Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Illinois Real Estate Broker License Exam

Illinois

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
62	18	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 • 62 knowledge points • 18 chapters

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

Contents

01 Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination 1

02 Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125) 9

03 Supplement: License Law Basics 18

04 Supplement: Property Disclosures 23

05 Supplement: Fair Housing 26

06 Supplement: Taxes and Closing 28

07 Supplement: Landlord-Tenant 31

08 Supplement: License Law Administration 33

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 35

10 Supplement: Illinois Property Law 37

11 Supplement: Condominium/HOA 42

12 Supplement: Foreclosure 44

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 46

14 Supplement: Liens and Title 48

15 Supplement: State Mortgage Law 50

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 52

17 Supplement: Contracts and Title 54

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 56

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

CHAPTER 1

Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination

1.1 La relation par défaut est l'agence désignée

Un titulaire de permis est réputé représenter le consommateur avec lequel il travaille en tant qu'agent désigné pour ce consommateur, sauf s'il existe un accord écrit entre le courtier parrain et le consommateur prévoyant une relation différente. Cela signifie que l'agence désignée est le statut par défaut en Illinois.

- ✓ Les titulaires de permis sont présumés être des agents désignés du consommateur avec lequel ils travaillent par défaut
- ✓ Un accord écrit entre le courtier parrain et le consommateur est requis pour établir une relation différente

1.2 Obligations des titulaires de licence représentant des clients

Un titulaire de licence représentant un client doit exécuter les termes de l'accord de courtage, promouvoir les intérêts supérieurs du client et exercer une compétence et un soin raisonnables. Promouvoir les intérêts supérieurs comprend la recherche d'une transaction au prix/aux conditions de l'accord ou acceptables pour le client, la présentation en temps opportun de toutes les offres (sauf renonciation), la divulgation des faits importants dont le titulaire de licence a une connaissance réelle (sauf information confidentielle), la comptabilisation en temps opportun des fonds et des biens, l'obéissance aux directives spécifiques légales, et l'action pour promouvoir l'intérêt du client plutôt que l'intérêt personnel du titulaire de licence ou d'autrui. Le titulaire de licence doit également garder les informations confidentielles confidentielles et se conformer à la Loi et à tous les statuts applicables, y compris les lois sur le logement équitable et les droits civils.

- ✓ Les titulaires de licence doivent promouvoir les intérêts supérieurs du client et exercer une compétence et un soin raisonnables
- ✓ Toutes les offres doivent être présentées en temps opportun au client et de la part du client, sauf si le client renonce à cette obligation
- ✓ Les faits importants dont le titulaire de licence a une connaissance réelle doivent être divulgués, sauf s'ils sont confidentiels
- ✓ Les titulaires de licence doivent comptabiliser en temps opportun tous les fonds et les biens dans lesquels le client a un intérêt
- ✓ Les informations confidentielles du client doivent être gardées confidentielles
- ✓ Les titulaires de licence doivent se conformer aux statuts relatifs au logement équitable et aux droits civils

1.3 Aucune obligation de divulguer les informations non physiques / de stigmatisation

Aucune cause d'action ne naît contre un titulaire de licence pour défaut de divulgation : qu'un occupant était séropositif ou présentait toute autre condition médicale ; que la propriété était le site d'un acte ou d'un événement sans effet sur l'état physique ; des situations de fait sur une propriété qui ne fait pas l'objet de la transaction ; ou des conditions physiques sur une propriété qui ne fait pas l'objet de la transaction et qui n'ont pas d'effet négatif substantiel sur la valeur de l'immeuble faisant l'objet de la transaction.

- ✓ Les titulaires de licence n'ont pas besoin de divulguer le statut VIH d'un occupant ou toute autre condition médicale
- ✓ Les titulaires de licence n'ont pas besoin de divulguer qu'une propriété était le site d'un acte ou d'un événement non physique
- ✓ Aucune responsabilité pour défaut de divulgation des conditions sur une propriété qui ne fait pas l'objet de la transaction et qui n'affectent pas substantiellement la valeur

1.4 Obligations envers les clients

Les titulaires de licence doivent traiter tous les clients honnêtement et ne doivent pas leur fournir intentionnellement ou par négligence des informations fausses. Un titulaire de licence engagé par un client vendeur doit divulguer en temps utile aux acheteurs-clients tous les défauts matériels latents défavorables relatifs à l'état physique de la propriété qui sont réellement connus et ne pourraient pas être découverts par une inspection raisonnablement diligente. Un titulaire de licence n'est pas responsable des fausses informations fournies par son propre client si le titulaire de licence n'avait pas de connaissance réelle que c'était faux. Aucune cause d'action ne naît contre un titulaire de licence pour avoir divulgué des informations conformément à cette section.

- ✓ Les titulaires de licence doivent traiter tous les clients honnêtement et ne pas leur fournir de fausses informations
- ✓ Les défauts physiques matériels latents défavorables réellement connus et non raisonnablement découvrables doivent être divulgués aux acheteurs-clients
- ✓ Un titulaire de licence n'est pas responsable des fausses informations de son client à moins que le titulaire de licence n'ait eu une connaissance réelle que c'était faux

1.5 Obligations après résiliation de la convention de courtage

Sauf disposition contraire d'une convention écrite, après résiliation, expiration ou accomplissement de la convention de courtage, ni le courtier parrain ni aucun titulaire de licence affilié ne doit d'autres obligations au client, sauf : (1) de rendre compte de tous les fonds et biens relatifs à la transaction ; et (2) de maintenir la confidentialité de toutes les informations confidentielles reçues pendant la convention de courtage.

- ✓ Seules deux obligations survivent à la résiliation : la reddition de compte pour l'argent/les biens et le maintien de la confidentialité
- ✓ La confidentialité des informations reçues pendant la convention continue après la résiliation

1.6 Divulgation de la relation d'agence

Un titulaire de licence agissant en tant qu'agent désigné doit aviser le consommateur par écrit—au plus tard au moment de commencer à travailler en tant qu'agent désigné—qu'une relation d'agence désignée existe (à moins qu'une convention écrite ne prévoit une relation différente) et fournir le ou les nom(s) de l'agent désigné. La divulgation peut faire partie de la convention de courtage ou être un document séparé, conservé par le courtier parrain et fourni au consommateur. Le titulaire de licence doit discuter de la politique de rémunération du courtier parrain, y compris les modalités et les montants offerts aux courtiers coopérants. Un titulaire de licence doit divulguer par écrit à un client que le titulaire de licence n'agit pas en tant qu'agent du client—au moment opportun pour éviter la divulgation d'informations confidentielles, mais au plus tard lors de la préparation d'une offre d'achat ou de location.

- ✓ La divulgation écrite de l'agence désignée doit être donnée au plus tard au moment de commencer à travailler en tant qu'agent du consommateur
- ✓ La divulgation doit nommer le ou les agent(s) désigné(s) et une copie doit être fournie au consommateur
- ✓ Le client doit recevoir une divulgation écrite indiquant que le titulaire de licence n'est pas son agent, au plus tard lors de la préparation d'une offre
- ✓ Le titulaire de licence doit discuter de la politique de rémunération du courtier parrain avec le consommateur

1.7 La Rémunération ne Détermine pas l'Agence

Le paiement ou la promesse de paiement d'une rémunération à un titulaire de licence ne détermine pas si une relation d'agence a été créée entre un titulaire de licence et un consommateur.

- ✓ Celui qui paie la rémunération n'établit pas une relation d'agence
- ✓ L'agence est déterminée par la relation, non par la source du paiement

1.8 Exigences et consentement en matière d'agence double

Un titulaire de permis (ou des titulaires de permis parrainés) peut agir en tant qu'agent double représentant les deux parties dans la même transaction uniquement avec le consentement écrit éclairé de tous les clients. Le consentement est présumé lorsqu'un client signe le document de divulgation statutaire d'agence double expliquant le conflit d'intérêts, ce que le titulaire de permis peut et ne peut pas faire, et conseillant aux clients de chercher des conseils indépendants. Le formulaire de divulgation doit être présenté au moment de la conclusion de l'accord de courtage et peut être signé à ce moment ou avant que le titulaire de permis n'agisse en tant qu'agent double. Une confirmation écrite distincte du consentement antérieur doit être obtenue lorsque les clients exécutent une offre/contrat; si elle est incluse dans un autre document, le client doit signer et parapher la disposition de confirmation.

- ✓ L'agence double n'est permise que avec le consentement écrit éclairé de TOUS les clients
- ✓ Le formulaire statutaire de divulgation d'agence double doit être présenté au moment de la conclusion de l'accord de courtage
- ✓ Une confirmation écrite du consentement antérieur doit être obtenue au moment de l'exécution de l'offre/contrat
- ✓ Si la confirmation d'agence double figure dans un autre document, le client doit le signer et le parapher

1.9 Divulgations autorisées et interdites pour l'agent double

En agissant en tant qu'agent double, un titulaire de licence PEUT : traiter tous les clients honnêtement, fournir des informations sur la propriété à l'acheteur/locataire, divulguer les vices matériels latents connus, divulguer la qualification financière de l'acheteur/locataire au vendeur/propriétaire, expliquer les conditions, aider à organiser les inspections, expliquer les frais de fermeture, aider à comparer le financement et fournir des données de ventes comparables. Un agent double NE PEUT PAS divulguer sans permission : les informations confidentielles d'un client ; le prix/conditions que le vendeur acceptera au-delà du prix demandé ; le prix/conditions que l'acheteur est disposé à payer ; ou un prix recommandé/suggéré ou des conditions qu'une partie devrait offrir ou accepter.

- ✓ Un agent double ne peut pas divulguer les informations confidentielles d'un client sans permission
- ✓ Un agent double ne peut pas divulguer le prix ou les conditions que l'autre partie acceptera ou paiera sans permission
- ✓ Un agent double ne peut pas recommander un prix ou des conditions à offrir ou accepter
- ✓ Un agent double doit toujours traiter tous les clients honnêtement et divulguer les vices matériels latents connus

1.10 Accords de courtage et agence désignée

Un courtier parrain établissant une relation de courtage pour l'inscription d'une propriété ou la représentation d'une personne dans l'achat, la vente, l'échange, la location ou le bail doit énoncer les termes dans un accord de courtage écrit qui désigne spécifiquement les agents autorisés affiliés agissant en tant qu'agents juridiques, à l'exclusion de tous les autres agents autorisés affiliés. Un tel courtier n'agit pas pour plus d'une partie si les agents autorisés sont spécifiquement désignés et ne représentent pas plus d'une partie. L'absence d'un accord écrit ne crée pas une moyen de défense affirmatif à l'existence d'un accord ou à l'exercice d'activités autorisées, et n'empêche pas l'exécution d'un accord oral ou les recours juridiques ou en equity. Le courtier parrain doit exercer le soin ordinaire et nécessaire pour protéger les informations confidentielles ; un agent désigné peut divulguer les informations confidentielles au courtier parrain pour obtenir des conseils bénéfiques au client, mais elles ne peuvent pas être divulguées davantage sauf si la Loi l'exige ou si le client le permet.

- ✓ Les relations de courtage doivent être énoncées dans un accord de courtage écrit désignant les agents juridiques
- ✓ La désignation d'agents autorisés spécifiques empêche le courtier parrain d'être réputé agir pour plus d'une partie
- ✓ L'absence d'un accord écrit n'empêche pas l'exécution d'un accord oral ou la création d'un moyen de défense affirmatif
- ✓ Les informations confidentielles divulguées au courtier parrain ne peuvent pas être divulguées davantage sauf si la Loi l'exige ou si le client le permet

1.11 Intention législative de l'Article 15

L'Article 15 codifie les relations entre les professionnels immobiliers autorisés et les consommateurs de services de courtage, remplaçant les concepts de droit commun relatifs au mandant/mandataire et aux obligations fiduciaires. Il régit les relations dans la mesure où elles ne sont pas couvertes par un accord écrit individuel entre un courtier parrain et un consommateur, pourvu qu'il existe une relation autre que celle d'agence désignée. Il peut servir de base aux droits d'action privée et aux défenses des vendeurs, acheteurs, propriétaires, locataires, courtiers gérants et courtiers, mais ces droits privés ne s'étendent pas aux autres Articles de la Loi.

- ✓ L'Article 15 s'applique à l'exclusion des concepts de droit commun mandant/mandataire et des obligations fiduciaires
- ✓ Les droits d'action privée en vertu de l'Article 15 ne s'étendent pas aux autres Articles de cette Loi
- ✓ L'Article 15 n'affecte pas les relations contractuelles entre les courtiers gérants et leurs professionnels autorisés affiliés

1.12 Exclusions de faits importants et protection contre les fausses informations

Les faits importants n'incluent pas, lorsqu'ils sont situés ou liés à des biens immobiliers qui ne font pas l'objet de la transaction : les conditions physiques sans effet négatif substantiel sur la valeur, les situations de fait ou les événements/actes à la propriété. Un titulaire de permis représentant un client ne manque pas à son devoir en montrant des propriétés alternatives, en montrant la propriété du client à d'autres prospects ou en préparant des offres contemporaines sur la même propriété—mais doit donner une divulgation écrite à tous les clients pour lesquels des offres contemporaines sont préparées et renvoyer tout client qui en demande à un autre agent désigné. Un titulaire de permis acheteur/locataire n'est pas présumé manquer à son devoir en travaillant sur la base d'une rémunération plus élevée. Un titulaire de permis n'est pas responsable de fournir de fausses informations données par un client à moins que le titulaire de permis ne savait ou ne devrait avoir su que c'était faux. Les devoirs de droit commun concernant la déclaration inexacte négligente/frauduleuse restent inchangés.

- ✓ Divulgation écrite requise à tous les clients lors de la préparation d'offres contemporaines sur la même propriété
- ✓ Un titulaire de permis doit renvoyer à un autre agent désigné tout client qui en demande le renvoi
- ✓ Un titulaire de permis n'est pas responsable des fausses informations fournies par un client à moins que le titulaire de permis ne savait ou ne devrait avoir su que c'était faux
- ✓ Le devoir de droit commun concernant la déclaration inexacte négligente ou frauduleuse n'est pas modifié par cette section

1.13 Protections et limites de la double agence

Aucune action en justice ne peut être intentée contre un agent double pour les divulgations autorisées ou requises par l'Article, et faire ces divulgations ne met pas fin à aucune relation d'agence. En double agence, chaque client et le titulaire de permis ne possèdent que les connaissances réelles — il n'y a pas d'imputation de connaissances entre les clients, les courtiers ou les titulaires de permis affiliés. Un titulaire de permis peut se retirer sans responsabilité de la représentation d'un client qui n'a pas consenti à la double agence divulguée, sans préjudice pour la représentation de l'autre client ; mais aucune commission de recommandation ne peut être reçue à moins que la divulgation écrite ne soit faite aux deux clients. Un titulaire de permis NE PEUT PAS servir comme agent double lorsque le titulaire de permis (ou une entité dans laquelle le titulaire de permis a un intérêt de propriété) est partie à la transaction.

- ✓ Aucune imputation de connaissances entre les clients, les courtiers ou les titulaires de permis affiliés en double agence
- ✓ Un titulaire de permis peut se retirer sans responsabilité d'un client qui ne consent pas à la double agence
- ✓ Aucune commission de recommandation lors du retrait à moins que la divulgation écrite ne soit faite aux deux clients
- ✓ Un titulaire de permis ne peut pas être agent double lorsque le titulaire de permis ou une entité détenue

est partie à la transaction

1.14 Pas de Sous-agence par le Biais de l'MLS

Un courtier n'est pas considéré comme un sous-agent d'un client d'un autre courtier uniquement en raison de son adhésion ou affiliation à un service de listes multiples ou à une source d'information similaire, et une offre de sous-agence ne peut pas être faite par le biais d'un MLS ou d'une source similaire.

- ✓ L'adhésion seule au MLS ne crée pas de relation de sous-agence
- ✓ Une offre de sous-agence ne peut pas être faite par le biais d'un MLS ou d'une source d'information similaire

1.15 Protection contre la responsabilité vicariante du consommateur

Un consommateur n'est pas vicairement responsable des actes ou des omissions d'un titulaire de licence dans l'exercice d'activités réglementées pour le compte du consommateur ou en son nom.

- ✓ Les consommateurs ne sont pas vicairement responsables des actes ou des omissions d'un titulaire de licence dans l'exercice d'activités réglementées

1.16 Actions en dommages et délai de prescription

Dans toute action en vertu de l'article 15, le tribunal peut, à sa discrétion, accorder uniquement les dommages réels et les dépens, ou accorder une ordonnance restrictive. Les actions doivent être intentées dans les 2 ans suivant le moment où la personne a connu ou aurait raisonnablement dû connaître l'acte ou l'omission, et en aucun cas plus de 5 ans après l'acte ou l'omission. Si la personne est mineure ou frappée d'incapacité juridique, le délai de prescription ne commence que lorsque l'incapacité est levée.

- ✓ Seuls les dommages réels et les dépens (ou une ordonnance restrictive) peuvent être accordés en vertu de l'article 15
- ✓ Les actions doivent être intentées dans les 2 ans suivant la découverte et pas plus de 5 ans après l'acte ou l'omission
- ✓ Le délai de prescription est suspendu pour les personnes mineures ou frappées d'incapacité juridique

1.17 Accords de courtage exclusif – Services minimums

Tous les accords de courtage exclusif doivent être rédigés par écrit et spécifier que le courtier parrain, par l'intermédiaire de ses représentants agréés, fournit au minimum : (1) accepter la livraison et présenter les offres/contre-offres d'achat, de vente ou de location ; (2) aider le client à développer, communiquer, négocier et présenter les offres, contre-offres et avis jusqu'à la signature d'un bail ou d'un accord d'achat et la satisfaction ou la renonciation aux conditions suspensives ; et (3) répondre aux questions du client concernant les offres, contre-offres, avis et conditions suspensives.

- ✓ Les accords de courtage exclusif doivent être rédigés par écrit
- ✓ Ils doivent spécifier un minimum de trois services : présentation des offres, assistance à la négociation et réponse aux questions des clients

CHAPTER 2

Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125)

2.1 Pénalité civile pour exercice sans permis

Toute personne qui exerce, offre, tente ou se présente comme courtier gestionnaire, courtier ou agent de location résidentielle sans permis doit payer une pénalité civile au Département pouvant atteindre 25 000 $ par infraction, en plus de toute autre pénalité légale. La pénalité est imposée après une audience menée comme une audience disciplinaire et doit être payée dans les 60 jours suivant la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. L'ordonnance constitue un jugement exécutoire de la même manière qu'un jugement d'une cour de dossier. Le Département a le pouvoir complet d'enquêter sur toute activité sans permis.

- ✓ Pénalité civile pouvant atteindre 25 000 $ par infraction pour exercice sans permis (Sec. 20-10)
- ✓ Pénalité imposée après une audience et payable dans les 60 jours suivant l'ordonnance
- ✓ Le Département peut enquêter sur toute activité sans permis
- ✓ L'ordonnance constitue un jugement exécutoire

2.2 Motifs de discipline et montant de l'amende

Le Département peut refuser de délivrer ou de renouveler, placer sous probation, suspendre ou révoquer une licence, réprimander ou prendre d'autres mesures, et peut imposer une amende ne dépassant pas 25 000 $ par violation à tout titulaire de licence, candidat ou personne se présentant comme tel, y compris un titulaire de licence gérant sa propre propriété. La Sec. 20-20 énumère 47 motifs de discipline (25.5 ajouté et 36 vierges).

- ✓ Amende jusqu'à 25 000 $ par violation (Sec. 20-20)
- ✓ La discipline s'applique aux titulaires de licence, aux candidats et à ceux qui se présentent comme tels
- ✓ S'applique même lorsqu'un titulaire de licence gère sa propre propriété

2.3 Motifs disciplinaires clés en vertu de la Sec. 20-20

Les motifs examinables incluent : fraude/fausse déclaration lors de l'obtention d'une licence ; condamnation/plaidoyer pour un crime, un délit ou un crime relevant de la loi sur l'enregistrement des délinquants sexuels ; incapacité à exercer en raison d'une maladie ou d'une invalidité ; discipline par une autre juridiction (le document certifié constitue une preuve prima facie) ; exercice sans/après une licence expirée, inactive, révoquée ou suspendue ; tricher à l'examen ou à la formation continue ; publicité fausse ou trompeuse et fausses promesses ; agir pour plus d'une partie sans avis écrit ; représenter un courtier autre que le courtier parrain ; ne pas rendre compte ou ne pas verser les fonds d'autrui ; conduite malhonnête, contraire à l'éthique ou non professionnelle ; commingling ; publicité aveugle (sauf selon le Sec. 10-30) ; redirection/promotion de logements ségrégués ; et violation de la loi sur les droits de la personne de l'Illinois article 3.

- ✓ Une copie certifiée de la discipline d'une autre juridiction constitue une preuve prima facie
- ✓ Agir pour plus d'une partie nécessite un avis écrit à toutes les parties
- ✓ Représenter tout courtier autre que le courtier parrain constitue un motif de discipline
- ✓ La publicité aveugle est interdite sauf selon le Sec. 10-30
- ✓ La redirection et la promotion de logements ségrégués racialement ou religieusement constituent un motif de discipline

2.4 Compte d'entiercement et règles de non-mélange des fonds

Les titulaires de permis doivent conserver tous les fonds d'entiercement appartenant à autrui dans un compte spécial distinct de leurs comptes personnels et commerciaux, et les maintenir en dépôt jusqu'à la conclusion ou la résiliation de la transaction. Les fonds ne peuvent être versés par anticipation que selon les directives écrites ou le contrat des mandants, ou sur ordonnance d'un tribunal, ou être réputés abandonnés et transférés au Trésorier de l'État en tant que bien non réclamé (après 6 mois suivant une mise en demeure écrite et l'absence de réclamation ou versement). Le compte doit être sans intérêt sauf si la loi ou les mandants l'exigent par écrit. Les registres d'entiercement doivent être mis à la disposition du Département dans les 24 heures suivant la demande. Le mélange des fonds ou biens d'autrui avec les fonds propres du titulaire de permis constitue une violation.

- ✓ Les fonds d'entiercement doivent être conservés dans un compte spécial distinct, sans mélange (Sec. 20-20(17), (22))
- ✓ Les fonds sont maintenus jusqu'à la conclusion ou la résiliation de la transaction, sauf versement selon les directives écrites, le contrat ou l'ordonnance d'un tribunal
- ✓ Les comptes ne portent pas intérêt sauf si la loi ou les mandants l'exigent par écrit
- ✓ Les registres d'entiercement doivent être produits au Département dans les 24 heures suivant la demande
- ✓ L'entiercement peut être réputé abandonné uniquement après 6 mois à compter de la mise en demeure écrite sans réclamation ou versement

2.5 Pénalité pénale pour activité sans licence

Toute personne trouvée travaillant ou agissant en tant que courtier gestionnaire, courtier ou agent de location résidentielle, ou se présentant comme telle, sans licence active valide est coupable d'un délit de classe A. Une deuxième infraction ou une infraction ultérieure est un crime de classe 4.

- ✓ La première infraction sans licence est un délit de classe A (Sec. 20-22)
- ✓ La deuxième infraction ou ultérieure est un crime de classe 4

2.6 Objectif et Limites du Fonds de Récupération Immobilière

Le Fonds de Récupération rembourse les personnes lésées par la fraude, les fausses déclarations, la discrimination, la tromperie, le détournement de fonds ou l'obtention illégale d'argent commis par un titulaire de licence ou un employé non titulaire de licence, entraînant une perte d'argent comptant réel (non la perte de valeur marchande). Le remboursement se fait par ordonnance post-jugement de la cour de circuit, avec des montants de responsabilité maximale par acte et par titulaire de licence/transaction fixés par règlement, et n'inclut pas les intérêts sur le jugement. Le remboursement nécessite un jugement valide et une ordonnance post-jugement; la perte doit résulter d'actes commis alors que (ou apparemment) la personne agissait en qualité de titulaire de licence.

- ✓ Le Fonds couvre la perte d'argent comptant réel, non la perte de valeur marchande (article 20-85)
- ✓ Le remboursement nécessite un jugement valide et une ordonnance post-jugement de la cour
- ✓ Les plafonds de responsabilité maximale par acte et par titulaire de licence sont fixés par règlement du Département
- ✓ Les ordonnances post-jugement n'incluent pas les intérêts sur le jugement

2.7 Révocation automatique après paiement du Fonds

Si le Département paie une somme quelconque du Fonds de rétablissement pour régler ou satisfaire un jugement contre un titulaire de licence ou son employé sans licence, la licence du titulaire est automatiquement révoquée lors de l'émission de l'ordonnance de paiement. Aucune pétition de rétablissement n'est entendue jusqu'au remboursement intégral (plus les intérêts légaux). Une libération de faillite ne dispense pas la personne de ces sanctions. Le Département est subrogé aux droits du créancier du jugement après le paiement.

- ✓ La licence est automatiquement révoquée lorsque le Fonds paie au nom du titulaire de licence (art. 20-90(i))
- ✓ Aucun rétablissement jusqu'au remboursement intégral plus les intérêts
- ✓ La libération de faillite ne dispense pas de ces sanctions
- ✓ Le Département est subrogé aux droits du créancier du jugement (art. 20-100)

2.8 Un seul acte constitue une violation

La commission d'un seul acte interdit par la Loi, interdit par les règles adoptées en vertu de la Loi, ou une violation d'une ordonnance disciplinaire émise en vertu de la Loi constitue une violation de la Loi. Un modèle n'est pas requis.

- ✓ Un seul acte interdit constitue une violation (Sec. 20-15)
- ✓ Violer une ordonnance disciplinaire constitue également une violation

2.9 Citations pour déficiences en formation continue

Le Département peut émettre des citations à l'encontre des titulaires de licence qui ne satisfont pas aux exigences en matière de formation continue ou de formation post-permis. La citation doit inclure le nom du titulaire, son adresse, son numéro de licence, les heures non complétées et la pénalité (ne dépassant pas 2 000 $). Une citation n'excuse pas de compléter la formation requise. Un titulaire cité peut demander une audience dans les 30 jours ; si aucune demande n'est faite, un ordre final non disciplinaire est émis et toute amende est due dans les 30 jours. Le paiement d'une amende de citation n'est généralement PAS une discipline signalable à moins que le titulaire n'ait précédemment reçu 2 citations ou plus et se soit vu imposer 2 amendes ou plus.

- ✓ La pénalité de citation ne peut pas dépasser 2 000 $ (Sec. 20-20.1)
- ✓ Le titulaire doit demander une audience dans les 30 jours ou un ordre final non disciplinaire est émis
- ✓ Les citations n'excusent pas de compléter la formation requise
- ✓ L'amende n'est pas une discipline signalable à moins que le titulaire n'ait 2 citations antérieures ou plus et 2 amendes ou plus

2.10 Injonctions et ordonnances de cessation et d'abstention

Si une personne viole la Loi, le Secrétaire peut demander une injonction par l'intermédiaire du Procureur général ou d'un Procureur d'État; les tribunaux peuvent émettre des ordonnances de restriction temporaire sans préavis et enjoindre les violations, avec outrage au tribunal pour les violations. Le Département peut émettre une règle ordonnant de montrer cause pourquoi une ordonnance de cessation et d'abstention ne devrait pas être rendue, accordant au moins 7 jours pour répondre; l'absence de réponse satisfaisante entraîne une ordonnance de cessation et d'abstention immédiate. Les recours injonctifs s'ajoutent aux autres pénalités.

- ✓ Le Secrétaire peut demander des injonctions par le Procureur général ou le Procureur d'État (art. 20-21.1)
- ✓ Au moins 7 jours accordés pour répondre à une règle ordonnant de montrer cause avant une ordonnance de cessation et d'abstention
- ✓ Ces recours s'ajoutent aux autres pénalités et ne les remplacent pas

2.11 Confidentialité des Enquêtes

Les informations collectées lors d'un examen ou d'une enquête — y compris les plaintes — sont confidentielles et utilisées uniquement par le Département. Elles ne peuvent être divulguées qu'aux organismes chargés de l'application de la loi, aux agences de réglementation ayant un intérêt approprié, ou via une assignation à comparaître légale. Cependant, une plainte formelle déposée par le Département ou tout ordre émis contre un titulaire de licence/candidat est un document public.

- ✓ Les informations d'enquête et les plaintes sont confidentielles (Sec. 20-23)
- ✓ La divulgation est limitée aux organismes chargés de l'application de la loi, aux régulateurs ou à une assignation légale
- ✓ Les plaintes formelles déposées par le Département et ses ordres sont des documents publics

2.12 Discipline pour Discrimination Illégale

Lorsqu'une adjudication civile, pénale ou administrative constate qu'un titulaire de licence a discriminé illégalement dans une activité autorisée, le Département — après avis, audience et recommandation du Conseil — doit suspendre/révoquer ou prendre des mesures disciplinaires, sauf si l'adjudication est en appel. La constatation antérieure est un dossier dont les éléments de fond ne peuvent être contestés à nouveau lors de l'audience du Département.

- ✓ Une adjudication antérieure de discrimination déclenche une discipline obligatoire (article 20-50)
- ✓ Les éléments de fond de la constatation ne peuvent être contestés à nouveau lors de l'audience du titulaire de licence
- ✓ L'action est suspendue si l'adjudication est en cours d'appel

2.13 Procédures d'audience et notifications

Avant une action disciplinaire, le Département doit notifier par écrit la personne accusée et le courtier gestionnaire/parrain désigné au moins 30 jours avant l'audience des accusations, de l'heure, du lieu et de savoir si la licence est temporairement suspendue. La personne doit déposer une réponse écrite sous serment dans les 20 jours suivant la signification. Le défaut de répondre peut entraîner un jugement par défaut et une discipline sans audience. L'avis peut être signifié par courrier ou par des moyens électroniques à l'adresse inscrite au dossier. Une copie de l'ordonnance disciplinaire finale est transmise au courtier gestionnaire et au courtier parrain.

- ✓ Au moins 30 jours de préavis écrit avant une audience (Sec. 20-60)
- ✓ Réponse écrite sous serment exigible dans les 20 jours suivant la signification
- ✓ Le défaut de répondre peut entraîner un jugement par défaut et une discipline sans audience
- ✓ Les courtiers gestionnaires et parrains désignés doivent être notifiés

2.14 Révision et Suspension Temporaire

Après une audience, le rapport du Conseil est signifié à la partie, qui peut présenter une demande de révision dans les 20 jours (prolongé si une transcription est dûment commandée). Le Secrétaire peut rendre une ordonnance conformément aux recommandations du Conseil, ou rendre une ordonnance contraire aux recommandations du Conseil ou de l'officier d'audience. Le Secrétaire peut suspendre temporairement une licence SANS audience si l'intérêt public, la sécurité ou le bien-être exigent impérieusement une action d'urgence ; une audience doit alors commencer dans les 30 jours suivant la suspension.

- ✓ La demande de révision doit être déposée dans les 20 jours suivant la signification (Sec. 20-64)
- ✓ Le Secrétaire peut rendre une ordonnance contraire aux recommandations du Conseil ou de l'officier d'audience (Sec. 20-66)
- ✓ La suspension temporaire d'urgence est autorisée sans audience (Sec. 20-65)
- ✓ Une audience doit commencer dans les 30 jours suivant une suspension temporaire

2.15 Restauration de la licence et délais

Après l'accomplissement satisfaisant d'une suspension, révocation ou période de probation, le Département peut restaurer une licence sur recommandation écrite du Conseil, à moins que la restauration ne soit contraire à l'intérêt public. Le Département ne peut engager aucune action disciplinaire que si celle-ci est engagée dans les 5 ans suivant la violation alléguée — sauf si cette limite ne s'applique pas lorsqu'une demande initiale contient des informations fausses ou trompeuses.

- ✓ La licence peut être restaurée après l'accomplissement du terme disciplinaire sur recommandation du Conseil (Sec. 20-69)
- ✓ Limitation de 5 ans sur les actions disciplinaires du Département (Sec. 20-115)
- ✓ Aucun délai limite ne s'applique aux demandes initiales contenant des informations fausses ou trompeuses

2.16 Procédure de réclamation du Fonds de recouvrement

Une action en recouvrement du Fonds doit être intentée dans les 2 ans suivant le moment où la personne lésée a connu ou aurait dû connaître les actes. Tous les titulaires de licence/employés/entrepreneurs responsables (et leurs entités commerciales) doivent être nommés comme défendeurs ou le recouvrement est interdit. Si la signification ne peut pas être obtenue, le tribunal peut autoriser la signification au Secrétaire. La personne lésée doit donner au Département un préavis de 30 jours du jugement et un préavis de 20 jours des instances supplémentaires. Les demandeurs doivent prouver qu'ils ne sont pas le conjoint/représentant du débiteur, qu'ils ont respecté toutes les exigences, qu'ils ont obtenu un jugement et qu'ils ont démontré des honoraires d'avocat raisonnables.

- ✓ L'action doit être intentée dans les 2 ans suivant la découverte des actes (Sec. 20-90)
- ✓ Tous les titulaires de licence responsables doivent être nommés comme défendeurs ou le recouvrement est interdit
- ✓ Le demandeur ne peut pas être le conjoint du débiteur ou le représentant personnel du conjoint
- ✓ Un préavis de 30 jours du jugement et un préavis de 20 jours des instances supplémentaires sont requis

2.17 Discipline liée aux arriérés d'impôts et de pension alimentaire pour enfants

Le Département peut refuser de délivrer/renouveler ou suspendre la licence d'une personne qui omet de produire les déclarations ou de payer les impôts requis en vertu de tout Acte administré par le Département du Revenu jusqu'à satisfaction. Il peut également refuser, révoquer ou suspendre une licence en se fondant uniquement sur une certification du Département des Services de santé et familiaux selon laquelle la personne a plus de 30 jours de retard dans le paiement de la pension alimentaire pour enfants.

- ✓ La licence peut être suspendue pour impôts d'État impayés jusqu'à satisfaction (art. 20-20(b))
- ✓ La licence peut être refusée/révoquée/suspendue en cas de défaut de pension alimentaire pour enfants de plus de 30 jours (art. 20-20(d))

2.18 Chèques retournés et paiements refusés

Une personne dont le chèque est retourné impayé ou dont le paiement par carte de crédit/débit est refusé doit au Département des frais de 50 $ plus le montant dû. Le paiement doit être effectué par chèque certifié ou mandat-poste dans les 30 jours suivant la notification. Le non-paiement entraîne la révocation automatique de la licence ou le rejet de la demande sans audience. La restauration nécessite une nouvelle demande et le paiement de tous les frais et amendes. Le Secrétaire peut renoncer aux frais s'ils sont déraisonnables ou excessifs.

- ✓ Frais de 50 $ pour chèques retournés ou paiements par carte refusés (Sec. 20-25)
- ✓ Paiement dû dans les 30 jours ou révocation automatique/rejet sans audience
- ✓ La restauration nécessite une nouvelle demande et le paiement de tous les frais et amendes

2.19 Examen administratif et judiciaire

Les décisions administratives finales sont soumises à un contrôle judiciaire en vertu de la Loi sur l'examen administratif. Le contrôle judiciaire est engagé devant la cour de circuit du comté où réside la partie ; si la partie ne réside pas en Illinois, la juridiction compétente est le comté de Sangamon ou le comté de Cook. Le Département n'est pas tenu de certifier le dossier ni de comparaître à moins que le demandeur ne produise un reçu des frais de certification du dossier avec la plainte.

- ✓ L'examen se fait en vertu de la Loi sur l'examen administratif (art. 20-75)
- ✓ La juridiction compétente est le comté de résidence de la partie, ou Sangamon/Cook si la partie n'est pas résidente de l'Illinois
- ✓ Le demandeur doit produire un reçu des frais de certification du dossier ou l'action est rejetée (art. 20-73)

2.20 Dépôts de fonds et discipline non limités

Les amendes et pénalités recouvrées en vertu de la Loi sont déposées dans le Fonds d'administration des permis immobiliers et peuvent être transférées au Fonds de recouvrement. Le remboursement intégral du Fonds de recouvrement n'annule pas les autres procédures disciplinaires, et les dispositions du Fonds ne limitent pas l'autorité disciplinaire du Département. Le non-respect des procédures du Fonds entraîne la renonciation aux droits prévus aux sections 20-85 et 20-90.

- ✓ Le remboursement du Fonds n'annule pas les autres sanctions (Sec. 20-110)
- ✓ Le non-respect des procédures du Fonds entraîne la renonciation aux droits de recouvrement (Sec. 20-105)
- ✓ Les amendes sont déposées dans le Fonds d'administration des permis immobiliers (Sec. 20-82)

2.21 Aucun Droit d'Action Privée

Sauf disposition expresse dans la Loi, rien dans la Loi n'accorde à quiconque un droit d'action privée en dommages-intérêts ou pour faire respecter les dispositions ou règles de la Loi.

- ✓ Aucun droit d'action privée sauf disposition expresse (Sec. 20-125)
- ✓ La Loi ne peut généralement pas être appliquée à titre privé pour obtenir des dommages-intérêts

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 Qui a besoin d'une licence et exemptions légales

Selon la Loi sur les licences immobilières de 2000 (225 ILCS 454/5-10), aucune personne ne peut exercer en tant que courtier, courtier gestionnaire ou agent de location résidentielle, ou se présenter comme telle, sans une licence délivrée par le Département des finances et de la réglementation professionnelle de l'Illinois (IDFPR). Les activités autorisées comprennent la vente, l'achat, la location, la négociation, l'inscription, la publicité ou l'offre d'effectuer l'une de ces actions pour autrui moyennant rémunération, y compris le courtage d'opportunités commerciales incluant l'immobilier. La section 5-20 exempte, entre autres : les propriétaires ou bailleurs traitant avec leurs propres biens et leurs employés réguliers ; les avocats agissant dans le cadre de leurs fonctions ; les liquidateurs, fiduciaires, exécuteurs testamentaires, tuteurs et autres agissant sur ordonnance du tribunal ; les fonctionnaires et employés gouvernementaux ; les gérants résidents d'immeubles d'appartements (ou leurs employés) qui louent des unités dans l'immeuble où ils résident ; et les exploitants d'hôtels et de motels. Une personne ayant besoin de louer uniquement un bien résidentiel peut obtenir une licence limitée d'agent de location résidentielle au lieu d'une licence de courtier. Source : 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ L'exercice d'une activité autorisée pour autrui moyennant rémunération sans licence viole 225 ILCS 454/5-10.
- ✓ Les propriétaires et leurs employés réguliers salariés sont exemptés lorsqu'ils traitent avec leurs propres biens.
- ✓ Les avocats sont exemptés uniquement lorsqu'ils exercent des actes dans le cadre de leurs fonctions juridiques, pas en tant qu'activité générale de courtage.
- ✓ Les liquidateurs nommés par le tribunal, les fiduciaires, les exécuteurs testamentaires et les tuteurs sont exemptés pour les biens qu'ils administrent.
- ✓ Un gérant résident d'un immeuble d'appartements peut louer des unités dans cet immeuble sans licence.

3.2 Catégories de licence, formation, examen, renouvellement et formation continue

L'Illinois délivre trois types de licence : courtier (licence d'accès initial ; la licence de vendeur a été supprimée en 2011), courtier gestionnaire et agent de location résidentielle (225 ILCS 454/5-15). Un demandeur de licence de courtier doit avoir au moins 18 ans, posséder un diplôme d'études secondaires ou l'équivalent, suivre 75 heures de formation préalable à l'obtention de la licence agréée (60 heures de sujets plus un cours interactif de 15 heures sur les principes appliqués), réussir l'examen d'État, puis suivre 45 heures de formation postérieure à l'obtention de la licence avant le premier renouvellement (5-27, 5-28). Un demandeur de licence de courtier gestionnaire doit avoir été un courtier autorisé pendant au moins 2 des 3 années précédentes, suivre 45 heures de formation préalable à la gestion de courtier et réussir l'examen de courtier gestionnaire (5-27). Un demandeur de licence d'agent de location a besoin de 15 heures de formation et de l'examen, et peut travailler jusqu'à 120 jours avec un permis d'agent de location tout en les complétant (5-5). Les courtiers renouvellent leur licence avant le 30 avril des années paires et suivent 12 heures de formation continue par cycle de 2 ans, y compris les heures de base (avec des composantes de prévention du harcèlement sexuel et de sensibilisation aux préjugés implicites) ; les courtiers gestionnaires renouvellent avant le 30 avril des années impaires et suivent 12 heures de formation continue plus 12 heures de formation en gestion de courtier ; les agents de location renouvellent avant le 31 juillet des années paires avec 8 heures de formation continue (5-70, 5-72 ; 68 Ill. Adm. Code 1450 - vérifier la ventilation actuelle des heures). Source : 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72 ; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ Trois types de licence : courtier, courtier gestionnaire, agent de location résidentielle ; pas de licence de vendeur depuis 2011.
- ✓ La formation préalable à l'obtention de la licence de courtier comprend 75 heures, puis 45 heures après l'obtention avant le premier renouvellement.
- ✓ Courtier gestionnaire nécessite 2 des 3 années précédentes en tant que courtier plus 45 heures de formation préalable et un examen.
- ✓ Les courtiers renouvellent le 30 avril des années paires (12 heures de formation continue) ; les courtiers gestionnaires renouvellent le 30 avril des années impaires (12 heures de formation continue plus 12 heures de formation en gestion de courtier).
- ✓ Les agents de location ont besoin de 15 heures de formation, peuvent travailler 120 jours avec un permis, et renouvellent le 31 juillet des années paires.

3.3 Supervision du courtier-parrain, bureaux, cartes de parrainage et canaux de rémunération

Tout courtier et agent immobilier doit être parrainé par exactement un courtier-parrain qui détient la licence de l'agent, émet une carte de parrainage et est responsable de la supervision des activités de courtage de l'agent (225 ILCS 454/5-40, 10-20). Un courtier-parrain doit maintenir un établissement déterminé en Illinois (sous réserve de l'exception pour les non-résidents), et chaque bureau et succursale doit être sous la supervision directe d'un courtier-gérant dont le nom est enregistré auprès de l'IDFPR; un courtier-gérant peut superviser plus d'un bureau (10-20). Lorsque le parrainage prend fin, le courtier-parrain doit notifier l'IDFPR par le système en ligne et l'agent ne peut pas exercer jusqu'à ce qu'un nouveau courtier-parrain soit enregistré. Seul un courtier-parrain peut rémunérer un agent pour une activité autorisée, un agent ne peut accepter une rémunération que de son propre courtier-parrain, et un courtier-parrain ne peut pas verser de rémunération pour des actes autorisés à une personne non autorisée, bien que des frais de recommandation puissent être versés aux courtiers autorisés d'autres juridictions et un agent peut recevoir un paiement par l'intermédiaire d'une entité commerciale qu'il possède (10-15). Un agent doit divulguer par écrit au client si une rémunération sera reçue de plus d'une partie (10-15). Source: 225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ Un agent ne peut avoir qu'un seul courtier-parrain à la fois et ne peut pas exercer sans celui-ci.
- ✓ Le courtier-parrain détient la licence et émet la carte de parrainage; chaque bureau et succursale doit avoir un courtier-gérant enregistré.
- ✓ Seul le courtier-parrain peut rémunérer un agent; l'agent ne peut pas accepter de commissions directement des clients ou d'autres courtiers.
- ✓ La rémunération pour les actes autorisés ne peut pas être versée à des personnes non autorisées; les frais de recommandation aux courtiers autorisés hors État sont autorisés.
- ✓ La réception d'une rémunération de plus d'une partie exige une divulgation écrite au client.

3.4 Règles de Publicité y Compris la Publicité d'Équipe et Internet

Toute publicité d'un titulaire de licence doit être menée au nom du courtier parrainant et sous sa supervision, et doit inclure le nom commercial enregistré du courtier parrainant ; la publicité aveugle qui omet le courtier parrainant est interdite (225 ILCS 454/10-30 ; 68 Ill. Adm. Code 1450.715). Un titulaire de licence ne peut faire de la publicité que sous le nom sous lequel il est autorisé ou un nom commercial enregistré, et ne peut pas faire la publicité d'une propriété sans le consentement écrit du propriétaire ou d'une manière fausse ou trompeuse. La publicité d'équipe est permise, mais le nom de l'équipe ne peut pas être plus en évidence que le nom du courtier parrainant, et les noms d'équipe doivent indiquer qu'il s'agit d'une équipe, non d'un courtage indépendant. La publicité Internet et électronique doit identifier le courtier parrainant sur chaque page ou de manière clairement visible, et un titulaire de licence qui fait de la publicité pour sa propre propriété à vendre ou louer doit divulguer son statut de titulaire de licence dans l'annonce. Source : 225 ILCS 454/10-30 ; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ Chaque annonce doit inclure le nom commercial enregistré du courtier parrainant ; les annonces aveugles sont interdites.
- ✓ Les noms d'équipe ne peuvent pas apparaître de manière plus en évidence que le nom du courtier parrainant dans aucune publicité.
- ✓ Un titulaire de licence ne peut faire de la publicité que sous le nom sous lequel il est autorisé ou un nom commercial enregistré.
- ✓ La publicité d'une inscription nécessite le consentement écrit du propriétaire et ne doit pas être fausse ou trompeuse.
- ✓ Un titulaire de licence vendant ou louant sa propre propriété doit divulguer son statut dans l'annonce.

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 Loi sur la divulgation des biens immobiliers résidentiels

La Loi sur la divulgation des biens immobiliers résidentiels (765 ILCS 77) exige qu'un vendeur de bien immobilier résidentiel comptant de 1 à 4 unités d'habitation complète le Rapport de divulgation de bien immobilier résidentiel prescrit par la loi, en répondant à une liste fixe de questions oui, non ou sans objet concernant les défauts importants selon les connaissances réelles du vendeur, et le remettre à l'acheteur potentiel avant que l'acheteur ne signe le contrat. Si le rapport est remis après la signature du contrat, l'acheteur peut résilier le contrat dans les 3 jours ouvrables suivant la réception (mais non après le transfert). Le rapport n'est pas une garantie et ne remplace pas les inspections; un vendeur n'est pas responsable des défauts dont il n'avait pas une connaissance réelle, mais doit mettre à jour le rapport si de nouvelles informations sont apprises avant la clôture. Les transferts exemptés comprennent les transferts ordonnés par le tribunal, les transferts par un prêteur après saisie ou acte en remplacement, les transferts par des fiduciaires administrant des successions ou des fiducies, les transferts entre copropriétaires ou à un conjoint ou un parent en ligne directe, et les constructions neuves jamais occupées. Une action de l'acheteur pour violation volontaire peut récupérer les dommages réels, les frais judiciaires et les honoraires d'avocat, et doit être intentée dans l'année suivant la possession, l'occupation ou l'enregistrement, selon la date antérieure. Source: 765 ILCS 77/5 à 77/60

- ✓ S'applique aux propriétés résidentielles comptant de 1 à 4 unités d'habitation; le vendeur divulgue selon sa connaissance réelle uniquement.
- ✓ Le rapport doit être remis avant que l'acheteur ne signe le contrat.
- ✓ S'il est remis après la signature, l'acheteur peut résilier dans les 3 jours ouvrables suivant la réception, mais non après la clôture.
- ✓ Exemptés: transferts ordonnés par le tribunal, transferts par un prêteur après saisie, transferts fiduciaires, transferts entre copropriétaires, conjoint ou parent en ligne directe, et constructions neuves jamais occupées.
- ✓ Une action en violation doit être intentée dans l'année suivant la possession, l'occupation ou l'enregistrement, selon la date antérieure.

4.2 Divulgations de la Loi de sensibilisation au radon de l'Illinois pour les ventes et les locations

En vertu de la Loi de sensibilisation au radon de l'Illinois (420 ILCS 46), avant qu'un acheteur ne soit lié par un contrat d'achat d'un bien immobilier résidentiel contenant de 1 à 4 unités, le vendeur doit remettre la brochure de l'IEMA intitulée Radon Testing Guidelines for Real Estate Transactions et le formulaire complété Disclosure of Information on Radon Hazards, y compris tous les résultats de tests de radon connus et les mesures d'atténuation. La Loi ne requiert pas que le vendeur teste ou atténue les risques; c'est une loi de divulgation uniquement, et les unités situées au troisième étage ou plus au-dessus du niveau du sol sont exemptées. En vigueur depuis le 1er janvier 2024 (P.A. 103-0086), un propriétaire doit également remettre aux locataires potentiels des unités d'habitation couvertes la brochure et une divulgation de tout risque de radon connu avant la signature du bail; si un test du locataire révèle un niveau élevé (4 pCi/L ou plus) et que le propriétaire n'atténue pas le risque, le locataire peut résilier le bail selon les procédures prévues par la Loi (vérifier les détails des procédures actuelles). Les agentes immobilières manipulent couramment les formulaires, mais l'obligation incombe au vendeur ou au propriétaire. Source : 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ Le vendeur doit remettre la brochure de radon de l'IEMA et le formulaire de divulgation du risque de radon avant que l'acheteur ne soit lié par le contrat.
- ✓ La Loi exige la divulgation uniquement; aucun test ou atténuation du radon n'est obligatoire pour les vendeurs.
- ✓ Les unités d'habitation situées au troisième étage ou plus au-dessus du niveau du sol sont exemptées.
- ✓ Depuis le 1er janvier 2024, les propriétaires doivent fournir des divulgations de radon aux locataires avant la signature du bail.
- ✓ Un locataire ayant un résultat de test élevé (4 pCi/L ou plus) peut résilier le bail si le propriétaire ne prend pas de mesures d'atténuation.

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 Loi sur les droits de l'homme de l'Illinois : classes protégées et exemptions en matière de logement

L'article 3 de la Loi sur les droits de l'homme de l'Illinois (775 ILCS 5/3-101 et suiv.) interdit la discrimination dans les transactions immobilières, y compris les ventes, locations, financements, services de courtage et publicité, et ajoute des classes protégées au-delà de la loi fédérale : ascendance, âge (40 ans et plus), état matrimonial, orientation sexuelle (y compris l'identité liée au genre), statut militaire, congédiement défavorable du service militaire, ordonnance de restriction, grossesse, source de revenus (à partir du 1er janvier 2023) et statut d'immigration (à partir du 1er janvier 2025), en sus de la race, la couleur, la religion, le sexe, l'origine nationale, le handicap et la situation familiale. Le blocus du marché, l'orientation sélective et la publicité discriminatoire sont expressément interdits. La section 3-106 exempte la location d'unités dans un immeuble occupé par le propriétaire de cinq unités ou moins, la vente privée d'une maison unifamiliale par un propriétaire n'utilisant pas de courtier ou de publicité discriminatoire, les organisations religieuses et les clubs privés pour le logement non commercial, et le logement pour les personnes âgées quant à la situation familiale ; ces exemptions ne permettent jamais à un titulaire de permis de discriminer. Les plaintes sont déposées auprès du Département des droits de l'homme de l'Illinois dans un délai d'un an suivant la violation alléguée et peuvent être entendues par la Commission des droits de l'homme ou devant la cour du circuit (vérifier les montants actuels des pénalités civiles). Source : 775 ILCS 5/3-101 à 3-106, 5/7A

- ✓ L'Illinois ajoute l'ascendance, l'âge 40 ans et plus, l'état matrimonial, l'orientation sexuelle et l'identité de genre, le statut militaire, le congédiement défavorable, la situation de restriction d'ordonnance, la grossesse, la source de revenus et le statut d'immigration aux classes protégées fédérales.
- ✓ La source de revenus est devenue protégée le 1er janvier 2023 ; le statut d'immigration le 1er janvier 2025.
- ✓ Les locations dans les immeubles occupés par le propriétaire avec cinq unités ou moins et les ventes privées du propriétaire sans courtier sont exemptées, mais les titulaires de permis ne peuvent jamais discriminer.
- ✓ Le blocus du marché, l'orientation sélective et la publicité discriminatoire sont interdits en vertu des sections 3-102 et 3-103.
- ✓ Les plaintes en matière de discrimination au logement sont déposées auprès du Département des droits de l'homme de l'Illinois dans un délai d'un an.

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 Impôt sur le transfert immobilier, déclarations et coutumes de clôture

L'Illinois impose une taxe d'État sur le transfert immobilier de 0,50 $ par 500 $ (ou fraction) de contrepartie, et les comtés imposent une taxe supplémentaire de 0,25 $ par 500 $, pour un total combiné de 0,75 $ par 500 $ ou 1,50 $ par 1 000 $ (35 ILCS 200/31-10 ; 55 ILCS 5/5-1031) ; par coutume, le vendeur paie ces taxes et des timbres sont apposés sur l'acte avant l'enregistrement. Une Déclaration de transfert immobilier (PTAX-203, déposée électroniquement via MyDec) doit accompagner l'acte sauf si le transfert est exempté en vertu de 35 ILCS 200/31-45, qui exempte les actes pour contrepartie inférieure à 100 $, les transferts vers ou depuis des organismes gouvernementaux, les actes garantissant une dette, les actes correctifs, les actes fiscaux, les actes de partage et certains transferts entre entités connexes. Les municipalités de droit local peuvent imposer leurs propres taxes de transfert ; Chicago facture 3,75 $ par 500 $ payés par l'acheteur plus une portion CTA de 1,50 $ par 500 $ payée par le vendeur (vérifier les taux actuels). Lors des clôtures en Illinois, les avocats préparent traditionnellement les actes et représentent les parties, les contrats contiennent généralement une période d'examen par un avocat, et les agents immobiliers ne peuvent remplir que les blancs sur des formulaires pré-imprimés approuvés et ne peuvent pas rédiger d'instruments juridiques. Source : 35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45 ; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ La taxe de transfert d'État est de 0,50 $ par 500 $ de contrepartie ; la taxe de comté est de 0,25 $ par 500 $; total 0,75 $ par 500 $.
- ✓ Exemple : une vente de 300 000 $ génère 300 $ de taxe d'État et 150 $ de taxe de comté sur le transfert, généralement payés par le vendeur.
- ✓ Les actes pour une contrepartie inférieure à 100 $, les transferts gouvernementaux, les actes garantissant une dette et les actes correctifs sont exempts mais nécessitent une déclaration d'exemption.
- ✓ Une déclaration de transfert (PTAX-203 via MyDec) doit accompagner l'acte pour l'enregistrement.
- ✓ Chicago et d'autres villes de droit local imposent des taxes de transfert supplémentaires ; la taxe principale de Chicago est payée par l'acheteur.

6.2 Évaluation de la Taxe Foncière, Exonérations de Résidence Principale et Rachat de Vente Fiscale

Selon le Code de la Taxe Foncière (35 ILCS 200), les biens immobiliers en dehors du comté de Cook sont évalués à 33 1/3 pour cent de la juste valeur marchande, tandis que le comté de Cook utilise une classification (10 pour cent pour les résidences); le Département du Revenu applique un facteur d'égalisation (multiplicateur) pour amener les évaluations du comté au niveau légal. Les taxes sont payées en arriérés en deux versements l'année suivant leur accrual, et le privilège fiscal est supérieur à tous les autres privilèges. L'exonération générale de résidence principale réduit la valeur évaluée égalisée jusqu'à 6 000 $ (10 000 $ dans le comté de Cook), l'exonération de résidence principale pour personnes âgées de 5 000 $ (8 000 $ dans le comté de Cook), le gel de l'évaluation pour personnes âgées est disponible avec un revenu du ménage de 65 000 $ ou moins, et l'exonération pour amélioration de résidence principale protège jusqu'à 75 000 $ de juste valeur marchande ajoutée pendant 4 ans (vérifier les montants actuels, que l'Assemblée générale ajuste périodiquement). Les taxes arriérées sont vendues à la vente fiscale annuelle; le propriétaire peut effectuer un rachat généralement dans les 2 ans, prolongé à 2 ans et 6 mois pour les résidences occupées par le propriétaire de 6 unités ou moins, après quoi l'acheteur fiscal peut obtenir un acte fiscal. Source: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ Le niveau d'évaluation dans tout l'État est de 33 1/3 pour cent de la juste valeur marchande; le comté de Cook classe les résidences à 10 pour cent.
- ✓ Les taxes foncières sont payées en arriérés, normalement en deux versements l'année suivante.
- ✓ L'exonération générale de résidence principale est jusqu'à 6 000 $ de VEE (10 000 $ à Cook); la résidence principale pour personnes âgées est de 5 000 $ (8 000 $ à Cook) - vérifier les chiffres actuels.
- ✓ Le gel de l'évaluation pour personnes âgées nécessite un revenu du ménage de 65 000 $ ou moins.
- ✓ Le rachat après une vente fiscale est généralement de 2 ans, ou de 2,5 ans pour les résidences occupées par le propriétaire de 6 unités ou moins.

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 Lois sur les dépôts de garantie, avis d'expulsion et préemption du contrôle des loyers

L'Illinois n'a pas de plafond d'État sur les dépôts de garantie résidentiels, mais la Loi sur le retour des dépôts de garantie (765 ILCS 710) exige qu'un propriétaire de propriété résidentielle de 5 unités ou plus restitue le dépôt dans les 45 jours après le départ du locataire, et si des déductions pour dommages sont effectuées, de fournir un relevé détaillé avec reçus payés ou estimations dans les 30 jours (avec reçus payés dans les 30 jours suivants); les violations de mauvaise foi rendent le propriétaire responsable du double du dépôt plus les frais d'avocat et dépens. La Loi sur les intérêts des dépôts de garantie (765 ILCS 715) exige que les propriétaires de 25 unités ou plus dans un immeuble ou un complexe paient des intérêts sur les dépôts détenus plus de 6 mois, au taux payé par la plus grande banque commerciale de l'Illinois sur les comptes d'épargne à carnet de dépôt minimum au 31 décembre précédent, payables dans les 30 jours suivant chaque période de 12 mois, avec une pénalité de deux fois le dépôt en cas de non-respect volontaire. En vertu de la Loi sur l'expulsion (735 ILCS 5/9), un propriétaire doit signifier un avis de 5 jours pour non-paiement du loyer, un avis de 10 jours pour autres violations du bail, 30 jours de préavis écrit pour terminer un bail mois par mois et 7 jours pour semaine par semaine, et ne peut reprendre possession que par une ordonnance d'expulsion judiciaire, jamais par auto-assistance telle que des fermetures à clé ou des coupures de services. La Loi sur la préemption du contrôle des loyers (50 ILCS 825) interdit aux municipalités d'édicter des contrôles des loyers, et la Loi sur les représailles des propriétaires (765 ILCS 720) interdit les représailles contre les locataires qui se plaignent ou exercent leurs droits légaux; l'RLTO de Chicago impose des règles locales plus strictes. Source: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ La Loi sur le retour des dépôts de garantie s'applique à 5 unités ou plus: restitution dans les 45 jours, relevé détaillé des dommages dans les 30 jours, pénalité de 2 fois le dépôt plus frais.
- ✓ La Loi sur les intérêts des dépôts de garantie s'applique à 25 unités ou plus lorsque le dépôt est détenu plus de 6 mois; intérêts payés dans les 30 jours après chaque année.
- ✓ Avis d'expulsion: 5 jours pour non-paiement, 10 jours pour autres violations, 30 jours pour terminer un bail mois par mois, 7 jours pour semaine par semaine.
- ✓ L'auto-assistance en expulsion est interdite; la reprise de possession nécessite une ordonnance judiciaire en vertu de la Loi sur l'expulsion.
- ✓ La Loi sur la préemption du contrôle des loyers interdit le contrôle local des loyers partout en Illinois.

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR, le Conseil d'administration et de discipline de l'immobilier et le coordinateur de l'immobilier

La Loi sur les licences immobilières de 2000 est administrée par le Département des finances et de la réglementation professionnelle de l'Illinois (IDFPR, le Département), agissant par l'intermédiaire de son secrétaire ; le Département, et non le Conseil, délivre, renouvelle et discipline les licences et adopte des règles (68 Ill. Adm. Code Part 1450). Le Conseil d'administration et de discipline de l'immobilier (Sec. 25-10) est un organe consultatif et d'audience composé de 15 membres nommés par le gouverneur pour des mandats de 4 ans ; la majorité doit avoir exercé activement en tant que courtiers ou courtiers-gestionnaires pendant au moins 10 ans et le reste sont des représentants du public (vérifier la répartition exacte). Le Conseil mène des audiences disciplinaires et formule des recommandations, mais le secrétaire rend l'ordonnance définitive et peut accepter, rejeter ou modifier une recommandation du Conseil. Le secrétaire nomme un coordinateur de l'immobilier, qui doit être un courtier ou un courtier-gestionnaire autorisé ayant une expérience significative, pour agir en tant que principal responsable de l'immobilier du Département et interlocuteur du Conseil. Un Conseil consultatif en matière d'éducation immobilière conseille sur les programmes d'éducation préalable à l'octroi de la licence, postérieure à l'octroi de la licence et d'éducation permanente. Source : 225 ILCS 454/25-10, 454/25-15, 454/25-20.

- ✓ L'IDFPR (le Département) délivre les licences et impose la discipline ; le Conseil recommande, le secrétaire décide.
- ✓ Le Conseil d'administration et de discipline de l'immobilier compte 15 membres nommés par le gouverneur pour des mandats de 4 ans.
- ✓ La plupart des membres du Conseil doivent avoir au moins 10 ans d'expérience active en tant que courtiers ou courtiers-gestionnaires ; les autres sont des représentants du public.
- ✓ Le coordinateur de l'immobilier est nommé par le secrétaire et doit être un courtier ou un courtier-gestionnaire autorisé.
- ✓ Le Conseil consultatif en matière d'éducation immobilière conseille le Département sur les exigences en matière d'éducation.

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 Les titulaires de licence ne peuvent pas exercer la profession d'avocat : remplissage des blancs et contingence d'approbation par un avocat

Selon Chicago Bar Association c. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966), un titulaire de licence de l'Illinois peut remplir les blancs d'un formulaire de contrat d'achat préimprimé préparé par un avocat pour une transaction qu'il négocie, mais ne peut pas rédiger de contrats, d'actes, d'avenants ou d'autres instruments juridiques, donner de conseils juridiques, ni facturer de frais distincts pour le remplissage de formulaires. La rédaction d'actes, de prêts hypothécaires et de documents de clôture constitue l'exercice de la profession d'avocat réservée aux avocats ; l'exercice non autorisé est un motif de discipline en vertu de la section 20-20 de la Loi sur les licences. La pratique de clôture en Illinois exige que l'acheteur et le vendeur soient tous deux représentés par des avocats, et les contrats standard multi-cartes contiennent une contingence d'examen ou de modification par avocat (généralement 5 jours ouvrables) permettant aux avocats de proposer des modifications à tout sauf au prix et aux dates. Les titulaires de licence doivent conseiller aux parties de consulter des avocats et ne doivent pas émettre d'avis sur le titre, l'effet juridique ou les conséquences fiscales. Source : Chicago Bar Ass'n c. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966) ; 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ Un titulaire de licence ne peut remplir les blancs que sur un formulaire de contrat préimprimé standard pour une transaction qu'il traite.
- ✓ Un titulaire de licence ne peut pas rédiger d'actes, d'avenants ou d'autres documents juridiques, donner de conseils juridiques, ni facturer des frais pour le remplissage de formulaires.
- ✓ L'exercice non autorisé de la profession d'avocat est une violation sanctionnable en vertu de la section 20-20 de la Loi sur les licences.
- ✓ Pratique en Illinois : les avocats représentent les deux parties, et les contrats contiennent une contingence d'examen par avocat (généralement 5 jours ouvrables) qui ne peut pas modifier le prix.

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 Fiducies foncières de l'Illinois et la Loi de divulgation des intérêts bénéficiaires de fiducie foncière

La fiducie foncière de l'Illinois est un mécanisme de propriété spécifique à l'État dans lequel un fiduciaire (généralement une banque ou une société de fiducie) détient le titre légal et le titre équitable de l'immeuble, tandis que le bénéficiaire détient un intérêt bénéficiaire traité comme un bien personnel. Le bénéficiaire conserve le pouvoir de direction, le droit de possession et tous les revenus et produits, et peut transférer l'intérêt bénéficiaire par cession sans enregistrement d'acte, offrant la confidentialité de la propriété et simplifiant la propriété multiple. Selon la Loi de divulgation des intérêts bénéficiaires de fiducie foncière, les bénéficiaires doivent être divulgués par écrit lorsque la fiducie demande un zonage, des permis, des licences ou d'autres avantages auprès d'un organisme gouvernemental ou conclut des contrats avec l'État ou une municipalité (765 ILCS 405). Les cessions d'intérêts bénéficiaires sont assujetties à l'impôt sur le transfert de biens immobiliers de l'État et de la localité en vertu de la Loi d'enregistrement et de transfert de fiducie foncière (765 ILCS 420). Une fiducie foncière n'exempte pas la propriété des créanciers du bénéficiaire, et le fiduciaire agit uniquement selon les directives écrites du bénéficiaire. Source : 765 ILCS 405 ; 765 ILCS 420 ; 765 ILCS 430.

- ✓ Dans une fiducie foncière de l'Illinois, le fiduciaire détient le titre légal et le titre équitable ; le bénéficiaire détient un bien personnel (l'intérêt bénéficiaire).
- ✓ Le bénéficiaire conserve le pouvoir de direction, la possession, les revenus et les produits ; le fiduciaire agit uniquement selon les directives écrites du bénéficiaire.
- ✓ Les intérêts bénéficiaires peuvent être cédés en privé sans acte enregistré, mais ces cessions sont assujetties à l'impôt sur le transfert de biens immobiliers.
- ✓ Les bénéficiaires doivent être divulgués aux organismes gouvernementaux lorsque la fiducie demande un zonage, des permis ou des contrats publics (765 ILCS 405).

10.2 Copropriété en Illinois : Langage de la Copropriété Solidaire, Copropriété entre Époux et Abolition du Douaire

En vertu de la Loi sur la Copropriété Solidaire de l'Illinois, une transmission à deux personnes ou plus crée une copropriété ordinaire sauf si l'acte déclare expressément que les bénéficiaires prennent comme copropriétaires solidaires et non comme copropriétaires ordinaires ; la copropriété solidaire n'est jamais présumée (765 ILCS 1005/1). La copropriété entre époux est réservée aux conjoints (y compris les partenaires d'union civile) et uniquement pour leur résidence principale, doit être expressément déclarée dans l'acte, et protège le bien contre les créanciers individuels d'un conjoint (765 ILCS 1005/1c). Le douaire et le douaire du conjoint ont été abolis en Illinois à compter du 1er janvier 1972 (755 ILCS 5/2-9), de sorte qu'un conjoint sans titre de propriété n'est pas obligé de signer un acte sauf pour renoncer aux droits de résidence principale. L'Illinois permet également un acte de transfert au décès, qui depuis 2022 peut transférer tout bien immobilier de l'Illinois en dehors de la succession si signé, attesté par deux témoins, notarié et enregistré avant le décès du propriétaire (755 ILCS 27). Source : 765 ILCS 1005/1, 1005/1c ; 755 ILCS 5/2-9 ; 755 ILCS 27.

- ✓ L'Illinois présume une copropriété ordinaire ; la copropriété solidaire nécessite des termes exprès tels que « comme copropriétaires solidaires et non comme copropriétaires ordinaires ».
- ✓ La copropriété entre époux est limitée aux conjoints mariés ou aux partenaires d'union civile et aux biens de résidence principale, et doit être expressément déclarée.
- ✓ Le douaire et le douaire du conjoint ont été abolis en Illinois à compter du 1er janvier 1972 ; un conjoint signe uniquement pour renoncer aux droits de résidence principale.
- ✓ Un acte de transfert au décès doit être attesté par 2 témoins, notarié et enregistré avant le décès pour être effectif.

10.3 Périodes de Possession Adversative en Illinois : 20 ans et 7 ans avec Titre Imparfait

L'Illinois reconnaît le titre par possession adversative lorsque la possession est réelle, manifeste et notoire, exclusive, hostile (sans permission) et continue pendant la période légale. La période de limitation générale pour récupérer un bien-fonds est de 20 ans (735 ILCS 5/13-101). Cette période est réduite à 7 ans lorsque le possesseur détient sous couvert d'un titre imparfait (un acte défectueux ou autre réclamation d'enregistrement) fait de bonne foi et paie toutes les taxes légalement évaluées pendant ces 7 ans (735 ILCS 5/13-109) ; les terres vacantes et non occupées peuvent être acquises en payant les taxes pendant 7 ans sous couvert d'un titre imparfait (735 ILCS 5/13-107). Le titre ne peut être acquis contre l'État, les États-Unis ou les terres municipales détenues à usage public, et les possesseurs adversatifs successifs peuvent additionner leurs périodes s'il existe une continuité. Un demandeur perfectionne son titre commercialisable par une action en constatation de titre plutôt qu'automatiquement. Source : 735 ILCS 5/13-101, 5/13-107, 5/13-109.

- ✓ Période générale de possession adversative en Illinois : 20 ans de possession réelle, manifeste, exclusive, hostile et continue.
- ✓ Avec un titre imparfait de bonne foi et le paiement de toutes les taxes, la période tombe à 7 ans.
- ✓ Terres vacantes : 7 ans de paiement de taxes sous couvert d'un titre imparfait suffisent.
- ✓ La possession adversative ne s'exerce pas contre les terres appartenant à l'État, aux États-Unis ou aux terres municipales.

10.4 Exemption du Homestead en Illinois contre les Créanciers (15 000 $ / 30 000 $) et Renonciation du Conjoint

Indépendamment des exemptions d'impôt foncier sur la résidence principale, l'Illinois accorde à chaque personne un domaine de homestead dans sa résidence occupée par le propriétaire (y compris un condominium, une coopérative ou une maison mobile) qui est exempte des jugements de privilège et de vente forcée pour les dettes générales jusqu'à 15 000 $ de capitaux propres ; lorsque deux propriétaires ou plus partagent le homestead, l'exemption totale est de 30 000 $ (735 ILCS 5/12-901, 5/12-902). L'exemption ne protège pas contre un hypothèque ou un privilège de financement volontairement consentis, les impôts fonciers, les privilèges de mécanicien ou les dettes pour l'achat ou l'amélioration de la propriété. Pour transférer ou hypothéquer une propriété homestead libre de l'exemption, l'acte ou l'hypothèque doit contenir une renonciation ou une libération expresse du homestead signée et reconnue par les deux conjoints, même si un seul figure au titre (735 ILCS 5/12-904). Le homestead perdure pour le conjoint survivant et pour les enfants mineurs jusqu'à ce que le plus jeune atteigne 18 ans. Source : 735 ILCS 5/12-901 à 5/12-912.

- ✓ Exemption de homestead pour la protection contre les créanciers : 15 000 $ par propriétaire, maximum de 30 000 $ lorsque les propriétaires partagent le homestead.
- ✓ Le homestead ne neutralise pas les hypothèques, les privilèges fiscaux, les privilèges de mécanicien ou les dettes de financement.
- ✓ Un conjoint sans titre doit signer l'acte ou l'hypothèque pour renoncer aux droits du homestead.
- ✓ Le homestead survit au conjoint survivant et aux enfants mineurs.

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 Divulgations de revente de copropriété et de communauté d'intérêt commun

La section 22.1 de la Loi sur la propriété en copropriété (765 ILCS 605/22.1) exige qu'un propriétaire d'unité qui revend une copropriété obtienne de l'association et mette à la disposition de l'acheteur potentiel sur demande : la déclaration, les statuts et les règlements ; une déclaration de tout privilège, y compris les cotisations impayées contre l'unité ; une déclaration des dépenses d'immobilisations prévues pour l'année fiscale actuelle et les 2 années fiscales suivantes ; le montant des réserves et toute portion affectée ; le dernier état financier ; l'état des litiges en attente et des jugements ; la couverture d'assurance ; et une déclaration que tout amélioration du vendeur est conforme à la déclaration. L'association doit fournir ces informations dans les 10 jours ouvrables suivant une demande écrite et ne peut facturer que des frais raisonnables pour les frais directs déboursés, plafonnés par la loi à 375 $ selon ajustement pour inflation (vérifier le plafond actuel). La section 22 exige que le promoteur lors des ventes initiales fournisse la déclaration, les statuts, le budget d'exploitation prévu, les plans d'étage et les documents connexes, et un acheteur qui ne les a pas reçus avant la conclusion du contrat peut annuler le contrat dans les 5 jours suivant la réception. La Loi sur les associations de communautés d'intérêt commun (765 ILCS 160/1-35) impose des obligations de divulgation de revente parallèles aux associations de propriétaires non-condominiales, sous réserve de ses exemptions basées sur la taille. Source : 765 ILCS 605/22, 22.1 ; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ Les revendeurs de copropriété doivent fournir le dossier de divulgation 22.1 : documents de gouvernance, privilèges et cotisations impayées, dépenses d'immobilisations, réserves, états financiers, litiges et assurance.
- ✓ L'association doit répondre à une demande écrite 22.1 dans les 10 jours ouvrables.
- ✓ Les frais 22.1 sont limités aux frais directs raisonnables déboursés, plafonnés par la loi à 375 $ ajustés pour inflation (à vérifier).
- ✓ Les divulgations des ventes initiales du promoteur en vertu de la section 22 donnent à l'acheteur le droit d'annulation dans les 5 jours si livrées après la conclusion du contrat.
- ✓ La Loi sur les associations de communautés d'intérêt commun impose des obligations de divulgation de revente similaires aux associations de propriétaires.

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 Droit de saisie immobilière en Illinois : Procédure judiciaire, réintégration et rachat

L'Illinois est un État de saisie judiciaire : une hypothèque ne peut être saisie que par une action en justice en vertu de la Loi sur la saisie immobilière de l'Illinois (735 ILCS 5/15-1101 et suiv.), et la saisie par clause de vente n'est pas autorisée. Un emprunteur hypothécaire résidentiel a le droit statutaire de se réintégrer en remédiant au défaut dans les 90 jours suivant la signification de l'assignation, et le droit de racheter la totalité de la dette jusqu'au terme le plus tardif entre 7 mois après la signification ou 3 mois après le prononcé du jugement de saisie (respectivement 6 mois et 3 mois pour les biens non résidentiels) ; la vente judiciaire ne peut avoir lieu que lorsque la période de rachat expire et doit être confirmée par le tribunal. Si le prêteur est l'enchérisseur retenu pour un montant inférieur au jugement, le propriétaire résidentiel a le droit spécial de racheter dans les 30 jours suivant la confirmation en payant le prix de vente plus les intérêts et les frais. Les jugements pour déficit sont autorisés, et la Loi reconnaît également les actes à la place de la saisie et la saisie consentie, dans lesquels le prêteur prend titre libre de rachat en échange de la renonciation à tout déficit ; les locataires de bonne foi de biens résidentiels saisis ont droit à un préavis d'au moins 90 jours avant d'être tenus de quitter les lieux. Source : 735 ILCS 5/15-1401, 15-1402, 15-1508, 15-1602, 15-1603, 15-1604, 15-1224

- ✓ L'Illinois autorise uniquement la saisie judiciaire ; aucune saisie par clause de vente n'est permise.
- ✓ Droit de réintégration résidentielle : remédier au défaut dans les 90 jours suivant la signification de l'assignation.
- ✓ Le rachat résidentiel prend fin au terme le plus tardif entre 7 mois après la signification ou 3 mois après le jugement ; non résidentiel 6 mois ou 3 mois.
- ✓ Droit spécial de racheter dans les 30 jours suivant la confirmation de la vente si le prêteur a acheté pour moins que le montant du jugement.
- ✓ Les jugements pour déficit sont autorisés ; la saisie consentie confère au prêteur le titre en échange de la renonciation au déficit.

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 Loi sur le droit de réparation des locataires résidentiels et Loi sur les représailles des propriétaires

En vertu de la Loi sur le droit de réparation des locataires résidentiels, un locataire résidentiel peut notifier par écrit le propriétaire d'une réparation que le propriétaire est tenu d'effectuer ; si le propriétaire n'agit pas dans les 14 jours (ou promptement en cas d'urgence), le locataire peut faire effectuer la réparation par un artisan agréé ou qualifié et déduire le coût du loyer, mais la déduction ne peut pas dépasser le moindre de 500 $ ou la moitié d'un mois de loyer, et le locataire doit fournir le reçu payé (765 ILCS 742). La Loi ne s'applique pas lorsqu'une ordonnance municipale (comme l'Ordonnance Chicago Residential Landlord and Tenant) prévoit déjà des droits de réparation et déduction, et elle ne couvre pas les logements sociaux ni les dommages causés par le locataire. À compter du 1er janvier 2025, la Loi sur les représailles des propriétaires (765 ILCS 721) remplace l'ancienne Loi sur les expulsions en représailles et interdit à un propriétaire de résilier ou de refuser de renouveler la location, d'augmenter le loyer, de réduire les services ou d'engager une expulsion parce que le locataire s'est plaint à une agence gouvernementale, a demandé des réparations, s'est joint à une organisation de locataires ou a témoigné en justice. Un locataire qui prouve les représailles peut recouvrer le plus élevé de deux mois de loyer ou le double des dommages réels subis, plus les honoraires d'avocat, et peut invoquer les représailles comme moyen de défense contre l'expulsion. Source : 765 ILCS 742 ; 765 ILCS 721.

- ✓ Réparation et déduction : notification écrite, 14 jours pour agir du propriétaire, déduction plafonnée au moindre de 500 $ ou la moitié d'un mois de loyer.
- ✓ La Loi sur le droit de réparation cède le pas aux ordonnances locales qui prévoient déjà des droits de réparation et déduction (par exemple, Chicago RLTO).
- ✓ La Loi sur les représailles des propriétaires (en vigueur le 1er janvier 2025) interdit l'expulsion, le non-renouvellement, les augmentations de loyer ou les réductions de services en réponse à l'activité protégée du locataire.
- ✓ Les représailles constituent un moyen de défense contre l'expulsion et fondent des dommages-intérêts du plus élevé de deux mois de loyer ou le double des dommages réels, plus les honoraires d'avocat.

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 Loi sur les privilèges des mécaniciens de l'Illinois : Enregistrement de 4 mois, Action en 2 ans et Avis au sous-traitant de 90 jours

En vertu de la Loi sur les privilèges des mécaniciens de l'Illinois, un entrepreneur qui améliore un immeuble en vertu d'un contrat avec le propriétaire dispose d'un privilège qui s'attache à la date du contrat et prend priorité sur les charges ultérieures. Pour faire valoir le privilège contre des tiers, tels que les acheteurs et les prêteurs, l'entrepreneur doit enregistrer une réclamation de privilège auprès du greffier du comté dans les 4 mois suivant l'achèvement des travaux (770 ILCS 60/7); contre le seul propriétaire, la réclamation peut être déposée dans un délai de 2 ans. L'action en forclusion du privilège doit être intentée dans les 2 ans suivant l'achèvement. Un sous-traitant doit signifier un avis écrit de sa réclamation au propriétaire dans les 90 jours suivant l'achèvement de ses travaux (770 ILCS 60/24), et sur les résidences unifamiliales occupées par le propriétaire, un entrepreneur doit donner au propriétaire un avis écrit des droits de privilège du sous-traitant. Les acheteurs obtiennent généralement un affidavit d'entrepreneur et de propriétaire ainsi que des renonciations aux privilèges à la clôture pour protéger le titre. Source : 770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24.

- ✓ Enregistrer la réclamation de privilège du mécanicien dans les 4 mois suivant l'achèvement pour lier les acheteurs tiers et les prêteurs.
- ✓ L'action en exécution du privilège doit être déposée dans les 2 ans suivant l'achèvement.
- ✓ Un sous-traitant doit donner au propriétaire un avis écrit dans les 90 jours suivant l'achèvement de ses travaux.
- ✓ Le privilège remonte à la date du contrat à titre de priorité.

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 Loi sur les intérêts de l'Illinois, pénalités de remboursement anticipé, Loi sur les comptes d'imposition et d'assurance hypothécaires et délais de libération hypothécaire

La Loi sur les intérêts de l'Illinois ne fixe aucun taux d'intérêt maximal sur les prêts garantis par une hypothèque sur un bien immobilier, il n'existe donc aucun plafond d'usure sur les prêts hypothécaires de l'Illinois (815 ILCS 205/4). Cependant, lorsque le taux d'intérêt sur un prêt garanti par un bien immobilier résidentiel dépasse 8 % par an, le prêteur ne peut pas facturer ou percevoir de pénalité de remboursement anticipé (815 ILCS 205/4(2)(a)). En vertu de la Loi sur les comptes d'imposition et d'assurance hypothécaires, une fois qu'un emprunteur d'une maison unifamiliale occupée par le propriétaire a réduit le prêt à 65 % du capital initial et est à jour, l'emprunteur peut résilier le compte d'imposition et d'assurance à moins que le prêt ne soit assuré par le gouvernement ou que les documents hypothécaires n'exigent le dépôt en tiers ; les prêteurs doivent notifier les emprunteurs de ce droit (765 ILCS 910). La Loi sur les hypothèques exige que le créancier hypothécaire délivre une libération hypothécaire dans le mois suivant le paiement intégral ; un prêteur qui ne le fait pas est responsable d'une pénalité statutaire de 200 $ plus les dommages et les frais d'avocat (765 ILCS 905/2, 905/4). Source : 815 ILCS 205/4 ; 765 ILCS 910 ; 765 ILCS 905.

- ✓ Aucune limite d'usure ne s'applique aux prêts de l'Illinois garantis par des hypothèques immobilières.
- ✓ Aucune pénalité de remboursement anticipé ne peut être facturée sur un prêt hypothécaire résidentiel portant intérêt à plus de 8 % par an.
- ✓ Un emprunteur peut résilier le compte d'imposition et d'assurance une fois que le prêt est réduit à 65 % du capital initial (Loi sur les comptes d'imposition et d'assurance hypothécaires).
- ✓ Une libération hypothécaire doit être délivrée dans le mois suivant le remboursement ; le non-respect entraîne une pénalité statutaire de 200 $ plus les dommages et les frais d'avocat.

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 Exigences de la Loi sur les détecteurs de fumée et la Loi sur les détecteurs d'alarme de monoxyde de carbone

La Loi Illinois sur les détecteurs de fumée exige que chaque unité d'habitation soit équipée d'au moins un détecteur de fumée approuvé à chaque étage, y compris les sous-sols, et à moins de 15 pieds de chaque pièce utilisée pour dormir ; depuis le 1er janvier 2023, tout détecteur à pile nouvellement installé ou de remplacement doit être une unité scellée avec une pile non amovible de 10 ans (425 ILCS 60). La Loi sur les détecteurs d'alarme de monoxyde de carbone exige une alarme CO approuvée à moins de 15 pieds de chaque pièce utilisée pour dormir dans toute habitation disposant d'un appareil fonctionnant aux combustibles fossiles, d'une cheminée ou d'un garage attenant (430 ILCS 135). Dans les immeubles locatifs, le propriétaire doit fournir et installer les détecteurs et les alarmes, et le locataire est responsable de les tester et de remplacer les piles. Les violations sont des infractions mineures et les municipalités peuvent adopter des codes plus stricts ; on demande couramment aux vendeurs et aux propriétaires de certifier la conformité à la fermeture ou à la mise en location. Source : 425 ILCS 60 ; 430 ILCS 135.

- ✓ Détecteurs de fumée : au moins un à chaque étage (y compris le sous-sol) et à moins de 15 pieds de chaque pièce de couchage.
- ✓ Depuis le 1er janvier 2023, les nouveaux détecteurs de fumée à pile doivent avoir des piles scellées de 10 ans.
- ✓ Alarmes CO : à moins de 15 pieds de chaque pièce de couchage lorsqu'il y a un appareil fonctionnant aux combustibles, une cheminée ou un garage attenant.
- ✓ Le propriétaire installe les détecteurs ; le locataire les teste et remplace les piles.

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 Statute of Frauds, Reconnaissance et Enregistrement Race-Notice selon la Loi sur les Transferts de Propriété de l'Illinois

La Loi sur la Fraude de l'Illinois exige que tout contrat de vente de terrain ou de droit relatif à un terrain, ainsi que tout bail d'une durée supérieure à un an, soit rédigé par écrit et signé par la partie à laquelle il s'oppose ; les baux verbaux d'une durée d'un an ou moins sont exécutoires (740 ILCS 80/2). Un acte est valide entre les parties lorsqu'il est signé et livré, mais il doit être reconnu devant un notaire ou un autre agent autorisé pour être enregistré (765 ILCS 5/20). L'Illinois suit une règle d'enregistrement race-notice : un acte ou une hypothèque non enregistré est nul à l'égard des créanciers et des acheteurs tiers de bonne foi sans avis, et les instruments ne prennent effet contre ces tiers que du moment où ils sont déposés pour enregistrement auprès du greffier du comté (765 ILCS 5/30). L'enregistrement donne un avis constructif, et la possession donne un avis d'enquête. Le système Torrens (titre enregistré) autrefois utilisé dans le comté de Cook a été aboli, tous les titres enregistrés ayant été convertis au système d'enregistrement en 1997. Source : 740 ILCS 80/2 ; 765 ILCS 5/20, 5/30.

- ✓ Les contrats de vente de terrain et les baux d'une durée supérieure à 1 an doivent être rédigés par écrit et signés pour être exécutoires ; les baux d'une durée d'un an ou moins peuvent être verbaux.
- ✓ Un acte doit être reconnu pour être enregistré, mais la reconnaissance n'est pas requise pour la validité entre le constituant et le bénéficiaire.
- ✓ L'Illinois est un État race-notice : un instrument non enregistré est devancé par un acheteur tiers de bonne foi ultérieur sans avis qui s'enregistre en premier.
- ✓ L'enregistrement Torrens du comté de Cook a été aboli ; l'Illinois utilise le système d'enregistrement dans tout l'État.

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 Loi sur les Multipropriétés Immobilières de 1999 et Loi sur l'Enregistrement des Ventes de Terrains de 1999

La Loi sur les Multipropriétés Immobilières de 1999 exige que les promoteurs enregistrent chaque plan de multipropriété auprès de l'IDFPR et remettent une déclaration d'offre publique aux acheteurs avant ou au moment de la signature du contrat ; les ventes de multipropriétés en Illinois doivent être effectuées par des personnes titulaires d'une licence en vertu de la Loi sur les Licences Immobilières (765 ILCS 101). Un acheteur de multipropriété dispose d'un droit inviolable d'annuler le contrat d'achat dans les 5 jours civils suivant la signature ou la réception de la déclaration d'offre publique, selon la date la plus tardive, et les dépôts doivent être mis en dépôt fiduciaire jusqu'à la fin de la période de rescision (765 ILCS 101/10-10). La Loi sur l'Enregistrement des Ventes de Terrains de 1999 exige l'enregistrement auprès de l'IDFPR et la remise d'un rapport immobilier avant d'offrir des lots subdivisés non aménagés (généralement 25 lots ou plus dans un plan promotionnel commun) aux résidents de l'Illinois, avec un droit de rescision de l'acheteur et des exemptions pour les lots avec maisons existantes ou vendus à des constructeurs (765 ILCS 86 - vérifier les seuils). Les violations de l'une ou l'autre loi constituent des motifs de discipline des licences et de pénalités civiles. Source : 765 ILCS 101 ; 765 ILCS 86.

- ✓ Les plans de multipropriété doivent être enregistrés auprès de l'IDFPR et vendus avec une déclaration d'offre publique par des courtiers immobiliers agréés.
- ✓ Les acheteurs de multipropriétés peuvent annuler dans les 5 jours civils suivant la signature ou la réception de la déclaration d'offre publique, selon la date la plus tardive.
- ✓ Les lots vacants subdivisés (environ 25 ou plus) offerts aux résidents de l'Illinois doivent être enregistrés et accompagnés d'un rapport immobilier en vertu de la Loi sur l'Enregistrement des Ventes de Terrains.
- ✓ Le non-respect est un motif de discipline en vertu de la Loi sur les Licences Immobilières.