d'un intérêt en temps partagé
- ✓ Doivent inclure l'organisation d'une association des propriétaires d'intérêts en temps partagé
- ✓ Doivent décrire les méthodes de calcul et de collecte des cotisations régulières et extraordinaires
- ✓ Doivent exiger une assurance responsabilité civile générale complète et une assurance multirisques habitation
- ✓ Pour les sites situés hors de l'État, la loi de l'État où se trouve le bien s'applique en cas de conflit

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 Principes fondamentaux du calcul des intérêts simples

Les intérêts simples se calculent en multipliant le principal (montant du billet) par le taux d'intérêt, ce qui donne les intérêts pour une année. Le taux d'intérêt s'exprime sous forme décimale (par exemple, 0,06 pour 6 %, 0,09 pour 9 %), avec deux décimales. Pour calculer les intérêts pour une période autre qu'une année, multipliez par la fraction de l'année (durée). La formule de base est Intérêts = Principal × Taux × Durée.

- ✓ Les intérêts pour une année = Principal × Taux
- ✓ Convertissez le taux de pourcentage en décimal en déplaçant deux places à partir de la droite (6 % = 0,06)
- ✓ Pour les périodes partielles, multipliez par la durée en fraction d'année
- ✓ Utilisez une fraction propre pour les périodes de moins d'un an et une fraction impropre pour les périodes de plus d'un an

53.2 Méthode Bancaire de l'Année 360 Jours

Comme 365 jours crée un dénominateur peu maniable, la pratique commerciale et d'évaluation standard suppose que chaque mois a 30 jours et une année a 360 jours. C'est la base des calculs d'intérêts et de répartition au passage de l'examen. Exemple : intérêt sur 4 650 $ pendant 75 jours à 10% = 4 650 x 0,10 x 75/360 = 96,88 $.

- ✓ Supposez 12 mois de 30 jours chacun = année de 360 jours pour les intérêts et la répartition
- ✓ 1 an, 4 mois, 10 jours = 490 jours (360 + 120 + 10)
- ✓ Intérêt = Principal x Taux x (jours ÷ 360)

53.3 Formules mathématiques immobilières à trois variables

De nombreux problèmes mathématiques immobiliers utilisent une relation à trois variables où chaque variable est fonction des deux autres. Formes courantes : Revenu = Taux × Valeur ; Taxe = Valeur imposable × Taux ; Pourcentage = Taux × Base ; Commission = Prix de vente × Taux ; Superficie = Longueur × Largeur. Étant donné deux variables quelconques, vous pouvez résoudre la troisième en multipliant ou en divisant.

- ✓ Revenu = Taux × Valeur ; Taux = Revenu ÷ Valeur ; Valeur = Revenu ÷ Taux
- ✓ Commission = Prix de vente × Taux ; Prix de vente = Commission ÷ Taux ; Taux = Commission ÷ Prix de vente
- ✓ Pourcentage = Taux × Base ; Taux = Pourcentage ÷ Base ; Base = Pourcentage ÷ Taux
- ✓ Taxe = Valeur imposable × Taux ; Valeur imposable = Taxe ÷ Taux ; Taux = Taxe ÷ Valeur imposable

53.4 Mesures de surface (spatiales) et l'acre

La surface est longueur × largeur. Conversions : 1 pied carré = 144 pouces carrés ; 1 yard carré = 9 pieds carrés ; 1 verge carrée = 30 1/4 yards carrés ; 1 acre = 10 chaînes carrées, 160 verges carrées, 4 840 yards carrés ou 43 560 pieds carrés. En tant que carré, un acre mesure environ 208,71 pieds de côté. Les unités de section, township et quart de section sont utilisées dans les descriptions de propriétés.

- ✓ 1 acre = 43 560 pieds carrés = 4 840 yards carrés = 160 verges carrées
- ✓ 1 yard carré = 9 pieds carrés ; 1 pied carré = 144 pouces carrés
- ✓ Une section = 1 mille carré = 640 acres ; un quart de section = 160 acres
- ✓ Un township = 36 milles carrés ; un acre en tant que carré ≈ 208,71 pieds par côté

53.5 Méthode des Banquiers 12%-30 jours / 6%-60 jours

Un raccourci utilisant une année de 360 jours : les intérêts sur tout capital pour 30 jours à 12 %, ou pour 60 jours à 6 %, égalent le capital avec la virgule décimale déplacée de deux places vers la gauche. Cela fonctionne car 12 % par an égalent 1 % par mois, et 1 % d'un nombre est sa centième partie. Exemple : 8 432,67 $ à 12 % pour 30 jours (ou 6 % pour 60 jours) = 84,33 $. D'autres taux et périodes peuvent être dérivés proportionnellement.

- ✓ Déplacez la virgule décimale de deux places vers la gauche pour 30 jours à 12 % ou 60 jours à 6 %
- ✓ 12 % par an = 1 % par mois
- ✓ Dérivez d'autres taux en prenant des fractions (par exemple, 3 % pour 60 jours = 1/2 du montant à 6 %)
- ✓ Dérivez d'autres périodes par proportion (6 jours = 1/10 de 60 jours ; 3 jours = 1/2 de 6 jours)

53.6 Tableaux des Facteurs d'Amortissement

Un tableau d'amortissement indique le paiement mensuel nécessaire pour rembourser complètement (amortir) un prêt de 1 000 $ sur une période déterminée à un taux d'intérêt donné. Pour trouver le paiement mensuel du capital et des intérêts d'un prêt, cherchez le facteur correspondant à la période et au taux, puis multipliez par le nombre de milliers dans le montant du prêt. Les périodes plus longues réduisent le paiement mensuel ; les taux plus élevés l'augmentent.

- ✓ Paiement mensuel = facteur du tableau × (montant du prêt ÷ 1 000)
- ✓ Le facteur dépend à la fois du taux d'intérêt et de la durée du prêt en années
- ✓ Les périodes de prêt plus longues produisent des paiements mensuels plus faibles ; les taux plus élevés produisent des paiements plus élevés

53.7 Mesures linéaires courantes

Unités standard de mesure linéaire utilisées dans les descriptions de terrains : un pied = 12 pouces ; une verge = 3 pieds (36 pouces) ; une perche = 16 1/2 pieds ou 5 1/2 verges ; un furlong = 40 perches ; 100 pieds = 6,6 perches ; un mille = 5 280 pieds, 1 760 verges, 320 perches ou 80 chaînes.

- ✓ Un mille = 5 280 pieds = 1 760 verges = 320 perches = 80 chaînes
- ✓ Une perche = 16 1/2 pieds = 5 1/2 verges
- ✓ Une verge = 3 pieds = 36 pouces

53.8 Formules de Surface et de Volume

Surface d'un carré ou d'un rectangle = longueur × largeur (dans l'unité linéaire utilisée). Surface d'un triangle = base × 1/2 hauteur. Mesure cubique (volume) = longueur × largeur × hauteur : 1 pied cube = 1 728 pouces cubes ; 1 verge cube = 27 pieds cubes.

- ✓ Surface du rectangle/carré = longueur × largeur
- ✓ Surface du triangle = 1/2 × base × hauteur
- ✓ Volume = longueur × largeur × hauteur
- ✓ 1 verge cube = 27 pieds cubes ; 1 pied cube = 1 728 pouces cubes

53.9 Mesures de chaîne et de maillon d'arpenteur

Anciennes mesures d'arpenteur : 1 maillon = 7,92 pouces ; 1 rod = 25 maillons ; 1 chaîne = 4 rods ou 66 pieds. Les arpenteurs modernes utilisent un ruban d'acier (chaîne d'ingénieur) de 100 pieds de long avec des maillons d'un pied, donc un mille mesuré par une chaîne moderne en ruban d'acier = 52,8 chaînes.

- ✓ 1 chaîne = 4 rods = 66 pieds
- ✓ 1 rod = 25 maillons ; 1 maillon = 7,92 pouces
- ✓ 1 mille = 80 chaînes d'arpenteur, mais 52,8 chaînes d'ingénieur modernes

53.10 Taux de retenue FIRPTA et exceptions relatives à la résidence de l'acheteur

En vertu de la Foreign Investment in Real Property Tax Act (IRC § 1445), l'acheteur, et non le vendeur, est l'agent responsable de la retenue lorsqu'un bien immobilier américain est acquis auprès d'une personne étrangère, et doit retenir le montant réalisé et le remettre à l'IRS. La PATH Act de 2015 a augmenté le taux général de 10 pour cent à 15 pour cent du montant réalisé pour les dispositions après le 16 février 2016. Deux exceptions s'appliquent lorsque l'acheteur acquiert le bien comme résidence et a l'intention de l'occuper : si le montant réalisé est de 300 000 $ ou moins, aucune retenue n'est requise, et si le montant est supérieur à 300 000 $ mais ne dépasse pas 1 000 000 $, un taux réduit de 10 pour cent s'applique. Au-delà de 1 000 000 $ ou si l'acheteur n'utilisera pas le bien comme résidence, la totalité de 15 pour cent s'applique. FIRPTA est une obligation fédérale et est entièrement distincte de la retenue californienne en vertu du Revenue and Taxation Code § 18662, déclarée sur le formulaire FTB 593, qui s'applique à tous les vendeurs, y compris les résidents californiens, à un taux par défaut de 3 1/3 pour cent du prix de vente total. Une transaction avec un vendeur étranger peut être assujettie aux deux.

- ✓ La retenue générale FIRPTA est de 15 pour cent du montant réalisé pour les dispositions après le 16 février 2016 (augmentée de 10 pour cent par la PATH Act de 2015)
- ✓ L'acheteur acquiert comme résidence et le montant réalisé est de 300 000 $ ou moins : aucune retenue
- ✓ L'acheteur acquiert comme résidence et le montant réalisé dépasse 300 000 $ mais ne dépasse pas 1 000 000 $: taux réduit de 10 pour cent
- ✓ Au-delà de 1 000 000 $ ou l'acheteur n'utilisera pas le bien comme résidence : totalité de 15 pour cent
- ✓ L'acheteur est l'agent responsable de la retenue, non le vendeur
- ✓ FIRPTA est fédérale et distincte de la retenue FTB Form 593 californienne (3 1/3 pour cent par défaut du prix de vente, s'applique à tous les vendeurs)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 Calendrier de la Forclusion Extrajudiciaire : Avis de Défaut, Réintégration et Loi sur les Droits des Propriétaires

Une vente en justice en vertu d'un acte de fiducie commence lorsque le fiduciaire enregistre un Avis de Défaut (NOD) ; le constituant dispose d'une période de réintégration qui s'étend jusqu'à 5 jours ouvrables avant la date de la vente (Code civil § 2924c). Aucun Avis de Vente ne peut être donné avant au moins 3 mois après l'enregistrement du NOD ; l'Avis de Vente doit ensuite être affiché et publié au moins 20 jours avant la vente et enregistré au moins 14 jours avant (Code civil § § 2924, 2924f). Une fois la vente en justice terminée, il n'existe aucun droit légal de rachat. En vertu de la Loi sur les Droits des Propriétaires, le gestionnaire doit contacter l'emprunteur (ou tenter de le faire) au moins 30 jours avant l'enregistrement du NOD pour explorer les alternatives, ne peut pas recourir au suivi parallèle en procédant alors qu'une demande complète de modification de prêt est en attente, et doit fournir un point de contact unique (Code civil § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). Le délai minimum du NOD à la vente est donc d'environ 4 mois. Source : Cal. Code civil § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ Le droit de réintégration se poursuit jusqu'à 5 jours ouvrables avant la vente en justice (Code civil § 2924c).
- ✓ L'Avis de Vente ne peut être donné avant 3 mois après l'enregistrement de l'Avis de Défaut (Code civil § 2924).
- ✓ L'Avis de Vente doit être affiché et publié au moins 20 jours avant la vente et enregistré au moins 14 jours avant (Code civil § 2924f).
- ✓ Le gestionnaire doit contacter ou tenter de contacter l'emprunteur 30 jours avant l'enregistrement du NOD (Code civil § 2923.55).
- ✓ Aucun droit de rachat n'existe après une vente en justice terminée ; le suivi parallèle est interdit (Code civil § 2923.6).

54.2 Saisie judiciaire, Règle de l'action unique et Droit statutaire de rachat

Une hypothèque ou un acte de fiducie peut être saisi judiciairement par action en justice ; la règle californienne de l'action unique exige que le prêteur épuise d'abord la garantie et ne permet qu'une seule action sur la dette (Code Civ. Proc. § 726). Après une vente judiciaire de saisie, le débiteur a un droit statutaire de rachat de 3 mois si le produit de la vente couvre la dette avec intérêts et frais, ou de 1 an s'il y a déficit (Code Civ. Proc. § 729.030) ; le débiteur peut rester en possession pendant le rachat. Un jugement pour déficit n'est disponible que par saisie judiciaire, est interdit après une vente de fiducie non judiciaire (Code Civ. Proc. § 580d), et est limité par la règle de la valeur équitable (Code Civ. Proc. § 580a). La saisie judiciaire est lente et coûteuse, donc les prêteurs utilisent normalement le pouvoir de vente dans un acte de fiducie. Source : Cal. Code Civ. Proc. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ Rachat après saisie judiciaire : 3 mois si le produit couvre la dette, 1 an s'il y a déficit (CCP § 729.030).
- ✓ Règle de l'action unique : le prêteur doit d'abord saisir la garantie et dispose d'une seule action sur la dette (CCP § 726).
- ✓ Pas de jugement pour déficit après une vente de fiducie non judiciaire (CCP § 580d).
- ✓ Le déficit en saisie judiciaire est limité à la différence entre la dette et la valeur équitable (CCP § 580a).
- ✓ Le débiteur conserve la possession pendant la période de rachat après une vente judiciaire.

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 Privilèges du mécanicien : Avis préalable, Avis d'achèvement, Délais de privilège, Avis de non-responsabilité

Les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs et ouvriers qui améliorent des biens immobiliers jouissent d'un droit de privilège constitutionnel (Cal. Const. art. XIV § 3 ; Civ. Code § 8000 et seq.). Les sous-traitants et fournisseurs doivent signifier un avis préalable de 20 jours au propriétaire, à l'entrepreneur principal et au prêteur de construction dans les 20 jours suivant la première fourniture de main-d'œuvre ou de matériaux pour préserver les droits de privilège (Civ. Code § 8200). Un propriétaire peut enregistrer un Avis d'achèvement dans les 15 jours suivant l'achèvement (Civ. Code § 8182) ; l'entrepreneur principal dispose alors de 60 jours et les autres créanciers de 30 jours après cet enregistrement pour enregistrer une réclamation de privilège, et si aucun Avis d'achèvement n'est enregistré, tous les créanciers disposent de 90 jours après l'achèvement réel (Civ. Code § § 8412, 8414). Une action en privilège doit être intentée dans les 90 jours suivant l'enregistrement du privilège ou le privilège expire (Civ. Code § 8460), et la priorité du privilège remonte au début des travaux d'amélioration (Civ. Code § 8450). Un propriétaire qui n'a pas ordonné les travaux effectués par un locataire ou une autre personne peut afficher et enregistrer un Avis de non-responsabilité dans les 10 jours suivant l'apprentissage des travaux (Civ. Code § 8444). Source : Cal. Civ. Code § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ L'avis préalable doit être donné dans les 20 jours suivant la première fourniture de main-d'œuvre ou de matériaux (Civ. Code § 8200).
- ✓ L'Avis d'achèvement peut être enregistré dans les 15 jours suivant l'achèvement (Civ. Code § 8182).
- ✓ Après un Avis d'achèvement : l'entrepreneur principal dispose de 60 jours, les autres de 30 jours, pour enregistrer un privilège ; sans avis, 90 jours après l'achèvement.
- ✓ Une action en forclusion sur un privilège du mécanicien doit être intentée dans les 90 jours suivant l'enregistrement (Civ. Code § 8460).
- ✓ L'Avis de non-responsabilité doit être affiché et enregistré dans les 10 jours suivant l'apprentissage des travaux non autorisés (Civ. Code § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 Conditions de la Possession Adversative (Cinq Ans et Paiement des Taxes)

L'acquisition de titre par possession adversative exige une possession qui soit réelle, ostensible et notoire, hostile au véritable propriétaire, continue pendant 5 ans, et exercée sous prétention de droit ou titre apparent (Code de Procédure Civile § § 318, 321, 322, 325). Contrairement à la plupart des États, la Californie exige également que le demandeur ait payé tous les impôts fonciers prélevés et cotisés sur la propriété pendant toute la période de 5 ans (Code de Procédure Civile § 325(b)). La possession adversative ne s'exerce pas contre les terres appartenant à l'État ou aux collectivités publiques, et le demandeur perfectionne son titre commercialisable par une action en confirmation de titre. Une servitude acquisitive s'acquiert par le même usage de 5 ans mais confère seulement un droit d'usage et ne requiert pas le paiement d'impôts à moins que la servitude ne soit cotisée séparément. Source : Cal. Code de Procédure Civile § § 318, 321-325

- ✓ La possession adversative exige 5 ans de possession ouverte, notoire, hostile et continue (CCP § 325).
- ✓ Le demandeur doit avoir payé tous les impôts fonciers cotisés pendant les 5 ans (CCP § 325(b)).
- ✓ Pas de possession adversative contre les terres publiques ou gouvernementales.
- ✓ Le titre est perfectionné et rendu assurable par un jugement de confirmation de titre.
- ✓ Servitude acquisitive : même usage de 5 ans, mais sans paiement d'impôts requis et seul un droit d'usage est acquis.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 Plafond de loyer à l'échelle de l'État (Tenant Protection Act), Costa-Hawkins et délais de notification d'augmentation de loyer

La Tenant Protection Act de 2019 (AB 1482) limite les augmentations de loyer annuelles sur les unités résidentielles couvertes à 5 pour cent plus la variation régionale de l'IPC, plafonnée à 10 pour cent, avec un maximum de deux augmentations sur toute période de 12 mois (Code civil, § 1947.12, en vigueur jusqu'au 1er janvier 2030). Les unités exemptes incluent le logement ayant reçu un certificat d'occupation au cours des 15 dernières années, les maisons unifamiliales et les condominiums ne faisant pas partie d'une société ou d'une FPI lorsque l'avis d'exemption requis figure au bail, et les duplex occupés par le propriétaire. La Costa-Hawkins Rental Housing Act interdit le contrôle local des loyers pour les maisons unifamiliales, les condominiums et les unités occupées pour la première fois après le 1er février 1995, et garantit la déréglementation des logements vacants, permettant au propriétaire de fixer un nouveau loyer du marché lorsqu'un locataire part volontairement (Code civil, § § 1954.50-1954.535). Une augmentation de loyer sur un bail périodique exige un préavis écrit de 30 jours si toutes les augmentations au cours des 12 mois précédents totalisent 10 pour cent ou moins, et un préavis de 90 jours si elles dépassent 10 pour cent (Code civil, § 827). Source : Cal. Code civil, § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ Plafond AB 1482 : 5 pour cent plus l'IPC par an, jamais plus de 10 pour cent, maximum deux augmentations en 12 mois (Code civil, § 1947.12).
- ✓ Le plafond de loyer exempte les logements construits au cours des 15 dernières années et la plupart des maisons unifamiliales et condos individuellement possédés avec l'avis de bail requis.
- ✓ Costa-Hawkins permet la déréglementation des logements vacants et exempte les maisons unifamiliales, les condos et les unités postérieures au 1er février 1995 du contrôle local des loyers.
- ✓ Notification d'augmentation de loyer : 30 jours si 10 pour cent ou moins en 12 mois ; 90 jours si plus de 10 pour cent (Code civil, § 827).
- ✓ Le plafond de loyer de la Tenant Protection Act expire le 1er janvier 2030 sauf s'il est prorogé.

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 Tenue des registres des comptes de dépôt fiduciaire, limite de $200 pour les fonds du courtier et règle du dépôt dans les trois jours ouvrables (Règlements 2831-2835)

Le Règlement du Commissaire 2832 exige qu'un courtier place les fonds fiduciaires dans un tiers séquestre neutre, entre les mains du mandant, ou sur le compte fiduciaire du courtier dans les 3 jours ouvrables suivant la réception; un chèque d'acheteur peut être conservé non encaissé jusqu'à l'acceptation seulement si l'acheteur l'ordonne ainsi et que le vendeur en est informé avant l'acceptation (10 CCR § 2832). Le courtier ne peut conserver plus de $200 de fonds personnels sur le compte fiduciaire pour couvrir les frais bancaires; tout montant supplémentaire constitue un mélange de fonds (10 CCR § 2835). Le courtier doit tenir un registre en colonnes de tous les fonds fiduciaires reçus et décaissés, un registre distinct pour chaque bénéficiaire ou transaction, et doit rapprocher les registres distincts avec le registre de contrôle et le solde bancaire au moins mensuellement (10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). Les retraits ne peuvent être effectués que par le courtier ou un signataire autorisé, et un manquement ne peut être créé qu'avec le consentement écrit de tous les propriétaires des fonds (10 CCR § § 2832.1, 2834). Source: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ Les fonds fiduciaires doivent être déposés dans un tiers séquestre, sur le compte fiduciaire ou remis au mandant dans les 3 jours ouvrables suivant la réception (Règlement 2832).
- ✓ Un courtier ne peut conserver un maximum que de $200 de fonds personnels sur le compte fiduciaire (Règlement 2835).
- ✓ Les registres fiduciaires doivent être rapprochés avec le solde bancaire au moins une fois par mois (Règlement 2831.2).
- ✓ Un registre distinct des bénéficiaires doit être tenu pour chaque mandant ou transaction (Règlement 2831.1).
- ✓ Les manquements aux fonds fiduciaires exigent le consentement écrit préalable de chaque propriétaire des fonds (Règlement 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 Droits d'eau en Californie : droits riverains, d'appropriation et corrélatifs

Toutes les eaux de Californie appartiennent au peuple de l'État, et tout usage doit être raisonnable et bénéfique (Cal. Const. art. X § 2 ; Water Code §§ 100-102). Les droits riverains appartiennent aux propriétaires de terres bordant un cours d'eau naturel ; ils sont accessoires à la terre, ne peuvent pas être vendus séparément de celle-ci, et permettent un usage raisonnable partagé de manière corrélative avec les autres propriétaires riverains. Les droits d'appropriation permettent le détournement des eaux de surface pour usage sur des terres non riveraines sous un permis du State Water Resources Control Board, avec priorité au premier dans le temps (Water Code § 1200 et seq.). Les propriétaires terriens sus-jacents détiennent des droits corrélatifs dans les eaux souterraines percolantes, et les bassins d'eau souterraine sont gérés en vertu de la Sustainable Groundwater Management Act de 2014 (Water Code § 10720 et seq.). Source : Cal. Const. art. X § 2 ; Cal. Water Code §§ 100-102, 1200 et seq., 10720 et seq.

- ✓ Les droits riverains s'attachent aux terres adjacentes à un cours d'eau et se transmettent avec la terre ; ils ne peuvent pas être cédés séparément.
- ✓ Les droits d'appropriation nécessitent un permis du State Water Resources Control Board et suivent le principe du premier dans le temps, premier dans le droit.
- ✓ Les propriétaires sus-jacents partagent les eaux souterraines selon la doctrine des droits corrélatifs.
- ✓ Tout usage d'eau doit être raisonnable et bénéfique (Cal. Const. art. X § 2).
- ✓ L'eau d'un cours d'eau naturel appartient à l'État, non au propriétaire terrien (Water Code § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 Ventes Successorales : Confirmation Judiciaire, Formule de Surenchère et Commissions de Courtier

Les biens immobiliers de la succession d'un défunt sont vendus par le représentant personnel et, sauf si le représentant dispose de pouvoirs complets en vertu de la Loi sur l'Administration Indépendante des Successions, la vente doit être confirmée par le tribunal des successions (Prob. Code § 10300 et seq.). À l'audience de confirmation, le tribunal invite les surenchères ; la première surenchère doit dépasser l'offre acceptée d'au moins 10 pour cent des premiers 10 000 $ plus 5 pour cent du reste (Prob. Code § 10311). Le prix de vente doit être au moins égal à 90 pour cent de la valeur estimée par le tribunal (Prob. Code § 10309). Les commissions de courtier sont fixées par le tribunal et réparties entre les courtiers listeurs et surenchérisseurs selon les directives du code (Prob. Code § § 10160-10167), et une annonce exclusive accordée par le représentant est limitée à 90 jours, avec approbation judiciaire requise pour toute prolongation de 90 jours (Prob. Code § 10150). Source : Cal. Prob. Code § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ Surenchère minimale devant le tribunal des successions : 10 pour cent des premiers 10 000 $ plus 5 pour cent du solde de l'offre acceptée (Prob. Code § 10311).
- ✓ Le prix de vente en succession doit être au moins égal à 90 pour cent de la valeur estimée (Prob. Code § 10309).
- ✓ Les commissions dans une vente successorale confirmée par le tribunal sont fixées par le tribunal, non par l'annonce (Prob. Code § 10161).
- ✓ Les annonces exclusives accordées par un représentant personnel sont limitées à 90 jours (Prob. Code § 10150).
- ✓ La confirmation judiciaire n'est pas nécessaire lorsque le représentant dispose de pouvoirs complets en vertu de la Loi sur l'Administration Indépendante des Successions.

60.2 Ventes de Possibilités Commerciales : Loi sur les Ventes en Bloc, Certificat de Dédouanement de la Taxe de Vente et Transfert de Licence ABC

La vente d'une possibilité commerciale (achalandage, inventaire, installations) nécessite une licence immobilière (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). Un transfert de la quasi-totalité des stocks et équipements en dehors du cours normal des affaires constitue une vente en bloc ; l'acheteur doit enregistrer et publier un Avis de Vente en Bloc et le remettre au percepteur d'impôts du comté au moins 12 jours ouvrables avant la vente, et les ventes de 2 000 000 $ ou moins payées essentiellement au comptant doivent passer par un compte séquestre (Com. Code § § 6101-6111). L'acheteur doit obtenir un certificat de dédouanement de la taxe de vente auprès du Département californien de l'Administration fiscale et des frais ou retenir une part suffisante du prix pour couvrir la taxe de vente impayée ; sinon l'acheteur devient responsable en tant que successeur (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). Le transfert d'une licence de boissons alcoolisées nécessite le dépôt d'un avis d'intention de transfert auprès du Département du Contrôle des Boissons Alcoolisées et son enregistrement auprès du comté, le prix étant retenu en compte séquestre jusqu'à l'approbation de l'ABC (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074) ; la licence elle-même est un bien meuble. Source : Cal. Com. Code § § 6101-6111 ; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812 ; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ L'Avis de Vente en Bloc doit être enregistré, publié et remis au percepteur d'impôts au moins 12 jours ouvrables avant la vente (Com. Code § 6105).
- ✓ L'acheteur d'une entreprise doit obtenir un certificat de dédouanement de la taxe de vente ou retenir des fonds pour éviter la responsabilité du successeur (R&T Code § 6811-6812).
- ✓ Une licence immobilière est requise pour vendre des possibilités commerciales (B&P Code § 10131).
- ✓ Les transferts de licence de spiritueux ABC exigent un avis à l'ABC, un enregistrement auprès du comté et un compte séquestre du prix d'achat (B&P Code § 24074).
- ✓ L'achalandage commercial, les installations et une licence de spiritueux sont des biens meubles, transférés par acte de vente.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 Limites d'usure en Californie et exemptions (Article XV de la Constitution)

La Constitution californienne limite les intérêts sur les prêts consentis principalement à titre personnel, familial ou résidentiel à 10 pour cent par an, et sur tous les autres prêts (y compris la plupart des prêts immobiliers) au plus élevé de 10 pour cent ou 5 pour cent au-dessus du taux d'escompte de la Banque de réserve fédérale de San Francisco (Cal. Const. art. XV § 1). Les prêteurs exemptés incluent les banques, les institutions d'épargne, les coopératives de crédit, les prêteurs financiers agréés, et les prêts consentis ou arrangés par un courtier immobilier agréé et garantis par un bien immobilier (Civ. Code § 1916.1). Le financement par crédit vendeur (une vente à crédit) n'est pas un prêt et n'est pas assujetti à l'usure. Un prêteur qui facture des intérêts usuraires perd les intérêts et peut être responsable du triple des intérêts payés (Civ. Code § 1916-3). Source : Cal. Const. art. XV § 1 ; Cal. Civ. Code § § 1916-3, 1916.1

- ✓ Prêts aux consommateurs : maximum 10 pour cent par an (Cal. Const. art. XV § 1).
- ✓ Autres prêts : le plus élevé de 10 pour cent ou 5 pour cent au-dessus du taux d'escompte fédéral.
- ✓ Les prêts consentis ou arrangés par un courtier immobilier agréé et garantis par un bien immobilier sont exemptés (Civ. Code § 1916.1).
- ✓ Le financement par crédit vendeur est une vente à crédit, non assujetti à l'usure.
- ✓ Les prêteurs usuraires perdent les intérêts et peuvent être responsables de dommages-intérêts triples (Civ. Code § 1916-3).

61.2 Délais de mainlevée, déclarations du bénéficiaire et demande d'avis de défaut

Lorsqu'un acte de fiducie est remboursé, le bénéficiaire doit remettre au fiduciaire le billet original, l'acte de fiducie et une demande de mainlevée dans les 30 jours, et le fiduciaire doit exécuter et enregistrer la mainlevée complète dans les 21 jours suivant leur réception ; la violation entraîne une pénalité statutaire de 500 $ plus les dommages réels (Code civil § 2941). Un emprunteur ou une partie autorisée peut demander une déclaration du bénéficiaire (information de remboursement ou de solde) et le prêteur doit la fournir dans les 21 jours ; les frais sont plafonnés par la loi (environ 30 $, vérifier le montant actuel) (Code civil § 2943). Un créancier privilégié junior ou une autre partie intéressée peut enregistrer une demande d'avis de défaut et de vente, après quoi le fiduciaire doit envoyer par courrier une copie de tout avis de défaut enregistré dans les 10 jours ouvrables et de l'avis de vente au moins 20 jours avant la vente (Code civil § 2924b). Source : Cal. Code civil § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ Le bénéficiaire doit envoyer les documents de mainlevée au fiduciaire dans les 30 jours suivant le remboursement (Code civil § 2941).
- ✓ Le fiduciaire doit enregistrer la mainlevée dans les 21 jours ; la pénalité est de 500 $ plus les dommages.
- ✓ La déclaration du bénéficiaire doit être remise dans les 21 jours suivant la demande (Code civil § 2943).
- ✓ Une demande d'avis de défaut enregistrée donne droit au demandeur à une copie de l'avis de défaut envoyée par courrier dans les 10 jours ouvrables (Code civil § 2924b).
- ✓ Les créanciers privilégiés juniors enregistrent une demande d'avis pour être informés des défauts des

créanciers seniors et protéger leur position.

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 Accord écrit entre courtier et agent immobilier et délégation de la supervision (Règlements 2725-2726)

Tout courtier doit avoir un accord écrit avec chaque agent immobilier et associé-courtier autorisé sous son autorité, daté et signé par les deux parties, couvrant la supervision, les fonctions et la rémunération ; le courtier doit conserver l'accord pendant 3 ans après la fin de la relation (10 CCR § 2726 ; Code des affaires et professions § 10148). La supervision raisonnable selon la Règle 2725 comprend l'établissement de politiques et procédures écrites pour examiner les documents de transaction, gérer les fonds en fiducie, la publicité et surveiller la conformité ; le courtier peut déléguer les fonctions de supervision à un autre courtier ou à un agent immobilier ayant au moins 2 ans d'expérience à temps plein en immobilier au cours des 5 dernières années, mais le courtier qui délègue reste responsable. L'accord est obligatoire, que l'agent immobilier soit traité comme un employé ou un entrepreneur indépendant aux fins fiscales. Source : 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726 ; Code des affaires et professions § § 10148, 10177(h)

- ✓ Un courtier doit avoir un accord écrit signé et daté avec chaque agent immobilier (Règle 2726).
- ✓ L'accord entre courtier et agent immobilier doit être conservé pendant 3 ans après la fin de la relation.
- ✓ La supervision peut être déléguée à un agent immobilier ayant 2 ans d'expérience à temps plein au cours des 5 dernières années, mais le courtier reste responsable (Règle 2725).
- ✓ Les politiques écrites pour l'examen des documents, les fonds en fiducie et la publicité font partie de la supervision raisonnable.
- ✓ Le défaut de supervision est un motif de discipline en vertu du Code des affaires et professions § 10177(h).