Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Nevada Real Estate Salesperson License Exam

Nevada

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
275	26	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 • 275 knowledge points • 26 chapters

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

Contents

01	NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)	1
02	Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)	6
03	Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)	12
04	Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)	25
05	Property managers (645.6052–645.6058)	37
06	Disciplinary and other actions (645.630–645.760)	40
07	Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund	47
08	Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)	52
09	NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)	58
10	Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)	64
11	Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)	73
12	Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)	84
13	Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)	96
14	Proceedings before the Commission	102
15	Education, Research and Recovery Fund; advisory committee	106
16	Permit to engage in business as business broker	109
17	Supplement: Property Condition Disclosure	112
18	Supplement: Condominium/HOA	114
19	Supplement: Landlord-Tenant	116
20	Supplement: Transfer Tax and Recording	118
21	Supplement: Fair Housing Additions	120
22	Supplement: Other State Disclosures	122
23	Supplement: Property Tax	125
24	Supplement: Foreclosure	127

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 129

26 Supplement: Subdivision/Timeshare Registration 131

CHAPTER 1

NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)

1.1 Définition de la relation d'agence

« Agence » signifie une relation entre un mandant et un mandataire découlant d'un accord de courtage ou d'un accord de gestion immobilière, par lequel le mandataire s'engage à accomplir certains actes au nom du mandant dans les relations avec un tiers. Le terme n'inclut pas une relation découlant uniquement de négociations ou de communications avec un client d'un autre courtier avec la permission écrite de ce courtier en vertu de NRS 645.635(2).

- ✓ L'agence découlant d'un accord de courtage ou d'un accord de gestion immobilière
- ✓ L'agence exige que le mandataire agisse au nom du mandant dans les relations avec un tiers
- ✓ Les communications avec un client d'un autre courtier (avec permission écrite) ne créent pas une relation d'agence

1.2 Définition du Contrat de Courtage

Un « contrat de courtage » est un contrat ÉCRIT entre un client et un courtier par lequel le courtier s'engage à accepter une contrepartie valable du client ou d'une autre personne pour avoir aidé, sollicité ou négocié la vente, l'achat, l'option, la location ou la prise à bail d'un bien immobilier, ou la vente, l'échange, l'option ou l'achat d'une entreprise. Il n'inclut PAS un contrat de gestion immobilière.

- ✓ Un contrat de courtage doit être écrit
- ✓ Un contrat de courtage n'inclut pas un contrat de gestion immobilière
- ✓ Il couvre la vente, l'achat, l'option, la location ou la prise à bail d'un bien immobilier, ou la vente/l'échange/l'option/l'achat d'une entreprise

1.3 Gestion immobilière et définitions connexes

La « gestion immobilière » est l'entretien et la gestion physiques, administratifs ou financiers d'un bien immobilier, ou la supervision de telles activités, moyennant rémunération en vertu d'un accord de gestion immobilière. Un « accord de gestion immobilière » est un contrat ÉCRIT entre un client et un courtier acceptant une contrepartie valable pour la fourniture de services de gestion immobilière. Un « gestionnaire immobilier » est une personne exerçant la gestion immobilière qui, en tant qu'employé ou entrepreneur indépendant, est associée à un courtier immobilier agréé, que ce soit ou non moyennant rémunération.

- ✓ La gestion immobilière nécessite un accord de gestion immobilière et une rémunération
- ✓ Un accord de gestion immobilière doit être écrit
- ✓ Un gestionnaire immobilier doit être associé à un courtier immobilier agréé

1.4 Définition du courtier immobilier

Un « courtier immobilier » est une personne qui, pour le compte d'autrui et moyennant rémunération (ou expectative de celle-ci) : (a) vend, échange, consent des options, achète, loue, exploite en bail, négocie ou établit la liste/sollicite des acheteurs potentiels de biens immobiliers, améliorations ou maisons modulaires/d'occasion/mobiles cédées avec les biens immobiliers ; (b) exerce l'activité de frais d'avance pour la promotion de la vente/location de fonds de commerce ou de biens immobiliers ; (c) exerce la gestion de propriétés ; ou (d) exerce le courtage commercial. L'assistance à la vente/location de terres publiques moyennant rémunération fait également d'une personne un courtier. Exclut un employé acceptant les réservations de logements de 31 jours ou moins qui n'effectue aucune tâche liée au transfert.

- ✓ Un courtier agit pour le compte d'autrui moyennant rémunération couvrant la vente, la location, la négociation, la gestion de propriétés, les frais d'avance ou le courtage commercial
- ✓ Quiconque aide ou assiste à la vente, l'achat, la location ou l'exploitation en bail de terres publiques moyennant rémunération est un courtier
- ✓ Un employé acceptant les réservations de locations de logements de 31 jours ou moins (sans fonctions de transfert) n'est pas un courtier

1.5 Exemptions de l'applicabilité du chapitre

Le chapitre 645 ne s'applique pas à certaines personnes : (a) un propriétaire/bailleur ou son employé régulier effectuant des actes énumérés accessoires à la gestion ou l'investissement dans sa propre propriété (« gestion » signifie préserver/augmenter les revenus, NON les activités de vente) ; (b) un employé d'un courtier collectant des loyers au nom du courtier ; (c) une personne effectuant des fonctions de gestionnaire immobilier pour une seule propriété tout en maintenant un bureau sur cette propriété (et ne gérant aucune autre propriété) ; et (d) une personne gérant une communauté d'intérêt commun, un hôtel en copropriété, un projet de copropriété, une multipropriété ou un PUD en vertu de chapitres NRS spécifiés si elle est membre en règle avec les accréditations appropriées.

- ✓ Les propriétaires/bailleurs gérant leur propre propriété sont exonérés, mais « gestion » exclut les activités de vente
- ✓ Un employé d'un courtier collectant des loyers au nom du courtier est exonéré
- ✓ Une personne gérant une seule propriété tout en maintenant un bureau sur celle-ci est exonérée
- ✓ Les gestionnaires de communautés d'intérêt commun/hôtels en copropriété/multipropriétés/PUD admissibles avec accréditations appropriées sont exonérés

1.6 Définitions des frais d'avance et des annonces avec frais d'avance

Un « frais d'avance » est un frais contracté, réclamé, exigé, facturé, reçu ou collecté pour une annonce avec frais d'avance, une annonce publicitaire ou une offre de vente ou de location de propriété, émise pour promouvoir la vente ou la location d'une entreprise ou d'un bien immobilier avant la dernière impression/émission, autre que par un journal d'intérêt général. Une « annonce avec frais d'avance » comprend les noms/listes de propriétaires, bailleurs, locateurs ou emplacements de propriétés offertes à la location/vente/bail/échange; les noms/emplacements des acheteurs potentiels, acheteurs, locataires ou locataires; et les accords de courtage pour fournir des services ou pour localiser/promouvoir la vente ou la location d'une entreprise ou d'un bien immobilier moyennant des frais d'avance.

- ✓ Un frais d'avance est facturé avant la dernière impression/émission et n'inclut pas les journaux d'intérêt général
- ✓ Les annonces avec frais d'avance comprennent les listes de propriétaires fonciers, d'acheteurs potentiels ou d'accords de courtage pour promouvoir la vente/location moyennant des frais d'avance
- ✓ Les publications destinées à la circulation générale sont exclues des annonces avec frais d'avance

1.7 Définitions de Client, Entreprise et Courtier en Affaires

Un « client » est une personne qui a conclu un accord de courtage ou un accord de gestion immobilière avec un courtier. Une « entreprise » désigne les actifs corporels et le fonds de commerce d'une entreprise existante. Un « courtier en affaires » est une personne qui, agissant pour le compte d'autrui et moyennant rémunération, vend/échange/loue/afferme une entreprise vendue dans le cadre d'un intérêt immobilier, négocie de telles transactions, ou énumère/sollicite des acheteurs d'une entreprise où un élément implique un intérêt immobilier.

- ✓ Un client est une personne qui a conclu un accord de courtage OU un accord de gestion immobilière avec un courtier
- ✓ Une entreprise désigne les actifs corporels et le fonds de commerce d'une entreprise existante
- ✓ Un courtier en affaires agit pour le compte d'autrui moyennant rémunération concernant une entreprise vendue dans le cadre d'un intérêt/domaine immobilier

1.8 Définitions du Courtier-Agent et de l'Agent Immobilier

Un « courtier-agent immobilier » détient une licence de courtier (ou a réussi l'examen de courtier) mais est associé en tant qu'employé/entrepreneur indépendant auprès d'un courtier agréé en tant qu'agent, ou auprès d'un propriétaire-développeur enregistré en tant que directeur des ventes. Un « agent immobilier » est une personne associée en tant qu'employé/entrepreneur indépendant auprès d'un courtier agréé ou d'un propriétaire-développeur enregistré pour effectuer des actes conformément à la définition du courtier. Dans ce chapitre, « agent immobilier » inclut « courtier-agent immobilier » le cas échéant.

- ✓ Un courtier-agent détient une licence de courtier mais travaille sous un autre courtier agréé ou propriétaire-développeur
- ✓ Un agent immobilier doit être associé à un courtier agréé ou à un propriétaire-développeur enregistré
- ✓ Le terme « agent immobilier » inclut « courtier-agent » le cas échéant

1.9 Définitions administratives clés

« Administrateur » désigne l'Administrateur des biens immobiliers. « Commission » désigne la Commission des biens immobiliers. « Directeur » désigne le Directeur du Département du Commerce et de l'Industrie. « Division des biens immobiliers » et « Division » désignent la Division des biens immobiliers du Département du Commerce et de l'Industrie. Ces entités administrent et appliquent le Chapitre 645.

- ✓ L'Administrateur est l'Administrateur des biens immobiliers ; la Commission est la Commission des biens immobiliers
- ✓ La Division est la Division des biens immobiliers du Département du Commerce et de l'Industrie
- ✓ Le Directeur est le Directeur du Département du Commerce et de l'Industrie

1.10 Définitions de l'Immobilier et du Propriétaire-Promoteur

L'« immobilier » désigne tout droit ou intérêt dans un bien immobilier, notamment les propriétés en pleine propriété, les baux, et les intérêts dans les condominiums, maisons de ville ou lotissements aménagés, corporels ou incorporels, qu'ils soient situés au Nevada ou ailleurs. Un « propriétaire-promoteur » est une personne qui possède cinq lots ou plus dans une subdivision enregistrée (ou une parcelle approuvée) sur chacun desquels se trouve une résidence unifamiliale non vendue antérieurement.

- ✓ L'immobilier comprend les intérêts que la propriété soit située au Nevada ou ailleurs
- ✓ Un propriétaire-promoteur possède cinq lots ou plus avec des résidences unifamiliales non vendues dans une subdivision enregistrée

CHAPTER 2

Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)

2.1 Exemptions de la Licence selon le Chapitre 645

Certaines personnes et entités sont exonérées des exigences de licence du Chapitre 645. Celles-ci incluent les banques, sociétés d'épargne, coopératives de crédit, sociétés de fiducie, associations d'épargne et de crédit, banques d'épargne, et associations de prêts hypothécaires ou agricoles traitant des propriétés acquises pour développement, usage commercial, ou par forclusion. Sont également exonérées les corporations agissant par l'intermédiaire d'officiers réguliers (qui ne reçoivent aucune compensation spéciale) concernant les propriétés de la corporation; les avocats exerçant leurs fonctions juridiques; les curateurs nommés par le tribunal, syndics de faillite, administrateurs, ou exécuteurs testamentaires; les fiduciaires agissant en vertu d'accords de fiducie, d'actes de fiducie, ou de testaments; les transactions de concessions minières; et l'État du Nevada ou ses subdivisions politiques.

- ✓ Les banques et institutions de prêt sont exonérées lorsqu'elles traitent des propriétés acquises pour développement, commerce, ou par forclusion de prêts qu'elles ont origines ou détiennent
- ✓ Les avocats exerçant leurs fonctions juridiques, et les curateurs nommés par le tribunal/syndics de faillite/administrateurs/exécuteurs testamentaires sont exonérés
- ✓ Les corporations agissant par l'intermédiaire d'officiers réguliers qui ne reçoivent aucune compensation spéciale pour les propriétés de la corporation sont exonérées
- ✓ L'État du Nevada et ses subdivisions politiques, ainsi que les transactions de concessions minières, sont exonérés

2.2 Commission de l'immobilier : Création et pouvoirs

La Commission de l'immobilier est composée de cinq membres nommés par le Gouverneur. La Commission agit en qualité consultative auprès de la Division de l'immobilier, adopte des règlements et tient des audiences. Elle doit adopter des règlements établissant les normes d'exploitation des bureaux des titulaires de licences et pour leur conduite commerciale et éthique. La Commission peut déléguer son autorité à l'Administrateur par règlement. La signification d'un acte peut être faite au bureau principal de la Division de l'immobilier.

- ✓ La Commission est composée de cinq membres nommés par le Gouverneur
- ✓ La Commission agit en qualité consultative auprès de la Division, adopte des règlements et tient des audiences
- ✓ La Commission doit adopter des règlements établissant les normes d'exploitation des bureaux et de conduite commerciale et éthique
- ✓ La Commission peut déléguer son autorité à l'Administrateur par règlement

2.3 La Division de l'Immobilier administre le Chapitre 645

Le Chapitre 645 est administré par la Division de l'Immobilier, qui fonctionne sous la supervision administrative du Directeur. La Division assure la mise en œuvre quotidienne de la loi de Nevada sur l'octroi des licences immobilières.

- ✓ La Division de l'Immobilier administre toutes les dispositions du Chapitre 645
- ✓ La Division est soumise à la supervision administrative du Directeur

2.4 Membres de la Commission : Limite de Service Consécutif

Les membres de la Commission sont admissibles à une reconduction de mandat, mais ne peuvent pas servir plus de 6 ans consécutifs. Après avoir servi 6 ans consécutifs, un membre n'est pas admissible à une reconduction jusqu'à l'expiration d'une période de 3 ans. Lorsqu'un successeur complète un mandat non expiré, ce temps ne compte pas vers la limite de 6 ans, sauf si le solde non expiré dépasse 18 mois.

- ✓ Les membres ne peuvent pas servir plus de 6 ans consécutifs
- ✓ Après 6 ans consécutifs, un membre doit attendre 3 ans avant une reconduction
- ✓ Le temps servi pour compléter un mandat non expiré compte vers la limite de 6 ans uniquement si le solde non expiré dépasse 18 mois

2.5 Membres de la Commission : Qualifications

Chaque membre de la Commission doit être un citoyen des États-Unis, un résident du Nevada depuis au moins 5 ans, et activement engagé dans les affaires en tant que courtier immobilier au Nevada depuis au moins 3 ans immédiatement avant sa nomination, ou en tant que courtier-vendeur immobilier au Nevada depuis au moins 5 ans immédiatement avant sa nomination. Les membres doivent prêter le serment constitutionnel de charge et jurer qu'ils sont légalement qualifiés.

- ✓ Les membres doivent être citoyens des États-Unis et résidents du Nevada depuis au moins 5 ans
- ✓ Les membres doivent avoir été courtier immobilier au Nevada pendant au moins 3 ans, OU courtier-vendeur pendant au moins 5 ans, immédiatement avant leur nomination
- ✓ Les membres doivent prêter le serment constitutionnel et jurer qu'ils sont légalement qualifiés

2.6 Administrateur : Qualifications et Restrictions

L'Administrateur doit posséder une connaissance générale des pratiques immobilières généralement acceptées et être raisonnablement informé sur les lois régissant les contrats d'agence immobilière. L'Administrateur ne peut pas avoir d'intérêt dans une entreprise immobilière ou une société de courtage, ni exercer en tant que courtier, vendeur ou agent. La même restriction de conflit d'intérêts s'applique à tous les employés de la Division de l'Immobilier.

- ✓ L'Administrateur doit avoir une connaissance générale de la pratique immobilière et du droit des contrats d'agence
- ✓ L'Administrateur ne peut pas avoir d'intérêt dans une entreprise immobilière ou de courtage, ni exercer comme courtier, vendeur ou agent
- ✓ Aucun employé de la Division ne peut avoir d'intérêt dans une entreprise immobilière ou de courtage, ni exercer comme courtier, vendeur ou agent

2.7 Inspection régulière des dossiers du courtier

La Division doit inspecter régulièrement les dossiers de transactions, les dossiers de fiducie et les comptes commerciaux immobiliers pertinents de tous les courtiers immobiliers et des promoteurs-propriétaires pour assurer la conformité avec le Chapitre 645. La Commission adopte des règlements relatifs à ces inspections.

- ✓ La Division doit inspecter régulièrement les dossiers de transactions, les dossiers de fiducie et les comptes commerciaux des courtiers et des promoteurs-propriétaires
- ✓ La Commission adopte des règlements régissant ces inspections

2.8 Obligation de la Division de Préparer les Formulaires de Devoirs Owed

La Division doit préparer et distribuer aux titulaires de licence et aux gestionnaires immobiliers des formulaires énonçant les devoirs owed : un pour un titulaire de licence/gestionnaire immobilier agissant pour une seule partie, un pour agir pour plus d'une partie, et un pour un courtier qui assigne différents titulaires de licence ou gestionnaires immobiliers affiliés à des parties distinctes dans une transaction ou un accord de gestion immobilière.

- ✓ La Division prépare un formulaire « Devoirs Owed » pour agir pour une seule partie
- ✓ La Division prépare un formulaire pour agir pour plus d'une partie (représentation double)
- ✓ La Division prépare un formulaire pour un courtier assignant différents titulaires de licence affiliés à des parties distinctes

2.9 Membres de la Commission : Résidence Régionale

Sur les cinq membres de la Commission : trois doivent résider ou avoir un principal établissement dans le comté de Clark ; un dans le comté de Washoe ; et un à Carson City ou dans l'un des comtés ruraux spécifiés (Churchill, Douglas, Elko, Esmeralda, Eureka, Humboldt, Lander, Lincoln, Lyon, Mineral, Nye, Pershing, Storey ou White Pine). Cette répartition vise à assurer une représentation régionale proportionnelle et est réexaminée après chaque recensement décennal.

- ✓ Trois membres doivent provenir du comté de Clark ; un du comté de Washoe ; un de Carson City ou des comtés ruraux spécifiés
- ✓ La répartition est destinée à assurer une représentation régionale proportionnelle et est réexaminée après chaque recensement décennal
- ✓ Si aucune personne qualifiée d'une région n'est disposée à servir, les règles de secours statutaires régissent la nomination ou le siège reste vacant

2.10 Officiers de la Commission, Réunions et Quorum

À la première réunion de chaque exercice fiscal, la Commission élit un Président, un Vice-Président et un Secrétaire. La Commission tient au moins deux réunions ordinaires par an, une dans la partie sud et une dans la partie nord de l'État. Une majorité de la Commission constitue un quorum, et l'acte de la majorité en séance constitue l'acte de la Commission. Une vacance ne diminue pas le pouvoir d'agir des membres restants. Avis écrit des réunions doit être donné au moins 3 jours ouvrables avant.

- ✓ Une majorité de la Commission constitue un quorum, et l'acte de la majorité en séance est l'acte de la Commission
- ✓ Au moins deux réunions ordinaires doivent être tenues par an, une au nord et une au sud
- ✓ Une vacance ne diminue pas le pouvoir d'agir des membres restants
- ✓ Avis écrit des réunions doit être donné au moins 3 jours ouvrables à l'avance

2.11 Dossiers de la Division : Inspection publique et confidentialité

La Division adopte un sceau pour authentifier ses procédures. Les dossiers de la Division sont généralement ouverts à l'inspection publique, mais la Division peut refuser de rendre publics (sauf si ordonné par un tribunal) les examens des courtiers immobiliers et des agents immobiliers ainsi que les dossiers criminels et financiers des titulaires de licence, des candidats et des propriétaires-promoteurs. Les copies certifiées des dossiers de la Division sont admissibles en cour avec le même effet que les originaux.

- ✓ Les dossiers de la Division sont ouverts à l'inspection publique sauf les examens et les dossiers criminels/financiers, qui peuvent être retenus sauf si un tribunal ordonne la divulgation
- ✓ Les copies certifiées et scellées des dossiers de la Division sont admissibles en cour au même titre que les originaux

2.12 Ordonnances restrictives et enquêtes sur la fraude

Lorsque la Division estime qu'une personne a violé ou est sur le point de violer le Chapitre 645, elle peut engager une action en son propre nom devant le tribunal de district pour interdire la violation. Aucune ordonnance restrictive préliminaire ou ordonnance de restriction temporaire ne peut être accordée sans au moins 5 jours de préavis à la partie adverse. La Division peut également enquêter sur les soupçons de fraude, de tromperie ou de publicité mensongère dans les transactions portant sur des terrains vacants/non aménagés ou des lotissements en dehors des limites de la ville, et soumettre les preuves au Procureur général ou au procureur de district pour action en justice.

- ✓ La Division peut engager une action en son propre nom pour interdire les violations du Chapitre 645
- ✓ Aucune ordonnance restrictive préliminaire ou ordonnance de restriction temporaire ne peut être accordée sans au moins 5 jours de préavis à la partie adverse
- ✓ La Division peut enquêter et soumettre les preuves de fraude, de tromperie ou de publicité mensongère dans les transactions de terrains non aménagés ou de lotissements au Procureur général ou au procureur de district

CHAPTER 3

Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)

3.1 Permis Requis pour Exercer une Activité Immobilière

NRS 645.230 rend illégal pour toute personne, LLC, société de personnes, association ou société d'exercer, agir en tant que, faire la publicité ou prétendre agir comme courtier immobilier, courtier-agent ou agent immobilier au Nevada sans d'abord obtenir la licence appropriée auprès de la Division de l'Immobilier. Des activités supplémentaires exigent des accréditations supplémentaires : la gestion immobilière exige à la fois une licence ET un permis ; le courtage commercial exige une licence ET un permis de courtier commercial (NRS 645.863). Les gestionnaires immobiliers désignés doivent se conformer à NRS 645.6055 et les courtiers commerciaux désignés à NRS 645.867.

- ✓ Aucune personne ne peut agir en tant que courtier, courtier-agent ou agent immobilier au Nevada sans d'abord obtenir une licence de la Division de l'Immobilier
- ✓ La gestion immobilière exige une licence immobilière PLUS un permis pour exercer la gestion immobilière
- ✓ Le courtage commercial exige une licence immobilière PLUS un permis de courtier commercial en vertu de NRS 645.863
- ✓ Même la publicité ou la prétention d'agir dans ces capacités sans licence est illégale

3.2 Obligations de l'agent titulaire d'une licence

Le NRS 645.252 exige qu'un agent titulaire d'une licence divulgue à chaque partie, dès que possible : les faits matériels et pertinents concernant la propriété connus ou raisonnablement connaissables ; chaque source de rémunération ; que l'agent est un mandant ou a un intérêt dans un mandant ; que l'agent agit pour plus d'une partie (consentement écrit requis) ; et tout changement de relation. L'agent doit exercer une compétence et une diligence raisonnables envers toutes les parties et fournir le formulaire de divulgation des obligations de la Division (NRS 645.193) à chaque partie représentée et à chaque partie non représentée. Sauf accord écrit, l'agent n'a pas l'obligation de vérifier indépendamment les déclarations des inspecteurs/experts certifiés, d'examiner les finances d'une partie ou d'enquêter sur l'état de la propriété.

- ✓ Un agent doit divulguer les faits matériels concernant la propriété connus ou raisonnablement connaissables, dès que possible
- ✓ Un agent doit divulguer toutes les sources de rémunération et tout intérêt en tant que mandant dans la transaction
- ✓ La double représentation requiert un consentement écrit incluant les déclarations spécifiées (conflit d'intérêts, confidentialité, absence de coercition, etc.)
- ✓ L'agent doit fournir le formulaire de divulgation des obligations de la Division aux parties représentées et non représentées, et n'a aucune obligation de vérifier indépendamment les experts, d'examiner les finances ou d'enquêter sur l'état de la propriété, sauf accord écrit

3.3 Exigences de consentement écrit pour la double représentation

Lorsqu'un titulaire de licence agit pour plus d'une partie en vertu de la NRS 645.252(1)(d), le titulaire de licence doit obtenir le consentement écrit de chaque partie avant de continuer. Le consentement écrit doit inclure : une description de la transaction ; une déclaration selon laquelle le titulaire de licence agit pour des parties ayant des intérêts contraires et présente un conflit d'intérêts ; une déclaration selon laquelle les informations confidentielles ne seront pas divulguées pendant 1 an après la révocation/résiliation (sauf ordonnance judiciaire ou autorisation écrite) ; une déclaration selon laquelle une partie n'est pas tenue de consentir ; et une déclaration selon laquelle le consentement est donné sans contrainte et la partie en comprend les conditions.

- ✓ Un titulaire de licence agissant pour plusieurs parties doit obtenir le consentement écrit de chaque partie avant de continuer à agir
- ✓ Le consentement écrit doit divulguer le conflit d'intérêts et les intérêts contraires des parties
- ✓ Les informations confidentielles ne peuvent pas être divulguées pendant 1 an après la résiliation, sauf ordonnance judiciaire ou autorisation écrite
- ✓ Le consentement doit stipuler que la partie n'est pas tenue de consentir et donne son consentement sans contrainte

3.4 Obligations en vertu d'un accord de courtage pour représenter un client

La NRS 645.254 impose des obligations supplémentaires à un titulaire de permis ayant un accord de courtage pour représenter un client : exercer une diligence raisonnable et des compétences professionnelles pour exécuter l'accord ; ne pas divulguer les informations confidentielles du client pendant 1 an après la révocation/résiliation (sauf ordonnance judiciaire ou permission écrite) ; rechercher une transaction aux prix/conditions du client ou à un prix acceptable ; présenter toutes les offres dès que possible, sauf si le client renonce sur un formulaire de la Division ; divulguer les faits importants connus concernant la transaction ; conseiller au client de chercher des conseils d'experts au-delà de l'expertise du titulaire de permis ; et comptabiliser tout l'argent/bien dans lequel le client peut avoir un intérêt dès que possible.

- ✓ Un titulaire de permis représentant doit présenter toutes les offres dès que possible, sauf si le client renonce sur un formulaire prescrit par la Division
- ✓ Les informations confidentielles du client ne peuvent pas être divulguées pendant 1 an après la résiliation, sauf ordonnance judiciaire ou permission écrite
- ✓ Le titulaire de permis doit conseiller au client d'obtenir des conseils d'experts sur les questions dépassant l'expertise du titulaire de permis
- ✓ Le titulaire de permis doit comptabiliser tout l'argent et bien dans lequel le client peut avoir un intérêt dès que possible

3.5 Un seul acte constitue l'exercice de la profession de courtier/agent immobilier

La NRS 645.260 stipule que toute personne ou entité qui, pour le compte d'une autre et moyennant une rémunération ou l'expectative d'une rémunération, fait ou offre de faire ou convient de faire un seul acte ou transaction entrant dans la définition d'un courtier immobilier (NRS 645.030) — qu'il s'agisse d'une partie accessoire d'une transaction ou de l'ensemble de la transaction — exerce la fonction de courtier ou d'agent immobilier en vertu du Chapitre 645.

- ✓ Un seul acte effectué pour le compte d'une autre personne moyennant une rémunération déclenche l'obligation d'obtenir une licence
- ✓ L'acte peut être accessoire ou constituer l'ensemble de la transaction et reste considéré comme une activité de courtier/agent immobilier

3.6 Preuve de licence requise pour intenter une action en justice en compensation

La NRS 645.270 stipule qu'une personne ou entité agissant en tant que courtier ou agent immobilier au Nevada ne peut pas engager ou maintenir une action en justice pour recouvrer une compensation pour des actes en vertu de la NRS 645.030 sans alléguer et prouver qu'elle était un courtier ou un agent immobilier agréé au moment où la cause d'action a surgi.

- ✓ Une personne ne peut pas poursuivre en justice pour recouvrer une compensation immobilière sans alléguer et prouver son accréditation
- ✓ La licence doit avoir existé au moment où la cause d'action a surgi

3.7 Partage des Commissions avec des Personnes Non Autorisées Interdit

NRS 645.280 rend illégal pour un courtier agréé, un courtier-vendeur ou un vendeur de verser une partie d'une commission, d'une rémunération ou d'une commission de recherche provenant d'une transaction immobilière à toute personne qui n'est pas un courtier agréé, un courtier-vendeur ou un vendeur pour les services rendus. Un courtier peut verser une commission à un courtier agréé d'un autre État. Un courtier-vendeur ou un vendeur ne peut être associé à ou accepter une rémunération que de la part du courtier ou du promoteur-propriétaire pour lequel il est agréé, et ne peut verser des commissions que par l'intermédiaire de ce courtier ou promoteur-propriétaire.

- ✓ Les commissions ou les commissions de recherche ne peuvent pas être versées à des personnes non autorisées pour les services rendus
- ✓ Un courtier du Nevada peut verser une commission à un courtier agréé d'un autre État
- ✓ Un vendeur/courtier-vendeur ne peut accepter une rémunération que du courtier ou du promoteur-propriétaire pour lequel il est agréé et ne peut verser des commissions que par l'intermédiaire de ce courtier ou promoteur-propriétaire

3.8 Comptes de dépôt fiduciaire, Mélange de fonds et Tenue de dossiers

La loi NRS 645.310 exige que tous les dépôts conservés par un courtier/promoteur immobilier en attente de conclusion ou de résiliation soient entièrement comptabilisés. Les vendeurs/courtiers-vendeurs qui reçoivent de l'argent au nom d'un courtier doivent le remettre rapidement au courtier/promoteur immobilier. Un courtier ne doit PAS mélanger l'argent ou les biens des clients avec ses propres fonds. L'argent appartenant à des tiers doit être rapidement déposé dans un compte de dépôt fiduciaire distinct et désigné dans une banque ou une coopérative de crédit du Nevada ; le courtier est personnellement responsable et responsable du dépôt. Le courtier doit tenir des registres détaillés, équilibrer chaque compte de dépôt fiduciaire au moins mensuellement, fournir à la Division un rapprochement annuel, notifier la Division des banques/comptes, et désigner le courtier comme fiduciaire permettant le retrait sans préavis. Tous les registres et l'argent sont soumis à l'inspection et à l'audit de la Division. Si un courtier ayant de l'argent en compte de dépôt fiduciaire décède ou devient mentalement incapable, la Division peut demander au tribunal de district de nommer un fiduciaire.

- ✓ Un courtier ne doit pas mélanger l'argent ou les biens des clients avec ses propres fonds
- ✓ L'argent appartenant à des tiers doit être rapidement déposé dans un compte de dépôt fiduciaire distinct et désigné dans une banque ou une coopérative de crédit du Nevada
- ✓ Le courtier doit équilibrer chaque compte de dépôt fiduciaire au moins mensuellement et fournir à la Division un rapprochement annuel
- ✓ Les registres de compte de dépôt fiduciaire et l'argent sont soumis à l'inspection et à l'audit de la Division à tout moment
- ✓ Les vendeurs doivent remettre rapidement tout argent reçu à leur courtier ou au promoteur immobilier

3.9 Exigences pour les accords d'agence exclusive

NRS 645.320 exige que tout accord de courtage contenant une disposition de représentation en agence exclusive : ait une date de résiliation définie, spécifiée et complète dans ses conditions ; ne contienne aucune disposition exigeant que le client notifie le courtier de son intention d'annuler les caractéristiques exclusives après la résiliation ; et soit signé par le client (ou son représentant autorisé) et le courtier (ou son représentant autorisé) pour être exécutoire.

- ✓ Un accord de courtage en agence exclusive doit avoir une date de résiliation définie, spécifiée et complète
- ✓ Il ne peut pas exiger que le client notifie le courtier de son intention d'annuler les caractéristiques exclusives après la résiliation
- ✓ Il doit être signé par le client et le courtier (ou leurs représentants autorisés) pour être exécutoire

3.10 Pratiques discriminatoires interdites

NRS 645.321 rend illégal de discriminer en raison de la race, de la croyance religieuse, de la couleur, de l'origine nationale, du handicap, de l'orientation sexuelle, de l'identité ou de l'expression de genre, de l'ascendance, du statut familial ou du sexe en : refusant l'accès ou l'adhésion à un service d'inscription multiple, une organisation de courtiers immobiliers ou un service de vente ou location de logements, ou dans les conditions de tels services ; ou en refusant l'accès à une transaction immobilière résidentielle ou dans ses conditions. Les violations sont punies d'une amende de 500 dollars pour la première infraction ; pour une deuxième infraction, le titulaire de licence doit justifier pourquoi sa licence ne devrait pas être révoquée. Le statut définit « handicap » (déficience physique ou mentale limitant considérablement les principales activités de la vie, un antécédent, ou le fait d'être considéré comme ayant un tel handicap) et « statut familial » (vivre avec un enfant de moins de 18 ans avec garde légale ou permission écrite).

- ✓ La discrimination dans l'accès au service d'inscription multiple, aux organisations de courtiers ou aux transactions immobilières résidentielles fondée sur des motifs protégés est illégale
- ✓ Les catégories protégées comprennent la race, la religion, la couleur, l'origine nationale, le handicap, l'orientation sexuelle, l'identité ou l'expression de genre, l'ascendance, le statut familial et le sexe
- ✓ Une première infraction entraîne une amende de 500 dollars ; une deuxième infraction exige que le titulaire de licence justifie pourquoi sa licence ne devrait pas être révoquée

3.11 Application de la loi et poursuites contre les activités non autorisées

La NRS 645.230 autorise la Division de l'immobilier à déposer une plainte auprès de tout tribunal compétent et à assister à la présentation de la loi ou des faits lors du procès. Le procureur du district de chaque comté doit poursuivre les violations survenant dans son comté, sauf si le Procureur général engage des poursuites. Sur demande de l'Administrateur, le Procureur général doit poursuivre une violation à la place du procureur du district.

- ✓ La Division de l'immobilier peut déposer une plainte devant le tribunal et assister aux poursuites pour violations des lois sur les licences immobilières
- ✓ Les procureurs de district doivent poursuivre les violations dans leur comté, sauf si le Procureur général le fait
- ✓ Le Procureur général doit poursuivre sur demande de l'Administrateur, remplaçant le procureur du district

3.12 Amende Administrative pour Exercice sans Licence

Selon la NRS 645.235, en plus de tout autre recours ou pénalité, la Commission peut imposer une amende administrative contre toute personne qui exerce sciemment ou offre d'exercer une activité nécessitant une licence/permis/certificat/enregistrement/autorisation sans le détenir, OU qui aide ou offre d'aider une autre personne à commettre une telle violation. L'amende ne peut pas dépasser le plus élevé du gain/bénéfice économique obtenu ou 5 000 dollars. La Commission considère la gravité, le préjudice, le gain, l'historique des violations antérieures et autres faits pertinents. La personne doit recevoir un avis et une occasion d'être entendue, et a droit à un examen judiciaire selon le chapitre 233B. Cette section ne s'applique pas lorsqu'un statut spécifique exempte la personne et qu'elle agit dans le cadre de cette exemption.

- ✓ La Commission peut infliger une amende à toute personne qui agit sciemment sans l'autorisation requise ou qui aide une autre personne à le faire
- ✓ L'amende administrative ne peut pas dépasser le plus élevé du gain/bénéfice économique ou 5 000 dollars
- ✓ La personne doit recevoir un avis et une occasion d'être entendue, avec examen judiciaire disponible selon le chapitre 233B
- ✓ L'amende ne s'applique pas aux personnes exemptées par un statut spécifique qui agissent dans le cadre de l'exemption

3.13 Les obligations légales remplacent les obligations de la common law

La NRS 645.251 stipule qu'un titulaire de licence n'est pas tenu de se conformer à aucun principe de common law qui pourrait autrement s'appliquer aux obligations énoncées dans la NRS 645.252, 645.253 et 645.254 et leurs règlements d'application. Les obligations légales régissent les obligations du titulaire de licence.

- ✓ Les titulaires de licence suivent les obligations légales (NRS 645.252-645.254) plutôt que les principes de mandat de la common law
- ✓ La common law n'est écartée que pour les obligations spécifiques énoncées dans ces statuts et règlements

3.14 Exigences relatives à l'Opinion sur le Prix du Courtier (BPO)

La NRS 645.2515 autorise un titulaire de licence actif en règle à préparer et à facturer des frais pour une opinion sur le prix du courtier (une analyse écrite, opinion ou conclusion du prix estimé) pour les vendeurs, acheteurs, tiers effectuant une diligence raisonnable ou créanciers. Cependant, une BPO préparée pour un créancier NE PEUT PAS être utilisée à la place d'une expertise pour déterminer s'il faut approuver un prêt hypothécaire. Une BPO doit inclure l'objectif visé, la description de la propriété, les données/la base du marché, les hypothèses, la date, la divulgation des intérêts du titulaire de licence, le numéro de licence/nom/signature, le nom du courtier associé (le cas échéant), et une clause de non-responsabilité en gras de 14 points déclarant qu'il ne s'agit pas d'une expertise et qu'une expertise requiert un expert-évaluateur agréé/certifié. Le courtier associé est responsable des activités BPO du titulaire de licence.

- ✓ Seul un titulaire de licence actif en règle peut préparer une BPO et facturer des frais
- ✓ Une BPO ne peut pas être utilisée à la place d'une expertise pour approuver un prêt hypothécaire pour un créancier
- ✓ Une BPO doit inclure une clause de non-responsabilité en gras de 14 points déclarant qu'il ne s'agit pas d'une expertise
- ✓ La BPO doit inclure le numéro de licence, le nom et la signature de chaque titulaire de licence qui l'a préparée, et le nom du courtier associé si le préparateur est un agent/courtier-agent

3.15 Agents affiliés assignés à des parties distinctes

NRS 645.253 stipule que lorsqu'un courtier assigne différents agents affiliés à des parties distinctes dans une transaction, ces agents n'ont pas besoin d'obtenir le consentement écrit de double représentation requis par NRS 645.252(1)(d). Chaque agent ne doit pas divulguer d'informations confidentielles du client sauf au courtier (selon NRS 645.254). La même règle s'applique aux gestionnaires immobiliers affiliés assignés à des parties distinctes dans un accord de gestion immobilière (NRS 645.6057).

- ✓ Les agents affiliés assignés à des parties distinctes n'ont pas besoin du consentement écrit de double représentation
- ✓ Chaque agent peut divulguer des informations confidentielles du client uniquement au courtier
- ✓ Le même principe s'applique aux gestionnaires immobiliers affiliés représentant des parties distinctes dans un accord de gestion immobilière

3.16 Renonciation aux obligations du titulaire de licence interdite

NRS 645.255 interdit la renonciation à toute obligation d'un titulaire de licence selon NRS 645.252 ou 645.254, ou d'un gestionnaire immobilier selon NRS 645.6057, SAUF l'obligation de présenter toutes les offres (NRS 645.254(4)), qui peut être renoncée sur un formulaire de la Division.

- ✓ Aucune obligation d'un titulaire de licence selon NRS 645.252/645.254 ou d'un gestionnaire immobilier selon NRS 645.6057 ne peut être renoncée
- ✓ La seule exception est l'obligation de présenter toutes les offres, qui peut être renoncée conformément à NRS 645.254(4)

3.17 Action en dommages et norme de diligence

NRS 645.257 permet à une personne endommagée en tant que résultat proximal du défaut d'un titulaire de licence ou d'un gestionnaire immobilier à remplir les devoirs en vertu de NRS 645.252, 645.253, 645.254, ou 645.6057 d'intenter une action en dommages réels. La connaissance du client des faits matériels n'est pas imputée au titulaire de licence ou au gestionnaire immobilier. La norme de diligence est celle d'un titulaire de licence/gestionnaire immobilier raisonnablement prudent, mesurée par les connaissances requises en vertu des statuts de licence/éducation applicables (NRS 645.343/645.345 pour les titulaires de licence; NRS 645.6052 pour les gestionnaires immobiliers).

- ✓ Une personne endommagée peut poursuivre un titulaire de licence ou un gestionnaire immobilier pour les dommages réels causés par la violation des devoirs statutaires
- ✓ La connaissance du client concernant les faits matériels n'est pas imputée au titulaire de licence ou au gestionnaire immobilier
- ✓ La norme de diligence est celle d'un titulaire de licence ou d'un gestionnaire immobilier raisonnablement prudent basée sur les connaissances requises

3.18 Responsabilité du titulaire de licence pour les fausses déclarations du client

La NRS 645.259 stipule qu'un titulaire de licence ne peut être tenu responsable d'une fausse déclaration d'un client que si le titulaire de licence en était conscient ET a omis d'informer le destinataire que la déclaration était fausse. Un titulaire de licence n'est pas non plus responsable du non-respect par le vendeur des obligations de divulgation prévues par les NRS 113.130/113.135 si cette information est un dossier public facilement accessible — mais le titulaire de licence n'est pas pour autant exonéré de l'obligation de divulguer les faits importants en vertu de la NRS 645.252(1)(a).

- ✓ Un titulaire de licence n'est responsable d'une fausse déclaration d'un client que s'il en était conscient et a omis de la corriger
- ✓ Un titulaire de licence n'est pas responsable du non-respect par le vendeur de l'obligation de divulguer les informations de dossier public en vertu des NRS 113.130/113.135
- ✓ Le titulaire de licence reste lié par l'obligation de divulguer les faits importants relatifs à la propriété en vertu de la NRS 645.252(1)(a)

3.19 Enregistrement du Propriétaire-Promoteur et Gestionnaire des Ventes

Le NRS 645.283 permet à un propriétaire-promoteur enregistré d'employer des agents immobiliers agréés pour vendre des résidences unifamiliales que le propriétaire-promoteur possède et n'a pas préalablement vendues dans la zone enregistrée, mais seulement si un courtier-agent immobilier agréé et qualifié est associé en tant que gestionnaire des ventes supervisant les agents. La zone d'enregistrement peut être agrandie sur demande et moyennant frais, et demeure en vigueur par renouvellement annuel. Le NRS 645.287 dispose que les propriétaires-promoteurs ne sont soumis à aucune obligation éducative ou d'examen, mais doivent respecter les normes de moralité irréprochable et de stabilité financière, et maintenir un lieu d'activité principal avec registres des agents. Le NRS 645.289 exige que le courtier-agent immobilier gestionnaire des ventes possède au moins 2 ans d'expérience au cours des 4 années précédentes et notifie la Division au début et à la fin de l'association.

- ✓ Un propriétaire-promoteur ne peut employer des agents immobiliers agréés que si un courtier-agent immobilier qualifié exerce les fonctions de gestionnaire des ventes
- ✓ Le gestionnaire des ventes doit posséder au moins 2 ans d'expérience au cours des 4 années précédentes
- ✓ L'enregistrement du propriétaire-promoteur ne requiert pas d'examen ni de formation, mais exige une moralité irréprochable et une stabilité financière, et se renouvelle annuellement
- ✓ Le gestionnaire des ventes doit notifier la Division au début et à la fin de l'association

3.20 Remise d'une copie de l'accord de courtage

La NRS 645.300 exige qu'un titulaire de licence qui prépare ou a préparé un accord de courtage l'employant pour acheter ou vendre un bien immobilier contre rémunération remette une copie au client qui le signe au moment où la signature est obtenue, si possible, ou sinon dans un délai raisonnable. La réception peut être constatée au verso de l'accord.

- ✓ Une copie de l'accord de courtage doit être remise au client signataire au moment de la signature, si possible, ou dans un délai raisonnable
- ✓ La réception de la copie peut être documentée au verso de l'accord de courtage

3.21 Enquête et audit des comptes financiers du courtier

La NRS 645.313 autorise la Division à enquêter et auditer tous les comptes financiers liés aux activités d'un courtier (qu'il s'agisse ou non d'un compte en fiducie) si elle a des raisons de croire que le courtier utilise le compte à des fins commerciales ET soit a des motifs ou des plaintes crédibles d'insolvabilité ou de pratiques financières risquées, soit détermine que l'audit est raisonnablement nécessaire pour appliquer le chapitre. La Commission peut discipliner (NRS 645.630) un courtier ou titulaire de licence qui omet sciemment de coopérer ou entrave un audit, ou un courtier qui est insolvable ou crée un risque substantiel d'insolvabilité. « Insolvable » signifie l'incapacité à honorer les dettes commerciales à l'échéance, créant un risque substantiel de préjudice au public ou au consommateur.

- ✓ La Division peut auditer tout compte commercial d'un courtier lorsqu'elle a des raisons fondées de croire à l'insolvabilité ou à un besoin de mise en application
- ✓ Un titulaire de licence qui omet sciemment de coopérer ou entrave un audit est passible de discipline en vertu de la NRS 645.630
- ✓ L'insolvabilité ou les pratiques financières créant un risque substantiel d'insolvabilité constituent des motifs de discipline

3.22 Exigences en matière de divulgation publicitaire

La NRS 645.315 exige que dans toute publicité offrant des services autorisés, le titulaire de licence inclue son numéro de licence et divulgue son courtage : un courtier divulgue tout courtage sous lequel il exerce ses activités, et un courtier-vendeur/vendeur divulgue le courtage auquel il est associé. Un courtier-vendeur/vendeur ne peut pas faire de publicité uniquement sous son propre nom lorsqu'il agit en cette qualité ; toute publicité de ce type doit être sous la supervision directe et au nom du courtage associé. La Commission établit par règlement les conditions de publicité sous un surnom.

- ✓ La publicité pour les services autorisés doit inclure le numéro de licence du titulaire et divulguer le courtage
- ✓ Un courtier-vendeur/vendeur ne peut pas faire de publicité uniquement sous son propre nom et doit faire de la publicité au nom du courtage sous sa supervision
- ✓ La Commission réglemente les conditions de publicité sous un surnom

3.23 Interdiction des pratiques trompeuses ou frauduleuses

NRS 645.3205 interdit à un titulaire de licence de traiter avec toute partie à une transaction immobilière d'une manière trompeuse, frauduleuse ou malhonnête.

- ✓ Un titulaire de licence ne peut pas traiter avec toute partie d'une manière trompeuse, frauduleuse ou malhonnête
- ✓ Ce devoir s'applique à toutes les parties à la transaction, pas seulement aux clients

3.24 L'Autorité du Gouvernement Local Non Affectée

La NRS 645.250 stipule que le Chapitre 645 n'affecte pas le pouvoir des villes et des municipalités de taxer, autoriser et réglementer les courtiers immobiliers ou les vendeurs immobiliers. Les exigences du Chapitre 645 s'ajoutent à toute ordonnance municipale existante ou future.

- ✓ Les villes et les municipalités conservent l'autorité de taxer, d'autoriser et de réglementer les courtiers immobiliers et les vendeurs immobiliers
- ✓ Les exigences du Chapitre 645 s'ajoutent aux ordonnances locales, elles ne les remplacent pas

3.25 Divulgation des services de gestion d'actifs du courtier

La NRS 645.256 exige qu'un courtier qui accepte de fournir des services de gestion d'actifs à un client divulgue annuellement ces accords à la Division et fournisse une preuve annuelle de conformité avec la NRS 645H.490. Le non-respect permet à la Division de prendre des mesures administratives, y compris la suspension de la licence ou du permis ou une amende administrative.

- ✓ Un courtier fournissant des services de gestion d'actifs doit divulguer annuellement ces accords à la Division
- ✓ Le courtier doit prouver annuellement la conformité avec la NRS 645H.490
- ✓ Le non-respect permet à la Division de prendre des mesures, y compris la suspension ou une amende administrative

3.26 Divulgations pour les maisons mobiles/manufacturées d'occasion

La NRS 645.258 exige qu'un titulaire de permis intervenant dans une transaction portant sur une maison mobile ou manufacturée d'occasion non convertie en bien immobilier (NRS 361.244) fournisse à l'acheteur un formulaire de la Division divulguant : l'année, le numéro de série et le fabricant ; que c'est un bien personnel assujetti aux taxes sur les biens personnels ; les exigences de la NRS 489.521 et 489.531 ; et autres divulgations exigées par la Division. Ces divulgations ne constituent pas des garanties de titre ou de condition. Un courtier représentant un client dans une telle transaction doit s'assurer que le client se conforme à la NRS 489.521 et 489.531.

- ✓ Les titulaires de permis doivent fournir un formulaire de divulgation de la Division pour les maisons mobiles/manufacturées d'occasion non converties en bien immobilier
- ✓ La divulgation doit indiquer que la maison est un bien personnel assujetti aux taxes sur les biens personnels
- ✓ Ces divulgations ne constituent pas une garantie de titre ou de condition

3.27 Facturation du courtier pour les frais d'audit

La NRS 645.314 autorise l'administrateur à facturer au courtier les coûts et frais réels d'un audit financier lorsque la Division demande les documents requis (conformément à la NRS 645.310), que le courtier ne s'y conforme pas dans un délai raisonnable, et que la Division a des motifs raisonnables de croire que la documentation aiderait à enquêter sur une infraction disciplinaire. Le courtier est facturé à l'achèvement et doit payer dans les 90 jours ; le paiement tardif entraîne une pénalité de 10 % plus 1 % par mois (remise possible pour juste cause). Le non-paiement constitue un motif de mesure disciplinaire.

- ✓ L'administrateur peut facturer au courtier les coûts réels de l'audit lorsque le courtier ne produit pas la documentation requise
- ✓ Les frais d'audit doivent être payés dans les 90 jours, avec une pénalité de 10 % plus 1 % par mois pour paiement tardif
- ✓ Le non-paiement des frais d'audit constitue un motif de mesure disciplinaire

CHAPTER 4

Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)

4.1 Qualifications générales pour l'obtention d'une licence

La Division peut approuver une licence pour une personne qui a une bonne réputation d'honnêteté, de fiabilité et d'intégrité (avec preuve satisfaisante), n'a pas fait de fausse déclaration de fait matériel dans la demande, est compétente pour protéger l'intérêt public, a réussi l'examen et a soumis toutes les informations requises.

- ✓ Le demandeur doit avoir une bonne réputation d'honnêteté, de fiabilité et d'intégrité avec preuve satisfaisante (NRS 645.330(1))
- ✓ Le demandeur doit réussir l'examen et soumettre toutes les informations de demande requises
- ✓ Aucune fausse déclaration de fait matériel ne peut être faite dans la demande

4.2 Condamnations pénales et refus de licence

La Division peut refuser une licence à toute personne condamnée pour, ou ayant plaidé coupable/coupable mais atteinte d'une maladie mentale/nolo contendere pour, des crimes tels que la contrefaçon, l'détournement de fonds, l'obtention d'argent sous de faux prétextes, le vol, l'extorsion, la conspiration pour fraude, l'exercice d'une activité immobilière sans licence, la possession d'une substance contrôlée à des fins de vente, ou tout crime impliquant une turpitude morale. La Division ne délivrera pas de licence à une telle personne avant au moins 3 ans après que la personne ait payé toute amende/restitution OU l'expiration de la libération conditionnelle/probation/peine, selon la date la plus tardive.

- ✓ Les crimes énumérés (contrefaçon, détournement de fonds, vol, extorsion, turpitude morale, etc.) peuvent constituer des motifs de refus (NRS 645.330(2))
- ✓ Aucune licence délivrée avant au moins 3 ans après le paiement de l'amende/restitution OU l'expiration de la libération conditionnelle/probation/peine, selon la date la plus tardive
- ✓ La suspension/révocation antérieure dans cet État ou tout autre État constitue un motif de refus de licence

4.3 Exigence d'expérience du courtier

Sauf disposition contraire de la NRS 645.332, une personne ne peut être autorisée à exercer comme courtier immobilier que si elle exerce activement à temps plein en tant que courtier-vendeur ou vendeur agréé au Nevada, ou à temps plein comme courtier, courtier-vendeur ou vendeur agréé dans un autre État ou à D.C., au cours d'au moins 2 des 4 années précédant immédiatement l'issuance de la licence de courtier.

- ✓ Les demandeurs de licence de courtier doivent posséder au moins 2 des 4 années précédentes d'expérience agréée à temps plein (NRS 645.330(4))
- ✓ L'expérience peut être acquise au Nevada ou dans un autre État/D.C.

4.4 Exigences de formation pour les agents immobiliers

Un candidat agent immobilier original doit suivre au moins 120 heures de cours en principes, pratiques, procédures, lois et éthique immobilières (peut être un cours par extension/correspondance de NSHE, d'un collège/université accrédité ou d'une école agréée par la Commission). Le cours doit inclure la divulgation des informations requises dans les transactions, au moins 15 heures sur la préparation des contrats et au moins 15 heures sur l'agentage.

- ✓ Un candidat agent immobilier doit suivre au moins 120 heures de formation préalable à l'octroi de la licence (NRS 645.343(1))
- ✓ Doit inclure au moins 15 heures sur la préparation des contrats et au moins 15 heures sur l'agentage
- ✓ Doit inclure une formation sur la divulgation des informations requises dans les transactions

4.5 Exigences de formation pour les courtiers

Un candidat courtier/vendeur-courtier initial doit compléter les cours universitaires spécifiés : 3 unités de droit immobilier (incluant au moins 18 heures de classe de droit immobilier du Nevada), 3 unités de principes de l'immobilier, 9 unités en évaluation immobilière et commerce/économie, 9 unités en immobilier/commerce/économie, 3 unités en gestion de courtage, au moins 1 unité en préparation de contrats, et au moins 1 unité en agentage. Depuis le 1er janvier 1986, les candidats doivent également compléter 64 unités de semestre de cours universitaires (incluant les ci-dessus). Les titulaires de permis actifs hors de l'État peuvent recevoir un crédit de 16 unités par 2 années d'expérience active au cours des 10 années précédentes, jusqu'à 8 ans, mais non applicable aux exigences de gestion de courtage ou de droit du Nevada de 18 heures.

- ✓ Le candidat courtier doit compléter 64 unités de semestre de cours universitaires (NRS 645.343(3))
- ✓ Les exigences incluent 3 unités de gestion de courtage et 18 heures de classe de droit immobilier du Nevada
- ✓ Le crédit d'expérience (16 unités par 2 ans, maximum 8 ans) ne peut pas être appliqué aux exigences de gestion de courtage ou de droit du Nevada

4.6 Formulaire de licence et association avec un seul courtier

La Division délivre à chaque titulaire de licence un document montrant son nom, son adresse et (pour les courtiers-vendeurs/vendeurs) le nom du courtier associé, portant le sceau de la Division. Un courtier-vendeur ou un vendeur NE PEUT PAS être associé à ou employé par plus d'un courtier ou promoteur-développeur à la fois.

- ✓ Un courtier-vendeur ou un vendeur ne peut pas être associé à plus d'un courtier ou promoteur-développeur à la fois (NRS 645.520(3))
- ✓ Les licences de courtier-vendeur/vendeur affichent le nom du courtier associé

4.7 Exigences de Formation Continue

La Commission prescrit des normes de formation continue exigeant un minimum de 36 heures, permettant des matières et sources variées, mais ne qualifiant que les cours dispensés par une université accréditée ou un collège communautaire abordant des sujets appropriés. La Commission adopte des matières obligatoires pour tous les titulaires de licence et peut exempter les titulaires âgés de 65 ans ou plus (titulaires en règle au Nevada depuis 30 ans ou plus) de la formation continue, sauf pour les matières obligatoires. Un programme post-licence peut être exigé au cours de la première année, et les titulaires dont la licence était inactive depuis 1 an ou plus, ou suspendue/révoquée, peuvent être tenus de suivre une formation en gestion de courtage avant la réémission/réactivation. Une licence ne peut pas être renouvelée ou réactivée à titre actif sans accomplir la formation continue requise.

- ✓ Les normes de formation continue exigent un minimum de 36 heures (NRS 645.575(2))
- ✓ Une licence ne peut pas être renouvelée ou réactivée à titre actif sans accomplir la formation continue requise
- ✓ Les titulaires âgés de 65 ans ou plus ayant 30 ans ou plus de titulature en règle au Nevada peuvent demander une exemption de formation continue, sauf pour les matières obligatoires

4.8 Périodes de renouvellement des licences

Une licence originale doit être renouvelée avant l'expiration de la période de licence initiale de 12 mois ; par la suite, la licence doit être renouvelée avant l'expiration de chaque période de licence ultérieure de 24 mois.

- ✓ Les licences originales ont une période de licence initiale de 12 mois consécutifs et doivent être renouvelées avant expiration (NRS 645.490)
- ✓ Les périodes de renouvellement ultérieures sont de 24 mois consécutifs

4.9 Comptabilisation des honoraires d'avance

Toute personne ou entité qui facture ou perçoit des honoraires d'avance doit fournir à son client une justification de l'utilisation de ces fonds dans les 3 mois suivant la facturation ou la perception. La Division de l'immobilier peut également exiger une telle justification à tout moment.

- ✓ La justification de l'utilisation des honoraires d'avance doit être fournie dans les 3 mois suivant la facturation ou la perception (NRS 645.322)
- ✓ La Division de l'immobilier peut exiger une justification des honoraires d'avance perçus

4.10 Licence requise pour accepter une annonce avec frais d'avance

Une personne ne peut pas accepter une annonce avec frais d'avance à moins d'être agréée en tant qu'agent immobilier, courtier-vendeur ou vendeur en vertu du Chapitre 645.

- ✓ L'acceptation d'une annonce avec frais d'avance nécessite une licence immobilière (NRS 645.323)
- ✓ S'applique aux agents immobiliers, courtiers-vendeurs et vendeurs

4.11 Accords de courtage et frais d'avance

La Commission peut prescrire des formulaires d'accords de courtage qui incluent des dispositions relatives aux frais d'avance et exiger des rapports/formulaires comptables. Les titulaires de permis doivent conserver chaque accord de courtage qu'ils concluent pour examen et audit par la Division. La violation des règles, règlements, ordres ou exigences de la Commission est un motif d'action disciplinaire.

- ✓ Le titulaire de permis doit conserver chaque accord de courtage pour l'examen et l'audit par la Division (NRS 645.324)
- ✓ La violation des règles/ordres de la Commission est un motif d'action disciplinaire contre un titulaire de permis

4.12 Réciprocité et demandeurs hors de l'État

Un demandeur agent immobilier est exempté de la portion uniforme (nationale) de l'examen s'il détient une licence valide dans un autre État/territoire/D.C. avec des exigences substantiellement équivalentes et a réussi l'examen de cet État. La Division peut délivrer une licence de courtier ou courtier-agent immobilier par réciprocité si un accord de réciprocité existe et la licence du demandeur est valide. La Division peut refuser la réciprocité pour une conduite qui constituerait un motif de refus ou de sanction.

- ✓ L'agent immobilier est exempté de la portion uniforme nationale si il/elle détient une licence hors de l'État équivalente valide et a réussi l'examen de cet État (NRS 645.332(1))
- ✓ La réciprocité courtier/courtier-agent immobilier exige un accord de réciprocité et une licence valide (NRS 645.332(2))
- ✓ La Division peut refuser une licence réciproque pour une conduite qui constituerait un motif de refus ou

de sanction

4.13 Contenu de la Demande de Licence

Les demandes doivent être présentées par écrit sur les formulaires de la Division et doivent indiquer le nom/l'âge/l'adresse du demandeur (ainsi que les membres/dirigeants/gestionnaires pour les entités), la raison sociale du courtier (les règles relatives aux noms fictifs s'appliquent), le lieu d'exploitation, la profession au cours des 2 années précédentes, l'expérience antérieure en immobilier, les condamnations pénales/mises en accusation, les condamnations pour crimes énumérés/atteinte à la moralité, les refus/révocations/suspensions de licence antérieurs, et les informations sur les postes dans l'entité. Un demandeur agent immobilier-courtier/agent immobilier doit fournir une déclaration vérifiée du courtier associé exprimant l'intention de s'associer et la responsabilité des activités du demandeur.

- ✓ La demande doit divulguer les condamnations pénales/mises en accusation et les condamnations pour crimes énumérés ou atteinte à la moralité (NRS 645.350(2))
- ✓ Un demandeur agent immobilier-courtier/agent immobilier doit fournir une déclaration vérifiée du courtier associé acceptant la responsabilité (NRS 645.350(3))
- ✓ La demande doit divulguer tout refus, révocation ou suspension de licence antérieur dans toute juridiction

4.14 Enquête de vérification des antécédents et empreintes digitales

Chaque candidat doit payer une redevance pour une enquête de vérification des antécédents et, à ses propres frais, organiser un ensemble complet d'empreintes digitales et soit soumettre une fiche d'empreintes avec autorisation écrite pour la soumission au FBI/Référentiel central, soit fournir une vérification écrite que les empreintes ont été transmises au Référentiel central. La Division peut soumettre les empreintes au FBI et à d'autres agences et demander des informations de base.

- ✓ Chaque candidat doit payer pour une enquête de vérification des antécédents et fournir des empreintes digitales à ses propres frais (NRS 645.355)
- ✓ Les empreintes digitales sont soumises au Référentiel central/FBI avec l'autorisation écrite du candidat

4.15 Licence de courtier pour entité (SARL, Partenariat, Société)

Une SARL, un partenariat ou une société exerçant ses activités en tant que courtier doit désigner son gérant/associé/officier pour demander la licence de courtier. Une fois que cette personne a réussi l'examen et satisfait à toutes les exigences, la Division délivre une licence de courtier à ce désignataire au nom de l'entité. Le désignataire ne peut exercer en tant que courtier que comme agent de l'entité, non en son propre nom (sauf selon NRS 645.385). Les autres associés/officiers qui exercent des actes de courtage doivent obtenir des licences de courtier distinctes à leur propre nom.

- ✓ Le courtier entité doit désigner un gérant/associé/officier pour détenir la licence de courtier (NRS 645.370)
- ✓ Le licencié désigné n'agit en tant que courtier que comme agent de l'entité, non en son propre nom, sauf selon NRS 645.385
- ✓ Les autres associés/officiers exerçant des actes de courtage doivent obtenir leurs propres licences de courtier distinctes (NRS 645.380)

4.16 Exigences d'examen et examen national

La Division doit déterminer par examen écrit que le candidat possède les connaissances appropriées sur les sujets habituels du secteur immobilier, et peut faire appel à un organisme de test professionnel. La Division peut accepter la partie uniforme d'un examen immobilier national vers les exigences du Nevada. Les examens doivent se tenir au moins tous les deux mois. Les frais d'examen et de licence sont fixés par la réglementation de la Commission, et les frais de licence initiale plus les frais du Fonds de rétablissement sont payés au moment de la demande.

- ✓ La Division constate les connaissances par examen écrit et peut accepter la partie uniforme de l'examen national (NRS 645.460)
- ✓ Les examens se tiennent au moins tous les deux mois (NRS 645.450)
- ✓ Les frais de licence initiale et les frais du Fonds de rétablissement sont payés au moment du dépôt de la demande de licence (NRS 645.410)

4.17 Examen de courtier avant de satisfaire aux exigences d'expérience

Un candidat courtier peut passer l'examen écrit avant de satisfaire à l'exigence d'expérience de 2 ans sur 4, mais la Division n'approuvera pas la licence de courtier tant que toutes les conditions ne seront pas remplies. Un candidat qui réussit l'examen de courtier en vertu de cette disposition reçoit une licence de courtier-vendeur et peut ultérieurement obtenir une licence de courtier après une demande appropriée et la satisfaction de l'exigence d'expérience.

- ✓ L'examen de courtier peut être passé avant de satisfaire à l'exigence d'expérience, mais la licence n'est pas délivrée tant que toutes les conditions ne sont pas remplies (NRS 645.475)
- ✓ Réussir l'examen de courtier sans l'expérience donne une licence de courtier-vendeur jusqu'à ce que l'expérience soit satisfaite

4.18 Traitement des demandes ; Invalidation pour erreur

La Division doit notifier les candidats par écrit des résultats d'examen et agir sur les demandes de licence dans les 60 jours suivant la réception d'une demande complète, prolongeable si une enquête supplémentaire est nécessaire. La charge de la preuve incombe au candidat pour établir ses qualifications. La réussite à l'examen ne crée aucun droit acquis à une licence en attente d'appel. La Division peut invalider une licence délivrée par erreur liée aux qualifications/aptitudes ; le titulaire doit la remettre dans les 20 jours et a droit à une audience comme en cas de refus.

- ✓ La Division doit agir sur les demandes de licence complètes dans les 60 jours, prolongeable pour enquête supplémentaire (NRS 645.420)
- ✓ La charge de la preuve incombe au candidat pour établir ses qualifications pour une licence
- ✓ La Division peut invalider une licence délivrée par erreur ; le titulaire doit la remettre dans les 20 jours et peut demander une audience

4.19 Droits de rédemande et d'audience en cas de refus

Un candidat refusé pour une raison autre que l'échec à l'examen ne peut présenter une nouvelle demande que si la Division lui accorde l'autorisation sur pétition. Si une demande est refusée, la Division donne avis dans les 15 jours ; le candidat peut demander une audience dans les 30 jours, tenue à la prochaine réunion de la Commission si la demande est présentée au moins 20 jours avant et contient des allégations qui qualifieraient le candidat. La Commission rend une décision écrite dans les 60 jours suivant l'audience finale. Une fausse déclaration d'un fait matériel peut, en soi, être un motif suffisant de refus.

- ✓ Le candidat refusé (autre que pour échec à l'examen) ne peut présenter une nouvelle demande que si la Division lui accorde l'autorisation sur pétition (NRS 645.430)
- ✓ La Division doit notifier le refus dans les 15 jours ; le candidat demande une audience dans les 30 jours (NRS 645.440)
- ✓ Une fausse déclaration d'un fait matériel sur la demande peut seule justifier le refus

4.20 Licence Limitée à la Personne et au Lieu Désignés

Une licence immobilière confère l'autorité d'exercer des actes professionnels réglementés uniquement à la personne désignée sur la licence et uniquement à partir du lieu d'exercice spécifié dans celle-ci.

- ✓ Seul le titulaire de la licence désigné peut exercer des actes professionnels en vertu de la licence (NRS 645.510)
- ✓ Les actes professionnels réglementés ne peuvent être exercés que depuis le lieu d'exercice spécifié dans la licence

4.21 Garde, Affichage et Entretien des Licences

La licence d'un courtier-vendeur ou d'un vendeur est remise au courtier associé (ou au propriétaire-promoteur) et conservée sous la garde et le contrôle du courtier. Chaque courtier doit afficher sa licence de manière bien visible dans son lieu d'activité (avec une licence supplémentaire affichée dans chaque succursale) et maintenir les licences de tous les courtiers-vendeurs/vendeurs associés, conservées de manière sécurisée et mises à disposition pour inspection publique/Division pendant les heures d'activité.

- ✓ Les licences des titulaires associés sont conservées sous la garde et le contrôle du courtier/propriétaire-promoteur (NRS 645.530)
- ✓ Le courtier doit afficher de manière bien visible sa propre licence et obtenir/afficher une licence supplémentaire pour chaque succursale
- ✓ Les licences des titulaires associés doivent être maintenues de manière sécurisée et mises à disposition pour inspection pendant les heures d'activité

4.22 Exigence du Lieu d'Exercice du Courtier

Chaque courtier doit avoir et maintenir un lieu d'exercice défini au Nevada — une ou plusieurs pièces destinées à l'immobilier (et aux activités connexes) — servant de bureau où la licence est bien en évidence. Le lieu d'exercice doit être spécifié dans la demande et désigné dans la licence, et aucune licence n'autorise l'exercice à partir d'un bureau autre que celui désigné. Les villes, municipalités et comtés peuvent exiger une licence commerciale pour un courtier/promoteur-propriétaire maintenant un bureau sur leur territoire.

- ✓ Le courtier doit maintenir un lieu d'exercice défini au Nevada avec la licence bien en évidence (NRS 645.550)
- ✓ Aucune licence n'autorise l'exercice à partir d'un bureau autre que celui désigné dans la licence
- ✓ Les gouvernements locaux peuvent exiger une licence commerciale pour le bureau d'un courtier/promoteur-propriétaire

4.23 Avis de changement de nom, de lieu ou d'association

Le courtier ou un officier de la société doit donner un avis écrit à la Division dans les 10 jours suivant tout changement de nom ou de siège social de tout titulaire de licence, ou tout changement d'association de tout agent immobilier associé ou agent immobilier indépendant. Lors d'un transfert d'association, une demande et des frais sont présentés pour la réémission de la licence pour la durée restante non expirée; un transfert ne peut se faire que vers une association avec un courtier agréé ou un propriétaire-promoteur inscrit qui certifie l'honnêteté, la véracité et la bonne réputation du bénéficiaire du transfert. Le défaut de donner l'avis est cause de révocation ou d'inactivation involontaire.

- ✓ Un avis écrit de tout changement de nom, de lieu ou d'association doit être donné à la Division dans les 10 jours (NRS 645.570)
- ✓ Le transfert d'association exige une demande et des frais; le nouveau courtier ou propriétaire-promoteur doit certifier la bonne réputation du bénéficiaire
- ✓ Le défaut de donner l'avis requis est cause de révocation ou d'inactivation involontaire de la licence

4.24 Statut de licence inactive et réintégration

La Division peut placer une licence en statut inactif à la demande du titulaire ; pour un courtier/dirigeant d'entreprise qui omet de notifier la Division d'un changement de nom/localisation de l'entreprise ; pour un courtier-vendeur/vendeur qui omet de notifier un changement de courtier/promoteur immobilier dans les 30 jours suivant la cessation ; pour défaut de renouveler avant l'expiration ; lors de l'inactivation du courtier superviseur ; ou en raison d'une procédure disciplinaire formelle. Un titulaire en statut inactif ne peut pas exercer d'activités immobilières jusqu'à ce que toutes les exigences de réintégration soient satisfaites.

- ✓ Une licence peut être placée en statut inactif pour des raisons énumérées, y compris le défaut de renouveler ou de notifier les changements (NRS 645.577)
- ✓ Un titulaire en statut inactif ne peut pas exercer d'activités immobilières jusqu'à sa réintégration au statut actif

4.25 Résiliation de l'association—Obligations du courtier et du titulaire de licence

Lorsqu'un courtier-agent/agent met fin à son association/emploi, le courtier/propriétaire-promoteur doit remettre ou envoyer par courrier certifié la licence à la Division avec une déclaration écrite des circonstances de la résiliation dans les 10 jours, et notifier simultanément le titulaire à sa dernière adresse connue (avec une copie accompagnant la licence). Le titulaire de licence doit, dans les 30 jours, s'associer à un autre courtier/propriétaire-promoteur ou demander le statut inactif. Il est illégal pour l'agent d'exercer des actes réglementés après que la licence soit reçue par la Division jusqu'à ce qu'elle soit transférée, réemise ou qu'une nouvelle licence soit émise.

- ✓ À la résiliation, le courtier/propriétaire-promoteur doit retourner la licence à la Division avec une déclaration dans les 10 jours (NRS 645.580)
- ✓ Le titulaire de licence doit se réassocier ou demander le statut inactif dans les 30 jours suivant la résiliation
- ✓ L'agent ne peut pas exercer d'actes réglementés entre le retour de la licence et son transfert/réémission

4.26 Institutions Financières de Dépôt Interdites de Permis

Aucune institution financière de dépôt (banque, caisse d'épargne et de prêt, banque d'épargne, société de crédit immobilier, coopérative de crédit ou institution similaire détenant des dépôts/épargnes, émettant des certificats de dépôt ou fournissant des comptes retirables) ni sa société mère, société mère, filiale ou affiliée ne peut être directement ou indirectement autorisée à vendre des biens immobiliers au Nevada. L'objectif est de maintenir les institutions de dépôt séparées du secteur immobilier et de prévenir la concurrence déloyale.

- ✓ Aucune institution financière de dépôt ni sa société mère/société mère/filiale/affiliée ne peut être autorisée à vendre des biens immobiliers (NRS 645.335)
- ✓ L'interdiction s'applique directement et indirectement

4.27 Conformité au Paiement de la Pension Alimentaire pour l'Obtention de la Licence

Une personne physique qui demande l'émission ou le renouvellement d'une licence doit soumettre la déclaration de pension alimentaire requise (et le numéro de sécurité sociale pour l'émission). Une licence ne peut pas être émise ou renouvelée si le demandeur ne soumet pas la déclaration ou indique le non-respect d'une ordonnance de pension alimentaire ou d'un plan de remboursement approuvé. En cas de non-conformité, la Division conseille au demandeur de contacter l'agence d'exécution pour résoudre l'arriéré.

- ✓ La licence ne peut pas être émise ou renouvelée si le demandeur ne soumet pas la déclaration de pension alimentaire (NRS 645.358)
- ✓ La licence ne peut pas être émise ou renouvelée si le demandeur n'est pas en conformité avec une ordonnance de pension alimentaire ou un plan de remboursement approuvé

4.28 PLLC/Société pour courtier-vendeur ou vendeur

Une personne physique qualifiée qui est l'unique actionnaire d'une société ou le gestionnaire d'une LLC peut être autorisée au nom de cette entité à s'associer à un courtier autorisé en tant que courtier-vendeur ou vendeur. Seul cet unique actionnaire/gestionnaire peut agir, et uniquement en tant qu'agent de l'entité—non en son propre nom. Un conjoint ayant un intérêt communautaire dans les actions (qui ne les vote pas) n'est pas considéré comme un deuxième actionnaire. L'entité doit déposer une déclaration de propriété dans les 30 jours suivant l'émission et dans les 30 jours suivant tout changement de propriété. La licence expire automatiquement au décès de l'actionnaire/gestionnaire autorisé ou lors de l'émission d'actions à plus d'une personne autre que le conjoint.

- ✓ L'unique actionnaire d'une société ou le gestionnaire d'une LLC peut être autorisé au nom de l'entité (NRS 645.387)
- ✓ L'entité doit déposer une déclaration de propriété dans les 30 jours suivant l'émission et dans les 30 jours suivant tout changement de propriété
- ✓ La licence expire automatiquement au décès de l'actionnaire/gestionnaire ou lors de l'émission d'actions à plus d'une personne (autre que le conjoint)

4.29 Signification de procédure pour non-résident

Aucune licence ne peut être accordée à un résident non-Nevada tant que le demandeur ne nomme pas, par écrit, l'Administrateur comme agent chargé de la signification de procédure pour toute action contre le demandeur, en acceptant que la signification à l'Administrateur ait la même validité qu'une signification personnelle. Cette nomination stipule le lieu de juridiction dans tout district du Nevada et reste en vigueur tant que la responsabilité persiste. Une fois signifié, l'Administrateur envoie l'acte par courrier recommandé à la dernière adresse connue du titulaire de licence.

- ✓ Les demandeurs non-résidents doivent nommer l'Administrateur comme agent chargé de la signification de procédure avant l'obtention de la licence (NRS 645.495)
- ✓ La signification à l'Administrateur a la même validité juridique qu'une signification personnelle au titulaire de licence

4.30 Signalétique du Bureau du Courtier

Chaque courtier agréé doit ériger et maintenir une pancarte bien visible au siège social indiquant clairement le nom du courtier ou la raison sociale figurant sur la licence. La taille et l'emplacement de la pancarte doivent se conformer aux règlements de la Commission, et des pancartes similaires doivent être maintenues dans tous les bureaux satellites.

- ✓ Le courtier doit afficher une pancarte bien visible indiquant le nom du courtier ou de l'entreprise au siège social (NRS 645.560)
- ✓ Des pancartes similaires doivent être maintenues dans tous les bureaux satellites ; taille et emplacement selon les règlements de la Commission

4.31 Résiliation du courtier auprès d'une entité ; Nouveau permis

Un courtier titulaire d'une licence en tant que gestionnaire de SARL, associé d'une société de personnes ou officier d'une société qui interrompt cette relation et souhaite agir à titre individuel ou s'associer à une autre entité doit déposer une demande et payer des frais de transfert de 20 $ pour obtenir un nouveau permis (en tant que courtier individuel, ou en tant que gestionnaire/associé/officier de la nouvelle entité). Le paiement des frais ne prolonge ni ne modifie la période de permis initiale.

- ✓ Un courtier quittant une entité doit déposer une demande et payer des frais de transfert de 20 $ pour obtenir un nouveau permis (NRS 645.590)
- ✓ Les frais de transfert ne prolongent ni ne modifient la période de permis initiale

4.32 Statut Inactif Pendant le Service Militaire

Un titulaire de licence appelé au service militaire des États-Unis doit, sur demande, être exonéré de la conformité au Chapitre 645 et être placé en statut inactif pour la période de service militaire plus 6 mois après la démobilisation.

- ✓ Un titulaire de licence en service militaire peut demander un statut inactif pour la période de service plus 6 mois après la démobilisation (NRS 645.600)

CHAPTER 5

Property managers (645.6052–645.6058)

5.1 Permis requis pour exercer la gestion immobilière

Une personne titulaire d'une licence en vertu du chapitre 645 en tant que courtier immobilier, courtier-vendeur ou vendeur peut demander à la Division de l'immobilier un permis pour exercer la gestion immobilière. Le demandeur doit fournir la preuve d'avoir suivi au moins 24 heures d'enseignement en classe en gestion immobilière et se conformer à toutes les autres exigences de la Commission. Le permis expire et se renouvelle en même temps que la licence immobilière du titulaire.

- ✓ Un permis de gestion immobilière nécessite 24 heures d'enseignement en classe en gestion immobilière
- ✓ Seules les personnes déjà titulaires d'une licence en tant que courtier, courtier-vendeur ou vendeur peuvent demander le permis
- ✓ Le permis expire et est renouvelé simultanément avec la licence immobilière du titulaire
- ✓ Le renouvellement nécessite au moins 3 heures de formation continue en gestion immobilière (faisant partie de la formation continue requise en vertu de la NRS 645.575)

5.2 Gestionnaire immobilier désigné pour un bureau

Si un courtier immobilier ne détient pas de permis de gestion immobilière mais envisage d'exercer des activités de gestion immobilière dans un bureau, le courtier doit désigner un gestionnaire immobilier qualifié pour superviser ces activités et soumettre un avis de désignation à la Division. Le gestionnaire immobilier désigné doit être une personne physique satisfaisant à des qualifications spécifiques.

- ✓ Un courtier sans permis de gestion immobilière qui exerce des activités de gestion immobilière doit désigner un gestionnaire immobilier désigné et notifier la Division
- ✓ Le gestionnaire immobilier désigné doit détenir une licence de courtier immobilier ou de courtier-vendeur et un permis de gestion immobilière
- ✓ Le gestionnaire immobilier désigné doit avoir 2 ans d'expérience active en gestion immobilière au cours des 4 années précédant immédiatement la désignation
- ✓ Le gestionnaire immobilier désigné doit respecter les dispositions NRS 645.6052 à 645.6058 et est assujetti à tous les recours et pénalités prévus par le chapitre

5.3 Conditions requises de l'accord de gestion immobilière

Un courtier titulaire d'un permis de gestion immobilière ne peut agir en tant que gestionnaire immobilier qu'après avoir obtenu un accord de gestion immobilière écrit signé par le courtier et le client. L'accord doit contenir des dispositions obligatoires spécifiques couvrant la durée, les dépôts, la rémunération, l'étendue de l'agence, l'annulation et la gestion des actifs.

- ✓ Un accord de gestion immobilière écrit signé est requis avant d'agir en tant que gestionnaire immobilier
- ✓ L'accord doit préciser la durée et les circonstances/conditions de renouvellement
- ✓ Il doit inclure des dispositions concernant la conservation et la disposition des dépôts de locataires
- ✓ Il doit indiquer les honoraires/la rémunération du courtier et l'étendue de l'autorité d'agence
- ✓ Il doit établir les circonstances d'annulation (avec ou sans motif) et tous les services de gestion d'actifs fournis

5.4 Exigences en matière de permis pour les organisations

Pour exercer la gestion immobilière en tant qu'organisation, une personne désignée doit obtenir le permis : un partenariat désigne un membre, une société désigne un officier/employé, une LLC désigne son gestionnaire, et un courtier en proprietaire unique désigne une personne titulaire d'une licence accordée par le courtier. L'entité ne peut pas exercer la gestion immobilière tant que le mandataire désigné ne détient pas de permis. Si le mandataire s'en va, l'entité doit désigner une autre personne qualifiée.

- ✓ Un partenariat désigne un membre ; une société un officier/employé ; une LLC son gestionnaire ; un propriétaire unique une personne titulaire d'une licence accordée par le courtier
- ✓ L'organisation ne peut pas exercer la gestion immobilière tant que la personne désignée ne détient pas de permis
- ✓ Un titulaire de permis ne peut exercer des fonctions de gestionnaire immobilier que pour le compte de l'entité, et non pour son propre compte
- ✓ Si le mandataire cesse d'être associé à l'entité, une nouvelle personne désignée qualifiée doit être nommée
- ✓ Les autres membres/officiers/employés qui souhaitent gérer des propriétés doivent obtenir leurs propres permis individuels et n'agir que comme agents de l'entité

5.5 Obligations du gestionnaire immobilier selon l'accord

Un titulaire de permis qui conclut et exécute un accord de gestion immobilière a des obligations légales, notamment la divulgation, une compétence et un soin raisonnables, la fourniture du formulaire de divulgation de la Division, la recherche de locations aux conditions convenues, le conseil aux clients de consulter des experts, et la comptabilité de l'argent. Certaines obligations ne s'appliquent que si elles sont convenues par écrit.

- ✓ Doit divulguer les faits matériels, toutes les sources de rémunération, l'intérêt principal, et toute relation de double agence dès que possible
- ✓ La double représentation exige le consentement écrit incluant une déclaration de conflit d'intérêts et des dispositions de confidentialité
- ✓ Doit exercer une compétence et un soin raisonnables et fournir le formulaire de divulgation de la Division (NRS 645.193) aux parties
- ✓ Doit chercher une location/bail au prix et aux conditions indiqués ou acceptables pour le client et comptabiliser tout argent dès que possible
- ✓ À moins que cela ne soit convenu par écrit, n'a aucune obligation de vérifier indépendamment les déclarations de l'inspecteur, d'inspecter les finances d'une partie, ou d'enquêter sur l'état de la propriété

CHAPTER 6

Disciplinary and other actions (645.630–645.760)

6.1 Obligation de signaler les condamnations pénales et les plaidoyers

Un titulaire de licence, un gestionnaire immobilier ou un propriétaire-promoteur doit notifier la Division par écrit s'il est condamné ou si il entre un plaidoyer de culpabilité, culpabilité mais atteint d'aliénation mentale, ou nolo contendere pour un crime relatif à la pratique, ou tout crime impliquant la fraude, la tromperie, la fausse déclaration ou l'infamie morale. La notification doit être opportune.

- ✓ Doit notifier la Division par écrit d'un crime relatif à la pratique ou de tout crime impliquant la fraude, la tromperie, la fausse déclaration ou l'infamie morale (NRS 645.615)
- ✓ La notification doit être faite dans les 10 jours suivant la condamnation ou l'entrée du plaidoyer, ET lors de la soumission d'une demande de renouvellement
- ✓ S'applique aux plaidoyers de culpabilité, culpabilité mais atteint d'aliénation mentale, et nolo contendere

6.2 Discipline autorisée et motifs selon NRS 645.630

La Commission peut imposer une amende administrative de pas plus de 10 000 $ par violation et/ou suspendre, révoquer, refuser le renouvellement, ou imposer des conditions sur une licence, permis ou inscription. Les motifs incluent l'obtention d'une licence par fausse représentation ou fraude, présentation matériellement inexacte, fausses promesses, mélange des fonds des clients, conversion de l'argent d'autrui, défaut de rendre compte ou de remettre l'argent, et défaillances du compte en fiducie.

- ✓ Amende administrative de pas plus de 10 000 $ pour chaque violation (NRS 645.630)
- ✓ La Commission peut appliquer une amende, suspendre, révoquer, refuser le renouvellement, imposer des conditions, ou combiner les mesures
- ✓ Le mélange des fonds des clients avec ses propres fonds ou la conversion de l'argent d'autrui constitue un motif de discipline
- ✓ Le courtier doit déposer le chèque ou les espèces en garantie avant la fin du prochain jour ouvrable bancaire, sauf si l'accord d'achat en dispose autrement
- ✓ Le courtier-vendeur/vendeur doit remettre promptement les dépôts à son courtier ou au promoteur immobilier

6.3 Maintenance du compte de fiducie et obligations comptables

Un titulaire de licence tenu de maintenir un compte de fiducie doit l'équilibrer au moins mensuellement et soumettre un rapport comptable annuel à la Division conformément à la NRS 645.310. L'omission de faire l'un ou l'autre constitue un motif de discipline en vertu de la NRS 645.630.

- ✓ L'omission d'équilibrer le compte de fiducie au moins mensuellement est un motif de discipline (NRS 645.630(1)(g))
- ✓ L'omission de soumettre le rapport comptable annuel requis du compte de fiducie à la Division est un motif de discipline

6.4 Exigences de traitement des arrhes

L'acceptation d'autres formes que l'argent comptant comme arrhes est interdite à moins que ce fait soit communiqué au propriétaire avant l'acceptation de l'offre et indiqué dans le reçu des arrhes. Lors de l'acceptation d'un accord, un courtier doit déposer tout chèque ou argent comptant représentant les arrhes avant la fin du prochain jour ouvrable bancaire, sauf si l'accord d'achat en dispose autrement.

- ✓ Les arrhes non monétaires doivent être divulguées au propriétaire avant l'acceptation et indiquées sur le reçu (NRS 645.630(1)(j))
- ✓ Le courtier doit déposer les arrhes avant la fin du prochain jour ouvrable bancaire, sauf si l'accord d'achat en dispose autrement (NRS 645.630(1)(k))

6.5 Motifs supplémentaires : pratiques commerciales déloyales et violations de la loi

NRS 645.633 énumère les motifs disciplinaires supplémentaires, notamment la violation de tout ordre de la Commission, accord de la Division, ou dispositions des chapitres 116, 119, 119A, 119B, 645A, ou 645C ; le paiement de commissions à des personnes sans permis ; les condamnations pour crime ou fraude ; la négligence grave ou l'incompétence ; les pratiques déloyales, frauduleuses ou malhonnêtes ; et la discipline réciproque pour suspension ou révocation de permis hors de l'État.

- ✓ Le paiement d'une commission ou d'une prime de recherche à une personne sans permis est un motif disciplinaire, sauf les paiements à un courtier agréé dans son État de résidence (NRS 645.633)
- ✓ La négligence grave ou l'incompétence dans l'exercice des actes autorisés est un motif disciplinaire
- ✓ Toute pratique déloyale, frauduleuse ou malhonnête est un motif disciplinaire
- ✓ La Commission peut exercer un recours réciproque pour suspension ou révocation de permis dans une autre juridiction
- ✓ L'omission d'inclure une date d'expiration fixe dans un contrat de courtage, ou de laisser une copie au client, est un motif

6.6 Violation du droit au logement comme motif disciplinaire

Le refus de montrer, vendre ou louer un bien immobilier à des acheteurs ou locataires qualifiés en raison de la race, de la couleur, de l'origine nationale, du sexe, de l'orientation sexuelle, de l'identité ou expression de genre, ou du groupe ethnique est un motif disciplinaire en vertu de la NRS 645.635(9).

- ✓ Le refus discriminatoire de montrer, vendre ou louer à des personnes qualifiées fondé sur les classes protégées est un motif disciplinaire (NRS 645.635(9))
- ✓ Les classes protégées comprennent la race, la couleur, l'origine nationale, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité ou expression de genre, et le groupe ethnique

6.7 Responsabilité vicariale et supervision du courtier

Une violation commise par un titulaire de permis ne justifie pas automatiquement la discipline d'un associé à moins que l'associé ne savait ou ne devrait savoir. Une conduite persistante et constante constitue une preuve prima facie de connaissance. Un propriétaire-développeur qui savait ou devrait savoir d'une violation commise par un titulaire de permis employé peut faire l'objet de discipline et d'une amende pouvant atteindre 5 000 $. Un courtier qui ne maintient pas une supervision adéquate d'un titulaire de permis associé peut faire l'objet de discipline et d'une amende pouvant atteindre 5 000 $.

- ✓ Un associé n'est pas discipliné pour une violation commise par un autre titulaire de permis à moins que l'associé ne savait ou ne devrait savoir (NRS 645.660)
- ✓ Un propriétaire-développeur qui savait ou devrait savoir d'une violation commise par un employé peut être condamné à une amende pouvant atteindre 5 000 $
- ✓ Un courtier qui ne maintient pas une supervision adéquate d'un titulaire de permis associé peut être condamné à une amende pouvant atteindre 5 000 $

6.8 Procédure et avis d'audience disciplinaire

Avant que la Commission ne révoque, suspende ou refuse le renouvellement, l'Administrateur engage une plainte et fixe une audience devant la Commission. L'audience doit se tenir dans les 90 jours suivant le dépôt de la plainte. Le titulaire de licence doit recevoir au moins 30 jours d'avis écrit accompagné d'une copie de la plainte et des documents justificatifs. L'avis est considéré comme complet upon remise personnelle ou envoi par courrier recommandé à la dernière adresse connue ; le courtier associé ou le promoteur immobilier doit également être notifié.

- ✓ La Commission doit tenir l'audience dans les 90 jours suivant le dépôt de la plainte par l'Administrateur (NRS 645.680)
- ✓ Le titulaire de licence doit recevoir au moins 30 jours d'avis écrit accompagné d'une copie de la plainte et des documents justificatifs
- ✓ L'avis est considéré comme complet upon remise personnelle ou envoi par courrier recommandé à la dernière adresse connue

6.9 Autorité d'enquête de l'Administrateur

L'Administrateur peut enquêter sur les actions de tout courtier immobilier, courtier-vendeur, vendeur, promoteur-propriétaire, ou toute personne agissant dans une telle capacité au Nevada. Ce large pouvoir d'enquête est le point de départ des procédures disciplinaires.

- ✓ L'Administrateur peut enquêter sur les actions de tout titulaire de licence, promoteur-propriétaire, ou personne agissant en telle capacité dans l'État (NRS 645.610)
- ✓ L'autorité d'enquête s'étend à toute personne agissant en capacité autorisée, qu'elle soit ou non titulaire d'une licence

6.10 Confidentialité des dossiers de plainte et d'enquête

Les plaintes déposées auprès de la Division et les documents recueillis au cours d'une enquête pour déterminer s'il y a lieu d'engager une action disciplinaire sont confidentiels. Ils ne peuvent être divulgués que si nécessaire pour administrer le chapitre ou à un organisme de réglementation des permis ou à un organisme gouvernemental/chargé de l'application de la loi enquêtant sur un titulaire de permis. Une fois que l'action disciplinaire est engagée devant la Commission, ces dossiers deviennent publics.

- ✓ Les plaintes et les documents d'enquête sont confidentiels et ne sont divulgués que si nécessaire ou aux organismes gouvernementaux/chargés de l'application de la loi (NRS 645.625)
- ✓ Une plainte déposée auprès de la Commission pour engager une action disciplinaire et les documents examinés par la Commission sont des dossiers publics
- ✓ Les ordonnances imposant une sanction, ainsi que les conclusions de fait et les conclusions de droit, sont des dossiers publics (NRS 645.630)

6.11 Motifs disciplinaires spécifiques à la gestion immobilière

Pour les titulaires de permis de gestionnaire immobilier, la Commission peut intervenir si, en relation avec les biens gérés, la personne est condamnée pour violation de NRS 202.470 (nuisance), omet d'informer le propriétaire d'un avis écrit d'une violation potentielle de NRS 244.360, 244.3603 ou 268.4124, ou omet de corriger une violation potentielle lorsque le propriétaire l'ordonne par écrit et que la correction relève de la portée du contrat de gestion. La Division tient un registre de ces plaintes.

- ✓ Un gestionnaire immobilier peut être discipliné pour avoir omis d'informer le propriétaire d'un avis gouvernemental écrit d'une nuisance/violation potentielle (NRS 645.633(3))
- ✓ Un gestionnaire immobilier peut être discipliné pour avoir omis de corriger une violation potentielle lorsque le propriétaire l'ordonne par écrit, si cela relève de la portée du contrat de gestion
- ✓ La Division doit tenir un registre des plaintes relatives aux activités de gestion immobilière

6.12 Conduite non professionnelle dans les transactions immobilières

Le NRS 645.635 énumère les motifs disciplinaires liés à la gestion des transactions : offrir une propriété sans consentement du propriétaire, négocier en contournant un accord d'agence exclusive sans permission écrite, ne pas livrer les copies d'accords en temps opportun, ne pas fournir les relevés de clôture, présenter faussement le prix de vente aux prêteurs, ne pas produire les dossiers lors d'une enquête, ne pas réduire/soumettre les offres écrites de bonne foi authentiques, et soumettre sciemment de fausses évaluations.

- ✓ Doit remettre un relevé de clôture détaillé au vendeur dans les 10 jours ouvrables suivant la clôture (NRS 645.635(4))
- ✓ Doit soumettre toutes les offres écrites de bonne foi au vendeur jusqu'à ce qu'une offre soit acceptée et que le courtier en ait connaissance
- ✓ Ne peut négocier directement avec un client ayant une agence exclusive ou un droit de vente avec un autre courtier sans la permission écrite de ce courtier
- ✓ Doit produire les documents, livres ou dossiers lors d'une enquête menée par la Division

6.13 Discipline pour non-paiement des sommes dues

En plus d'autres recours, la Commission ou la Division peut refuser d'émettre, refuser de renouveler, suspendre ou révoquer une licence, un permis, un certificat ou un enregistrement d'une personne qui a omis de payer les sommes dues à la Commission ou à la Division.

- ✓ Peut refuser d'émettre une licence/un permis à une personne qui doit de l'argent à la Commission ou à la Division (NRS 645.647)
- ✓ Peut refuser de renouveler, suspendre ou révoquer pour non-paiement des sommes dues à la Commission ou à la Division

6.14 La discipline survit à l'expiration ou à la reddition de la licence

L'expiration, la révocation ou la reddition volontaire d'une licence, d'un permis ou d'une inscription n'empêche pas l'Administrateur, la Commission ou la Division d'engager ou de poursuivre une enquête ou des procédures disciplinaires, ni n'empêche l'imposition ou le recouvrement d'amendes ou de pénalités.

- ✓ La reddition volontaire ou l'expiration d'une licence n'arrête pas l'enquête ou l'action disciplinaire (NRS 645.675)
- ✓ Les amendes et pénalités peuvent toujours être imposées et recouvrées malgré l'expiration, la révocation ou la reddition de la licence

6.15 Réponse aux accusations et délai de prescription

Le titulaire de licence doit déposer une réponse auprès de la Commission dans les 30 jours suivant la signification de l'avis ; le défaut de répondre permet à la Division de demander une condamnation par défaut. Une procédure disciplinaire doit être engagée dans les 5 ans suivant l'acte imputé, sauf que les périodes de fausses déclarations ou de non-divulgation courent à partir de la découverte, et la période de 5 ans est suspendue pendant tout litige connexe en attente.

- ✓ La réponse doit être déposée dans les 30 jours suivant la signification de l'avis ou la Division peut demander une condamnation par défaut (NRS 645.685)
- ✓ Une procédure disciplinaire doit être engagée dans les 5 ans suivant l'acte imputé
- ✓ Pour les fausses déclarations ou le défaut de divulgation, la période court à partir de la découverte ; elle est suspendue pendant tout recours connexe en attente

6.16 Décision de la Commission, notification et suspension de l'appel

La Commission rend une décision informelle dans les 15 jours suivant l'audience finale et donne un avis écrit dans les 60 jours par courrier recommandé. Si la décision est défavorable, l'avis indique une date d'entrée en vigueur au moins 30 jours après la notification. La décision n'est pas suspendue par appel à moins que la cour de district ne l'ordonne ; un appel d'une décision de cour de district confirmant la révocation/suspension ne suspend pas l'ordonnance à moins que la cour n'accorde une suspension avec une caution de frais de 1 000 $.

- ✓ La Commission doit rendre une décision informelle dans les 15 jours et donner un avis écrit dans les 60 jours suivant l'audience finale (NRS 645.740)
- ✓ La date d'entrée en vigueur d'une décision défavorable doit être au moins 30 jours après la date de notification
- ✓ L'appel ne suspend pas la décision de la Commission à moins que la cour ne l'ordonne ; une caution de frais de 1 000 $ est requise pour une suspension en appel

6.17 Suspension de licence pour non-paiement de pension alimentaire

Si la Division reçoit une ordonnance du tribunal en vertu de NRS 425.540 pour la suspension des licences d'une personne pour arriérés de pension alimentaire ou non-conformité aux procédures de paternité/pension, la licence est réputée suspendue à la fin du 30e jour suivant l'ordonnance, sauf si la Division reçoit une lettre de conformité. La licence est rétablie dès réception d'une lettre attestant la conformité ou le paiement des arriérés.

- ✓ La licence est réputée suspendue à la fin du 30e jour suivant l'ordonnance du tribunal, sauf si une lettre de conformité est reçue (NRS 645.648)
- ✓ La Division doit rétablir la licence dès réception d'une lettre attestant que la personne s'est conformée à l'assignation à comparaître/mandat ou a payé les arriérés

6.18 Effet de la révocation sur les entités commerciales

Si la licence d'un gestionnaire (LLC), d'un associé (partenariat) ou d'un officier (société) est révoquée ou suspendue, l'entité ne peut pas exercer ses activités à moins que l'intérêt et la participation de la personne incriminée soient résiliés. Cette personne peut réintégrer l'entité après la fin de la suspension ou la réinstatiation de la licence.

- ✓ L'entité ne peut pas exercer ses activités à moins que le gestionnaire/associé/officier discipliné soit radié et que sa participation soit terminée (NRS 645.670)
- ✓ La personne peut reprendre sa qualité au sein de l'entité après la fin de la suspension ou la réinstatiation de la licence

6.19 Pouvoirs de la Commission en matière d'audiences et de citations à comparaître

L'audience se tient à l'heure et au lieu choisis par la Commission, mais à la demande écrite du titulaire de licence, elle doit se tenir dans le district nord ou sud où se trouve son siège social. Une transcription sténographique est établie si elle est demandée pour un contrôle judiciaire. La Commission peut prêter serment, certifier des actes, émettre des citations à comparaître dans tout l'État, prendre des dépositions et faire respecter les citations à comparaître par le tribunal de district.

- ✓ L'audience doit se tenir dans le district (nord ou sud) du siège social du titulaire de licence sur demande écrite (NRS 645.690)
- ✓ La Commission peut prêter serment, certifier des actes et émettre des citations à comparaître pour des témoins et des documents dans tout l'État (NRS 645.700)
- ✓ Les tribunaux de district peuvent contraindre la présence de témoins et faire respecter les citations à comparaître de la Commission par outrage au tribunal (NRS 645.720)

CHAPTER 7

Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund

7.1 Restrictions sur la délivrance d'une nouvelle licence après révocation

Après la révocation d'une licence, d'un permis ou d'une immatriculation par la Commission, aucune nouvelle licence ne peut être délivrée à la même personne dans l'année suivant la date de révocation. Même après un an, la réémission n'est possible que selon la seule discrétion de la Division de l'immobilier, et seulement si la personne satisfait à toutes les exigences pour une licence, un permis ou une immatriculation d'origine.

- ✓ Aucune nouvelle licence/permis/immatriculation ne peut être délivré dans l'année suivant la révocation
- ✓ Après un an, la réémission relève de la seule discrétion de la Division de l'immobilier
- ✓ Le demandeur doit satisfaire à toutes les exigences pour une licence d'origine

7.2 Expiration de la licence et périodes de licence

Chaque licence expire à minuit le dernier jour du dernier mois de sa période de licence. La période de licence initiale pour une licence de courtier, courtier-vendeur ou vendeur est de 12 mois consécutifs commençant le premier jour du premier mois calendaire après la délivrance. Chaque période de renouvellement suivante est de 24 mois consécutifs. Toutes les autres licences ont une période de 24 mois à moins qu'un statut spécifique ne prévoie autrement.

- ✓ Les licences expirent à minuit le dernier jour du dernier mois de la période de licence
- ✓ La période de licence initiale pour courtier/courtier-vendeur/vendeur est de 12 mois
- ✓ Les périodes de renouvellement suivantes sont de 24 mois
- ✓ Toutes les autres licences ont une période de 24 mois à moins qu'un statut ne prévoie différemment

7.3 Effets du défaut de renouvellement de licence ou de permis

Si un titulaire de licence n'effectue pas la demande de renouvellement avant l'expiration, aucune licence ne peut être délivrée sauf sur demande d'une nouvelle licence originale. Cependant, dans un délai d'1 an à compter de l'expiration, un renouvellement tardif peut être accordé moyennant le paiement d'une pénalité de 100 $ (pour les licences) en plus des frais de renouvellement normaux. Pour les permis, la pénalité de renouvellement tardif dans un délai d'1 an est de 20 $, plus la conformité aux exigences de formation continue en vertu du NRS 645.6052 ou 645.863.

- ✓ Le défaut de renouvellement avant l'expiration exige normalement une demande de nouvelle licence originale
- ✓ Dans un délai d'1 an à compter de l'expiration, une licence peut être renouvelée tardivement avec une pénalité de 100 $ plus les frais de renouvellement
- ✓ Dans un délai d'1 an à compter de l'expiration, un permis peut être renouvelé tardivement avec une pénalité de 20 $ plus les frais de renouvellement et la conformité aux exigences de formation continue

7.4 Récupération auprès du Fonds : Procédure et Limites

Une personne qui obtient un jugement définitif contre un titulaire de licence fondé sur la fraude, la fausse déclaration ou la tromperie dans une transaction nécessitant une licence peut adresser une pétition au tribunal pour obtenir un paiement du Fonds pour les dommages réels impayés, mais pas plus de 25 000 $ par jugement. La responsabilité totale du Fonds pour un titulaire de licence ne peut pas dépasser 100 000 $. Un titulaire de licence ne peut pas réclamer des dommages liés à une transaction dans laquelle il a agi en tant que titulaire de licence. La pétition doit être déposée dans l'année suivant la fin de toutes les procédures.

- ✓ La récupération est limitée à 25 000 $ par jugement pour les dommages réels impayés
- ✓ La responsabilité totale du Fonds par titulaire de licence ne peut pas dépasser 100 000 $
- ✓ La récupération nécessite un jugement définitif fondé sur la fraude, la fausse déclaration ou la tromperie
- ✓ La pétition doit être déposée dans l'année suivant la fin de toutes les procédures
- ✓ Le pétitionnaire ne peut pas être le conjoint du débiteur et doit démontrer des efforts raisonnables pour recouvrer auprès du débiteur

7.5 Suspension de licence après paiement du Fonds

Lorsque l'Administrateur effectue un paiement à partir du Fonds sur le compte d'un titulaire de licence, la licence de ce titulaire est automatiquement suspendue à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance de paiement du tribunal. La licence ne peut être réactivée et aucune nouvelle licence ne peut être accordée tant que le titulaire de licence n'a pas remboursé le montant total plus les intérêts (taux préférentiel de la plus grande banque du Nevada plus 2 pour cent), calculés à partir de la date du paiement du Fonds.

- ✓ La licence d'un titulaire est automatiquement suspendue lorsque le Fonds effectue un paiement sur son compte
- ✓ Aucune réactivation ou nouvelle licence jusqu'au remboursement complet plus intérêts
- ✓ Les intérêts équivalent au taux préférentiel de la plus grande banque du Nevada plus 2 pour cent

7.6 Révision Judiciaire des Décisions Disciplinaires

Une décision de la Commission Immobilière dans une action disciplinaire est définitive lorsqu'elle est favorable au titulaire de licence. Cependant, si la décision est contre le titulaire de licence, celui-ci a le droit de demander une révision judiciaire en vertu du chapitre 233B de la NRS (la Loi de procédure administrative du Nevada).

- ✓ Une décision de la Commission est définitive et non susceptible d'appel lorsqu'elle est en faveur du titulaire de licence
- ✓ Un titulaire de licence trouvé contre peut obtenir une révision judiciaire en vertu du chapitre 233B de la NRS

7.7 Barème des frais de division

NRS 645.830 établit les frais spécifiques payables à la Division. Licenses originales : courtier/courtier-vendeur/courtier société 105 $, vendeur 85 $, succursale 120 $. Renouvellements : courtier/courtier-vendeur/courtier société 180 $, vendeur 140 $, succursale 110 $. Pénalités de dépôt tardif : courtier 95 $, vendeur 75 $. Les frais d'éducation/recherche/recouvrement de 40 $ sont payés à la fois à la demande initiale et au renouvellement. Les autres frais incluent 20 $ pour changement de nom/adresse, transferts et licenses en double.

- ✓ Les frais de license courtier originale sont 105 $; les frais de license vendeur originale sont 85 $
- ✓ Les frais de renouvellement de license courtier sont 180 $; les frais de renouvellement de license vendeur sont 140 $
- ✓ La pénalité de renouvellement tardif est 95 $ pour les courtiers et 75 $ pour les vendeurs
- ✓ Des frais d'éducation, de recherche et de recouvrement immobilier de 40 $ sont payés à la demande initiale et à chaque renouvellement

7.8 Fonds d'éducation, de recherche et de récupération en immobilier

Le Fonds est un fonds de revenus spéciaux utilisé pour satisfaire les réclamations contre les titulaires de permis. Un solde minimum de 300 000 $ doit être maintenu. Les soldes supérieurs à 300 000 $ à la fin de l'exercice fiscal peuvent être utilisés pour l'éducation et la recherche en immobilier (avec l'approbation de la Commission) ou à d'autres fins autorisées par la législation. Chaque courtier, courtier-vendeur et vendeur paie les frais d'éducation/recherche/récupération lors de la demande initiale et du renouvellement. Les promoteurs-propriétaires n'ont pas besoin de contribuer au Fonds.

- ✓ Un solde minimum de 300 000 $ doit être maintenu dans le Fonds
- ✓ Le Fonds satisfait les réclamations contre les titulaires de permis pour fraude, fausse déclaration ou tromperie
- ✓ Chaque courtier, courtier-vendeur et vendeur doit contribuer au Fonds lors de la demande et du renouvellement
- ✓ Les promoteurs-propriétaires ne sont pas tenus de contribuer au Fonds

7.9 Conditions requises pour l'audience de pétition au Fonds

À l'audience, le pétitionnaire doit prouver qu'il n'est pas le conjoint du débiteur, qu'il s'est conformé à toutes les exigences du Fonds, qu'il a obtenu un jugement admissible, qu'un bref d'exécution a été retourné non satisfait, que des recherches raisonnables des actifs du débiteur ont été effectuées, que des efforts raisonnables pour recouvrer auprès de chaque débiteur ont été faits, et que la pétition a été déposée dans un délai d'un an. L'Administrateur peut répondre, se défendre et utiliser les méthodes d'examen appropriées au nom du Fonds, et peut transiger une réclamation sous réserve de l'approbation du tribunal.

- ✓ Le pétitionnaire doit démontrer un bref d'exécution retourné non satisfait et aucun actif saisissable trouvé
- ✓ Le pétitionnaire doit avoir effectué des recherches raisonnables et des efforts pour recouvrer auprès de chaque créancier jugement
- ✓ L'Administrateur peut défendre le Fonds et peut transiger les réclamations sous réserve de l'approbation du tribunal
- ✓ Un jugement par défaut, consentement ou stipulation n'est pas une preuve prima facie aux fins du Fonds

7.10 Site Web de Renouvellement Électronique et Frais

La Division peut créer et maintenir un site Web sécurisé pour le renouvellement de toute licence, permis, certificat ou enregistrement. Pour les renouvellements effectués par le biais de ce site Web, la Division peut facturer des frais supplémentaires ne dépassant pas son coût réel de prestation du service.

- ✓ La Division peut proposer le renouvellement en ligne via un site Web sécurisé
- ✓ Tous frais supplémentaires de renouvellement électronique ne doivent pas dépasser le coût réel de la Division

7.11 Frais technologiques et exonérations de frais

En plus des autres frais, chaque demandeur d'obtention ou de renouvellement d'une licence de courtier, courtier-vendeur ou vendeur doit payer des frais technologiques de 15 $. Les frais pour les cours d'instruction et l'éducation continue ne s'appliquent pas aux établissements du Nevada System of Higher Education, aux agences d'État ou aux agences de réglementation fédérales. La Commission doit adopter des règlements établissant les frais pour les enquêtes antécédents.

- ✓ Des frais technologiques de 15 $ s'appliquent à chaque délivrance et renouvellement de licence
- ✓ Les frais de cours et d'éducation continue ne s'appliquent pas aux établissements du NSHE, aux agences d'État ou aux agences de réglementation fédérales
- ✓ La Commission adopte des règlements établissant les frais pour les enquêtes antécédents

7.12 Distribution lorsque les réclamations dépassent le maximum du Fonds

Lorsque les réclamations déposées contre le Fonds dépassent la responsabilité maximale pour les actes d'un titulaire de licence, la responsabilité maximale par titulaire de licence est distribuée entre les demandeurs proportionnellement à leurs réclamations respectives par rapport aux réclamations totales, ou d'une autre manière que le tribunal estime équitable.

- ✓ Les réclamations dépassant le maximum par titulaire de licence sont distribuées au prorata entre les demandeurs
- ✓ Le tribunal peut distribuer d'une autre manière qu'il estime équitable

CHAPTER 8

Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)

8.1 Actes illégaux et pénalités (NRS 645.990)

L'obtention frauduleuse d'une licence ou la vente de biens immobiliers constituent un crime de catégorie D, tandis que les autres violations du chapitre entraînent des amendes progressives et des pénalités de délit. Les tribunaux peuvent révoquer ou suspendre les licences en cas de condamnation.

- ✓ L'obtention d'une licence ou la vente de biens immobiliers par fausses déclarations intentionnelles, tromperie ou fraude constitue un crime de catégorie D avec restitution obligatoire
- ✓ Un titulaire de licence/permis/propriétaire-promoteur commettant des actes en vertu de NRS 645.630/645.633/645.635 peut être condamné à une amende pouvant atteindre 5 000 $ par infraction
- ✓ Les autres violations du chapitre constituent un délit grave pour les personnes physiques, ou jusqu'à 2 500 $ d'amende pour une entité
- ✓ Les officiers/agents qui participent personnellement à une violation d'une entité sont assujettis aux pénalités applicables aux personnes physiques
- ✓ Un tribunal peut révoquer ou suspendre la licence d'une personne condamnée, en plus d'autres pénalités

8.2 Distribution et Priorité des Réclamations du Fonds de Recouvrement

Lorsque le Fonds de Recouvrement est insuffisant pour satisfaire les réclamations autorisées, des règles de distribution et des intérêts s'appliquent. Les réclamations sont distribuées sans égard à l'ordre de dépôt, mais les réclamations impayées sont ultérieurement satisfaites dans l'ordre initialement déposé avec un intérêt annuel de 6 % une fois que des fonds suffisants sont déposés.

- ✓ La distribution doit être effectuée sans égard à l'ordre de priorité selon lequel les réclamations ont été déposées ou les jugements rendus
- ✓ Le tribunal peut, sur requête de l'Administrateur, réunir tous les créanciers dans une seule action pour déterminer équitablement leurs droits
- ✓ Si le Fonds est insuffisant, les réclamations impayées sont ultérieurement satisfaites dans l'ordre initialement déposé plus un intérêt de 6 % par an

8.3 Subrogation de l'Administrateur aux droits du créancier judiciaire

Lorsque l'Administrateur verse de l'argent du Fonds de récupération à un créancier judiciaire, l'Administrateur est subrogé aux droits du créancier et tout montant récupéré est versé dans le Fonds.

- ✓ L'Administrateur est subrogé à tous les droits du créancier judiciaire à concurrence du montant versé
- ✓ Tout montant et intérêt récupérés sur le jugement doivent être versés au Trésor de l'État pour être crédités au Fonds

8.4 Permis de courtier en affaires : Admissibilité et exigences

Un courtier immobilier agréé, un courtier-vendeur ou un vendeur peut demander à la Division de l'immobilier un permis pour exercer en tant que courtier en affaires, sous réserve des exigences en matière d'éducation et autres. Le permis expire avec la licence sous-jacente et nécessite une formation continue pour le renouvellement.

- ✓ Le demandeur doit être un courtier immobilier agréé, un courtier-vendeur ou un vendeur
- ✓ Le demandeur doit compléter au moins 24 heures de formation relatifs au courtage en affaires
- ✓ Un permis expire à la même date que la licence du titulaire et est renouvelé avec la licence
- ✓ Le renouvellement nécessite au moins 3 heures de formation continue relatifs au courtage en affaires

8.5 Permis de courtier commercial pour les organisations

Les sociétés de personnes, les sociétés constituées en corporation, les sociétés à responsabilité limitée et les entreprises individuelles doivent désigner une personne qualifiée pour détenir le permis de courtier commercial ; l'entité ne peut exercer le courtage commercial que si le mandataire détient le permis.

- ✓ Une société de personnes désigne un associé ; une corporation désigne un officier ou un employé ; une LLC désigne son gestionnaire ; un propriétaire unique se désigne lui-même ou désigne un titulaire de licence
- ✓ L'entité ne peut exercer ses activités en tant que courtier commercial que si la personne désignée détient un permis
- ✓ Un titulaire de permis agit uniquement au nom de l'entité désignante, et non en son propre nom
- ✓ Si le mandataire se retire, l'entité doit désigner une autre personne qualifiée pour détenir le permis

8.6 Exigences relatives au courtier en affaires désigné

Un courtier immobilier qui ne détient pas de permis de courtier en affaires mais qui exerce des activités de courtage en affaires dans un bureau doit désigner un courtier en affaires qualifié pour superviser ces activités et notifier la Division.

- ✓ Le courtier doit désigner un courtier en affaires qualifié et soumettre un avis de désignation à la Division
- ✓ Le courtier en affaires désigné doit détenir une licence de courtier immobilier ou de vendeur-courtier ET un permis de courtier en affaires
- ✓ Doit avoir 2 ans d'expérience active en courtage en affaires au cours des 4 années précédant immédiatement la désignation
- ✓ Le courtier en affaires désigné doit se conformer à toutes les dispositions du chapitre et est assujetti à ses recours et pénalités

8.7 Définitions des accords de courtage immobilier commercial

Les termes clés définis régissent les accords de courtage commercial (NRS 645.8701–645.8811). Un accord de courtage est un contrat écrit pour payer une commission pour des services relatifs à la disposition de biens immobiliers commerciaux. Les biens immobiliers commerciaux excluent les petites propriétés résidentielles.

- ✓ « Accord de courtage » désigne un contrat écrit par lequel un propriétaire s'engage à payer une commission pour des services relatifs à la disposition de biens immobiliers commerciaux
- ✓ « Bien immobilier commercial » exclut les propriétés améliorées de 4 unités résidentielles ou moins, les terrains non aménagés zonés pour 4 unités ou moins, et les unités résidentielles unifamiliales vendues unité par unité
- ✓ « Disposition » désigne un transfert volontaire ou un transfert de titre ou d'intérêt dans un bien immobilier commercial
- ✓ « Produit net du propriétaire » désigne les recettes brutes sur disposition, moins les privilèges/privilèges prioritaires et les frais de clôture de dépôt

8.8 Droit du courtier sur le produit net du propriétaire

Un courtier immobilier a un droit sur le produit net du propriétaire provenant de la disposition d'un immeuble commercial pour la commission gagnée en vertu d'une convention de courtage. Ce droit appartient au courtier désigné et s'attache aux biens personnels, non au titre de l'immeuble.

- ✓ Une commission est réputée gagnée lorsque le courtier a exécuté ses obligations en vertu de la convention de courtage
- ✓ Ce droit appartient au courtier désigné, non à un employé ou à un entrepreneur indépendant
- ✓ Un droit enregistré est un droit sur les biens personnels et ne s'attache pas au titre de l'immeuble
- ✓ Le droit ne peut être renoncé que par le courtier dans une renonciation écrite en majuscules limitée à une seule transaction, signée avant ou au moment de l'exécution de la convention
- ✓ L'enregistrement ou l'exécution d'un droit ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de fermer l'entiercement

8.9 Exigences de notification pour faire valoir la réclamation du courtier

Pour faire valoir une réclamation de commission, le courtier doit fournir un avis écrit au propriétaire et à l'agent séquestre dans les 7 jours suivant la réalisation de la commission, contenant les informations spécifiées, vérifiées par serment.

- ✓ Le courtier doit fournir un avis écrit de la réclamation dans les 7 jours suivant la réalisation de la commission au propriétaire et à l'agent séquestre
- ✓ Le défaut de fournir un avis en temps opportun empêche l'exécution de la réclamation
- ✓ L'avis à l'agent séquestre n'est pas requis si l'identité de l'agent séquestre est inconnue au moment où l'avis est donné au propriétaire
- ✓ L'avis doit inclure le nom du propriétaire, le numéro de licence, le montant réclamé, la description de la propriété et une copie de l'accord de courtage, vérifiés par serment avec reconnaissance

8.10 Obligation du propriétaire de confirmer ou de nier la réclamation

Un propriétaire signifié d'un avis de réclamation doit le confirmer ou le nier par écrit dans les 5 jours suivant la signification, mais pas plus tard que 7 jours avant la disposition. Si le propriétaire nie ou omet de répondre, le courtier peut enregistrer la réclamation auprès du greffier du comté.

- ✓ Le propriétaire doit confirmer ou nier la réclamation par écrit dans les 5 jours suivant la signification, mais pas plus tard que 7 jours avant la disposition
- ✓ Si confirmée, le propriétaire peut instruire l'agent d'entiercement de payer le montant réclamé
- ✓ Si le propriétaire nie ou omet de répondre, le courtier peut enregistrer l'avis de réclamation auprès du greffier du comté

8.11 Obligations de l'agent tiers dépositaire lors de la notification d'une réclamation

À la réception ou à la connaissance d'une réclamation enregistrée, l'agent tiers dépositaire doit réserver le produit net du propriétaire égal au montant réclamé et respecter des règles strictes de libération et de notification jusqu'à ce que les droits soient déterminés.

- ✓ L'agent tiers dépositaire doit réserver le produit net du propriétaire égal au montant réclamé, ou la totalité du produit net si les fonds sont insuffisants
- ✓ Si les fonds sont insuffisants, l'agent tiers dépositaire doit notifier le courtier par écrit dans les 3 jours, mais au plus tard à la fermeture de l'entiercement
- ✓ L'agent tiers dépositaire ne doit pas libérer les fonds réservés tant que les droits du propriétaire et du courtier ne sont pas déterminés en vertu de NRS 645.8791
- ✓ La réservation ne dispense pas le propriétaire de son obligation de conclure l'entiercement

8.12 Dépôt de faux documents interdit (NRS 645.993)

Il est illégal de déposer tout document faux ou contenant une déclaration volontaire et matérielle inexacte auprès de l'Administrateur, de la Division ou de la Commission.

- ✓ Il est illégal de déposer tout document obligatoire auprès de l'Administrateur, de la Division ou de la Commission qui est faux ou contient une déclaration volontaire et matérielle inexacte
- ✓ Une violation est un délit grave

8.13 Renonciation aux droits du Fonds de recouvrement

Un demandeur qui ne respecte pas les dispositions du Fonds de recouvrement (NRS 645.841 à 645.8494) renonce à tous les droits prévus par ces dispositions.

- ✓ Le non-respect de toute disposition de NRS 645.841 à 645.8494 constitue une renonciation aux droits
- ✓ Le remboursement des obligations du Fonds n'annule pas les procédures disciplinaires distinctes

8.14 Le remboursement du Fonds de récupération ne fait pas obstacle à la discipline

Aucune disposition du Fonds de récupération ne limite l'autorité de la Commission à discipliner un titulaire de licence, et le remboursement intégral au Fonds n'annule pas les autres procédures disciplinaires.

- ✓ Les dispositions du Fonds de récupération ne limitent pas l'autorité disciplinaire de la Commission pour les violations du chapitre
- ✓ Le remboursement intégral au Fonds n'annule ni ne modifie aucune autre procédure disciplinaire

8.15 Dépôt du produit net et immunité de l'agent tiers

Après la clôture du séquestre sur une transaction réclamée, l'agent tiers peut déposer le produit net réservé auprès du tribunal de district, se dégageant ainsi de toute responsabilité supplémentaire. Les agents tiers sont immunisés contre la responsabilité civile pour conformité et peuvent percevoir des honoraires.

- ✓ L'agent tiers peut déposer le produit net réservé auprès du tribunal de district où la réclamation est enregistrée et est alors dégagé de toute responsabilité supplémentaire
- ✓ Un agent tiers n'est responsable dans aucune action civile pour les actions prises en conformité avec ces dispositions
- ✓ Un agent tiers peut percevoir et collecter des honoraires pour les services fournis en vertu de ces dispositions

8.16 Action civile et mise en demeure concernant la réclamation du courtier

Un propriétaire peut intenter une action civile et demander une ordonnance obligeant le courtier à justifier pourquoi la réclamation ne devrait pas être rejetée. L'absence du courtier entraîne le rejet avec préjudice et l'annulation de la réclamation.

- ✓ Si le courtier ne comparaît pas à l'audience de mise en demeure, le tribunal rejette la réclamation avec préjudice et annule l'avis enregistré
- ✓ Le tribunal fait une détermination préliminaire sur le droit qu'une partie a une probabilité raisonnable d'avoir aux produits
- ✓ Les réclamations sans fondement peuvent être traitées en vertu du NRS 108.2275 et le tribunal peut accorder des dommages-intérêts compensatoires au propriétaire
- ✓ La partie gagnante a droit au remboursement des dépens et à une indemnité raisonnable pour honoraires d'avocat

8.17 Priorité et libération de la réclamation enregistrée

Une réclamation enregistrée du courtier a priorité sur les charges ultérieures, mais non sur les privilèges de mécanicien. Le courtier doit libérer la réclamation dans les 3 jours suivant son paiement ou sa satisfaction.

- ✓ Une réclamation enregistrée a priorité sur toute charge, réclamation ou privilège enregistré après elle
- ✓ La priorité ne s'applique pas contre les privilèges de mécanicien enregistrés en vertu des NRS 108.221 à 108.246
- ✓ Le courtier doit enregistrer une libération écrite dans les 3 jours suivant le paiement ou la satisfaction de la réclamation

CHAPTER 9

NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)

9.1 Obligation de formation après obtention de la licence

«Formation après obtention de la licence» désigne le programme de formation continue après obtention de la licence qu'une personne est tenue de suivre, conformément à la NRS 645.575, dans l'année suivant l'obtention initiale de sa licence. Un «cours approuvé» comprend les cours approuvés pour la formation continue (NAC 645.455) ou la formation après obtention de la licence (NAC 645.4444).

- ✓ La formation après obtention de la licence doit être complétée dans l'année suivant l'obtention initiale de la licence
- ✓ Exigée en vertu de la NRS 645.575
- ✓ Les cours approuvés peuvent être pour la formation continue ou la formation après obtention de la licence

9.2 Types de contrats d'inscription et de courtage

NAC 645 définit les contrats d'inscription en agence exclusive, les contrats d'inscription avec droit exclusif de vente ou de location, et les contrats de courtage exclusif pour acheteurs. Tous doivent satisfaire aux exigences de NRS 645.320. Distinction clé : dans une inscription en agence exclusive, le vendeur/bailleur peut vendre de son propre chef sans devoir une commission ; dans une inscription avec droit exclusif de vente/location, le courtier reçoit une compensation indépendamment de qui (courtier, vendeur ou tiers) produit l'acheteur, sauf pour les personnes spécifiquement exemptées.

- ✓ Tous les contrats exclusifs doivent satisfaire aux exigences de NRS 645.320
- ✓ Inscription en agence exclusive : aucune commission due si le vendeur/bailleur vend uniquement par ses propres efforts
- ✓ Droit exclusif de vente/location : le courtier est rémunéré même si le vendeur trouve l'acheteur, sauf si l'acheteur est spécifiquement exempté
- ✓ Contrat de courtage exclusif pour acheteur : accorde au courtier le droit exclusif de représenter un acheteur/locataire

9.3 Motifs de Refus de Demande, de Licence ou de Permis

Selon la NAC 645.095, la Division peut refuser une demande d'enregistrement de promoteur-propriétaire, une licence ou un permis pour toute raison suffisante selon la NRS 645.330, ou dans les cas suivants : la demande n'est pas en bonne et due forme, les frais requis sont manquants, les formulaires sont incomplets ou insatisfaisants, la demande contient une déclaration fausse, il y a d'autres déficiences, l'enquête ne démontre pas affirmativement les qualifications nécessaires (y compris le bon caractère moral et la responsabilité financière), le demandeur a intentionnellement violé (ou aidé/encouragé la violation de) les chapitres 113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C ou 645D de la NRS, le chèque de frais n'est pas honoré, ou (pour les promoteurs-propriétaires) le demandeur ne peut pas vérifier le statut d'entrepreneur autorisé.

- ✓ La Division peut refuser pour des déclarations fausses, une mauvaise forme, des frais manquants ou des déficiences
- ✓ L'enquête doit démontrer affirmativement le bon caractère moral et la responsabilité financière
- ✓ La violation intentionnelle des chapitres spécifiés de la NRS (113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C, 645D) justifie un refus
- ✓ Un chèque de frais impayé justifie un refus
- ✓ Les demandeurs promoteurs-propriétaires doivent vérifier qu'ils sont entrepreneurs autorisés au Nevada

9.4 Exigence d'expérience active pour l'obtention de la licence

Aux fins de la NRS 645.343 (qualification de courtier), l'« expérience active » désigne l'expérience acquise lors de l'exercice d'activités immobilières décrites dans les NRS 645.030, 645.035 et 645.040. Pour être comptabilisée, la demande doit avoir travaillé au moins 30 heures par semaine durant au moins 48 semaines de toute période de 12 mois.

- ✓ L'expérience active exige au minimum 30 heures par semaine
- ✓ Le minimum de 30 heures doit être atteint durant au moins 48 semaines de toute période de 12 mois
- ✓ S'applique aux activités décrites dans les NRS 645.030, 645.035 et 645.040

9.5 Statut Actif vs Statut Renouvelé Inactif

Le « statut actif » signifie qu'une personne détient une licence actuelle, est en règle auprès de la Division et peut exercer des activités immobilières. Le « statut renouvelé inactif » signifie que le titulaire de la licence détient une licence actuelle non suspendue/non révoquée mais l'a annulée et ne peut transiger aucune affaire immobilière jusqu'à sa réactivation ; la Division conserve la licence pendant qu'elle est inactive.

- ✓ Statut actif = licence actuelle, en règle, peut exercer l'activité immobilière
- ✓ Statut renouvelé inactif = licence détenue par la Division ; le titulaire NE PEUT PAS transiger les affaires immobilières
- ✓ Un titulaire de licence doit être réactivé au statut actif avant de mener des activités
- ✓ « Réactivation » signifie le retour au statut actif

9.6 Inactivation involontaire par la Division

« Inactivation involontaire » signifie transférer une licence du statut actif au statut inactif renouvelé à l'initiative de la Division (et non à la demande du titulaire). Cela peut survenir, par exemple, lorsqu'un chèque ou une traite soumis à la Division est retourné pour insuffisance de fonds ou arrêt de paiement.

- ✓ L'inactivation involontaire est initiée par la Division, non par le titulaire
- ✓ Un chèque ou une traite retourné pour autorisation peut entraîner l'inactivation involontaire de cette autorisation

9.7 Définition de Titulaire de Licence

« Titulaire de licence » désigne toute personne détenant une licence en tant que courtier immobilier, courtier-vendeur ou vendeur conformément au chapitre 645 du NRS. Ces trois catégories de licences sont reconnues en vertu de la NAC 645.

- ✓ Le titulaire de licence comprend le courtier, le courtier-vendeur et le vendeur
- ✓ Les trois catégories sont autorisées conformément au chapitre 645 du NRS

9.8 Siège social et succursale

Le terme « siège social » désigne le bureau principal d'un courtier immobilier agréé utilisé pour exercer une activité générale de courtage immobilier. Le terme « succursale » désigne un bureau exploité par un courtier immobilier ou une société agréée, distinct du siège social, pour exercer une activité générale de courtage immobilier — cela n'inclut pas un bureau de vente de lotissement à proximité utilisé uniquement pour les activités de vente de ce lotissement.

- ✓ Le siège social est le bureau principal du courtier pour l'activité générale de courtage immobilier
- ✓ Une succursale est distincte du siège social et est utilisée pour l'activité générale de courtage immobilier
- ✓ Un bureau de vente de lotissement utilisé uniquement pour les ventes de ce lotissement N'EST PAS une succursale

9.9 Relation d'emploi entre l'agent immobilier et le courtier

«Emploi» désigne la relation entre un agent immobilier et le courtier auquel l'agent immobilier est affilié. Elle comprend à la fois les relations employeur-employé et les relations de sous-traitant indépendant. Cela confirme qu'un agent immobilier travaille toujours sous la supervision d'un courtier affilié.

- ✓ L'emploi couvre à la fois les relations employeur-employé et les relations de sous-traitant indépendant
- ✓ Un agent immobilier est affilié à un courtier

9.10 Preuve de moralité et appel du refus

Selon NAC 645.095, l'Administrateur peut exiger une preuve de moralité, en tenant compte des résultats de l'enquête de la Division, de tout antécédent d'arrestation et de condamnation, de la nature/historique des activités commerciales du demandeur et de tout manquement antérieur à se conformer aux chapitres 113, 116, 119, 119A, 645, 645A, 645C ou 645D du NRS. Un demandeur rejeté par la Division peut faire appel auprès de la Commission selon NRS 645.440; si la Commission annule la décision et estime que le demandeur est qualifié, la demande peut être acceptée à compter de la date de soumission initiale ou de paiement des frais (selon la plus tardive) sans frais supplémentaires.

- ✓ L'Administrateur peut tenir compte de l'historique d'arrestation/condamnation, de l'historique commercial et de la conformité antérieure au NRS pour évaluer la moralité
- ✓ Un demandeur rejeté peut faire appel auprès de la Commission en vertu du NRS 645.440
- ✓ Si la Commission annule la décision, la demande remonte à la soumission initiale ou au paiement des frais, sans frais supplémentaires

9.11 Définition de l'enseignement à distance

L'«enseignement à distance» désigne l'instruction dispensée par vidéo, ordinateur, télévision, correspondance, Internet ou autres moyens électroniques (ou une combinaison), de sorte que l'instructeur/superviseur et l'étudiant sont séparés par la distance, le temps ou les deux. Ceci est pertinent pour la façon dont les cours d'éducation requis peuvent être dispensés.

- ✓ L'enseignement à distance est dispensé par des moyens électroniques (vidéo, ordinateur, télévision, Internet, correspondance)
- ✓ L'instructeur et l'étudiant sont séparés par la distance, le temps ou les deux

9.12 Signature et Signatures Électroniques

« Signer » signifie apposer une signature à un document. « Signature » signifie un nom, un mot, un symbole ou une marque exécutés ou adoptés (ou un document chiffré/traité) par une personne ayant l'intention présente de s'identifier elle-même et d'adopter ou d'accepter un document, et comprend expressément une signature électronique telle que définie dans NRS 719.100.

- ✓ Une signature peut être un nom, un mot, un symbole ou une marque adoptée avec l'intention d'accepter un document
- ✓ Les signatures électroniques (selon NRS 719.100) sont incluses dans la définition de signature

9.13 Définition de la Résidence Unifamiliale

Aux fins de la NRS 645.018, « résidence unifamiliale » inclut, sans limitation, un immeuble d'habitation attenant, un condominium, un appartement coopératif, une maison préfabriquée et une unité de townhouse. Cela élargit ce qui compte comme une résidence unifamiliale pour les divulgations et autres exigences.

- ✓ Une résidence unifamiliale inclut les condominiums, les appartements coopératifs, les maisons préfabriquées et les unités de townhouse
- ✓ Inclut les immeubles d'habitation attenants, pas seulement les maisons détachées

9.14 Distribution du livret de divulgation résidentielle

En vertu de la NAC 645.075, la Division doit mettre à disposition des titulaires de licence des copies du livret préparé conformément à la NRS 645.194 (divulgations de propriétés résidentielles) par divers moyens, notamment l'affichage sur son site Web, la fourniture de copies électroniques aux écoles/instructeurs/partenaires agréés, l'autorisation de reproduction gratuite et l'envoi de copies imprimées sur demande. Sur demande à un bureau de la Division, celle-ci doit fournir une copie imprimée à toute personne.

- ✓ La Division doit mettre le livret de divulgation de la NRS 645.194 à la disposition des titulaires de licence
- ✓ Les méthodes de distribution incluent l'affichage sur le site Web, l'envoi sur demande et l'autorisation de reproduction
- ✓ Sur demande à un bureau de la Division, une copie imprimée doit être fournie à toute personne

9.15 Sanctions et frais pour chèques retournés

Conformément à la NAC 645.085, si un chèque ou traite soumis à la Division est retourné pour insuffisance de fonds/crédit ou avis d'arrêt de paiement, toute autorisation déjà obtenue est automatiquement désactivée, et si elle n'a pas encore été obtenue, la Division peut refuser de l'émettre ou de la réactiver. La Division facture des frais de 25 $ (ou montant selon la NRS 353C.115/NAC 353C.400) pour chaque chèque ou traite retourné.

- ✓ Un chèque/traite retourné entraîne la désactivation automatique de l'autorisation déjà obtenue
- ✓ Si l'autorisation n'a pas encore été obtenue, la Division peut refuser de l'émettre ou de la réactiver
- ✓ Des frais de 25 $ (ou montant statutaire) sont facturés pour chaque chèque ou traite retourné

9.16 Frais d'enquête antécédents

Selon le NAC 645.080, les frais d'enquête sur les antécédents d'un candidat, titulaire de licence, détenteur de certificat, inscrit ou titulaire de permis ne dépasseront pas le coût réel de l'enquête.

- ✓ Les frais d'enquête antécédents s'appliquent aux candidats, titulaires de licence, détenteurs de certificat, inscrits et titulaires de permis
- ✓ Les frais ne dépasseront pas le coût réel de l'enquête

CHAPTER 10

Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)

10.1 Conditions de demande de licence d'agent immobilier

Un candidat à une licence d'agent immobilier au Nevada doit satisfaire à une exigence d'âge minimum et soumettre un dossier de candidature complet à la Division en vertu de NRS 645.350. La candidature doit inclure des cartes d'empreintes digitales, une preuve d'achèvement de la formation requise, une note d'examen réussi, une déclaration vérifiée, une preuve de bonne moralité, la déclaration de bien-être/pension alimentaire et les frais requis.

- ✓ Le candidat doit être âgé d'au moins 18 ans
- ✓ La candidature doit inclure une carte d'empreintes digitales conformément à NRS 645.355
- ✓ Doit fournir une preuve de satisfaction des conditions de formation d'agent immobilier en vertu de NRS 645.343
- ✓ Doit obtenir une note réussi (selon NAC 645.220) à l'examen de licence
- ✓ Doit inclure une preuve d'honnêteté, de véracité et de bonne réputation, ainsi que les frais requis

10.2 Exigences pour la licence de courtier

Un candidat courtier doit d'abord obtenir l'approbation de sa situation financière auprès de la Division avant de soumettre une demande. Le candidat doit satisfaire aux exigences des agents immobiliers sauf l'éducation (en substituant l'éducation de courtier), et doit également prouver qu'il a satisfait à l'exigence d'expérience de courtier.

- ✓ Doit obtenir l'approbation de la Division concernant la situation financière AVANT de postuler
- ✓ Doit soumettre une preuve de satisfaction des exigences éducatives de courtier selon le NRS 645.343 à la place de l'éducation d'agent immobilier
- ✓ Doit prouver la satisfaction des exigences d'expérience de courtier selon le NRS 645.330(4)

10.3 Frais d'examen et note de passage

Les frais d'examen pour un permis initial ou une réinscription (courtier, courtier-vendeur ou vendeur) s'élèvent à 100 $. Pour réussir, un candidat doit obtenir au moins 75 pour cent.

- ✓ Les frais d'examen pour un permis initial ou une réinscription s'élèvent à 100 $
- ✓ La note de passage exige au moins 75 pour cent
- ✓ La période d'examen ne doit pas dépasser 4 heures sans consentement écrit préalable de la Division

10.4 Changement du statut de licence ou d'association

Dans les 10 jours suivant un changement d'association (autre que la cessation), de nom, de lieu d'activité ou de statut, un titulaire de licence doit demander un changement de licence auprès de la Division sur le formulaire requis et payer les frais. Le reçu de la Division sert de permis de travail temporaire en attente de la nouvelle licence. Un courtier peut changer de statut à celui de courtier-vendeur par demande.

- ✓ La demande de changement de licence doit être soumise dans les 10 jours suivant le changement, avec les frais requis
- ✓ Le reçu de la Division constitue un permis de travail temporaire en attente de la nouvelle licence
- ✓ Un courtier peut changer son statut à celui de courtier-vendeur en déposant un formulaire auprès de la Division

10.5 Éducation continue requise pour le renouvellement

La Division ne renouvellera pas une licence de courtier actif, courtier-vendeur ou vendeur à moins que le titulaire de la licence ne fournisse la preuve du respect des exigences de formation continue en vertu de NRS 645.575, y compris tout programme de formation continue post-octroi de licence.

- ✓ Une licence active ne peut être renouvelée sans preuve du respect des exigences de formation continue
- ✓ Inclut le programme de formation continue post-octroi de licence conformément à NRS 645.575

10.6 Renouvellement après expiration de la licence (Réintégration)

Un titulaire de licence qui omet de demander le renouvellement avant l'expiration ne doit pas exercer d'activités immobilières jusqu'à sa réintégration. La réintégration exige de remplir le formulaire approprié, de payer les frais, de réussir l'examen si nécessaire, et de soumettre d'autres documents requis, notamment les cartes d'empreintes digitales actuelles.

- ✓ Un titulaire de licence dont la licence a expiré ne peut pas exercer d'activités immobilières jusqu'à sa réintégration
- ✓ La réintégration exige une demande, des frais, un examen si nécessaire, et des cartes d'empreintes digitales actuelles

10.7 Conditions d'obtention de la licence de courtier-vendeur

Un candidat à la licence de courtier-vendeur doit satisfaire à toutes les conditions requises pour la licence de vendeur, SAUF l'exigence de formation du vendeur. Au lieu de cela, le candidat doit soumettre une preuve de completion de la formation requise pour une licence de courtier-vendeur conformément à la NRS 645.343.

- ✓ Doit respecter toutes les exigences du vendeur de la NAC 645.100 sauf le paragraphe (b) formation
- ✓ Doit soumettre une preuve des conditions de formation pour courtier-vendeur selon la NRS 645.343

10.8 Remplissage personnel de la demande

Chaque demande de licence doit être remplie personnellement par le demandeur. Les membres de la Commission et les employés de la Division sont expressément interdits d'aider à la préparation d'une demande.

- ✓ La demande doit être remplie personnellement par le demandeur
- ✓ Les membres de la Commission et les employés de la Division ne peuvent pas aider à la préparation de la demande

10.9 Exigence de substitution d'instruction et d'expérience

Les demandeurs de permis d'origine doivent soumettre un certificat d'une institution accréditée/approuvée prouvant l'achèvement réussi des cours requis en vertu de NRS 645.343. Les cours universitaires/collégiaux nécessitent un relevé de notes officiel. La simple présence en classe n'équivaut pas à une réussite. L'expérience active peut être substituée aux unités de collège.

- ✓ Les demandeurs d'origine doivent soumettre un certificat prouvant l'achèvement des cours requis
- ✓ La simple présence en classe NE constitue PAS une réussite
- ✓ Chaque 2 années d'expérience active se substitue à 16 unités de semestre de cours de niveau collégial
- ✓ Aucune substitution n'est autorisée pour une période inférieure à 2 ans
- ✓ La preuve d'expérience active doit être attestée par le(s) courtier(s) du demandeur

10.10 Enquête et moralité des candidats

La Division peut enquêter sur les candidats courtiers, exiger des informations supplémentaires et exiger un rapport de solvabilité récent. L'Administrateur peut exiger la preuve d'honnêteté, de véracité et de bonne réputation de tout candidat, y compris les cadres/administrateurs de sociétés et les membres de partenariats. Le refus d'une licence de courtier pour manque de responsabilité financière ne supprime pas le droit d'appel en acceptant une licence de courtier-vendeur.

- ✓ La Division peut exiger un rapport de solvabilité datant de moins de 30 jours après la demande, aux frais du candidat
- ✓ L'Administrateur peut exiger la preuve d'honnêteté, de véracité et de bonne réputation de tout candidat
- ✓ Le refus pour manque de responsabilité financière ne supprime pas les droits d'appel en vertu de NRS 645.440

10.11 Autorisation et Supervision des Succursales

Le courtier est responsable de toutes les succursales. Une licence de succursale ne peut être délivrée qu'au nom sous lequel le courtier est autorisé. Un superviseur de succursale ne peut gérer qu'une seule succursale. Chaque succursale doit être supervisée par un courtier ou un courtier-vendeur ayant au moins 2 ans d'expérience active au cours des 4 années précédentes.

- ✓ Le courtier est responsable de toutes les succursales exploitées
- ✓ La licence de succursale doit être au même nom que le bureau principal du courtier
- ✓ Un superviseur ne peut pas gérer plus d'une succursale
- ✓ Le superviseur de succursale doit avoir 2 ans d'expérience active au cours des 4 années précédentes aux États-Unis
- ✓ Si un compte fiduciaire de succursale est établi, l'une des signatures requises doit être celle du superviseur de succursale

10.12 Gestion des bureaux principaux et des succursales

Un courtier-vendeur ayant au moins 2 ans d'expérience active au cours des 4 années précédentes peut agir en tant que gestionnaire de bureau pour un bureau principal ou une succursale, et doit notifier la Division de cette fonction. Un courtier-vendeur supervisant une succursale a tous les devoirs et les pénalités applicables à un courtier.

- ✓ Le courtier-vendeur doit avoir 2 ans d'expérience active au cours des 4 années précédentes pour gérer un bureau
- ✓ Le courtier-vendeur gestionnaire doit notifier la Division de sa fonction
- ✓ Le courtier-vendeur superviseur a tous les devoirs d'un courtier et est soumis aux pénalités du courtier

10.13 Demande de Certificat de Coopération pour les Courtiers Hors de l'État

Un courtier autorisé hors de l'État souhaitant travailler avec un courtier du Nevada doit soumettre une demande sur un formulaire de la Division, incluant une copie de sa licence actuelle, un historique d'emploi de 10 ans, des informations sur les transactions et les clients, ainsi qu'une déclaration de consentement d'un courtier du Nevada. La demande doit être complétée personnellement par le courtier hors de l'État. Les frais ne sont pas remboursables si le certificat n'est pas délivré.

- ✓ Le courtier hors de l'État doit soumettre une demande sur un formulaire de la Division avec une copie de sa licence actuelle hors de l'État
- ✓ Doit inclure un historique d'emploi de 10 ans et une déclaration de consentement d'un courtier du Nevada
- ✓ La demande doit être complétée personnellement par le courtier hors de l'État; aucune assistance n'est autorisée
- ✓ Le demandeur doit être en règle dans la juridiction de son principal lieu d'activité
- ✓ Un résident du Nevada détenant une licence hors de l'État N'EST PAS admissible à un certificat de coopération

10.14 Utilisation et limites du certificat de coopération

Un certificat de coopération est valide jusqu'à la date la plus proche entre 12 mois ou l'accomplissement/la résiliation de la transaction unique identifiée, il est incessible et ne peut être émis qu'à un courtier personne physique (non une entité). Le courtier du Nevada doit être responsable de la transaction du début à la fin, et tous les fonds doivent être gérés uniquement par le courtier du Nevada conformément à la NRS 645.310. Le certificat ne peut pas être utilisé pour vendre/inscrire un bien immobilier du Nevada pour son propriétaire—uniquement pour représenter des résidents non-nevadiens achetant un bien immobilier du Nevada.

- ✓ Le certificat est valide jusqu'à la date la plus proche entre 12 mois ou l'accomplissement/la résiliation de la transaction unique
- ✓ Le certificat est incessible et émis uniquement à une personne physique, non à une entité
- ✓ Le courtier du Nevada doit être responsable de la transaction du début à la fin
- ✓ Tous les fonds de la transaction ne peuvent être gérés que par le courtier coopérant du Nevada conformément à la NRS 645.310
- ✓ Le certificat ne peut représenter que des résidents non-nevadiens achetant un bien immobilier du Nevada, non pour vendre au nom de propriétaires du Nevada

10.15 Champ d'application de l'examen de permis

L'examen couvre les Principes (droit des contrats, droit immobilier/mutation de propriété, annonces immobilières, vente, dépôts de garantie), les Pratiques (économie foncière/évaluation, descriptions de propriétés, financement/assurances, mathématiques, comptes séquestres/clôtures, lotissements, gestion immobilière, enjeux environnementaux et fiscaux) et les Procédures & Éthique, y compris les chapitres de la NRS et les lois fédérales clés.

- ✓ L'examen couvre les Principes, les Pratiques et les Procédures & Éthique
- ✓ Inclut les lois fédérales : Fair Housing Act, Truth in Lending, RESPA, ADA, ECOA, Interstate Land Sales et Lead-Based Paint Act
- ✓ Les examens des agents immobiliers et des courtiers peuvent différer

10.16 Aides à l'examen et conduite

L'utilisation ou la possession de méthodes déloyales, de notes, l'aide donnée ou reçue, ou le non-respect des instructions pendant l'examen entraîne le rejet de la demande et de la licence. Seule une calculatrice silencieuse, sans fil, non programmable, sans impression de ruban ni clavier alphabétique est autorisée.

- ✓ La triche, l'aide ou le non-respect des instructions entraîne le rejet de la demande et de la licence
- ✓ Le candidat ne peut pas conserver de matériel d'examen
- ✓ Seule une calculatrice silencieuse, sans fil, non programmable (sans impression de ruban, sans touches alphabétiques) est autorisée

10.17 Période d'acceptation des résultats d'examen

La Division n'accepte les résultats d'examen que pendant 12 mois après la date d'émission des résultats.

- ✓ Les résultats d'examen ne sont valides que pendant 12 mois après leur émission
- ✓ Les résultats émis plus de 12 mois avant ne sont pas acceptés

10.18 Résiliation de l'association ou de l'emploi

Lorsqu'un courtier-agent ou un agent met fin à son association, le courtier (ou le propriétaire-promoteur) doit déposer un avis de résiliation sur un formulaire de la Division, plus toute information demandée, en plus des exigences de la NRS 645.580. Si le courtier ne respecte pas les délais, le titulaire de permis peut demander une résiliation administrative.

- ✓ Le courtier ou le propriétaire-promoteur doit déposer un avis de résiliation sur un formulaire de la Division lors de la résiliation
- ✓ Si le courtier ne respecte pas les délais, le titulaire de permis peut demander une résiliation administrative
- ✓ Le titulaire de permis peut remettre personnellement son permis avec l'avis de résiliation original signé

10.19 Placement et Renouvellement du Statut Renouvelé Inactif

Un titulaire de licence peut être placé en statut renouvelé inactif en soumettant une demande à la Division ; aucun remboursement de frais n'est accordé pour la période de licence non expirée. Les personnes en statut renouvelé inactif doivent toujours demander le renouvellement à ou avant chaque anniversaire de licence.

- ✓ Le placement en statut renouvelé inactif nécessite un formulaire de demande auprès de la Division
- ✓ Aucun remboursement des frais pour la période non expirée de la licence
- ✓ Les titulaires de licence en statut renouvelé inactif doivent renouveler à ou avant chaque anniversaire de licence

10.20 Réactivation à partir du statut Renouvelé Inactif

Un titulaire de licence en règle ayant le statut renouvelé inactif peut demander une réactivation au statut actif avec le formulaire requis, les frais, la cotisation du Fonds de Récupération, la preuve de formation continue et (pour les courtiers) un état financier. Si inactif depuis plus de 2 ans, le titulaire de licence doit également démontrer sa compétence et réussir un examen avec au moins 75 pour cent.

- ✓ La réactivation exige des frais, une cotisation du Fonds de Récupération et une preuve de formation continue
- ✓ La réactivation d'un courtier exige également un état financier complété
- ✓ Si inactif depuis plus de 2 ans, doit démontrer sa compétence et réussir un examen avec au moins 75 pour cent

10.21 Défaut de renouvellement de la licence du courtier

Si un courtier omet de renouveler sa licence, les licences renouvelées des agents associés sont immédiatement placées en statut de renouvellement inactif. Dans les 30 jours, un agent peut se transférer à un autre courtier ou se réactiver si le courtier original réinstaure sa licence. Le défaut de réassociation dans les 30 jours signifie que l'agent ne peut se réintégrer que selon la NAC 645.325.

- ✓ Si un courtier omet de renouveler sa licence, les licences renouvelées des agents associés sont immédiatement placées en statut de renouvellement inactif
- ✓ L'agent dispose de 30 jours pour se transférer à un autre courtier ou se réactiver auprès du courtier réintégré
- ✓ Le défaut de réassociation dans les 30 jours exige une réintégration selon la NAC 645.325

10.22 Inactivation, Suspension ou Révocation Involontaire

Si la licence d'un courtier est involontairement inactivée, suspendue ou révoquée, le courtier doit remettre sa licence et celle des titulaires de licence associés à la Division ; aucun remboursement n'est accordé. Les titulaires de licence associés peuvent se transférer à un autre courtier. La licence d'un titulaire expire automatiquement au décès de celui-ci, et un courtier titulaire d'une licence peut agir en tant que courtier d'agence pendant jusqu'à 60 jours après le décès du courtier agissant, avec avis approprié.

- ✓ Le courtier doit remettre sa propre licence et celle des titulaires de licence associés lors d'une inactivation, suspension ou révocation involontaire
- ✓ Aucun remboursement n'est accordé pour l'inactivation, la suspension ou la révocation involontaire
- ✓ Une licence expire automatiquement au décès du titulaire
- ✓ Au décès du courtier d'agence agissant, un autre courtier titulaire d'une licence peut servir jusqu'à 60 jours, avec avis écrit dans les 7 jours ouvrables

10.23 Motifs d'inactivation involontaire

La Division peut inactiver involontairement une licence si un courtier cesse ses activités à l'adresse enregistrée, un titulaire de licence n'est plus associé à son courtier, ne signale pas un changement d'adresse dans les 10 jours, ne paie pas les frais de renouvellement, ou ne soumet pas une demande de modification de licence requise dans les 10 jours.

- ✓ Le défaut de signaler un changement d'adresse commerciale dans les 10 jours constitue un motif d'inactivation involontaire
- ✓ Le non-paiement des frais de renouvellement constitue un motif d'inactivation involontaire
- ✓ La réactivation nécessite de satisfaire aux exigences du NAC 645.325

10.24 Demandes de Licence d'Entité Commerciale

Lorsque le demandeur est une société de personnes, une LLC ou une société de capitaux, il doit déposer une copie certifiée ou vérifiée de son document de constitution (contrat de société, acte constitutif ou statuts de constitution).

- ✓ Le demandeur qui est une société de personnes, une LLC ou une société de capitaux doit déposer une copie certifiée ou vérifiée des documents de constitution
- ✓ S'applique au contrat de société, à l'acte constitutif ou aux statuts de constitution selon le cas

10.25 Vérification de l'expérience active

La Division exige une déclaration vérifiée d'un courtier employeur ou d'un courtier-agent gestionnaire documentant l'expérience d'un titulaire de licence, rapportée sur un formulaire de la Division couvrant la période d'association, les heures moyennes travaillées et autres activités connexes.

- ✓ La déclaration vérifiée doit provenir du courtier employeur ou du courtier-agent gestionnaire
- ✓ Doit rapporter la période d'association et les heures hebdomadaires moyennes travaillées sous supervision

10.26 Licence Perdue, Détruite ou Volée

Si une licence doit être remise mais ne peut pas l'être, le titulaire doit déposer une déclaration assermentée auprès de la Division indiquant que la licence a été perdue, détruite ou volée, incluant une promesse de la retourner si elle est retrouvée.

- ✓ Doit déposer une déclaration assermentée déclarant que la licence a été perdue, détruite ou volée
- ✓ La déclaration assermentée doit inclure une promesse de retourner la licence si elle est retrouvée

10.27 Licence indépendante du courtier aux côtés de la désignation d'entité

Un courtier désigné par un partenariat, une LLC ou une société peut également obtenir une licence individuelle pour agir en son propre nom en soumettant les formulaires de la Division et en payant une cotisation de licence originale. Ce courtier doit tenir des dossiers de bureau distincts et un compte fiduciaire séparé, et l'entité doit reconnaître l'activité commerciale indépendante du courtier.

- ✓ Un courtier désigné peut obtenir une licence individuelle supplémentaire en payant une cotisation de licence originale
- ✓ Doit tenir des dossiers distincts et un compte fiduciaire séparé de l'entité
- ✓ L'entité doit soumettre une déclaration reconnaissant l'activité commerciale indépendante du courtier

CHAPTER 11

Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)

11.1 Exigences de certification pour les cours de licence initiale

Une école agréée doit exiger que chaque étudiant assiste aux heures requises et passe au moins deux examens comme condition de certification. Les écoles ne peuvent certifier que le nombre d'heures approuvé par la Division. L'intégralité du cours doit être complétée pour satisfaire aux exigences de licence — une partie ne satisfait pas. Une « heure d'instruction » signifie 50 minutes ou plus, et un crédit semestriel équivaut à 15 heures d'instruction.

- ✓ Les étudiants doivent assister aux heures requises et passer au moins deux examens pour être certifiés
- ✓ Une « heure d'instruction » signifie 50 minutes ou plus ; un crédit semestriel = 15 heures
- ✓ L'intégralité du cours doit être complétée ; une partie ne satisfait pas aux exigences de licence

11.2 Cours requis pour obtenir une licence de vendeur original

NAC 645.435 exige un cours de préautorisation pour vendeur d'au moins 120 heures de cours magistraux en classe (ou équivalent d'enseignement à distance), divisé par sujet : au moins 45 heures sur les principes et pratiques (courtage/agence 21, évaluation/économie 12, finance 12) ; au moins 45 heures sur le droit de la propriété, la réglementation et l'éthique (propriété/transfert/utilisation 25, chapitres 113/116/119/119A/645/645C/645D de NRS 18, pratique appliquée et divulgations statutaires 2) ; au moins 15 heures sur la préparation des contrats ; et au moins 15 heures sur l'agence (3 heures chacun sur la fondation de la relation courtier-agent et la réduction des risques).

- ✓ Le cours de vendeur original doit être d'au moins 120 heures de cours magistraux en classe ou équivalent d'enseignement à distance
- ✓ Contenu : 45 heures principes/pratiques, 45 heures droit/réglementation/éthique, 15 heures contrats, 15 heures agence
- ✓ La portion agence doit inclure 3 heures sur la fondation de la relation courtier-agent et 3 heures sur la réduction des risques

11.3 Formation postérieurement à l'octroi de la licence pour les titulaires de licence pour la première fois

Chaque titulaire de licence pour la première fois doit suivre un cours de formation prescrit après l'octroi de la licence, axé sur les applications pratiques, complété au cours de la première année suivant l'octroi initial de la licence. Il ne doit pas répéter le contenu de la licence initiale, être offert en modules (au moins 15 modules couvrant des sujets tels que les contrats, l'inscription, la représentation des acheteurs, l'éthique, la publicité, l'agence, les divulgations, la gestion immobilière, l'entiercement/titre/clôture, le financement, la négociation et les impôts), et être fourni par enseignement en direct (les titulaires de licence en milieu rural peuvent demander une formation à distance). Des exemptions s'appliquent aux titulaires de licence détenant une licence hors de l'État, à ceux qui ont détenu une licence du Nevada au cours des 5 années précédentes, et à certains agents courtiers en vertu de la NRS 645.343(4).

- ✓ Les titulaires de licence pour la première fois doivent compléter la formation postérieurement à l'octroi de la licence au cours de la première année suivant l'octroi initial de la licence
- ✓ Le programme d'études postérieurement à l'octroi de la licence doit contenir au moins 15 modules et doit être fourni par enseignement en direct (exception pour les milieux ruraux)
- ✓ Les cours postérieurement à l'octroi de la licence sont distincts de la formation continue et ne peuvent pas être crédités comme formation continue

11.4 Exigences générales pour le renouvellement/réinstauration de licence

Pour renouveler une licence active, un titulaire de licence doit démontrer le respect de la formation postlicence (NAC 645.4442) pour le renouvellement d'une licence initiale, ou de la formation continue (NAC 645.448/645.449) pour les renouvellements ultérieurs. Pour réinstancier une licence inactive, le titulaire de licence doit respecter les exigences de la NAC 645.4441. À des fins de conformité, 50 minutes ou plus d'instruction réelle constituent une heure d'horloge. Les exigences de réinstauration varient selon la période d'inactivité : moins de 2 ans exigent généralement la formation postlicence applicable ou 36 heures de formation continue ; 2 ans ou plus peuvent exiger la formation postlicence plus 36 heures supplémentaires de formation continue.

- ✓ 50 minutes ou plus d'instruction réelle constituent une heure d'horloge
- ✓ Le renouvellement de la licence initiale exige une formation postlicence, non une formation continue
- ✓ La réinstauration après 2 ans ou plus d'inactivité peut exiger la formation postlicence plus 36 heures supplémentaires de formation continue

11.5 Heures de formation continue pour le renouvellement de la licence

Pour les renouvellements après le premier renouvellement d'une licence initiale, les agents immobiliers doivent suivre au minimum 36 heures de FC, incluant relations d'agence (3), droit du Nevada (3), contrats (6), déontologie (3), réduction des risques (3) et 18 heures de FC désignée. Les courtiers/courtiers-vendeurs doivent suivre 36 heures, incluant relations d'agence (3), droit du Nevada (3), contrats (6), déontologie (3), gestion du courtage (6), réduction des risques (3) et 12 heures désignées. Une preuve doit être fournie avant la fin de chaque période de renouvellement de 2 ans. Au moins 50 % de la FC requise doit être par enseignement en direct (les titulaires ruraux peuvent demander l'enseignement à distance).

- ✓ Les agents immobiliers et les courtiers doivent chacun avoir au minimum 36 heures de FC par période de renouvellement de 2 ans
- ✓ La FC des courtiers doit inclure 6 heures de gestion du courtage ; celle des agents immobiliers n'en inclut pas
- ✓ Au moins 50 pour cent des heures de FC requises doivent être par enseignement en direct (exception rurale)

11.6 Restrictions sur l'obtention de crédits de formation continue

NAC 645.463 établit des limites clés sur les crédits de FC : un cours ne peut pas être suivi pour obtenir un crédit plus d'une fois au cours d'une seule période de licence ; les cours utilisés pour le renouvellement ou la réintégration doivent être complétés dans les 2 années immédiatement avant la date limite de renouvellement/réintégration ; un titulaire de licence reçoit un crédit uniquement après certification par l'organisme de formation de la participation et de l'accomplissement d'au moins 90 % du cours ; et l'organisme de formation détermine si un examen final est requis pour l'achèvement du cours.

- ✓ Un cours de FC ne peut pas être suivi pour obtenir un crédit plus d'une fois au cours d'une seule période de licence
- ✓ Les cours de FC doivent être complétés dans les 2 années immédiatement avant le renouvellement/réintégration
- ✓ L'obtention de crédits exige la participation et l'accomplissement d'au moins 90 pour cent du cours

11.7 Définitions clés de l'éducation selon le NAC 645.400

Le NAC 645.400 définit les termes fondamentaux utilisés dans les réglementations éducatives. Un « premier titulaire de licence » n'a pas détenu de licence immobilière du Nevada au cours des 5 années précédentes immédiatement avant l'émission de la licence actuelle. Une « licence initiale » est la première licence émise à un premier titulaire de licence. Une « zone rurale » est toute zone située à plus de 100 milles d'une ville du Nevada ayant une population de 40 000 habitants ou plus. « École » comprend toute institution du Nevada System of Higher Education (ou université/collège accrédité de manière équivalente) et toute école professionnelle ou collège agréé par la Commission du Nevada pour l'éducation postsecondaire.

- ✓ « Premier titulaire de licence » = n'a pas détenu de licence du Nevada au cours des 5 années précédentes
- ✓ « Zone rurale » = plus de 100 milles d'une ville du Nevada ayant une population de 40 000 habitants ou plus
- ✓ « Licence initiale » = première licence émise à un premier titulaire de licence

11.8 Approbation des écoles par la Division

Une école souhaitant offrir des cours répondant aux exigences éducatives pour l'obtention d'une licence initiale doit présenter une demande annuelle à la Division (au nom de la Commission) sur un formulaire prescrit et payer les frais applicables. La demande doit inclure des informations détaillées, notamment les listes d'instructeurs, les plans de cours, les manuels scolaires, les examens avec réponses, et une déclaration concernant l'exigence d'un taux de réussite de 75 %. Une école ne répondant pas à la définition d'« école » du NSHE doit prouver qu'elle est agréée par la Commission du Nevada sur l'enseignement postsecondaire.

- ✓ L'approbation de l'école doit être demandée annuellement à la Division et les frais appropriés doivent être acquittés
- ✓ La demande doit indiquer qu'un étudiant doit obtenir au moins 75 pour cent des points possibles pour réussir un cours
- ✓ Les écoles ne faisant pas partie du NSHE doivent démontrer leur accréditation par la Commission du Nevada sur l'enseignement postsecondaire

11.9 Obligations de tenue de dossiers et de renouvellement des écoles

Les écoles agréées doivent conserver les dossiers d'assiduité et de certification de chaque élève pendant 7 ans après l'inscription, mis à disposition pour inspection par la Division pendant les heures de bureau, et fournir les dossiers aux élèves en transfert et à la Division sur demande. Les écoles doivent notifier la Division dans les 15 jours de tout changement matériel affectant l'agrément, et doivent soumettre les documents de renouvellement avant le 1er juillet chaque année, incluant la certification, une déclaration sous serment, et les frais de cours. La Division peut refuser le renouvellement des écoles non conformes.

- ✓ Les écoles doivent conserver les dossiers d'assiduité et de certification des élèves pendant 7 ans après l'inscription
- ✓ Les changements matériels affectant l'agrément doivent être signalés à la Division dans les 15 jours
- ✓ Les documents de renouvellement de l'école doivent être soumis avant le 1er juillet chaque année

11.10 Règles de certification des cours par correspondance

Lorsqu'une école propose un cours de formation initiale par correspondance, elle doit exiger que chaque étudiant passe un examen final à livre fermé avec un surveillant présent dans un lieu désigné par la Division, passe deux examens de progression ou des quiz en plus de l'examen final, prouve son identité avant tout examen, et complète chaque cours dans un délai établi minimum et maximum. Seules les heures approuvées peuvent être certifiées, et une partie d'un cours ne satisfait pas aux exigences de licence.

- ✓ L'examen final par correspondance doit être à livre fermé et supervisé dans un lieu désigné
- ✓ Deux examens de progression ou quiz requis en plus de l'examen final
- ✓ L'identité de l'étudiant doit être prouvée avant de passer tout examen

11.11 Cours de gestion des courtiers pour la licence de courtier initial

Selon la NAC 645.437, un cours de gestion des courtiers répondant aux exigences de la NRS 645.343(2)(e) doit être approuvé par la Division et inclure les heures spécifiées : 6 heures de politique de bureau/gestion des risques/entrepreneurs indépendants, 3 heures de plans commerciaux, 3 heures de formulaires de courtage, 6 heures d'aperçu du financement, 6 heures de lois d'État et locales, 6 heures de lois fédérales, 6 heures de relations agent-client, 3 heures d'évaluation/économie et 6 heures de tendances émergentes. La Division accepte, sans approbation préalable, de tels cours provenant du NSHE ou d'institutions accrédités de manière équivalente s'ils respectent ces minimums.

- ✓ Le cours de gestion des courtiers doit être approuvé par la Division et couvrir la ventilation des heures spécifiées
- ✓ Les cours du NSHE et les cours accrédités de manière équivalente sont acceptés sans approbation préalable s'ils respectent les heures/sujets minimums
- ✓ Les cours de gestion des courtiers constituent une exigence distincte pour l'octroi d'une licence de courtier/courtier-vendeur initial

11.12 Cours de Préparation à la Licence : Acceptation et Inacceptabilité

La Division doit approuver les écoles avant qu'elles n'offrent des cours de licence originale, mais accepte les cours (sauf gestion de courtier) des institutions NSHE/accrédités et les cours d'évaluation d'au moins 45 heures de l'ASA, de l'Appraisal Institute ou de l'IAAO (45 heures = 3 crédits de semestre en évaluation). La Division n'accepte pas les « cours intensifs » conçus pour préparer à l'examen, les cours de compétences cléricales/bureautiques sans rapport avec les activités immobilières (dactylographie, machines de bureau, logiciels informatiques, amélioration de la mémoire), ni les cours commerciaux en publicité ou psychologie. Les cours de gestion de courtier requièrent l'approbation à la fois du cours et de l'école.

- ✓ Les « cours intensifs » conçus pour préparer à l'examen ne sont pas acceptés pour la licence originale
- ✓ Les cours de compétences cléricales/bureautiques, de publicité et de psychologie ne sont pas acceptés
- ✓ Les cours d'évaluation de 45+ heures de l'ASA, de l'Appraisal Institute ou de l'IAAO comptent comme 3 crédits de semestre

11.13 Approbation et exigences de qualification des instructeurs

Un instructeur doit avoir l'approbation écrite de la Division avant d'enseigner un cours approuvé. La Division ne peut pas, sans approbation de la Commission, approuver une personne disciplinée au cours des 5 années précédentes ou plus d'une fois, ou reconnue coupable dans une procédure d'avoir violé les lois immobilières. Les qualifications requises incluent un diplôme de baccalauréat ou supérieur plus 2 ans d'expérience à temps plein, 75 heures d'enseignement récent plus 3 ans d'expérience, 6 ans d'expérience à temps plein, ou une combinaison de 6 ans de cours et d'expérience — plus une bonne réputation et documentation. Les refus peuvent être contestés auprès de la Commission dans les 30 jours.

- ✓ Les instructeurs doivent avoir l'approbation écrite de la Division avant d'enseigner un cours approuvé
- ✓ L'approbation de la Commission est requise pour approuver une personne disciplinée au cours des 5 années précédentes ou plus d'une fois
- ✓ Le refus d'approbation d'instructeur peut être contesté auprès de la Commission dans les 30 jours

11.14 Obligations des Organisateurs de Cours et Période d'Approbation des Cours

Les organisateurs de cours ne doivent pas permettre aux titulaires de licence de réussir l'examen sans participation requise, doivent admettre les auditeurs de la Division, notifier la Division dans les 15 jours de tout changement matériel du cours, et limiter les annonces de produits à 1 minute par crédit horaire. L'approbation de la Division pour les cours originaux, de post-agrément et de formation continue est valide pour 1 an. Les demandes de renouvellement doivent être déposées au moins 2 semaines avant l'expiration, sinon l'organisateur doit demander l'approbation originale. La Division énumère de nombreux motifs de retrait ou de refus de renouvellement (mauvaise qualité, fausses déclarations, violations de non-discrimination, discipline, etc.).

- ✓ L'approbation du cours est valide pour 1 an après l'approbation originale ou le renouvellement
- ✓ Le renouvellement doit être demandé au moins 2 semaines avant l'expiration, sinon l'approbation originale doit être recherchée
- ✓ Les organisateurs doivent notifier la Division dans les 15 jours de tout changement matériel du cours

11.15 Retrait de l'approbation de cours/instructeur et crédit étudiant

Lorsque l'administrateur a l'intention de retirer l'approbation d'un cours ou d'un instructeur, il doit notifier le parrain avec des raisons spécifiques; le parrain dispose de 30 jours pour répondre. Le retrait devient effectif lors de l'envoi de la décision par courrier recommandé. Importantly, si l'approbation est retirée, la Division accorde toujours un crédit à tout étudiant qui a commencé le cours avant que le parrain ne reçoive l'avis écrit de retrait. Les parrains peuvent faire appel auprès de la Commission dans les 30 jours suivant la date d'entrée en vigueur du retrait.

- ✓ Les étudiants qui ont commencé un cours avant la notification écrite de retrait reçoivent toujours un crédit
- ✓ Le parrain dispose de 30 jours pour répondre à un avis de retrait et de 30 jours pour faire appel après son entrée en vigueur
- ✓ Le retrait devient effectif lors de l'envoi de la décision par courrier recommandé

11.16 Normes d'approbation et d'achèvement des cours post-obtention de licence

L'approbation du cours post-obtention de licence doit être demandée sur un formulaire de la Division et ne peut pas être accordée rétroactivement. Les promoteurs doivent certifier la présence, tenir des dossiers pendant 4 ans, s'assurer qu'un instructeur agréé préside, exiger un examen final à livre fermé et sous surveillance avec au moins 75 % pour réussir, vérifier l'identité et exiger l'achèvement du cours complet. Le crédit n'est accordé que pour les heures agréées. Les certificats doivent contenir les informations spécifiées, et les matériaux de cours doivent indiquer l'approbation post-obtention de licence du Nevada, les heures de crédit et le numéro du promoteur. Les promoteurs d'organisations professionnelles ne peuvent pas restreindre la participation aux membres.

- ✓ L'approbation rétroactive n'est pas accordée pour les cours post-obtention de licence
- ✓ L'examen final doit être à livre fermé, sous surveillance et exiger au moins 75 pour cent pour réussir
- ✓ Les dossiers de présence doivent être conservés pendant au moins 4 ans

11.17 Exemption de formation continue pour les agents immobiliers seniors ayant une longue expérience

Selon NAC 645.449, un agent immobilier âgé de 65 ans ou plus et titulaire d'une licence en bonne et due forme au Nevada depuis 30 ans ou plus peut demander au Division une exemption de l'obligation standard de 36 heures de formation continue. Si approuvée, un agent immobilier doit plutôt suivre au minimum 12 heures de formation continue et un courtier/agent-courtier au minimum 15 heures de formation continue, toutes consacrées à l'éthique, la conduite professionnelle ou les aspects juridiques, y compris 3 heures dans chacun des domaines suivants : relations d'agence, droit du Nevada, contrats, éthique (et gestion pour les courtiers). Cette exemption ne s'applique pas à la formation continue liée aux permis en vertu de NRS 645.6052 ou 645.863.

- ✓ L'exemption exige un âge de 65 ans ou plus et 30 ans ou plus de titularisation en bonne et due forme au Nevada
- ✓ Les agents immobiliers exemptés ont toujours besoin de 12 heures de formation continue ; les courtiers ont besoin de 15 heures de formation continue dans des sujets spécifiés
- ✓ L'exemption ne dispense pas les titulaires de permis des obligations de formation continue liée aux permis

11.18 Normes et limites pour les cours de formation continue

Les cours de formation continue doivent contenir des informations immobilières actuelles améliorant les connaissances professionnelles et se rapportant aux lois du Nevada. Les sujets acceptables incluent l'éthique, les questions législatives, l'administration du droit immobilier, le financement, l'évaluation du marché, l'administration du courtage, la gestion immobilière, l'agentage, les contrats, les divulgations, l'immobilier commercial, les questions environnementales et la réduction des risques. Inacceptables : les cours intensifs, les compétences de bureau/cléricales, les réunions de promotion des ventes, les cours d'orientation et (sauf exception de la Division) les cours de développement des instructeurs. La Division approuve un maximum de 7 heures par jour sans examen final, ou 8 heures par jour si un examen final est donné.

- ✓ La Division approuve un maximum de 7 heures de formation continue par jour sans examen final, ou 8 avec un examen
- ✓ Les cours intensifs, les cours de compétences cléricales et les réunions de promotion des ventes ne donnent pas droit à une formation continue
- ✓ Les sujets acceptables de formation continue incluent l'éthique, l'agentage, les contrats, les divulgations et la réduction des risques

11.19 Approbation, Dossiers et Soumission de Liste des Participants aux Cours de Formation Continue

L'approbation des cours de formation continue est demandée sur un formulaire de la Division et peut être accordée rétroactivement. Le crédit n'est accordé que si un cours en classe dure au moins 1 heure (ou l'enseignement à distance au moins 3 heures), la présence est certifiée, les dossiers sont conservés 4 ans, et un instructeur approuvé préside (en classe) ou un examen final fermé et surveillé nécessitant 75 % est utilisé (à distance). Les promoteurs doivent émettre des certificats avec le contenu spécifié et, dans les 3 jours ouvrables suivant l'achèvement, soumettre électroniquement une liste des participants à la Division, en corrigeant les erreurs dans les 5 jours ouvrables. Les refus peuvent être contestés auprès de la Commission dans les 30 jours.

- ✓ La formation continue en classe doit durer au moins 1 heure ; la formation continue à distance doit durer au moins 3 heures
- ✓ Les promoteurs doivent soumettre électroniquement les listes d'achèvement dans les 3 jours ouvrables
- ✓ Les dossiers de présence/achèvement de la formation continue doivent être conservés pendant au moins 4 ans

11.20 Restrictions concernant les personnes associées aux écoles prenant l'examen

Selon le NAC 645.442, un propriétaire, instructeur, affilié ou toute autre personne associée à une école agréée ne peut pas passer un examen immobilier de la Division à moins de soumettre d'abord une déclaration écrite indiquant que l'objectif est de satisfaire à une exigence de licence et un accord écrit pour demander une licence après réussite. Ces écoles et les personnes associées ne peuvent pas solliciter d'informations pour découvrir les questions d'examens antérieurs ni distribuer ou communiquer les questions d'examen sans l'approbation écrite préalable du titulaire du droit d'auteur.

- ✓ Les personnes associées à une école ne peuvent passer l'examen que en déclarant leur intention d'obtenir une licence et en acceptant de soumettre une demande après réussite
- ✓ Les écoles ne peuvent pas solliciter ou distribuer les questions d'examens antérieurs sans l'approbation écrite du titulaire du droit d'auteur

11.21 Exigences d'approbation pour les cours d'éducation à distance

La réglementation NAC 645.443 exige que les cours d'éducation à distance garantissent une participation active des étudiants avec une interaction substantielle, utilisent des processus de test et de remédiation si le contact continu avec l'instructeur par audio-visuel fait défaut, soient conçus pour qu'un étudiant moyen puisse les terminer dans les heures approuvées, et fournissent un soutien technique. Un instructeur approuvé doit répondre aux questions des étudiants dans les 2 jours ouvrables (considéré comme opportun). Les promoteurs doivent conserver les certifications d'achèvement d'étudiant signées et les dossiers de contact. La Division examine si le cours dure au moins 3 heures, nécessite un examen écrit surveillé ou sécurisé, et est accrédité ou provient d'une institution accréditée.

- ✓ Les réponses des instructeurs aux questions des étudiants sont opportunes si elles sont faites dans les 2 jours ouvrables
- ✓ Le cours doit généralement durer au moins 3 heures et nécessiter un examen écrit surveillé ou sécurisé
- ✓ Les promoteurs doivent conserver les certifications d'achèvement d'étudiant signées et les dossiers de contact des étudiants

11.22 Exigences relatives au certificat d'accomplissement et de présence

Les étudiants doivent porter attention aux instructions et s'abstenir de toute activité perturbatrice ou sans rapport (y compris l'utilisation de téléphones cellulaires ou d'ordinateurs portables) pour recevoir un certificat et être inscrits sur la liste de présence. Un instructeur doit refuser un certificat à un étudiant qui ne satisfait pas à ces conditions et omettre son nom de la liste. Un étudiant auquel un certificat a été refusé peut demander un examen par l'administrateur dans les 30 jours ; si les allégations les qualifier aient, une audience informelle est fixée. Les certificats doivent contenir les noms du parrain et du titulaire de licence, le numéro de licence, le titre et le nombre d'heures du cours, les dates, le numéro de cours de la Division et l'énoncé d'approbation, la signature autorisée et l'énoncé de réussite.

- ✓ Les instructeurs doivent refuser les certificats aux étudiants perturbateurs ou inattentifs et les omettre de la liste de présence
- ✓ Un étudiant auquel un certificat a été refusé peut demander un examen par l'administrateur dans les 30 jours
- ✓ Les certificats doivent indiquer le numéro de cours de la Division et que le cours a été approuvé par la Division

CHAPTER 12

Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)

12.1 Supervision des courtiers des titulaires de licences associées (NAC 645.600)

Chaque courtier doit enseigner aux titulaires de licences associées les fondamentaux de la pratique immobilière/en temps partagé et l'éthique professionnelle, et doit superviser leurs activités, employés et opérations commerciales. La supervision exige des politiques écrites, des règles, des procédures et des systèmes pour examiner et gérer les transactions, les documents, la tenue des dossiers, la gestion des fonds, la publicité et la conformité légale, y compris les lois anti-discrimination. Le courtier doit établir un système de surveillance, peut déléguer l'administration à un courtier-vendeur, mais ne peut pas renoncer à la responsabilité globale, et peut retenir les titulaires de licences en tant qu'entrepreneurs indépendants par un accord écrit, signé et daté.

- ✓ Le courtier doit enseigner les fondamentaux et l'éthique et superviser les titulaires de licences, les employés et les opérations commerciales
- ✓ La supervision comprend des politiques sur les transactions, les documents, la tenue des dossiers, la gestion des fonds, la publicité et la conformité légale et anti-discrimination
- ✓ Le courtier peut déléguer à un courtier-vendeur mais conserve la responsabilité supervisoire globale
- ✓ L'accord d'entrepreneur indépendant doit être signé et daté et décrire la supervision

12.2 Considérations dans la détermination de l'inconduite du titulaire de licence (NAC 645.605)

Pour déterminer la négligence grave/l'incompétence en vertu de NRS 645.633(1)(h) ou la conduite trompeuse/frauduleuse/malhonnête en vertu de NRS 645.633(1)(i), la Commission considère des facteurs incluant la protection du public contre la fraude, l'établissement des faits pertinents, le non-dépassement de son domaine de compétence sans divulgation, la divulgation écrite des intérêts/commissions de recommandation attendues, la mise à jour constante des lois, la fidélité au mandant et l'équité envers toutes les parties, les accords écrits signés avec copies pour tous, l'obtention des modifications par écrit, la transmission des faits importants, et si le titulaire a entravé une enquête de la Division. Un titulaire de licence ne peut accepter une rémunération de plus d'une partie sans divulgation intégrale à toutes les parties.

- ✓ Le titulaire de licence doit divulguer par écrit tout intérêt, commission de recommandation ou rémunération attendue des fournisseurs de services
- ✓ Ne peut pas accepter une rémunération de plus d'une partie sans divulgation intégrale à et consentement de toutes les parties
- ✓ Doit transmettre tous les faits importants raisonnablement ascertainables aux parties
- ✓ L'entrave à une enquête (retard dans la fourniture de documents, fausses informations, documents contrefaits/altérés, dissimulation de faits) constitue une inconduite

12.3 Restrictions publicitaires et utilisation du nom autorisé (NAC 645.610)

Les annonces de services nécessitant une licence ne doivent pas être fausses ou trompeuses. Un titulaire de licence ne peut pas utiliser son nom ou numéro de téléphone dans une annonce « à vendre/louer par le propriétaire » sauf s'il détient une part de propriété, auquel cas il doit utiliser « à vendre/louer par propriétaire-courtier » ou « propriétaire-agent ». Le nom de l'entreprise de courtage doit être affiché en évidence. Un titulaire de licence ne peut pas annoncer une propriété énumérée exclusivement par un autre courtier sans consentement écrit préalable (que le courtier inscripteur ne peut pas donner ou retenir sans la connaissance du propriétaire). Les titulaires de licence doivent inclure de manière bien visible leur numéro de licence dans les annonces. Les annonces de franchise doivent inclure le nom autorisé et noter que chaque bureau est indépendamment détenu et exploité. « Annonce » inclut largement les médias imprimés, audiovisuels, électroniques, Internet, réseaux sociaux, panneaux, panneaux d'affichage, cartes de visite et documents de transaction.

- ✓ La publicité ne doit pas être fausse ou trompeuse
- ✓ Les annonces « à vendre par le propriétaire » avec le nom du titulaire de licence exigent une part de propriété et la formulation « propriétaire-courtier »/« propriétaire-agent »
- ✓ Le nom de l'entreprise de courtage doit être clairement identifié en évidence
- ✓ Un consentement écrit préalable est requis pour annoncer une inscription exclusive d'un autre courtier
- ✓ Le titulaire de licence doit inclure de manière bien visible son numéro de licence dans les annonces; les annonces de franchise doivent indiquer que chaque bureau est indépendamment détenu et exploité

12.4 Divulgation du titre non commercialisable et statut d'agent/principal (NAC 645.635, 645.637)

Un titulaire de licence ne peut pas vendre ou offrir de vendre un bien immobilier ou un droit de temps partagé en sachant que le titre est non commercialisable, à moins que l'acheteur ne soit informé avant de payer une partie quelconque du prix d'achat. Dans chaque transaction impliquant un titulaire de licence en tant qu'agent ou principal, le titulaire de licence doit clairement divulguer par écrit au client et à toute partie non représentée la relation d'agent ou le statut de principal. La divulgation doit avoir lieu dès que possible, mais au plus tard au moment de la signature de tout document écrit, puis confirmée dans une disposition distincte et conservée dans les dossiers de transaction du courtier.

- ✓ Doit notifier l'acheteur du titre non commercialisable avant le paiement d'une partie quelconque du prix d'achat
- ✓ Le titulaire de licence doit divulguer par écrit la relation d'agent ou le statut de principal au client et aux parties non représentées
- ✓ Divulgation requise au plus tard au moment de la signature de tout document écrit, confirmée séparément et conservée dans les dossiers du courtier

12.5 Divulgation de l'intérêt du titulaire de permis dans les transactions (NAC 645.640)

Un titulaire de permis ne doit pas acquérir, louer ou aliéner un bien immobilier/partage de temps (ou intérêt) pour lui-même, sa famille immédiate, son cabinet/associés, ou une entité dans laquelle il détient une participation sans d'abord divulguer par écrit (1) qu'il agit pour lui-même/partie associée, et (2) qu'il est un courtier immobilier agréé, courtier-vendeur, ou vendeur immobilier (actif ou inactif). Si le titulaire du permis fait la publicité d'un tel bien ou d'une telle intention, il doit inclure cette divulgation dans la publicité.

- ✓ Divulgation écrite requise avant l'acquisition/location/aliénation d'un bien pour soi-même, sa famille, son cabinet, ou une entité détenue
- ✓ Doit divulguer le statut de titulaire de permis (actif ou inactif) en tant que courtier/courtier-vendeur/vendeur immobilier
- ✓ La divulgation doit être incluse dans toute publicité pour de telles transactions

12.6 Périodes de conservation des dossiers et délais de soumission des documents (NAC 645.650)

Un courtier doit conserver l'intégralité des dossiers de transactions immobilières et de gestion immobilière pendant au moins 5 ans après la clôture ou la dernière activité concernant la propriété, y compris les offres non acceptées et les transactions incomplètes, sauf indication contraire de la Division. Un agent immobilier ou courtier-agent immobilier doit remettre les documents à son courtier dans les 5 jours calendaires suivant leur signature par toutes les parties.

- ✓ Le courtier doit conserver l'intégralité des dossiers de transactions et de gestion immobilière pendant au moins 5 ans
- ✓ La conservation comprend les offres non acceptées et les transactions incomplètes
- ✓ L'agent immobilier/courtier-agent immobilier doit remettre les documents au courtier dans les 5 jours calendaires suivant l'exécution complète

12.7 Dossiers des transactions et règles des comptes de fiducie (NAC 645.655)

Chaque transaction immobilière doit être numérotée consécutivement ou indexée pour audit. Les dossiers complets doivent être conservés au Nevada et être ouverts à l'inspection/audit de la Division ; les dossiers stockés électroniquement nécessitent de fournir l'accès à l'équipement. Le courtier doit donner avis écrit de l'emplacement exact des dossiers et ne pas les déplacer avant de notifier la Division. Aucun compte de garde/fiducie ne peut permettre un retrait sans la signature d'un titulaire de licence (le tampon n'est pas suffisant), et un agent de vente ne peut pas être le seul signataire requis (peut cosigner avec le courtier). Un courtier qui dépose son bilan doit immédiatement fermer les comptes de fiducie et déposer les fonds en séquestre avec des instructions de débours. Un courtier en gestion immobilière doit tenir deux comptes de fiducie séparés pour la gestion immobilière (un pour les opérations de location, un pour les dépôts de garantie) distincts des autres comptes de fiducie, avec un grand livre pour chaque unité. Les comptes de fiducie doivent être rapprochés mensuellement dans les 30 jours suivant le relevé bancaire ; permettre à un compte/grand livre de rester en déficit pendant plus de 45 jours consécutifs au cours d'une année est passible de disciplinaires.

- ✓ Les dossiers doivent être conservés au Nevada, numérotés/indexés, et ouverts à l'audit de la Division
- ✓ Aucun retrait de compte de fiducie sans signature d'un titulaire de licence ; l'agent de vente ne peut pas être seul signataire
- ✓ Les gestionnaires immobiliers doivent tenir deux comptes de fiducie séparés (opérations de location et dépôts de garantie) avec des grands livres par unité
- ✓ Les comptes de fiducie doivent être rapprochés mensuellement dans les 30 jours ; un déficit pendant plus de 45 jours consécutifs/an est passible de disciplinaires

12.8 Versement des dépôts et divulgation des intérêts de compte séquestre (NAC 645.657, 645.660)

Un titulaire de licence qui reçoit un dépôt au nom d'un courtier ou d'un promoteur-propriétaire doit le verser à ce courtier/promoteur-propriétaire ou à l'entreprise/société de séquestre désignée dans un délai d'un jour ouvrable après la réception d'un contrat dûment exécuté. Un titulaire de licence ne doit pas déposer des fonds auprès d'une entreprise/société de séquestre dans laquelle le titulaire de licence ou un associé a un intérêt sans divulguer cette association à toutes les parties.

- ✓ Les dépôts doivent être versés dans un délai d'un jour ouvrable après la réception d'un contrat dûment exécuté
- ✓ Doit divulguer à toutes les parties tout intérêt du titulaire de licence ou de l'associé dans l'entreprise de séquestre utilisée

12.9 Interdiction de nommer une fausse contrepartie (NAC 645.525)

Un titulaire de licence ne peut pas participer à la nomination d'une fausse contrepartie dans un document, que le vendeur la divulgue ou y consente ou non. La seule exception est lorsque la contrepartie est manifestement nominale (par exemple, « 10 $ et autre contrepartie précieuse »).

- ✓ Le titulaire de licence ne doit pas participer à la nomination d'une fausse contrepartie dans un document
- ✓ Exception uniquement pour une contrepartie manifestement nominale
- ✓ La divulgation ou l'accord du vendeur n'excuse pas la violation

12.10 Coopération d'agence exclusive et placement de pancartes (NAC 645.535)

Un courtier coopérant ne peut inviter la coopération d'un autre courtier sans le consentement du courtier ou de l'agent inscripteur. Un seul courtier peut placer une pancarte de vente/location/bail/échange sur la propriété, sauf si le propriétaire l'autorise par écrit. Le consentement du courtier exclusif est requis avant de négocier avec le propriétaire/mandant, et le courtier exclusif doit coopérer avec d'autres courtiers lorsque cela sert les intérêts du client, en partageant les commissions selon une base précédemment convenue.

- ✓ Les pancartes ne doivent pas être placées par plus d'un courtier, sauf si le propriétaire l'autorise par écrit
- ✓ Le consentement du courtier exclusif doit être obtenu avant de négocier avec le propriétaire/mandant
- ✓ Le courtier exclusif doit coopérer avec d'autres courtiers lorsque cela sert les intérêts du client

12.11 Autorisation de négocier avec un client d'un autre courtier (NAC 645.541)

Un courtier ayant l'autorité exclusive (agence exclusive, courtage exclusif pour acheteurs ou droit exclusif de vendre/louer) peut autoriser un autre titulaire de licence à négocier directement avec le client si une autorisation écrite est obtenue conformément à NRS 645.635(2), sur un formulaire prescrit par la Division. Une telle négociation ou communication ne crée PAS une relation d'agence expresse ou implicite entre le titulaire de licence coopérant et le client du courtier autoriseur.

- ✓ Une autorisation écrite sur un formulaire prescrit par la Division est requise
- ✓ Le courtier doit fournir une copie de l'autorisation à tout titulaire de licence coopérant sur demande
- ✓ La négociation/communication en vertu de cette autorisation ne crée aucune relation d'agence avec ce client
- ✓ « Négocier » signifie communiquer/examiner les termes d'une offre, contre-offre ou proposition, ou assister à une telle communication

12.12 Interprétation de « Présenter toutes les offres » et de « représentation en agence exclusive » (NAC 645.546)

Selon la NRS 645.254, « présenter toutes les offres » comprend l'acceptation ou la transmission d'une offre/contre-offre, la réponse aux questions du client à ce sujet, et l'assistance dans la préparation, la communication ou la négociation de celle-ci. Selon la NRS 645.320, « représentation en agence exclusive » désigne une relation d'agence entre un seul courtier et un seul client, y compris les contrats d'inscription en agence exclusive, les contrats de courtage exclusif pour acheteurs, ou les contrats d'inscription avec droit de vente/location exclusif.

- ✓ « Présenter toutes les offres » comprend la transmission, la réponse aux questions concernant les offres/contre-offres et l'assistance dans leur négociation
- ✓ « Représentation en agence exclusive » = relation entre un seul courtier et un seul client
- ✓ Comprend les agences exclusives, le courtage exclusif pour acheteurs, et les contrats d'inscription avec droit de vente/location exclusif

12.13 Publicité avec surnoms, équipes et diffusion sur Internet (NAC 645.6105, 645.611, 645.613)

Un titulaire de licence peut faire de la publicité en utilisant un surnom seulement s'il n'est pas substantiellement trompeur quant à l'identité/l'affiliation/la nature des services, n'utilise pas de chiffres ni d'espaces, ne suggère pas des pratiques discriminatoires, et respecte toutes les dispositions. Les termes « équipe » ou « groupe » ne peuvent être utilisés que s'il ne s'agit pas d'une utilisation illégale/trompeusement similaire de marque commerciale, l'équipe compte plus d'un titulaire de licence, tous les membres travaillent pour le même courtier, et le nom inclut le nom et le numéro de licence d'au moins un membre. Un titulaire de licence qui diffuse des informations immobilières non sollicitées via Internet ou courrier électronique se livre à de la publicité et doit respecter les règles de publicité ; cliquer sur une case d'acceptation est insuffisant pour créer une relation d'agence (une signature juridique valide est requise).

- ✓ Le surnom ne doit pas être substantiellement trompeur et ne peut pas contenir de chiffres ni d'espaces
- ✓ « Équipe »/« groupe » exige plus d'un titulaire de licence, le même courtier, et le nom/numéro de licence d'au moins un membre
- ✓ La commercialisation immobilière non sollicitée via Internet/courrier électronique est de la publicité et doit respecter les règles de publicité
- ✓ Cliquer sur une case d'acceptation ne crée pas d'agence ; une signature juridique (appropriée) valide est requise

12.14 Exigences relatives à l'enseigne commerciale et au nom fictif (NAC 645.615, 645.620)

L'enseigne obligatoire du courtier (NRS 645.560) doit être lisible depuis le trottoir, la rue ou l'autoroute publique la plus proche ; si elle se trouve dans un immeuble de bureaux, un hôtel ou un immeuble d'habitation, elle doit apparaître sur le répertoire de l'immeuble ou à l'entrée extérieure. Sur demande, le courtier doit fournir une photo de l'enseigne. Un courtier ne peut exercer sous un nom fictif que s'il se conforme au NRS Chapitre 602 et dépose une copie certifiée du certificat du greffier du comté auprès de la Division. Tout changement ou adoption d'un nom fictif doit être déposé dans les 10 jours. Un courtier ne peut utiliser qu'un seul nom par licence.

- ✓ L'enseigne du courtier doit être lisible depuis le trottoir, la rue ou l'autoroute publique la plus proche
- ✓ Le nom fictif exige la conformité au Chapitre 602 et le dépôt du certificat certifié auprès de la Division
- ✓ Les changements de nom fictif doivent être déposés dans les 10 jours
- ✓ Le courtier ne peut utiliser qu'un seul nom par licence

12.15 Localisation du bureau et présentation rapide des offres (NAC 645.627, 645.630)

Un courtier doit établir un bureau facilement accessible au public et conforme au zonage local ; un bureau à domicile ou un bureau partagé nécessite une ou plusieurs pièce(s) séparée(s) pour l'activité immobilière. Un titulaire de licence doit remettre rapidement chaque offre de bonne foi (avec tous les termes) au vendeur, et remettre rapidement des copies de chaque acceptation d'une offre ou contre-offre à l'acheteur et au vendeur.

- ✓ Le bureau du courtier doit être accessible au public et conforme au zonage local ; les bureaux à domicile ou partagés nécessitent une ou plusieurs pièce(s) séparée(s)
- ✓ Chaque offre de bonne foi avec tous les termes doit être remise rapidement au vendeur
- ✓ Des copies de chaque acceptation d'une offre ou contre-offre doivent être remises rapidement à l'acheteur et au vendeur

12.16 Notification du rejet d'offre/contre-offre (NAC 645.632)

Si un vendeur n'accepte pas une offre dans un délai raisonnable, l'agent représentant le vendeur doit fournir à l'acheteur (ou au représentant de l'acheteur) un avis écrit signé par le vendeur indiquant que l'offre n'a pas été acceptée. Inversement, si un acheteur n'accepte pas une contre-offre dans un délai raisonnable, l'agent représentant l'acheteur doit fournir au vendeur un avis écrit signé par l'acheteur indiquant que la contre-offre n'a pas été acceptée.

- ✓ L'agent du vendeur doit remettre à l'acheteur un avis écrit signé par le vendeur lorsqu'une offre n'est pas acceptée
- ✓ L'agent de l'acheteur doit remettre au vendeur un avis écrit signé par l'acheteur lorsqu'une contre-offre n'est pas acceptée
- ✓ L'avis est requis après un délai raisonnable sans acceptation

12.17 Coopération avec les inspections et audits de la Division (NAC 645.645, 645.670)

Sur demande, un courtier doit fournir à la Division les documents et l'autorisation d'effectuer une inspection et un audit complets, y compris les comptes d'argent en vertu des NRS 645.310 et 645.313 ; l'autorisation peut être sur un formulaire de la Division libérant les banques/détenteurs de responsabilité. Les inspections de la Division peuvent couvrir l'adresse du bureau, l'enseigne, les procédures de dépôt, les registres de fiducie, les systèmes d'indexation/numérotation, la publicité, la disponibilité des statuts/règlements actuels et les affiliations de promoteurs en vertu des chapitres 119/119A.

- ✓ Le courtier doit, sur demande, fournir les documents et l'autorisation d'inspection/audit complet y compris les comptes d'argent
- ✓ Le formulaire d'autorisation libère les banques/détenteurs de responsabilité pour la divulgation
- ✓ Les inspections couvrent l'enseigne, les procédures de dépôt, les registres de fiducie, l'indexation, la publicité et la disponibilité des statuts

12.18 Absence prolongée du courtier de l'agence (NAC 645.665)

Un courtier unique dans un bureau ne peut pas s'absenter 30 jours ou plus à moins d'inactiver sa licence ou de notifier la Division à l'avance. Pour les absences de 30 jours ou plus, le courtier doit désigner un gestionnaire de bureau en vertu de NAC 645.178 ou prendre d'autres dispositions approuvées par la Division à l'avance. Le non-respect est un motif de suspension.

- ✓ Un courtier unique ne peut pas s'absenter 30 jours ou plus sans inactiver sa licence ou notifier la Division à l'avance
- ✓ Une absence de 30 jours ou plus nécessite la désignation d'un gestionnaire de bureau ou des dispositions approuvées par la Division

✓

Le non-respect est un motif de suspension

12.19 Accords de frais d'avance et obligations en matière d'annonces immobilières (NAC 645.675, 645.678)

Chaque accord de frais d'avance doit être écrit, décrire les services, énoncer le montant total des frais et la date d'échéance, ne pas garantir un résultat, préciser une date de performance complète, ne pas laisser entendre qu'un acheteur est immédiatement disponible, et prévoir un remboursement intégral si les services ne sont pas substantiellement/matériellement fournis. Les représentations orales faites pour inciter à la signature sont incorporées dans l'accord. Un courtier exploitant une agence d'annonces immobilières moyennant des frais d'avance doit obtenir l'approbation du propriétaire avant d'annoncer une location, fournir des remboursements intégraux si les services n'ont pas été substantiellement reçus, informer les clients par écrit de la durée du service, et ne facturer aucuns frais supplémentaires pendant la période initiale.

- ✓ Les accords de frais d'avance doivent être écrits, décrire les services, énoncer les frais et la date d'échéance, et ne pas garantir les résultats
- ✓ Doit prévoir un remboursement intégral si les services ne sont pas substantiellement/matériellement fournis
- ✓ Les représentations orales pour inciter à la signature sont incorporées dans l'accord
- ✓ Les courtiers en annonces immobilières doivent obtenir l'approbation du propriétaire avant d'annoncer et divulguer par écrit la durée du service

12.20 Formulaire de plainte, enquêtes et action de l'administrateur (NAC 645.680)

La Division prépare un formulaire de plainte/affidavit standardisé pour les citoyens. Suite à une plainte ou une demande d'enquête, l'Administrateur nomme un enquêteur du personnel pour examiner les actions violant les chapitres 113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C ou 645D ou leurs règlements ; l'enquête ne doit pas nécessairement se limiter à la plainte. Un titulaire de licence doit divulguer tous les faits et documents pertinents aux enquêteurs. Après examen du rapport écrit, l'Administrateur peut rejeter la plainte, imposer une amende administrative, négocier une résolution/sanctions, créer un comité consultatif (si le titulaire de licence accepte une conférence informelle) ou programmer une audience en vertu de NAC 645.810.

- ✓ Le titulaire de licence doit divulguer tous les faits et documents pertinents aux enquêteurs de la Division
- ✓ Les enquêtes ne doivent pas nécessairement se limiter à la question soulevée dans la plainte
- ✓ L'Administrateur peut rejeter la plainte, imposer une amende, négocier, créer un comité consultatif ou programmer une audience

12.21 Correction des défaillances sur l'avis de la Division (NAC 645.690)

La Division peut accorder à un titulaire de licence jusqu'à 10 jours pour corriger les défaillances concernant la publicité, le lieu d'exploitation, l'exploitation du bureau ou l'enseigne d'un courtier. L'avis envoyé par courrier au titulaire de licence doit énoncer les défaillances/violations, les mesures recommandées et la date limite de correction. Le non-respect est un motif de suspension ou de révocation. La Division peut accorder une prolongation d'une durée déterminée lorsque la correction nécessite pratiquement plus de temps.

- ✓ La Division peut accorder jusqu'à 10 jours pour corriger les défaillances en matière de publicité, de lieu d'exploitation, de bureau ou d'enseigne
- ✓ L'avis doit énoncer les défaillances, les mesures recommandées et la date limite de correction
- ✓ Le non-respect est un motif de suspension ou de révocation

12.22 Barème des amendes administratives (NAC 645.695)

L'Administrateur peut imposer des amendes administratives jusqu'à des montants maximaux fixés par violation. Exemples : NRS 645.252 = 500 $; NRS 645.310(4)-(6) = 1 000 $; NRS 645.530 = 100 $ par licence; NRS 645.633(i) (pratiques trompeuses/frauduleuses) = 1 000 $; NAC 645.650 et 645.655 (tenue de registres/comptes en fiducie) = 1 000 $; NAC 645.610/620/627/632/637/640/645 = 500 $ chacun; NAC 645.855 = 2 000 $. Les amendes varient selon la disposition spécifique violée.

- ✓ Les amendes administratives sont plafonnées aux montants spécifiés par disposition violée
- ✓ Les violations de comptes en fiducie et de tenue de registres (NAC 645.650, 645.655) entraînent des amendes pouvant atteindre 1 000 $
- ✓ Les pratiques trompeuses/frauduleuses (NRS 645.633(i)) entraînent une amende pouvant atteindre 1 000 $; NAC 645.855 jusqu'à 2 000 $

12.23 Dispositions de rémunération de l'agent immobilier exclusif de l'acheteur (NAC 645.551)

Un accord d'agence immobilière exclusive de l'acheteur peut autoriser le courtier à recevoir une rémunération du vendeur/bailleur ou de son courtier, et peut prévoir que l'acheteur/locataire n'est pas tenu de rémunérer le courtier si la propriété est achetée ou louée uniquement grâce aux efforts propres de l'acheteur/locataire.

- ✓ L'accord peut autoriser le courtier à recevoir une rémunération du vendeur/bailleur ou de son courtier
- ✓ Peut prévoir que l'acheteur/locataire n'est pas tenu de payer si la propriété a été acquise uniquement grâce à ses propres efforts

CHAPTER 13

Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)

13.1 Renouvellement du permis de gestion immobilière

La Division peut renouveler un permis de gestion immobilière si le titulaire soumet une demande de renouvellement avec sa demande de renouvellement de licence immobilière, des frais de renouvellement de 40 dollars et une documentation attestant 9 heures de formation continue en gestion immobilière. Le renouvellement est effectif à la date la plus tardive entre la soumission du renouvellement de licence ou le paiement des frais ; le permis expire à la même date que la licence du titulaire.

- ✓ Le renouvellement exige une demande déposée avec le renouvellement de licence, des frais de renouvellement de 40 dollars et 9 heures de formation en gestion immobilière
- ✓ Un permis de gestion immobilière expire à la même date que la licence immobilière du titulaire

13.2 Exigence d'enregistrement du promoteur-propriétaire

Un promoteur-propriétaire doit obtenir un enregistrement distinct auprès de la Division pour chaque subdivision enregistrée qu'il ou elle a l'intention de vendre. L'enregistrement est obligatoire avant la vente de lots ou de résidences dans cette subdivision.

- ✓ Un promoteur-propriétaire doit obtenir un enregistrement pour CHAQUE subdivision enregistrée qu'il ou elle a l'intention de vendre (NAC 645.700)
- ✓ L'enregistrement est obligatoire avant la vente de la subdivision

13.3 L'enregistrement du propriétaire-promoteur n'est pas une licence

L'enregistrement en tant que propriétaire-promoteur ne constitue pas une licence. Le demandeur ne peut pas utiliser le terme « autorisé » dans la publicité ou les présentations orales aux acheteurs potentiels, bien que « entrepreneur agréé » soit autorisé. Le statut inactif n'est pas disponible pour les propriétaires-promoteurs.

- ✓ L'enregistrement du propriétaire-promoteur n'est PAS une autorisation ; le demandeur ne peut pas utiliser le terme « autorisé » dans la publicité ou les présentations
- ✓ Le terme « entrepreneur agréé » est autorisé
- ✓ Le statut inactif n'est PAS disponible pour les propriétaires-promoteurs
- ✓ Une copie de la lettre d'enregistrement doit être conservée à chaque bureau de vente

13.4 Avis de modification du propriétaire-promoteur

Tout propriétaire-promoteur doit donner un avis écrit à la Division dans les 10 jours suivant tout changement de nom, d'adresse ou de statut affectant le propriétaire-promoteur ou tout courtier-vendeur/vendeur agréé à son emploi, sur un formulaire de la Division avec les frais appropriés, et doit notifier la Division de l'emplacement du bureau de vente à utiliser par ses titulaires de licence.

- ✓ Un avis écrit de tout changement de nom, d'adresse ou de statut doit être donné à la Division dans les 10 jours sur un formulaire de la Division avec les frais appropriés
- ✓ Le propriétaire-promoteur doit notifier la Division de l'emplacement du bureau de vente utilisé par son courtier-vendeur ou vendeur

13.5 Annulation et expiration de l'enregistrement

L'enregistrement d'un propriétaire-promoteur est annulé s'il ne fait pas appel à des courtiers-vendeurs ou des vendeurs autorisés. L'enregistrement est valide pendant 1 an à partir de sa délivrance et se renouvelle annuellement (sans limite de renouvellements) en payant les frais et en soumettant le formulaire. S'il n'est pas renouvelé, les licences de tous les vendeurs renouvelés à son emploi sont placées en statut inactif. S'il est annulé/suspendu/révoqué, le propriétaire-promoteur doit immédiatement cesser ses activités et remettre tous les permis des employés à la Division.

- ✓ L'enregistrement est valide pendant 1 an après sa délivrance ; renouvelable annuellement sans limite de renouvellements
- ✓ L'enregistrement est annulé lorsque le propriétaire-promoteur ne fait pas appel à des courtiers-vendeurs ou des vendeurs autorisés
- ✓ Si le propriétaire-promoteur ne renouvelle pas, les licences de tous les vendeurs renouvelés sont immédiatement placées en statut inactif
- ✓ Si l'enregistrement est annulé, suspendu ou révoqué, le propriétaire-promoteur doit immédiatement cesser ses activités et remettre tous les permis des employés à la Division

13.6 Limitations pour les titulaires de licence associés aux promoteurs-propriétaires

Un titulaire de licence associé à un promoteur-propriétaire ne peut vendre/louer/affermer (ou proposer/négocier) que le développement enregistré pour ce promoteur-propriétaire, et ne peut exercer aucune autre activité énumérée dans le NRS 645.030. Un titulaire de licence employé par un promoteur-propriétaire ne peut pas être associé simultanément à un courtier immobilier, et les courtiers travaillant pour des promoteurs-propriétaires doivent changer leur statut en agents immobiliers. Les employés ne peuvent pas faire de publicité sous leur propre nom (panneau/panneau d'affichage) sauf au bureau de l'employeur, et le nom de l'employé ne peut pas dominer le panneau du promoteur-propriétaire.

- ✓ Un titulaire de licence d'un promoteur-propriétaire ne peut gérer que le développement enregistré et ne peut exercer aucune autre activité énumérée dans le NRS 645.030
- ✓ Un titulaire de licence employé par un promoteur-propriétaire ne peut pas être associé à un courtier immobilier simultanément
- ✓ Les courtiers travaillant pour des promoteurs-propriétaires doivent changer leur statut en agents immobiliers
- ✓ La publicité des employés sous leur propre nom est interdite sauf si elle se trouve au bureau de l'employeur, et le nom de l'employé ne peut pas dominer le panneau du promoteur-propriétaire

13.7 Sujets obligatoires dans les 24 heures de formation en gestion immobilière

Les 24 heures de cours en classe doivent inclure des blocs de sujets spécifiés : 4 heures sur les contrats/baux/demandes de location/FCRA/FDCPA ; 3 heures sur la tenue des registres des comptes de dépôt fiduciaire et la déclaration à la Division ; 1 heure sur la comptabilité informatisée ; 2 heures sur la loi Nevada relative à la gestion immobilière ; 3 heures sur les divulgations obligatoires (incluant NRS 645.252 et les questions environnementales) ; 5 heures sur l'ADA, la Loi sur les relations entre propriétaires et locataires résidentiels (ch. 118A), la Loi Nevada sur l'équité en matière de logement (ch. 118), et la loi sur la discrimination sexuelle/le harcèlement sexuel ; 1 heure sur les obligations des courtiers/la supervision ; 2 heures sur la gestion des risques ; et 3 heures sur la gestion immobilière commerciale. Les heures des paragraphes (d), (e) et (f) doivent être complétées dans un établissement éducatif accrédité du Nevada.

- ✓ Les 24 heures incluent des blocs fixes : 4 (contrats/FCRA/FDCPA), 3 (comptes de dépôt fiduciaire), 1 (comptabilité), 2 (loi NV sur la gestion immobilière), 3 (divulgations), 5 (ADA/relations propriétaires-locataires/équité en matière de logement/discrimination), 1 (obligations des courtiers), 2 (gestion des risques), 3 (gestion commerciale)
- ✓ Les blocs de divulgation, de loi NV et d'équité en matière de logement/ADA (paragraphes d, e, f) doivent être complétés dans un établissement éducatif accrédité du Nevada
- ✓ La Division peut accepter un cours reconnu ou accrédité au niveau national pour satisfaire aux paragraphes (a), (b), (c), (g), (h) et (i)

13.8 Exigence supplémentaire pour le candidat gestionnaire immobilier désigné

Une personne désignée pour exercer la gestion immobilière au nom d'une société de personnes, d'une corporation, d'une LLC ou d'un propriétaire unique (selon NRS 645.6054) doit être un courtier ou un courtier-vendeur ayant 2 années d'expérience active à temps plein au cours des 4 années précédant immédiatement la demande.

- ✓ Un gestionnaire immobilier désigné pour une entité doit être un courtier ou un courtier-vendeur
- ✓ Le désignataire doit avoir 2 années d'expérience active à temps plein au cours des 4 années précédant immédiatement la demande

13.9 Résiliation du gestionnaire immobilier désigné

Si un titulaire de permis désigné cesse son association avec l'entité, l'entité ne peut pas exercer des activités de gestion immobilière à moins de désigner un remplaçant dans les 30 jours. Le courtier doit demander un relevé bancaire dans les 5 jours suivant le départ du désignataire et soumettre un rapprochement de compte fiduciaire pour les 30 jours précédents ; le rapprochement doit être soumis dans les 15 jours suivant le départ ou avant la fin du mois, selon la date la plus tardive. L'administrateur peut accorder une prolongation écrite en cas de difficultés graves indépendantes de la volonté de l'entité.

- ✓ Un gestionnaire immobilier désigné de remplacement doit être nommé dans les 30 jours, sinon l'entité doit cesser ses activités de gestion immobilière
- ✓ Le courtier doit demander un relevé bancaire dans les 5 jours et soumettre un rapprochement de compte fiduciaire de 30 jours dans les 15 jours suivant le départ (ou avant la fin du mois, selon la date la plus tardive)
- ✓ L'administrateur peut accorder une prolongation écrite uniquement en cas de difficultés graves indépendantes de la volonté de l'entité

13.10 Demande d'enregistrement du propriétaire-promoteur

La demande doit être complétée par le propriétaire-promoteur (ou un associé/officier principal en cas de partenariat ou de société), déposée auprès d'un bureau de la Division et accompagnée de fiches d'empreintes digitales prises par une agence chargée de l'application de la loi ou une entité autorisée. Le demandeur doit fournir l'historique des arrestations/condamnations, l'historique commercial, la description légale de la propriété selon une carte enregistrée, les emplacements des bureaux de vente, la situation financière et l'historique des faillites. Elle doit inclure la vérification assermentée du demandeur, la compréhension des responsabilités du propriétaire-promoteur, le droit initial non remboursable et (pour les partenariats/sociétés) l'accord de partenariat certifié ou les statuts constitutifs, plus les copies de l'avis d'exemption NRS 119.120, de la licence commerciale, de l'autorisation d'employer des vendeurs et du certificat de nom fictif.

- ✓ La demande doit être accompagnée de fiches d'empreintes digitales ; si une recherche de dossiers criminels est demandée, la demande n'est complète que lorsque la Division reçoit les informations
- ✓ Les demandes de partenariat/société doivent être complétées par un associé ou un officier principal et soumettre l'accord de partenariat certifié ou les statuts constitutifs
- ✓ Le droit initial d'enregistrement est non remboursable après que le propriétaire-promoteur soit enregistré
- ✓ Une demande d'élargissement de la zone géographique d'un enregistrement existant doit utiliser un formulaire de la Division, fournir les mêmes informations qu'une demande initiale et inclure les droits appropriés

13.11 Dossiers des promoteurs-propriétaires et limites de vente

Tous les dossiers de vente de résidences unifamiliales dans la subdivision d'un promoteur-propriétaire agréé doivent être conservés au siège social, disponibles pour inspection par la Division, avec copies envoyées sur demande. Le promoteur-propriétaire ne peut vendre un terrain que s'il contient une résidence unifamiliale invendue, ou si une résidence unifamiliale doit y être construite et achetée dans le cadre du même contrat que la vente du terrain.

- ✓ Les dossiers de vente doivent être conservés au siège social et disponibles pour inspection par la Division
- ✓ Un promoteur-propriétaire ne peut vendre un terrain que s'il contient une résidence unifamiliale précédemment invendue, ou si une résidence sera construite et achetée dans le cadre du même contrat que le terrain

13.12 Action disciplinaire contre les promoteurs-propriétaires

La Commission peut infliger une amende, révoquer ou suspendre l'inscription d'un promoteur-propriétaire (ou combiner l'amende avec la révocation/suspension) pour violations des chapitres 113, 116, 119, 119A, 645, 645C ou 645D des NRS ou de leurs règlements. Si l'Administrateur croit qu'il y a eu un changement substantiel de la situation financière du promoteur-propriétaire depuis la demande initiale, l'Administrateur doit enquêter et, si le promoteur-propriétaire s'avère financièrement incompétent pour maintenir l'entreprise, doit engager une plainte en révocation.

- ✓ La Commission peut infliger une amende et/ou révoquer/suspendre l'inscription d'un promoteur-propriétaire pour violations des chapitres 113, 116, 119, 119A, 645, 645C ou 645D des NRS
- ✓ Si un changement substantiel de la situation financière est soupçonné, l'Administrateur doit enquêter et engager une plainte en révocation si le promoteur-propriétaire est financièrement incompétent

CHAPTER 14

Proceedings before the Commission

14.1 Exigences de soumission de la conciliation des comptes fiduciaires

Les courtiers immobiliers qui maintiennent des comptes fiduciaires doivent soumettre une conciliation annuelle à la Division montrant une conciliation de chaque compte fiduciaire. La conciliation doit être soumise avant la date d'expiration de la licence et doit couvrir le mois civil immédiatement précédent le mois d'expiration. Les courtiers non tenus de soumettre une conciliation doivent plutôt déposer un formulaire de déclaration annuellement informant la Division de ce fait.

- ✓ Un courtier doit soumettre la conciliation du compte fiduciaire à la Division annuellement avant la date d'expiration de la licence
- ✓ La conciliation doit inclure le mois civil immédiatement précédent le mois d'expiration de la licence
- ✓ Un courtier non tenu de se réconcilier doit déposer un formulaire de déclaration annuellement avant la date d'expiration de la licence
- ✓ La violation des exigences de conciliation ou de déclaration soumet le courtier à une amende administrative en vertu de NAC 645.695

14.2 Conservation des dossiers du compte en fiducie de gestion immobilière

Un courtier qui exerce la gestion immobilière, ou qui s'associe à un gestionnaire immobilier exerçant la gestion immobilière, doit conserver les dossiers comptables complets de chaque compte en fiducie de gestion immobilière pendant au moins 5 ans après la dernière activité impliquant ce compte. Si les dossiers sont conservés par ordinateur, une copie supplémentaire doit être conservée sur disque informatique pendant la même période de 5 ans.

- ✓ Les dossiers du compte en fiducie de gestion immobilière doivent être conservés au moins 5 ans après la dernière activité impliquant le compte
- ✓ Si maintenus par ordinateur, une copie supplémentaire doit être conservée sur disque informatique pendant au moins 5 ans
- ✓ Ceci s'applique aux courtiers qui exercent ou s'associent à des gestionnaires immobiliers qui exercent la gestion immobilière

14.3 Signature de chèques de compte de dépôt fiduciaire par un courtier-agent immobilier

Un courtier-agent immobilier détenteur d'un permis de gestion de propriété peut signer des chèques sur un compte de dépôt fiduciaire sans la signature du courtier employeur, mais uniquement s'il a obtenu une autorisation écrite du courtier le lui permettant. Une signature par tampon caoutchouc ne constitue pas une signature valide à cette fin.

- ✓ Un courtier-agent immobilier doit détenir un permis de gestion de propriété et avoir une autorisation écrite du courtier pour signer seul des chèques de compte de dépôt fiduciaire
- ✓ Une signature appliquée par tampon caoutchouc ne constitue pas une signature valide à cette fin

14.4 Procédure d'audience et responsabilités du président

Lors d'une audience devant la Commission, le président doit confirmer la présence des personnes assignées à comparaître et des preuves, administrer les serments au rapporteur et aux témoins, vérifier que la plainte et la réponse sont déposées, entendre les requêtes préliminaires et ordonner à la Division de présenter son dossier. La Division ne peut soumettre de preuves à la Commission avant l'audience, sauf la plainte et la réponse. Les preuves doivent être signalées à titre identificatif avant d'être reçues.

- ✓ Le président administre les serments au rapporteur et à tous les témoins qui témoignent
- ✓ La Division ne peut soumettre de preuves avant l'audience, sauf la plainte et la réponse
- ✓ Les preuves doivent d'abord être signalées à titre identificatif et peuvent être reçues à tout moment pendant la procédure
- ✓ Le défendeur peut contre-interroger les témoins de la Division, et la Division peut contre-interroger les témoins du défendeur
- ✓ La Commission peut renoncer à toute disposition de cette section pour accélérer les procédures ou assurer l'équité

14.5 Défaut et Date de Décision

Si un défendeur a reçu notification de l'audience mais n'a pas déposé de réponse dans le délai prescrit par NRS 645.685, le défaut du défendeur peut être inscrit et une décision peut être rendue sur la base des allégations de la plainte. La date de décision aux fins de NRS 645.760 est la date à laquelle la décision écrite est signée par un Commissaire ou déposée auprès de la Commission, selon la date la plus tardive.

- ✓ Le défaut d'un défendeur peut être inscrit et une décision rendue sur la plainte si aucune réponse n'est déposée en temps opportun après notification
- ✓ La date de décision est la date à laquelle la décision écrite est signée ou déposée, selon la date la plus tardive

14.6 Procédures de Pétition pour Réaudition

Un titulaire de licence peut présenter une pétition à la Commission pour une réaudition dans les 10 jours suivant la réception de la décision. La pétition doit préciser avec détails le point de droit ou de fait omis ou mal interprété et contenir tous les arguments de soutien, et ne peut pas dépasser 10 pages. L'argumentation orale n'est pas permise. La pétition ne suspend pas la décision à moins qu'il ne soit ordonné. Le dépôt d'une pétition de réaudition n'arrête pas le délai d'appel de 30 jours à la cour du district.

- ✓ Un titulaire de licence doit présenter une pétition de réaudition dans les 10 jours suivant la réception de la décision
- ✓ Une pétition de réaudition ne peut pas dépasser 10 pages et l'argumentation orale n'est pas permise
- ✓ Les motifs de réaudition incluent l'irrégularité, l'accident/surprise, les éléments de preuve nouvellement découverts, ou l'erreur en droit contestée à l'audience
- ✓ Le dépôt d'une pétition de réaudition n'arrête pas le délai d'appel de 30 jours à la cour du district

14.7 Présentation de preuves documentaires par le défendeur

Au moins 5 jours ouvrables avant une audience de la Commission, le défendeur doit fournir à la Division une copie de tous les documents raisonnablement disponibles qu'il entend utiliser à l'appui de sa position, et doit les compléter rapidement. À l'audience, le défendeur doit fournir 10 copies de chaque document à admettre. Le défaut de fournir les documents requis permet à la Commission de les exclure.

- ✓ Un défendeur doit fournir à la Division des copies des documents prévus au moins 5 jours ouvrables avant l'audience
- ✓ Un défendeur doit fournir 10 copies de chaque document à admettre au moment de l'audience
- ✓ La Commission peut exclure les documents que le défendeur n'a pas fournis selon les exigences

14.8 Renvois des audiences de la Commission

Une audience peut être renvoyée sur pétition écrite du titulaire de licence ou de la Division pour juste cause, ou par consentement mutuel des parties. Un renvoi ne sera accordé que s'il est demandé de bonne foi et non simplement pour retarder la procédure. Les demandes de renvoi préalable à l'audience doivent être signifiées à la Commission et, si le Secrétaire est indisponible, examinées par le Président ou, en cas d'indisponibilité, par le Vice-Président.

- ✓ Un renvoi exige une juste cause et doit être demandé de bonne foi, non simplement pour retarder la procédure
- ✓ Une demande de renvoi préalable à l'audience doit être signifiée à la Commission et statée par le Secrétaire, le Président ou le Vice-Président

14.9 Modification ou Retrait de Plainte

Une plainte peut être modifiée à tout moment. La Commission accordera un ajournement si une modification modifie matériellement la plainte ou si le défendeur ne peut pas se préparer en temps utile. Une plainte peut être retirée à tout moment avant le début de l'audience.

- ✓ Une plainte peut être modifiée à tout moment et retirée à tout moment avant le début de l'audience
- ✓ Un ajournement sera accordé si une modification modifie matériellement la plainte ou empêche la préparation en temps utile

14.10 Motions devant la Commission

Toutes les motions, sauf si elles sont présentées lors d'une audience, doivent être écrites et signifiées à la partie adverse et à la Commission au moins 10 jours ouvrables avant l'audience sur la motion. Une partie adverse peut déposer une réponse écrite dans les 7 jours ouvrables; une réponse déposée moins de 3 jours ouvrables avant l'audience nécessite la permission de la Commission pour cause valable. La Commission peut exiger des plaidoiries orales ou des preuves supplémentaires.

- ✓ Les motions écrites doivent être signifiées à la partie adverse et à la Commission au moins 10 jours ouvrables avant l'audience sur la motion
- ✓ Une partie adverse peut répondre dans les 7 jours ouvrables; une réponse tardive nécessite la permission de la Commission pour cause valable

14.11 Règles de preuve et caractère informel des procédures

La Commission et le personnel de la Division ne sont pas liés par les règles techniques de preuve, et le caractère informel n'invalide aucune ordonnance ou décision. Les règles de preuve judiciaire sont généralement suivies mais peuvent être assouplies pour faciliter l'établissement des faits. Toute preuve doit être matérielle et pertinente. La Commission peut exclure les preuves inadmissibles, incompétentes, répétitives ou non pertinentes. Les objections doivent être brièvement énoncées lorsque la preuve est présentée.

- ✓ La Commission n'est pas liée par les règles techniques de preuve et peut assouplir les règles judiciaires pour faciliter l'établissement des faits
- ✓ Toute preuve présentée doit être matérielle et pertinente aux questions en litige lors de l'audience
- ✓ Une partie qui s'oppose doit énoncer les motifs lorsque la preuve est présentée ; la Commission peut prendre note, accueillir ou recevoir la preuve sous réserve d'une décision ultérieure

CHAPTER 15

Education, Research and Recovery Fund; advisory committee

15.1 Crédit de Formation Continue pour Participation aux Réunions de la Commission

Un titulaire de licence peut obtenir un crédit de formation continue en assistant à une réunion de la Commission de l'Immobilier en vertu de la NAC 645.467. Le crédit est plafonné et soumis à des conditions spécifiques relatives au type de réunion, à la durée et à la certification de la présence. Une participation partielle peut donner droit à un crédit partiel à la discrétion de la Division.

- ✓ Le crédit pour avoir assisté à une réunion de la Commission ne peut pas dépasser 6 heures au cours d'une période de licence
- ✓ La réunion ne doit pas être une audience à laquelle le titulaire de licence participe en raison d'une mesure disciplinaire
- ✓ La réunion doit durer au moins 3 heures pour être admissible
- ✓ La Division, au nom de la Commission, doit certifier la présence du titulaire de licence
- ✓ En cas de participation partielle, la Division peut déterminer le nombre d'heures de crédit, le cas échéant, que reçoit le titulaire de licence

15.2 Examen du débiteur condamné avant la demande de fonds

Lorsqu'une personne dépose une pétition contre le Fonds d'éducation, de recherche et de récupération immobilière, l'administrateur doit s'assurer que des recherches raisonnables ont été effectuées pour localiser les biens du débiteur condamné. L'administrateur demande au tribunal d'exiger du pétitionnaire qu'il démontre avoir examiné le débiteur condamné en vertu des articles NRS 21.270 à 21.340, sous réserve d'exceptions.

- ✓ Le pétitionnaire doit démontrer qu'il a mené un examen du débiteur condamné en vertu des articles NRS 21.270 à 21.340
- ✓ L'obligation d'examen est levée si le débiteur condamné ne peut pas être trouvé dans la juridiction malgré les diligences raisonnables
- ✓ L'obligation est levée si le débiteur condamné a déposé une pétition en faillite
- ✓ L'obligation est levée s'il existe une cause valable pour ne pas exiger l'examen

15.3 Signification des dommages réels non payés

Pour les réclamations du Fonds de recouvrement, l'Administrateur interprète « dommages réels non payés » selon NRS 645.844 de manière restrictive. Certains frais associés au jugement sont exclus de ce que le Fonds paiera.

- ✓ « Dommages réels non payés » exclut les honoraires d'avocat
- ✓ « Dommages réels non payés » exclut les intérêts antérieurs au jugement
- ✓ « Dommages réels non payés » exclut les frais de justice relatifs au jugement

15.4 Règlement d'une réclamation contre le Fonds

L'Administrateur peut régler une réclamation contre le Fonds de Récupération en vertu de NRS 645.845 par stipulation et requête conjointe auprès du tribunal. Avant le dépôt, l'Administrateur doit donner au pétitionnaire des avertissements écrits spécifiques concernant la représentation et les conseils juridiques.

- ✓ L'Administrateur doit aviser le pétitionnaire par écrit que la Division ne représente pas les intérêts du pétitionnaire
- ✓ L'Administrateur doit aviser le pétitionnaire par écrit de consulter un conseil juridique indépendant concernant le règlement
- ✓ L'Administrateur doit régler toute réclamation et défendre toute action du Fonds lorsqu'un règlement a été convenu ou versé au pétitionnaire, y compris les règlements avec des tiers

15.5 Établissement et composition du comité consultatif

La Commission ou l'Administrateur peut établir des comités consultatifs pour assister dans les affaires, évaluer les cours éducatifs ou examiner les enquêtes. Les membres doivent satisfaire aux qualifications de la Commission et siéger sans rémunération, mais reçoivent une allocation quotidienne et les frais de voyage.

- ✓ La Commission peut établir un comité consultatif pour les affaires qu'elle juge appropriées ; l'Administrateur peut en établir un pour évaluer les cours éducatifs ou examiner les enquêtes
- ✓ Les membres du comité doivent satisfaire aux qualifications pour la nomination à la Commission en vertu du paragraphe 3 de la NRS 645.090
- ✓ L'Administrateur nomme trois personnes, dont au moins une étant un membre actuel ou ancien de la Commission, qui assure également la présidence
- ✓ Les membres siègent au plaisir de la Division sans rémunération, mais reçoivent une allocation quotidienne et des frais de voyage
- ✓ Les membres doivent s'abstenir de toute procédure dans laquelle ils seraient interdits de participer en tant que membres de la Commission

15.6 Examen des enquêtes par le comité consultatif

Un comité consultatif assisté de l'Administrateur examine les rapports d'enquête pour établir une cause probable, tient des conférences informelles et collabore avec le titulaire de licence pour recommander une résolution. Selon l'acceptation, une sanction peut être imposée par accord écrit ou une audience peut être programmée.

- ✓ Le comité examine le rapport de l'enquêteur pour déterminer s'il existe une cause probable de violation des chapitres 113, 116, 119, 119A, 119B, 645, 645C ou 645D de la NRS ou de leurs règlements
- ✓ Si l'Administrateur et le titulaire de licence acceptent tous deux la recommandation, un accord écrit est conclu et une sanction autorisée par la NRS 645.630 peut être imposée
- ✓ Si l'une ou l'autre partie rejette la recommandation, l'Administrateur programme une audience en vertu de la NAC 645.810 ou négocie une résolution sous réserve de l'approbation de la Commission
- ✓ L'Administrateur doit déposer auprès de la Commission un résumé écrit des faits et des mesures disciplinaires lorsqu'une sanction est imposée

15.7 Budget annuel du Fonds de rétablissement

Avant la première réunion de chaque exercice fiscal, la Commission prépare un budget pour l'allocation annuelle des dépenses du Fonds d'éducation, de recherche et de rétablissement immobilier. Les fonds soutiennent la recherche, les cours d'éducation et les initiatives éducatives.

- ✓ Un budget doit être préparé avant la première réunion de chaque exercice fiscal
- ✓ Le Fonds alloue des fonds pour la recherche, les cours d'éducation et les initiatives éducatives

15.8 Procédures de Conférence Informelle Avant le Comité Consultatif

Lorsqu'un comité consultatif examine une enquête, l'Administrateur programme une conférence informelle et adresse un avis écrit aux parties concernées. Le comité peut demander la présence de personnes ayant des informations pertinentes.

- ✓ L'Administrateur doit adresser un avis écrit indiquant l'heure et le lieu de la conférence à chaque membre du comité, au titulaire de la licence faisant l'objet de l'enquête et à chaque témoin demandé
- ✓ Le comité consultatif peut demander la présence de toute personne réputée avoir des informations pertinentes à l'affaire

CHAPTER 16

Permit to engage in business as business broker

16.1 Présence des courtiers aux audiences disciplinaires

Lorsqu'un agent immobilier autorisé ou un courtier-agent immobilier est accusé de violer le chapitre 645 du NRS ou ses règlements, certains courtiers doivent assister à l'audience disciplinaire devant la Commission. Cela garantit que les courtiers superviseurs sont responsables de leurs agents autorisés associés.

- ✓ Le courtier principal avec lequel l'agent était associé au moment de la violation présumée doit assister à l'audience disciplinaire
- ✓ Le courtier avec lequel l'agent est actuellement associé doit également assister à l'audience disciplinaire devant la Commission

16.2 Défaut de comparution à l'audience

Si une partie ne comparaît pas à une audience devant la Commission sans demande ou accord de report, la Commission peut procéder sans elle si un avis approprié a été donné, et peut trancher l'affaire sur la base des preuves dont elle dispose.

- ✓ Après présentation de preuves par la Division et détermination par la Commission qu'un avis approprié a été donné, la Commission peut procéder sans la partie absente
- ✓ Si le défendeur ne comparaît pas ou ne répond pas à l'avis, les accusations dans la plainte peuvent être considérées comme établies

16.3 Définitions du permis de courtier en affaires

Pour les dispositions relatives au permis de courtier en affaires (NAC 645.901 à 645.919), les termes clés sont définis. Un « Demandeur » est un titulaire de licence demandant un permis ; « Licence » désigne une licence de courtier immobilier, de courtier-vendeur ou de vendeur ; « Permis » désigne un permis d'exercer le métier de courtier en affaires ; et « Courtier en affaires » a le sens défini dans NRS 645.0075.

- ✓ « Demandeur » désigne un titulaire de licence qui demande un permis
- ✓ « Permis » désigne un permis d'exercer le métier de courtier en affaires, et « Licence » désigne une licence de courtier immobilier, de courtier-vendeur ou de vendeur

16.4 Interprétation de l'exercice en tant que courtier en affaires

La Commission interprète « exercer en tant que courtier en affaires » comme incluant la vente, l'échange, l'option, l'achat, la négociation, l'inscription ou la sollicitation d'acheteurs de toute entreprise, ses actifs ou ses intérêts de propriété déclarés à l'IRS. Elle exclut les transactions impliquant des biens immobiliers et une entreprise connexe où plus de 50% du revenu brut provient de l'utilisation du bien immobilier.

- ✓ Inclut les transactions portant sur toute entreprise dont le revenu/les dépenses ont été déclarés à l'IRS sur le formulaire 1040, 1065, 1120 ou 1120S, sauf si 50% ou plus du revenu brut déclaré (excluant le gain en capital net) provenait de la location immobilière sur le formulaire 8825
- ✓ Exclut les biens immobiliers avec une entreprise connexe si plus de 50% du revenu brut de l'entreprise connexe provient directement de l'utilisation du bien immobilier (p. ex., installations d'entreposage, hôtels, motels, ranches)

16.5 24 heures obligatoires d'instruction en courtage commercial

Les 24 heures d'instruction en classe requises pour un permis de courtier commercial sont divisées en répartitions horaires spécifiques couvrant les états financiers, l'évaluation, les considérations d'achat/vente et les pratiques professionnelles.

- ✓ Doit inclure 8 heures sur les états financiers, 6 heures sur l'évaluation commerciale, 6 heures sur les offres d'achat et les considérations de vente, et 4 heures sur le courtage commercial et les pratiques professionnelles
- ✓ La Division peut accepter un cours d'une organisation reconnue au niveau national ou accrédité si son accomplissement qualifie le candidat à exercer le courtage commercial

16.6 Expiration et renouvellement du permis de courtier en immobilier

Un permis de courtier en immobilier est lié à la licence immobilière du titulaire. Il expire avec la licence et est renouvelé conjointement au renouvellement de la licence moyennant des frais et une documentation de formation continue.

- ✓ Un permis expire à la même date que la licence immobilière de son titulaire
- ✓ Le renouvellement nécessite une demande présentée avec la demande de renouvellement de licence, des frais de renouvellement de 40 $ et une documentation attestant la formation continue suivie conformément à NRS 645.863

16.7 Abandon volontaire de la licence en lieu de discipline

La Commission a le pouvoir discrétionnaire d'accepter l'abandon volontaire des accréditations d'un titulaire de licence au lieu de poursuivre d'autres mesures disciplinaires.

- ✓ La Commission peut accepter l'abandon volontaire d'une licence, d'un permis, d'une immatriculation ou d'un certificat
- ✓ L'abandon volontaire peut être accepté en lieu de l'imposition de toute autre mesure disciplinaire en vertu du chapitre 645 du NRS

16.8 Signalement des mesures disciplinaires ou refus de demande

La Commission peut signaler les mesures disciplinaires contre les titulaires de licence ou les refus de demandes à diverses agences externes et internes.

- ✓ Les signalements peuvent être adressés à tout registre national enregistrant les mesures disciplinaires contre les titulaires de licence
- ✓ Les signalements peuvent être adressés à toute agence d'un autre État réglementant l'exercice de l'immobilier et à toute autre agence ou conseil du Nevada

16.9 Date d'entrée en vigueur du renouvellement du permis

Le renouvellement d'un permis de courtier immobilier entre en vigueur selon la date la plus tardive de deux événements déclencheurs liés au renouvellement de la licence.

- ✓ Le renouvellement est effectif à la date à laquelle le demandeur soumet la demande de renouvellement de licence OU paie les frais de renouvellement pour la licence et le permis, selon la date la plus tardive
- ✓ Le renouvellement est lié à et coordonné avec le renouvellement de la licence immobilière sous-jacente

16.10 Approbation des cours de courtage commercial

Les cours satisfaisant aux exigences éducatives pour un permis de courtier commercial doivent être approuvés, et les établissements d'enseignement doivent demander l'approbation selon les procédures établies par la Division.

- ✓ Un cours de courtage commercial doit être approuvé par la Division, au nom de la Commission, pour qu'un demandeur reçoive du crédit vers l'émission ou le renouvellement du permis
- ✓ Un établissement d'enseignement doit demander l'approbation pour offrir de tels cours selon les procédures énoncées dans le NAC 645.400 à 645.467

CHAPTER 17

Supplement: Property Condition Disclosure

17.1 Formulaire de divulgation des biens immobiliers du vendeur (NRS 113.100-113.150)

Un vendeur de propriété résidentielle (1-4 unités) doit remplir le Formulaire de divulgation des biens immobiliers du vendeur prescrit par la Division de l'immobilier et le remettre à l'acheteur au moins 10 jours avant la transmission, en divulguant tous les défauts dont le vendeur a connaissance (NRS 113.130). Si le vendeur découvre un nouveau défaut ou si un défaut divulgué change avant la clôture, une divulgation modifiée doit être donnée dès que possible ; l'acheteur dispose alors de 4 jours ouvrables après réception de la divulgation modifiée pour résilier, sauf si le vendeur accepte par écrit de remédier au défaut. Si le formulaire n'est jamais remis, l'acheteur peut résilier à tout moment avant la transmission sans pénalité. Un acheteur à qui on n'a pas informé d'un défaut connu peut récupérer des dommages triples, des honoraires d'avocat et des dépens (NRS 113.150) ; l'action doit être intentée dans l'année suivant la découverte ou deux ans après la transmission ou l'occupation, selon la plus tardive. L'acheteur peut renoncer à la divulgation uniquement par une renonciation écrite signée et notariée ; les transferts par ordonnance judiciaire, saisie ou vente en fiducie, et entre copropriétaires ou conjoints sont exemptés de l'obligation de formulaire. Source : Nev. Rev. Stat. § § 113.100-113.150

- ✓ Le formulaire de divulgation doit être remis au moins 10 jours avant la transmission de la propriété résidentielle
- ✓ L'acheteur peut résilier dans les 4 jours ouvrables suivant la réception d'une divulgation modifiée concernant un défaut nouveau ou modifié
- ✓ Si aucun formulaire n'est remis, l'acheteur peut résilier à tout moment avant la transmission
- ✓ Non-divulgation d'un défaut connu : dommages triples plus honoraires d'avocat ; délai d'action de 1 an à compter de la découverte ou 2 ans à compter de la transmission/occupation
- ✓ La renonciation par l'acheteur n'est valide que si elle est écrite, signée et notariée

CHAPTER 18

Supplement: Condominium/HOA

18.1 Paquet de revente de communauté d'intérêts communs et privilèges de l'HOA (NRS 116)

Avant la revente d'une unité dans une communauté d'intérêts communs, le vendeur doit fournir à l'acheteur un paquet de revente de l'association contenant la déclaration, les statuts, les règlements, un relevé des cotisations actuelles et des montants impayés, le budget actuel, le résumé de l'étude de réserve et la déclaration d'information de la Division (NRS 116.4109). L'acheteur peut annuler le contrat d'achat par avis écrit dans les 5 jours calendaires suivant la réception du paquet de revente, ou avant la clôture si antérieur ; les frais que l'association peut facturer pour le paquet sont plafonnés par la réglementation de la Commission (vérifier le montant actuel). Un promoteur vendant une nouvelle unité doit remettre une déclaration d'offre publique et l'acheteur dispose également de 5 jours calendaires pour annuler (NRS 116.4103, 116.4108). Les cotisations de l'association constituent un privilège sur l'unité, et jusqu'à 9 mois de cotisations régulières ont priorité sur un premier acte de fiducie (NRS 116.3116). Les gestionnaires communautaires doivent détenir un certificat en vertu de NRS 116A, et les litiges sont soumis au Médiateur et à la Commission des communautés d'intérêts communs. Source : Nev. Rev. Stat. § § 116.3116, 116.4103-116.4109

- ✓ Le vendeur doit fournir le paquet de revente HOA avant la revente d'une unité
- ✓ L'acheteur peut annuler dans les 5 jours calendaires suivant la réception du paquet de revente ou de la déclaration d'offre publique
- ✓ Le super-privilège de l'HOA couvre jusqu'à 9 mois de cotisations régulières avant l'hypothèque de premier rang
- ✓ Les gestionnaires communautaires doivent obtenir un certificat en vertu de NRS 116A
- ✓ L'acheteur doit recevoir la déclaration d'information de la Division sur l'achat dans une HOA

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant

19.1 Loi résidentielle sur les rapports propriétaire-locataire : dépôts de garantie, accès, augmentations de loyer (NRS 118A)

En vertu de la NRS 118A.242, un propriétaire ne peut pas exiger un dépôt de garantie (y compris les frais de nettoyage non remboursables) dépassant 3 mois de loyer, et doit restituer le dépôt avec un relevé détaillé des déductions dans les 30 jours suivant la fin du bail; un locataire peut substituer une obligation cautionnée. Le propriétaire doit donner au moins 24 heures de préavis avant d'entrer dans l'unité sauf en cas d'urgence (NRS 118A.330). Le loyer d'un bail périodique d'un mois ou plus ne peut être augmenté qu'avec un préavis écrit d'au moins 60 jours (NRS 118A.300); les frais de retard ne peuvent pas dépasser 5 pour cent du loyer périodique (NRS 118A.210). Le propriétaire doit maintenir les lieux en état habitable (NRS 118A.290) et fournir au locataire une copie signée du contrat de location écrit et des divulgations requises (NRS 118A.200). Le Nevada n'a pas de loi de contrôle des loyers. Source : Nev. Rev. Stat. ch. 118A

- ✓ Le dépôt de garantie maximum est de 3 mois de loyer
- ✓ Le dépôt et le relevé détaillé doivent être restitués dans les 30 jours suivant la fin du bail
- ✓ L'accès du propriétaire exige un préavis de 24 heures sauf en cas d'urgence
- ✓ L'augmentation de loyer pour un bail mensuel ou plus long nécessite un préavis écrit de 60 jours
- ✓ Les frais de retard sont plafonnés à 5 pour cent du loyer périodique

19.2 Résumé de l'Expulsion Sommaire et des Avis de Résiliation de Bail (NRS 40.251-40.2516)

Un bail périodique est résilié par avis écrit : 30 jours pour un bail mois par mois et 7 jours pour un bail semaine par semaine (NRS 40.251) ; un locataire âgé de 60 ans ou plus ou en situation de handicap peut demander 30 jours supplémentaires. Pour non-paiement du loyer, le propriétaire signifie un avis de paiement ou départ donnant au locataire 7 jours judiciaires (NRS 40.2512, modifié en 2019). Les autres violations exigent un avis de 5 jours pour remédier ou quitter (NRS 40.2516) et une nuisance ou activité illégale exige un avis de 3 jours (NRS 40.2514). L'expulsion sommaire est obtenue par le tribunal de justice ; l'auto-assistance d'expulsion, la coupure d'utilitaires ou le verrouillage par le propriétaire est interdit (NRS 118A.390) et le locataire peut recouvrer les dommages. Source : Nev. Rev. Stat. §§ 40.251-40.2516, 118A.390

- ✓ La résiliation d'un bail mois par mois exige un avis de 30 jours ; semaine par semaine exige 7 jours
- ✓ Non-paiement du loyer : avis de paiement ou départ de 7 jours judiciaires
- ✓ Violation du bail : avis de 5 jours pour remédier ou quitter ; nuisance : avis de 3 jours
- ✓ Les expulsions d'auto-assistance et les verrouillages sont illégaux ; l'expulsion se fait par le tribunal de justice
- ✓ Les locataires âgés de 60 ans ou plus ou en situation de handicap peuvent demander 30 jours supplémentaires pour un avis sans motif

CHAPTER 20

Supplement: Transfer Tax and Recording

20.1 Taxe de mutation immobilière et déclaration de valeur (NRS 375)

Le Nevada impose une taxe de mutation immobilière sur chaque acte lorsque la valeur dépasse 100 $, calculée à 1,95 $ par tranche de 500 $ de valeur ou partie de celle-ci dans tout l'État (NRS 375.020, 375.023) ; les comtés à population plus importante ajoutent des suppléments locaux, de sorte que le taux combiné est de 2,55 $ par 500 $ dans le comté de Clark et de 2,05 $ par 500 $ dans le comté de Washoe. L'acheteur et le vendeur sont solidairement responsables, bien que par convention le vendeur paie généralement. Une déclaration de valeur doit être déposée auprès du greffier du comté lors de l'enregistrement de l'acte (NRS 375.060). Les transferts exempts en vertu de NRS 375.090 incluent les transferts entre époux ou personnes apparentées au premier degré de consanguinité, les transferts vers ou en provenance d'une entité gouvernementale, un simple changement d'identité ou de forme de propriété, les transferts à une fiducie sans considération, les transferts consécutifs à un divorce, et les actes donnés en saisie ou en lieu de saisie. Le Nevada n'a pas d'impôt sur le revenu d'État et donc pas de retenue d'impôt d'État sur les ventes par des non-résidents. Source : Nev. Rev. Stat. § § 375.020, 375.023, 375.060, 375.090

- ✓ Taux de base 1,95 $ par tranche de 500 $ de valeur (ou fraction) lorsque la valeur dépasse 100 $
- ✓ Taux total du comté de Clark 2,55 $ par 500 $; Washoe 2,05 $ par 500 $
- ✓ La déclaration de valeur doit accompagner l'acte pour enregistrement
- ✓ Exempt : époux, parents au premier degré, gouvernement, fiducies sans considération, divorce, saisie et acte en lieu de saisie
- ✓ Pas d'impôt sur le revenu du Nevada, donc pas de retenue pour les vendeurs non-résidents

CHAPTER 21

Supplement: Fair Housing Additions

21.1 Classes protégées par la loi sur l'égalité des droits en matière de logement au Nevada (NRS 118.010-118.120)

La loi sur l'égalité des droits en matière de logement du Nevada interdit la discrimination dans la vente, la location, le financement ou la publicité de logements en raison de la race, de la croyance religieuse, de la couleur, de l'origine nationale, du handicap, de l'ascendance, de la situation familiale, du sexe, de l'orientation sexuelle et de l'identité ou l'expression de genre (NRS 118.020, 118.100). L'orientation sexuelle et l'identité ou l'expression de genre sont des ajouts au niveau de l'État au-delà de la Loi fédérale sur l'égalité des droits en matière de logement. Les plaintes sont déposées auprès de la Commission du Nevada pour l'égalité des droits (NRS 233), qui peut enquêter et ordonner des mesures correctives ; un titulaire de licence reconnu coupable de discrimination est également assujetti à une discipline en vertu de la NRS 645. Les exemptions pour certains logements occupés par le propriétaire et les logements religieux sont parallèles à la loi fédérale, mais n'autorisent pas la publicité discriminatoire. Source : Nev. Rev. Stat. § § 118.020, 118.100 ; NRS 233

- ✓ Classes protégées ajoutées au niveau de l'État : orientation sexuelle et identité ou expression de genre
- ✓ Également protégés : race, croyance religieuse, couleur, origine nationale, handicap, ascendance, situation familiale, sexe
- ✓ Appliquée par la Commission du Nevada pour l'égalité des droits
- ✓ La publicité discriminatoire est interdite même lorsqu'une exemption de propriétaire s'applique

CHAPTER 22

Supplement: Other State Disclosures

22.1 Propriété Stigmatisée, Délinquants Sexuels et Laboratoires de Méthamphétamine (NRS 40.770)

La loi NRS 40.770 prévoit qu'un vendeur, propriétaire ou agent immobilier n'est pas responsable du défaut de divulgation que la propriété a été le site d'un homicide, d'un suicide ou d'un décès pour toute cause autre qu'une condition de la propriété, qu'elle a été le site d'un crime autre que la fabrication de méthamphétamine, ou qu'un occupant avait le VIH ou une autre maladie non transmissible par l'occupation. La loi ne prévoit également aucune responsabilité pour le défaut de divulgation qu'un délinquant sexuel inscrit au registre vit ou est censé vivre dans la collectivité ; les acheteurs sont dirigés vers le registre public. Une propriété précédemment utilisée pour la fabrication de méthamphétamine doit être divulguée à moins qu'elle n'ait été assainie et certifiée selon NRS 40.770 et les normes de l'autorité sanitaire. Un agent immobilier doit toujours répondre véridiquement s'il est directement interrogé et ne peut pas faire de fausses déclarations affirmatives sur ces faits. Source : Nev. Rev. Stat. § 40.770

- ✓ Aucune obligation de divulguer un homicide, un suicide ou un décès non lié à la propriété sur les lieux
- ✓ Aucune obligation de divulguer le VIH ou une maladie non transmissible d'un occupant antérieur
- ✓ Aucune responsabilité pour ne pas divulguer les délinquants sexuels inscrits à proximité
- ✓ La fabrication antérieure de méthamphétamine doit être divulguée à moins qu'elle n'ait été dûment assainie

22.2 Autres divulgations statutaires du Nevada : Parcours ouvert, district de jeu, construction neuve, eau et égouts (NRS 113)

Au-delà du formulaire d'état de la propriété, la NRS 113 impose plusieurs divulgations écrites spécifiques au Nevada. Un vendeur d'une propriété adjacente à un parcours ouvert doit divulguer que le bétail peut paître et que l'acheteur est responsable de la clôture (divulgation de parcours ouvert, NRS 113.065). Dans les comtés disposant de districts d'entreprises de jeu (comté de Clark), un vendeur d'une propriété résidentielle à moins de 2 500 pieds d'un tel district doit divulguer ce fait (NRS 113.080). Les vendeurs de résidences nouvellement construites doivent fournir des informations sur le zonage, les plans directeurs et les utilisations des terres à proximité, les rapports de sol le cas échéant, et le processus de réclamation pour défauts de construction en vertu de la NRS 40.600-40.695 (NRS 113.135). Un vendeur doit également divulguer si la propriété est raccordée aux services publics d'eau et d'égouts ou desservie par un puits et un système septique (NRS 113.060 ; vérifier le sous-paragraphe). Source : Nev. Rev. Stat. § § 113.060-113.135

- ✓ Divulgation de parcours ouvert requise pour les propriétés adjacentes à un parcours ouvert
- ✓ Divulgation du district d'entreprise de jeu requise dans un rayon de 2 500 pieds dans le comté de Clark
- ✓ Construction neuve : le vendeur doit fournir des informations sur le zonage, le plan directeur, le sol et les défauts de construction
- ✓ L'état de la connexion aux services d'eau et d'égouts publics ou le statut du puits et du système septique

doit être divulgué

CHAPTER 23

Supplement: Property Tax

23.1 Exemption de Homestead et bases de l'impôt foncier (NRS 115, NRS 361)

Un propriétaire qui enregistre une Déclaration de Homestead protège jusqu'à 605 000 $ d'équité dans la résidence principale contre les créanciers généraux (NRS 115.010) ; l'exemption n'annule pas les hypothèques ou actes de fiducie, les privilèges de mécanicien, les impôts fonciers ou les évaluations HOA. La propriété est évaluée à 35 % de la valeur imposable (NRS 361.225), et le taux d'imposition total ne peut pas dépasser 3,64 $ par 100 $ de valeur évaluée selon la loi dans un plafond constitutionnel de 5 $. Les augmentations annuelles d'impôts sont supprimées de sorte qu'une résidence principale occupée par le propriétaire augmente d'au maximum 3 % par an et les autres propriétés d'au maximum 8 % (NRS 361.4722-361.4724). L'année fiscale s'étend du 1er juillet au 30 juin et les impôts peuvent être payés en quatre versements ; les impôts impayés deviennent un privilège ayant priorité sur les autres privilèges. Source : Nev. Rev. Stat. § § 115.010, 361.225, 361.453, 361.4722-361.4724

- ✓ L'exemption de homestead protège jusqu'à 605 000 $ d'équité après l'enregistrement d'une déclaration
- ✓ Le homestead ne protège pas contre les hypothèques, les privilèges de mécanicien, les impôts ou les évaluations HOA
- ✓ Le ratio d'évaluation est de 35 % de la valeur imposable
- ✓ Plafond d'impôt légal de 3,64 $ par 100 $ de valeur évaluée ; plafond constitutionnel de 5 $
- ✓ L'augmentation annuelle de l'impôt est plafonnée à 3 % pour les résidences principales occupées par le propriétaire, 8 % pour les autres propriétés

CHAPTER 24

Supplement: Foreclosure

24.1 Acte de confiance - Saisie, Droit de rachat et Déficience (NRS 107, NRS 40.455)

Les prêteurs du Nevada utilisent presque toujours des actes de confiance saisis de manière non judiciaire par le fiduciaire en vertu de la NRS 107.080. Le fiduciaire enregistre un avis de défaut et d'élection de vente ; l'emprunteur peut remédier en payant les arriérés dans les 35 jours suivant l'enregistrement et l'envoi de l'avis, et la vente ne peut avoir lieu qu'au moins 3 mois après l'enregistrement, suivi d'un avis de vente publié et affiché pendant 3 semaines avec au moins 20 jours d'avis avant la vente. Il n'existe pas de droit légal de rachat après une vente du fiduciaire, mais une saisie judiciaire permet une période de rachat d'un an (NRS 21.210). Les résidences principales sont admissibles au Programme de médiation en cas de saisie (NRS 107.086). Un prêteur doit intenter une action en déficience dans les 6 mois suivant la vente (NRS 40.455), et les jugements de déficience sont exclus pour les prêts pour l'achat de biens immobiliers auprès d'institutions financières sur les maisons unifamiliales occupées par le propriétaire accordés après le 1er octobre 2009 (vérifier les détails). Source : Nev. Rev. Stat. § § 107.080, 107.086, 21.210, 40.455

- ✓ Saisie non judiciaire : période de cure de 35 jours après avis de défaut ; vente au plus tôt 3 mois après l'enregistrement
- ✓ Avis de vente affiché et publié 3 semaines, au moins 20 jours avant la vente
- ✓ Aucun droit de rachat après la vente du fiduciaire ; rachat d'un an après saisie judiciaire
- ✓ L'action en déficience doit être déposée dans les 6 mois suivant la vente
- ✓ Programme de médiation en cas de saisie disponible pour les maisons occupées par le propriétaire

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Clôtures en Séquestre et Agents Agréés de Séquestre (NRS 645A)

Le Nevada est un État de séquestre : les clôtures sont conduites par des sociétés de séquestre ou de titre neutres plutôt que par des avocats, et aucun avocat n'est requis à la clôture. Les agents et agences de séquestre doivent être agréés par la Division des institutions financières en vertu de la NRS 645A, doivent conserver les fonds en séquestre dans des comptes en fiducie distincts des fonds de l'entreprise, et agir uniquement sur les instructions écrites signées par les parties. L'assurance titre est coutumière et le titre est généralement transféré par acte de cession, marchandage et vente ; une Déclaration de valeur accompagne l'acte à l'enregistrement. L'allocation coutumière des frais varie selon la région (dans le sud du Nevada, le vendeur paie généralement l'impôt de transfert et la police de titre du propriétaire tandis que l'acheteur paie la police du prêteur et les frais de prêt ; vérifiez la coutume locale), mais toutes les allocations sont négociables. L'argent d'engagement reçu par un titulaire de licence est généralement déposé auprès du dépositaire du séquestre tel que l'exige la NRS 645. Source : Nev. Rev. Stat. ch. 645A

- ✓ Les clôtures au Nevada sont traitées par des sociétés de séquestre ou de titre ; les avocats ne sont pas requis
- ✓ Les agents de séquestre sont agréés par la Division des institutions financières en vertu de la NRS 645A
- ✓ Le dépositaire du séquestre agit uniquement sur les instructions écrites des parties et détient les fonds en fiducie
- ✓ Les allocations de frais sont coutumières, non obligatoires, et sont négociables

CHAPTER 26

Supplement: Subdivision/Timeshare Registration

26.1 Multipropriétés et ventes de terrains subdivisés (NRS 119, 119A)

Les terrains subdivisés offerts à la vente au Nevada doivent être enregistrés auprès de la Division de l'immobilier et le promoteur doit remettre à chaque acheteur la déclaration de propriété approuvée par la Division (déclaration d'offre publique) avant la signature du contrat ; un contrat signé sans cette déclaration est annulable par l'acheteur (NRS 119). Les projets de multipropriété doivent être enregistrés conformément à la NRS 119A, les ventes doivent être effectuées par un courtier immobilier autorisé ou un agent de vente de multipropriété enregistré, et l'acheteur peut annuler le contrat par notification écrite jusqu'à minuit du cinquième jour calendaire suivant la signature (NRS 119A.410). Une déclaration d'offre publique doit être remise à chaque acheteur de multipropriété, et le promoteur doit tenir les dépôts en séquestre ou fournir une garantie. Source : Nev. Rev. Stat. ch. 119 ; ch. 119A

- ✓ Les terrains subdivisés doivent être enregistrés et la déclaration de propriété remise avant la signature
- ✓ Les acheteurs de multipropriété disposent d'un droit d'annulation de 5 jours calendaires après la signature
- ✓ Les multipropriétés sont vendues uniquement par des courtiers autorisés ou des agents de vente de multipropriété enregistrés
- ✓ Les projets de multipropriété doivent être enregistrés auprès de la Division de l'immobilier