Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	17
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	19
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	21
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	22
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	23
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	24
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	26
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	27
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	28
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	31
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	33
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	35
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	38
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	40
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	41
25	Section 4735.32 Investigations	44

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	46
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	51
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	53
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	54
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	56
31	ORC 4735.29 Renewals	58
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	59
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	61
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	63
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	64
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	65
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	67
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	68
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	69
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	70
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	71
42	Section 4735.02 Requirement of License	73
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	75
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	79
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	80
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	81
47	ORC 4735.14(A) License Term	82
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	83
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	84
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	85

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 86

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 88

53 ORC 4735.23 Review of Programs 89

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 90

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 93

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 95

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 97

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 98

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 99

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 100

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 101

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 102

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 104

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 106

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 107

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 109

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 110

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 111

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 112

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 113

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 115

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 116

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 117

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 118

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 119

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 120

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 121

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 122

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 123

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 125

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 126

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 127

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 129

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 130

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 132

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 133

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 134

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 135

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 136

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 137

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 138

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 139

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 141

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 142

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 143

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 144

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 145

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 146

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 147

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 148

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 149

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 150

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 152

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 153

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 154

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 155

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 157

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 158

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 159

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 160

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 161

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 162

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 163

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 164

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 165

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 166

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 167

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 169

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 170

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 171

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 172

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 173

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 174

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 175

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 176

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 177

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 178

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 180

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 181

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 182

131 § 4735.051(J) Service of Notices 183

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 184

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 185

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 186

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 188

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 189

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 190

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 191

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 193

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 194

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 196

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 199

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 201

144 Supplement: Ohio Property Law 203

145 Supplement: Property Tax 206

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 208

147 Supplement: Condominium and HOA Law 210

148 Supplement: Closing Practice 212

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 Options d'application de la loi du surintendant pour les violations

Lorsque le surintendant détermine qu'un titulaire de permis a violé les dispositions de non-conformité, le surintendant a deux modes d'action possibles. Le surintendant peut engager une action disciplinaire formelle ou émettre une citation avec des sanctions.

- ✓ Le surintendant peut engager une action disciplinaire en vertu de la section 4735.051 conformément au chapitre 119
- ✓ Alternativement, le surintendant peut personnellement ou par courrier recommandé signifier une citation et imposer des sanctions en vertu de cette section

1.2 Contenu des citations et montants des amendes

Chaque citation signifiée doit informer le titulaire de licence des violations alléguées et l'informer du droit de demander une audience en vertu du chapitre 119. Chaque citation doit indiquer un montant d'amende, et les amendes perçues sont dirigées vers un fonds spécifique. L'amende maximale est jusqu'à deux cents dollars par violation.

- ✓ La citation doit informer le titulaire de licence des violations alléguées et de la possibilité de demander une audience en vertu du chapitre 119
- ✓ L'amende est jusqu'à deux cents dollars (200 $) par violation
- ✓ Toutes les amendes perçues sont créditées au fonds de recouvrement immobilier créé en vertu de la section 4735.12

1.3 Violations Répétées et Discipline Obligatoire

Un titulaire de licence qui accumule plusieurs citations dans une période de douze mois consécutifs fait face à des conséquences aggravées. Après trois citations dans douze mois consécutifs, le surintendant est tenu d'engager une action disciplinaire formelle pour toute violation ultérieure au cours de la même période.

- ✓ Si un titulaire de licence reçoit trois citations en vertu de cette section dans douze mois consécutifs, le surintendant doit engager une action disciplinaire en vertu de la section 4735.051
- ✓ Cette discipline obligatoire s'applique à toute violation ultérieure survenant au cours de la même période de douze mois

1.4 Délai de conformité et suspension automatique

Une fois qu'une citation est définitive, le titulaire de licence doit remplir toutes les exigences dans un délai imparti. Le non-respect déclenche la suspension automatique de la licence par le surintendant.

- ✓ Sauf indication contraire, le titulaire de licence doit respecter toutes les exigences de la citation définitive dans les trente jours suivant sa date d'entrée en vigueur
- ✓ Le surintendant doit suspendre automatiquement la licence d'un titulaire de licence si celui-ci ne respecte pas les exigences de la citation définitive

1.5 Non-conformité interdite aux exigences statutaires

Les courtiers immobiliers et les vendeurs autorisés en vertu du chapitre 4735 doivent se conformer aux dispositions statutaires spécifiées. Le non-respect constitue une violation passible de sanctions. Les dispositions comprennent les sections (B) et (D) de l'ORC 4735.13, la section (D) de l'ORC 4735.14, et les sections 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58 et 4735.80 de l'ORC, ainsi que toute règle adoptée en vertu de ces sections.

- ✓ Aucun courtier ou vendeur ne doit manquer de se conformer aux sections (B) et (D) de 4735.13, à la section (D) de 4735.14, ou aux sections 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58 et 4735.80
- ✓ Le respect des règles adoptées en vertu de ces sections ou divisions est également requis

1.6 Quand une Citation Devient Définitive

Une citation devient définitive si le titulaire de licence n'agit pas dans le délai prescrit. L'omission de demander une audience ou de conclure un accord alternatif entraîne que la citation devient définitive et exécutoire.

- ✓ Une citation devient définitive si le titulaire de licence omet de demander une audience dans les trente jours suivant la date de signification
- ✓ Une citation devient également définitive si le titulaire de licence et le surintendant ne parviennent pas à conclure un accord alternatif

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 Consentement écrit requis pour l'agence double

Un titulaire de permis ou une maison de courtage ne peut pas participer à une relation d'agence double (tel que décrit dans l'ORC 4735.70) à moins que le vendeur et l'acheteur aient une connaissance complète de la double représentation et consentent par écrit sur la déclaration d'agence décrite dans l'ORC 4735.57. Le consentement doit être éclairé — le titulaire de permis doit divulguer toutes les informations pertinentes nécessaires pour que chaque partie prenne une décision éclairée avant d'obtenir le consentement.

- ✓ Le vendeur et l'acheteur doivent avoir une connaissance complète de la double représentation
- ✓ Le consentement doit être écrit sur la déclaration d'agence décrite dans l'ORC 4735.57
- ✓ Le titulaire de permis doit divulguer toutes les informations pertinentes nécessaires pour une décision éclairée avant d'obtenir le consentement
- ✓ Aucune agence double ne peut survenir sans satisfaire à ces exigences de consentement

2.2 Conditions de courtage pour l'agence double

Lorsqu'un courtage participe à une relation d'agence double en vertu de la division (C) de l'ORC 4735.70 (deux agents différents du même courtage représentant des clients différents), le courtage doit établir une procédure en vertu de l'ORC 4735.54 afin que les agents, y compris les agents de niveau gestion, représentant un client ne puissent pas accéder à ou obtenir d'informations confidentielles concernant l'autre client. De plus, chaque agent doit remplir ses obligations exclusivement envers son propre client.

- ✓ Le courtage doit établir une procédure ORC 4735.54 pour prévenir l'accès aux informations confidentielles de l'autre client
- ✓ La barrière informationnelle s'applique même aux agents de niveau gestion
- ✓ Chaque agent doit remplir ses obligations exclusivement envers son propre client

2.3 Double Mandat Interdit Lorsque le Titulaire de Licence est Partie au Contrat

Un vendeur ou courtier ne peut pas participer à une relation de double mandat dans laquelle le titulaire de licence est partie à la transaction — soit personnellement, soit en tant qu'officier ou membre d'un partenariat, association, LLC, LLP ou corporation ayant un intérêt dans l'immeuble, ou une entité ayant l'intention d'acheter, louer ou échanger le bien.

- ✓ Un titulaire de licence qui est personnellement partie à la transaction ne peut pas agir en tant qu'agent double
- ✓ Cette interdiction s'étend aux titulaires de licence agissant en tant qu'officiers ou membres d'entités ayant un intérêt dans le bien
- ✓ Elle s'applique également aux entités ayant l'intention d'acheter, louer ou échanger le bien en question

2.4 Changement Important Nécessite une Divulgation Renouvelée

Si, après l'obtention du consentement à la double agence, il y a un changement important dans les informations divulguées à l'acheteur et au vendeur, le titulaire de permis doit divulguer le changement aux deux parties et leur donner l'occasion de révoquer leur consentement à la relation de double agence.

- ✓ Un changement important dans les informations divulguées doit être communiqué à l'acheteur et au vendeur
- ✓ Les parties doivent avoir l'occasion de révoquer leur consentement suite à un changement important

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 Mandataire en tant que Fiduciaire du Client

Selon la loi ORC 4735.62, lorsqu'un mandataire représente un client dans le cadre d'une relation d'agence ou de sous-agence, le mandataire est un fiduciaire et doit faire tous les efforts possibles pour favoriser les intérêts du client. La loi énumère les obligations obligatoires spécifiques envers le client. Les candidats à l'examen doivent reconnaître que cela établit le cadre fiduciaire statutaire fondamental dans la loi d'agence de l'Ohio.

- ✓ Un mandataire représentant un client dans une relation d'agence ou de sous-agence est un fiduciaire du client
- ✓ Le mandataire doit faire tous les efforts possibles pour favoriser les intérêts du client
- ✓ Les obligations énumérées ne sont pas exhaustives (« notamment, mais sans s'y limiter »)

3.2 Compétence, Diligence et Loyauté Raisonnables

Le titulaire de licence doit exercer une compétence et une diligence raisonnables en représentant le client et en s'acquittant des responsabilités de la relation d'agence, et doit accomplir tous les devoirs du chapitre d'une manière loyale aux intérêts du client. Ce sont les composantes classiques de diligence et de loyauté du devoir fiduciaire.

- ✓ Doit exercer une compétence et une diligence raisonnables en représentant le client (division A)
- ✓ Doit accomplir tous les devoirs du Chapitre 4735 d'une manière loyale aux intérêts du client (division D)
- ✓ Doit suivre toute instruction licite du client (division C)
- ✓ Doit exécuter les termes de tout accord d'agence écrit (division B)

3.3 Conformité aux lois sur le logement équitable

Le titulaire de licence doit se conformer à toutes les exigences du chapitre 4735 et à d'autres lois, règles et réglementations applicables, y compris la loi sur le logement équitable de l'Ohio (division (H) de l'ORC 4112.02) et la loi fédérale sur le logement équitable (42 U.S.C.A. 3601, telle que modifiée). Ceci lie directement le devoir fiduciaire de conformité aux obligations en matière de logement équitable.

- ✓ Doit se conformer à la loi sur le logement équitable de l'Ohio en vertu de l'ORC 4112.02(H)
- ✓ Doit se conformer à la loi fédérale sur le logement équitable, 42 U.S.C.A. 3601, telle que modifiée
- ✓ La conformité à toutes les exigences du chapitre 4735 est un devoir fiduciaire (division E)

3.4 Obligation de divulguer les faits importants

Le titulaire de licence doit divulguer au client tout fait important de la transaction dont il a connaissance ou devrait avoir connaissance dans l'exercice d'une diligence raisonnable et d'une compétence appropriée, SAUF les informations confidentielles en vertu d'une relation d'agence ou de double agence actuelle ou antérieure. Le titulaire de licence doit également conseiller au client d'obtenir des avis d'expert sur les questions importantes si nécessaire ou approprié.

- ✓ Doit divulguer les faits importants que le titulaire de licence connaît ou devrait connaître par l'exercice d'une diligence raisonnable et d'une compétence appropriée (division F)
- ✓ Les informations confidentielles provenant d'une relation d'agence ou de double agence actuelle ou antérieure sont exclues de cette obligation de divulgation
- ✓ Doit conseiller au client de chercher des avis d'expert sur les questions importantes si nécessaire ou approprié (division G)

3.5 Devoir de Confidentialité

Le titulaire de licence doit garder confidentielles toutes les informations confidentielles sauf s'il est autorisé à les divulguer en vertu de l'ORC 4735.74(B). Ce devoir comprend spécifiquement le fait de NE PAS divulguer les informations confidentielles à un titulaire de licence qui n'est pas un agent du client.

- ✓ Doit garder confidentielles toutes les informations confidentielles (division I)
- ✓ La divulgation est autorisée uniquement lorsque permise en vertu de l'ORC 4735.74(B)
- ✓ Les informations confidentielles ne peuvent pas être divulguées à un titulaire de licence qui n'est pas un agent du client

3.6 Comptabilité de l'argent et des biens

Le titulaire de licence doit rendre compte en temps opportun de tous les fonds et biens reçus dans lesquels le client a ou peut avoir un intérêt. Cela reflète le devoir fiduciaire de rendre compte.

- ✓ Doit rendre compte de tous les fonds et biens reçus dans lesquels le client a ou peut avoir un intérêt (division H)
- ✓ La comptabilité doit être effectuée en temps opportun

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 Rémunération uniquement aux personnes autorisées

Le Code révisé de l'Ohio § 4735.20(A) interdit à un courtier immobilier autorisé ou à un courtier immobilier étranger autorisé de verser une commission, des honoraires ou toute autre rémunération pour l'exécution d'actes spécifiés dans § 4735.01 à toute personne qui n'est pas un courtier immobilier autorisé ou un agent immobilier (ou courtier/agent immobilier étranger autorisé). Il s'agit de la règle fondamentale empêchant le paiement aux personnes non autorisées. Des exceptions existent uniquement selon les divisions (B), (C) et (G).

- ✓ Un courtier ou un courtier étranger ne peut PAS verser de commissions ou de rémunération pour des actes immobiliers à des personnes non autorisées
- ✓ Le paiement est autorisé uniquement aux courtiers autorisés ou aux agents immobiliers autorisés (ou équivalents étrangers)
- ✓ Les exceptions à l'interdiction existent uniquement selon les divisions (B), (C) et (G)

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 Chèque retourné du titulaire de licence et frais de régularisation de 100 $

Si l'instrument retourné a été soumis par un titulaire de licence, le surintendant notifie au titulaire que sa licence sera suspendue à moins que, dans les quinze jours suivant l'envoi de l'avis, le titulaire ne soumette à la fois les frais originaux et des frais supplémentaires de cent dollars. Le non-respect de la soumission des deux frais à temps — ou un deuxième instrument retourné — entraîne une suspension immédiate sans audience, et le titulaire doit cesser son activité.

- ✓ Le titulaire de licence doit soumettre les frais originaux PLUS des frais supplémentaires de 100 $ pour régulariser
- ✓ Le délai de régularisation est de 15 jours après l'envoi de l'avis
- ✓ Le non-respect de la régularisation entraîne une suspension immédiate de la licence SANS audience
- ✓ Un titulaire dont la licence est suspendue doit cesser toute activité en tant que titulaire de licence en vertu du chapitre 4735
- ✓ Un instrument retourné utilisé pour payer les frais de régularisation déclenche également une suspension immédiate

5.2 Chèque retourné par un candidat à l'obtention d'une licence

Si l'instrument retourné a été remis par un candidat à l'obtention d'une licence, la demande est automatiquement rejetée ou l'approbation est retirée, sauf si, dans les quinze jours suivant l'envoi de l'avis, le candidat soumet les frais initiaux plus des frais supplémentaires de cent dollars. Le non-respect du délai de soumission des deux frais — ou la remise d'un autre instrument retourné — entraîne le rejet de la demande ou le retrait de l'approbation.

- ✓ Un chèque retourné d'un candidat à la licensure entraîne le rejet automatique ou le retrait de l'approbation, sauf correction
- ✓ La correction exige le paiement des frais initiaux plus des frais supplémentaires de 100 dollars dans les 15 jours suivant l'envoi de l'avis
- ✓ Le non-respect de la correction entraîne le rejet de la demande ou le retrait de l'approbation

5.3 Instrument de Frais Retourné Déclenche un Avis

Lorsqu'un chèque ou une traite utilisé pour payer des frais requis en vertu du chapitre 4735 est retourné impayé par l'institution financière pour quelque raison que ce soit, le surintendant doit notifier l'entité ou la personne que l'instrument a été retourné pour insuffisance de fonds. Cette exigence générale de notification s'applique avant l'imposition de toute sanction spécifique au payeur.

- ✓ Un chèque/traite retourné utilisé pour payer tout frais du chapitre 4735 déclenche un avis obligatoire du surintendant
- ✓ La raison du retour est sans importance — pour quelque raison que ce soit, un instrument impayé déclenche le processus
- ✓ L'avis doit indiquer que l'instrument a été retourné pour insuffisance de fonds

5.4 Chèque retourné pour l'enregistrement de biens immobiliers étrangers

Si l'instrument a été remis par une personne ou entité demandant à qualifier des biens immobiliers étrangers ou à renouveler l'enregistrement d'une propriété, le surintendant notifie au demandeur que l'enregistrement sera suspendu à moins que, dans les quinze jours suivant l'envoi, le demandeur ne soumette les frais originaux et des frais supplémentaires de cent dollars. Sinon, l'enregistrement de la propriété est suspendu immédiatement sans audience et le demandeur doit cesser toute activité.

- ✓ Le demandeur doit soumettre les frais originaux plus des frais supplémentaires de 100 $ dans les 15 jours suivant l'envoi
- ✓ Le non-respect entraîne la suspension immédiate de l'enregistrement de la propriété sans audience
- ✓ Le demandeur doit cesser toute activité lors de la suspension

5.5 Chèque retourné par un fournisseur de cours de formation

Si l'instrument a été remis par un fournisseur de cours de formation ou un demandeur fournisseur de cours, la demande est automatiquement rejetée ou l'approbation retirée, sauf si, dans les quinze jours suivant l'envoi, le demandeur soumet les frais originaux plus une cotisation supplémentaire de cent trente-cinq dollars. Notez la cotisation supplémentaire plus élevée (135 $) pour les fournisseurs de cours par rapport à la cotisation de 100 $ pour les titulaires de permis et les demandeurs.

- ✓ Les fournisseurs de cours doivent payer une cotisation supplémentaire de 135 $ (non 100 $) pour remédier à un chèque retourné
- ✓ La régularisation doit avoir lieu dans les 15 jours suivant l'envoi de l'avis
- ✓ Le non-respect entraîne le rejet de la demande ou le retrait de l'approbation

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 Autorité de réglementation permissive de la Commission

La Commission immobilière de l'Ohio PEUT adopter des règles raisonnables conformément au Chapitre 119 du Code révisé (Loi de procédure administrative de l'Ohio) pour mettre en œuvre les dispositions de la loi sur les licences. Il s'agit d'une autorité discrétionnaire couvrant les formulaires de demande de licence, les heures d'examen, les changements de statut de licence et la clarification des activités autorisées.

- ✓ La Commission PEUT (discrétionnaire) adopter des règles raisonnables selon le R.C. Chapitre 119
- ✓ Les règles peuvent régir la forme et la manière du dépôt des demandes de licence ainsi que les heures et la forme des examens
- ✓ Les règles peuvent clarifier quelles activités nécessitent une licence immobilière en vertu du Chapitre 4735
- ✓ Un courtier peut être autorisé à agir en tant que courtier principal pour plus d'un courtage

6.2 Options de statut de licence selon la règle

La Commission peut adopter des règles permettant à un courtier de placer une licence existante en dépôt ou à un agent immobilier de placer une licence en statut inactif pour une période indéfinie, de préciser comment un titulaire de licence renonce à sa licence, et de définir des statuts de licence supplémentaires non autrement définis dans le chapitre.

- ✓ Une licence de courtier peut être placée « en dépôt » et une licence d'agent immobilier placée en « statut inactif » pour une période indéfinie
- ✓ Les règles peuvent préciser le processus par lequel un titulaire de licence renonce à sa licence
- ✓ La Commission peut définir des statuts de licence supplémentaires non définis ailleurs dans le Chapitre 4735

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 Conditions de Coopération des Courtiers Commerciaux Hors État

Un courtier commercial hors état peut accomplir des actes nécessitant une licence Ohio — moyennant des honoraires, une commission ou une autre contrepartie de valeur — concernant l'immobilier commercial, mais uniquement s'il satisfait TOUTES les sept conditions de la division (A). L'exigence fondamentale est de coopérer avec un courtier immobilier Ohio actif dûment agréé et de conclure un accord de coopération écrit. Cela permet aux courtiers non-résidents d'effectuer des transactions commerciales en Ohio sans détenir une licence Ohio complète, à condition qu'ils s'associent à un courtier Ohio résidant.

- ✓ Le courtier commercial hors état doit travailler en coopération avec un courtier Ohio titulaire d'une licence valide et active en vertu du Chapitre 4735
- ✓ Un accord écrit avec le courtier Ohio doit préciser les modalités de coopération et de compensation, ainsi que l'engagement du courtier hors état et de ses agents à respecter la loi de l'Ohio
- ✓ Le courtier hors état doit fournir au courtier Ohio un certificat actuel de bonne moralité émanant de toute juridiction où il maintient une licence immobilière active
- ✓ Toutes les exigences de la division (A) s'appliquent uniquement à l'immobilier commercial, non résidentiel

7.2 Fonds en dépôt fiduciaire détenus par un courtier de l'Ohio

Tous les fonds en dépôt fiduciaire, les dépôts de garantie et autres sommes reçus par le courtier non-résident ou le courtier de l'Ohio doivent être déposés sur des comptes en fiducie ou des comptes spéciaux entretenus par le courtier de l'Ohio. Le courtier de l'Ohio—et non le non-résident—contrôle les comptes en fiducie, garantissant que les normes de protection des consommateurs de l'Ohio s'appliquent aux fonds des clients.

- ✓ Tous les fonds en dépôt fiduciaire, les dépôts de garantie et autres sommes doivent être déposés sur des comptes en fiducie ou des comptes spéciaux entretenus par le courtier de l'Ohio
- ✓ Cela s'applique aux sommes reçues par le courtier non-résident OU par le courtier de l'Ohio

7.3 Consentement à la juridiction et règles de publicité

Pour opérer selon l'arrangement coopératif, le courtier immobilier commercial hors de l'État doit déposer un consentement écrit irrévocable à être poursuivi en justice en Ohio et doit inclure le nom du courtier Ohio dans toute publicité conformément à l'ORC 4735.16. Les actions en justice découlant de la conduite du courtier hors de l'État ou de ses agents peuvent être intentées dans le comté où la cause d'action naît ou où le demandeur réside.

- ✓ Le courtier hors de l'État doit déposer un consentement écrit irrévocable autorisant l'introduction d'actions en justice contre lui dans le comté approprié de l'Ohio où la cause d'action naît ou où le demandeur réside
- ✓ Toute publicité doit inclure le nom du courtier Ohio coopérant conformément à l'ORC 4735.16

7.4 Dépôt de documents et conservation de trois ans

Le courtier hors de l'État doit déposer toute la documentation requise par cette section, ainsi que les dossiers et documents relatifs à la transaction, auprès du courtier coopérant de l'Ohio. Le courtier de l'Ohio doit ensuite conserver ces dossiers pendant trois ans après la fourniture de la documentation ou après la réalisation de la transaction, selon le cas.

- ✓ Le courtier hors de l'État doit déposer toute la documentation requise et les dossiers de transaction auprès du courtier de l'Ohio
- ✓ Le courtier de l'Ohio doit conserver la documentation et les dossiers de transaction pendant trois ans après la fourniture de la documentation ou après la réalisation de la transaction

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 Obligations Post-Clôture Envers le Client

Selon l'ORC 4735.74, une fois qu'un titulaire de licence a rempli toutes ses obligations ou que le contrat d'agence a pris fin ou a expiré, le titulaire de licence ne doit généralement plus rien au client. Cependant, deux obligations spécifiques survivent à la fin de la relation, sauf accord contraire écrit des parties : fournir un compte rendu de tous les fonds et biens, et maintenir la confidentialité des informations reçues lors de la transaction. Les candidats à l'examen doivent comprendre que ce sont les SEULES obligations continues après la clôture.

- ✓ Sauf accord contraire écrit, un titulaire de licence ne doit rien au client après l'exécution de toutes ses obligations ou l'expiration ou la résiliation du contrat
- ✓ Deux obligations survivent à la résiliation : (A) le compte rendu de tous les fonds et biens relatifs à la transaction, et (B) le maintien de la confidentialité des informations
- ✓ Le mot « les deux » signifie que les DEUX obligations survivantes (compte rendu ET confidentialité) continuent, pas seulement l'une d'elles

8.2 Devoir continu de confidentialité et ses exceptions

Le devoir de maintenir confidentielles toutes les informations reçues pendant la transaction survive à la clôture indéfiniment. Cependant, l'ORC 4735.74(B) énumère six exceptions où la divulgation est permise ou requise. Les candidats doivent mémoriser ces exceptions, car elles sont fréquemment testées concernant le moment où un licensié peut légalement violer la confidentialité.

- ✓ La confidentialité survive à la clôture/résiliation de la transaction
- ✓ Exception 1 : Le client autorise la divulgation
- ✓ Exception 2 : La divulgation est requise par la loi ou par ordonnance du tribunal
- ✓ Exception 3 : L'information devient publique d'une source autre que le licensié
- ✓ Exception 4 : L'information est nécessaire pour prévenir un crime que le client a l'intention de commettre
- ✓ Exception 5 : La divulgation est nécessaire pour défendre l'agence immobilière ou ses licensés contre une accusation de conduite répréhensible, ou pour établir ou défendre une réclamation selon laquelle une commission est due
- ✓ Exception 6 : Divulgation des informations de vente demandées par un expert-évaluateur immobilier agréé/licensié/certifié en vertu du Chapitre 4763 pour effectuer une évaluation

8.3 Obligation continue de rendre compte après la clôture

Après la clôture de la transaction ou la fin de la relation d'agence, l'agent immobilier doit toujours fournir au client un relevé de tous les fonds et biens relatifs à la transaction. Il s'agit d'une obligation de type fiduciaire qui survit à la relation d'agence.

- ✓ L'agent immobilier doit fournir au client un relevé de tous les fonds et biens relatifs à la transaction après la clôture
- ✓ Cette obligation s'applique même après la résiliation ou l'expiration du contrat

8.4 Absence de responsabilité pour divulgation aux évaluateurs

Lorsqu'un titulaire de permis divulgue des informations de ventes à un évaluateur immobilier (enregistré comme assistant ou agréé/certifié en vertu du Chapitre 4763) aux fins d'effectuer une évaluation, la loi prévoit une immunité. Aucune action en justice ne peut être intentée contre le titulaire de permis pour une telle divulgation.

- ✓ Les informations de ventes peuvent être divulguées à un évaluateur enregistré, agréé ou certifié en vertu du Chapitre 4763 aux fins d'évaluation
- ✓ Aucune action en justice ne peut être intentée par toute personne contre un titulaire de permis pour la divulgation d'informations conformément à cette exception de divulgation aux évaluateurs

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 Qui est considéré comme un agent double

Le Code révisé de l'Ohio § 4735.70 définit les catégories de personnes et d'entités considérées comme des agents doubles dans une transaction immobilière. L'agence double survient lorsque le même titulaire de permis ou courtage représente les deux parties d'une transaction en tant que clients, ou lorsqu'un titulaire de permis de niveau gestionnaire supervise une transaction au sein de l'entreprise. Comprendre ces définitions est essentiel car l'agence double déclenche des obligations spécifiques de divulgation et de consentement en vertu de la loi sur les permis immobiliers de l'Ohio.

- ✓ Un titulaire de permis qui représente À LA FOIS l'acheteur et le vendeur en tant que clients dans LA MÊME transaction immobilière est un agent double (§ 4735.70(A))
- ✓ Un courtage qui représente À LA FOIS l'acheteur et le vendeur en tant que clients dans la même transaction immobilière est un agent double (§ 4735.70(B))
- ✓ L'agence double ne s'applique que lorsque les deux parties sont des « clients » dans la même transaction

9.2 Titulaire de permis de niveau de gestion en tant qu'agent double

Un titulaire de permis de niveau de gestion qui représente un client dans une transaction intra-entreprise (où l'acheteur et le vendeur sont tous deux représentés par des agents au sein du même courtage) est généralement considéré comme un agent double en vertu de la section § 4735.70(C). Cela reflète la position de supervision du titulaire de permis de gestion sur les agents des deux côtés de la transaction.

- ✓ Un titulaire de permis de niveau de gestion qui représente un client dans une transaction intra-entreprise est un agent double (§ 4735.70(C))
- ✓ Une transaction intra-entreprise est une transaction dans laquelle le même courtage représente l'acheteur et le vendeur

9.3 Exceptions pour les titulaires de licence de niveau de gestion

Lorsqu'il y a plus d'un titulaire de licence de niveau de gestion affilié à une agence immobilière, un titulaire de licence de niveau de gestion N'EST PAS un agent double dans deux circonstances spécifiques. Ces exceptions permettent au titulaire de licence de gestion de défendre les intérêts d'une seule partie plutôt que de servir en tant qu'agent double neutre, à condition qu'un autre titulaire de licence de gestion soit disponible pour superviser la transaction.

- ✓ Si le titulaire de licence de niveau de gestion représente personnellement le vendeur OU l'acheteur, il représente uniquement les intérêts de son propre client et N'EST PAS un agent double (§ 4735.70(C)(1))
- ✓ Si le titulaire de licence de niveau de gestion est lui-même l'acheteur ou le vendeur, il représente uniquement son propre intérêt et N'EST PAS un agent double (§ 4735.70(C)(2))
- ✓ Ces exceptions s'appliquent UNIQUEMENT lorsque plus d'un titulaire de licence de niveau de gestion est affilié à l'agence immobilière

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 Politique de Société d'Agence Obligatoire par Écrit

Chaque courtier immobilier en Ohio doit élaborer et maintenir une politique écrite de la société qui identifie les types de relations d'agence que ses membres (courtiers affiliés) sont autorisés à établir avec les clients. Cette politique est une exigence obligatoire au niveau du courtage, non facultative.

- ✓ Chaque courtage DOIT élaborer et maintenir une politique écrite de la société énoncant les types de relations d'agence que les membres peuvent établir
- ✓ La politique doit se conformer aux normes minimales établies par règlement par le surintendant des biens immobiliers avec l'approbation de la Commission immobilière de l'Ohio

10.2 Agence double et dispositions relatives au secret professionnel

La politique écrite de l'entreprise doit aborder la question de savoir si les relations d'agence double en vertu de l'ORC 4735.70 sont autorisées au sein du courtage. Elle doit également établir des procédures pour protéger les informations confidentielles et s'assurer que les obligations de confidentialité s'étendent à tous les agents titulaires affiliés au courtage.

- ✓ La politique doit indiquer si des relations d'agence double en vertu de la section 4735.70 sont autorisées
- ✓ La politique doit établir des procédures pour protéger les informations confidentielles et s'assurer que le secret professionnel s'étend aux agents titulaires affiliés au courtage

10.3 La politique n'élimine pas la responsabilité en matière de confidentialité

Le fait d'avoir une politique écrite de la société ne protège pas un courtier contre la responsabilité. Le courtier reste responsable si lui-même, l'un de ses agents autorisés ou l'un de ses employés ne maintient pas la confidentialité des informations confidentielles d'un client, indépendamment de l'existence de la politique.

- ✓ L'élaboration et le maintien de la politique ne dégagent PAS un courtier de sa responsabilité en cas de non-respect de la confidentialité du client
- ✓ La responsabilité s'applique aux défaillances du courtier, de tout agent autorisé ou de tout employé du courtier

10.4 Fourniture de la Politique aux Clients sur Demande

Le courtier doit fournir une copie de sa politique d'agence écrite à tout client ou client potentiel qui la demande. Cela garantit la transparence concernant les relations d'agence que le courtier offre.

- ✓ Le courtier doit fournir une copie de sa politique à chaque client ou client potentiel sur demande
- ✓ L'obligation de fournir la politique s'applique aux clients et aux clients potentiels

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 Autorisation du courtier pour les autres détenteurs de licence de négocier

Un courtier détenant l'autorité exclusive de représenter un client en vertu d'un accord d'agence exclusive écrit, d'un accord de droit exclusif de vente ou d'un accord d'agence exclusive pour acheteur peut autoriser d'autres détenteurs de licence à négocier directement avec ce client. Cette autorisation doit être écrite, et le courtier doit se conformer aux exigences de l'ORC 4735.621. Cela permet aux détenteurs de licence coopérants d'interagir directement avec un client déjà représenté sans violer la loi sur les licences.

- ✓ Le courtier exclusif peut autoriser d'autres détenteurs de licence à négocier directement avec son client
- ✓ L'autorisation de négocier directement doit être écrite
- ✓ Les accords exclusifs applicables sont : agence exclusive, droit exclusif de vente ou accord d'agence exclusive pour acheteur
- ✓ Le courtier doit se conformer aux exigences de l'ORC 4735.621 lors de l'octroi de l'autorisation

11.2 Aucune relation d'agence créée par la négociation autorisée

Un titulaire de licence qui négocie directement avec un vendeur, acheteur, bailleur ou locataire en vertu d'une autorisation écrite conforme à la division (A) ne viole pas l'ORC 4735.18(A)(19) (qui interdit généralement de négocier avec une partie déjà représentée exclusivement). Il est important de noter que les négociations menées en vertu de cette autorisation ne créent pas et n'impliquent pas une relation d'agence entre ce titulaire de licence et le client du courtier exclusif.

- ✓ La négociation en vertu d'une autorisation écrite ne viole pas l'ORC 4735.18(A)(19)
- ✓ Ces négociations autorisées ne créent pas et n'impliquent pas une relation d'agence avec le client du courtier exclusif
- ✓ La protection s'applique aux négociations avec un vendeur, acheteur, bailleur ou locataire

11.3 Définition statutaire de « Négocier »

Aux fins de cette section et de l'ORC 4735.18(A)(19), « négocier » est défini spécifiquement. Comprendre cette définition aide les candidats à identifier la conduite qui nécessite une autorisation écrite pour éviter de violer la loi sur les licences immobilières lorsqu'une partie est déjà représentée par un courtier exclusif.

- ✓ La négociation comprend la remise ou la communication d'une offre, contre-offre ou proposition
- ✓ La négociation comprend la discussion ou l'examen des conditions de toute offre, contre-offre ou proposition
- ✓ La négociation comprend la facilitation de la communication concernant une offre, contre-offre ou proposition et la préparation de toute réponse selon les directives

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 Devoir de l'agent acheteur de rechercher une propriété

Lorsqu'il représente un acheteur, un titulaire de licence doit rechercher une propriété à un prix et à des conditions d'achat ou de location acceptables pour l'acheteur. Cependant, sauf directive contraire du client, le titulaire de licence n'est pas obligé de continuer à rechercher d'autres possibilités d'achat ou de location une fois que l'acheteur est déjà partie à un contrat d'achat, a conclu un bail, ou a envoyé une lettre d'intention de location.

- ✓ L'agent de l'acheteur doit rechercher une propriété à un prix et à des conditions acceptables pour l'acheteur
- ✓ Une fois que l'acheteur est lié par un contrat, un bail, ou a envoyé une lettre d'intention, l'agent n'est pas obligé de rechercher d'autres possibilités sauf si le client le demande

12.2 Assistance et Présentation des Offres en Temps Opportun

L'agent de l'acheteur doit aider l'acheteur à élaborer, communiquer et présenter des offres ou des contre-offres. L'agent doit présenter toute offre d'achat ou de location au vendeur ou à l'agent du vendeur en temps opportun — même si la propriété est déjà soumise à un contrat de vente, de location ou une lettre d'intention de location — et doit accepter la livraison et présenter toute contre-offre à l'acheteur en temps opportun.

- ✓ L'agent doit présenter toutes les offres/contre-offres en temps opportun, même si la propriété est déjà sous contrat, en location ou sous lettre d'intention
- ✓ L'agent doit aider l'acheteur à élaborer, communiquer et présenter des offres et des contre-offres

12.3 Répondre aux questions et fournir des informations sur les offres

Dans le cadre des connaissances requises pour l'obtention d'une licence, l'agent immobilier doit répondre aux questions de l'acheteur et fournir des informations concernant toute offre ou contre-offre. L'agent doit également, dans le cadre de ces connaissances, répondre aux questions de l'acheteur sur les étapes nécessaires pour satisfaire aux conditions de tout contrat.

- ✓ L'agent doit répondre aux questions de l'acheteur et fournir des informations sur les offres/contre-offres dans le cadre des connaissances requises pour la licence
- ✓ L'agent doit répondre aux questions de l'acheteur sur les étapes nécessaires pour satisfaire aux conditions du contrat, dans le cadre des connaissances requises pour la licence

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 Exigence de qualification des biens immobiliers étrangers

Aucune personne ne peut vendre, louer ou autrement traiter des biens immobiliers étrangers en Ohio à moins que la personne n'ait qualifié le bien immobilier étranger auprès du surintendant des biens immobiliers et ne satisfasse à l'une des conditions d'octroi de permis. Ceci est la règle fondamentale régissant la vente de biens immobiliers hors de l'État en Ohio.

- ✓ Les biens immobiliers étrangers doivent être qualifiés conformément à l'ORC 4735.25 avant de pouvoir être vendus, loués ou traités en Ohio
- ✓ La personne doit soit avoir été agréée en vertu de la section 1707.15 ou 1707.16 avant le 14 octobre 1969, soit être agréée en vertu de la section 4735.27 ou 4735.28
- ✓ Une personne précédemment agréée en tant qu'agent ou vendeur de biens immobiliers étrangers en vertu de l'ancienne section 1707.331 peut exercer ses fonctions jusqu'à l'expiration de cet agrément

13.2 Exceptions à l'exigence de qualification

Certaines personnes sont exemptées de l'exigence de qualifier les biens immobiliers étrangers. Un propriétaire de bonne foi vendant pour son propre compte dans une seule transaction (non par des transactions répétées ou successives) est exempté, tout comme une personne exemptée de l'obligation de permis en vertu de l'ORC 4735.01. De plus, un courtier ou un agent immobilier étranger autorisé agissant en qualité fiduciaire pour un propriétaire de bonne foi dans une seule transaction n'a pas besoin de qualifier la propriété.

- ✓ Un propriétaire de bonne foi vendant pour son propre compte dans une seule transaction non répétée n'a pas besoin de qualifier la propriété
- ✓ Une personne exemptée de l'obligation de permis en vertu de la section 4735.01 est exempte de l'exigence de qualification
- ✓ Un courtier ou agent immobilier étranger autorisé agissant en qualité fiduciaire pour un propriétaire de bonne foi dans une seule transaction n'a pas besoin de qualifier l'immeuble

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 Placement de la Commission et Officier Exécutif

La Commission immobilière de l'Ohio fait partie du Département du Commerce à des fins administratives. Le Directeur du Commerce agit d'office en tant qu'officier exécutif de la commission, mais le directeur peut désigner un employé du département comme Surintendant des Licences immobilières et professionnelles pour agir en tant qu'officier exécutif.

- ✓ La Commission immobilière de l'Ohio fait partie du Département du Commerce à des fins administratives
- ✓ Le Directeur du Commerce est d'office l'officier exécutif de la commission
- ✓ Le directeur peut désigner un employé du département comme Surintendant des Licences immobilières et professionnelles

14.2 Nomination du Surintendant

Lorsque le poste de surintendant devient vacant, la Commission de l'immobilier et la Commission d'évaluation de l'immobilier doivent chacune soumettre au directeur une liste de trois personnes qualifiées dans les soixante jours. Le directeur nomme le surintendant parmi ces listes, et le surintendant exerce ses fonctions à la discrétion du directeur.

- ✓ La Commission et la Commission d'évaluation de l'immobilier doivent chacune soumettre une liste de trois personnes qualifiées
- ✓ Les listes doivent être soumises dans les soixante jours suivant la vacance du poste
- ✓ Le directeur nomme le surintendant à partir des listes soumises
- ✓ Le surintendant exerce ses fonctions à la discrétion du directeur

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 Types de relations d'agence autorisés

Selon l'ORC 4735.53(A), un titulaire de permis dans une transaction immobilière ne peut établir que quatre types spécifiques de relations d'agence. Aucun autre arrangement d'agence n'est autorisé. Les candidats doivent connaître ces quatre relations définies et être en mesure d'identifier des exemples tels que l'agence du vendeur, l'agence de l'acheteur, l'agence double et la sous-agence.

- ✓ Un titulaire de permis peut représenter le vendeur (agence du vendeur).
- ✓ Un titulaire de permis peut représenter l'acheteur (agence de l'acheteur).
- ✓ Un titulaire de permis peut représenter à la fois le vendeur et l'acheteur en tant qu'agent double.
- ✓ Un titulaire de permis peut agir en tant que sous-agent du client d'un autre titulaire de permis.
- ✓ Les quatre relations énumérées sont les SEULS types autorisés.

15.2 Qui d'autre devient agent du client

Selon l'ORC 4735.53(B), lorsqu'un titulaire de licence établit une relation d'agence avec un client, certains autres individus sont automatiquement également considérés comme des agents de ce client. Cela définit l'étendue de qui a des obligations envers le client et qui est imputé de la relation d'agence au sein d'un courtage.

- ✓ Le courtage auquel le titulaire de licence est affilié est également l'agent du client, ainsi que les titulaires de licence au niveau de la direction ayant des responsabilités de supervision directe (sauf disposition contraire de l'ORC 4735.70(C)).
- ✓ Tout titulaire de licence du courtage qui reçoit des informations confidentielles de l'agent du client devient un agent du client.
- ✓ Tout autre titulaire de licence qui a aidé à établir la relation d'agence est un agent du client.
- ✓ Tout titulaire de licence spécifiquement désigné avec le consentement du client pour représenter le client est un agent de ce client.

15.3 Titulaires de licence non-agents dans le même courtage

Selon l'ORC 4735.53(C), la règle par défaut est que les autres titulaires de licence affiliés au même courtage NE SONT PAS des agents du client. Ceci constitue la base de l'agence désignée (nommée), permettant à différents agents d'un même courtage de représenter différentes parties. Seuls ceux qui satisfont aux conditions énoncées aux alinéas (B)(1)–(4) sont des agents.

- ✓ À l'exception de ceux décrits aux divisions (B)(1) à (4), un autre titulaire de licence affilié au même courtage N'EST PAS un agent de ce client.
- ✓ Cette disposition soutient l'agence nommée/désignée au sein d'un courtage.

15.4 La rémunération ne détermine pas le mandat d'agence

Selon l'ORC 4735.53(D), le paiement ou la promesse de paiement ne crée ni ne détermine en soi une relation d'agence. Un candidat doit comprendre que la source du paiement de la commission est sans importance pour déterminer l'agence ; l'agence est établie par les relations définies dans la loi, non par la source de la rémunération.

- ✓ Le paiement ou la promesse de paiement ne détermine pas l'existence d'une relation d'agence entre un titulaire de licence et un client.
- ✓ Le paiement ne détermine pas l'agence entre d'autres titulaires de licence de courtage et le client.
- ✓ L'agence est établie par les relations définies dans la loi, non par celui qui paie.

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 Exigence du Formulaire de Divulgation Anti-Discrimination

Le Code Révisé de l'Ohio § 4735.80 exige que le surintendant de l'immobilier adopte des règles obligeant un titulaire de licence à fournir au vendeur, avant de mettre en vente, en échange ou en achat un bien immobilier résidentiel, un formulaire de divulgation développé et maintenu par la Division de l'Immobilier. Le formulaire décrit les lois fédérales et étatiques anti-discrimination qui s'appliquent au processus d'achat de maison (y compris les lois énumérées aux divisions (C)(2) et (3) de la section 4735.55) et les pénalités pour violation de ces lois. Cela relie les obligations d'équité en matière de logement du titulaire de licence aux obligations du vendeur.

- ✓ Un titulaire de licence doit fournir au vendeur le formulaire de divulgation anti-discrimination de la Division de l'Immobilier avant de mettre en vente, en échange ou en achat un bien immobilier résidentiel
- ✓ Le formulaire doit décrire à la fois les lois fédérales et étatiques anti-discrimination (équité en matière de logement) applicables et les pénalités pour violation de ces lois
- ✓ Les lois énumérées comprennent celles référencées aux divisions (C)(2) et (3) de la section 4735.55 du code révisé de l'Ohio

16.2 Interdiction de commercialiser avant divulgation signée

Selon § 4735.80(B), un agent immobilier est interdit de commercialiser ou de montrer un bien immobilier résidentiel d'un vendeur jusqu'à ce que deux conditions soient remplies : (1) l'agent immobilier fournit au vendeur la divulgation anti-discrimination requise, et (2) l'agent immobilier reçoit une copie de cette divulgation signée et datée par le vendeur. La copie signée et datée doit être conservée par l'agent immobilier pendant une période spécifiée.

- ✓ Aucun agent immobilier ne doit commercialiser ou montrer un bien immobilier résidentiel d'un vendeur avant de fournir la divulgation requise ET de recevoir une copie signée et datée par le vendeur.
- ✓ L'agent immobilier doit conserver la copie de la divulgation signée et datée pendant au moins trois ans suivant la date de clôture de la propriété.

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 Exigence de panneau du courtier au bureau principal et aux succursales

Tout courtier immobilier agréé en vertu du chapitre 4735 doit installer ou maintenir un panneau sur les locaux professionnels indiquant clairement que le titulaire de la licence est un courtier immobilier. Si le courtier maintient une ou plusieurs succursales, un panneau similaire doit être installé ou maintenu à chaque succursale.

- ✓ Tout courtier agréé doit afficher un panneau sur les locaux professionnels identifiant clairement le titulaire de la licence en tant que courtier immobilier
- ✓ Un panneau d'identification distinct doit être maintenu à chaque succursale

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 Autorité du surintendant pour enquêter sur les violations

Le surintendant de la Division de l'immobilier peut enquêter sur toute personne soupçonnée d'avoir violé les sections 4735.02 (activité sans permis/actes interdits), 4735.023 ou 4735.25 du ORC. Une enquête peut être déclenchée par une plainte écrite ou à l'initiative du surintendant. Cependant, le surintendant ne peut PAS initier une enquête en vertu de cette section contre une personne qui détenait une licence suspendue ou inactive en vertu du chapitre 4735 à la date de la violation présumée.

- ✓ Les enquêtes peuvent résulter d'une plainte écrite OU de l'initiative du surintendant
- ✓ S'applique aux violations présumées du ORC 4735.02, 4735.023 ou 4735.25
- ✓ Le surintendant ne peut pas enquêter sur une personne qui détenait une licence suspendue ou inactive à la date de la violation présumée

18.2 Avis écrit de violation alléguée

Si, après enquête, le surintendant trouve des preuves raisonnables d'une violation, le surintendant doit envoyer à la partie enquêtée un avis écrit par courrier ordinaire dans les quatorze jours ouvrables suivant cette détermination. L'avis doit décrire l'activité prétendument violatrice, citer la loi applicable prétendument violée, et informer la partie qu'une audience devant un examinateur des audiences en vertu du Chapitre 119 sera tenue à la demande de la partie.

- ✓ L'avis doit être envoyé dans les quatorze (14) jours ouvrables après la détermination de preuve raisonnable
- ✓ L'avis est envoyé par courrier ordinaire
- ✓ L'avis doit inclure une description de l'activité, la loi prétendument violée, et une déclaration du droit à une audience en vertu du Chapitre 119

18.3 Montant et évaluation de la pénalité civile

La Commission immobilière de l'Ohio décide s'il y a lieu d'imposer des sanctions disciplinaires pour les violations de la section 4735.02 ou 4735.023. Si une violation est constatée, la commission peut imposer une pénalité civile d'un montant qu'elle détermine, ne dépassant pas mille dollars par violation. Chaque jour où une violation se produit ou persiste compte comme une violation distincte. La commission fixe les conditions de paiement, tient un dossier des procédures et rend une opinion écrite citant les conclusions et les motifs de son action.

- ✓ La pénalité civile ne peut pas dépasser 1 000 $ par violation
- ✓ Chaque jour où une violation se produit ou persiste est considéré comme une violation distincte
- ✓ La commission détermine le montant de la pénalité et les conditions de paiement
- ✓ La commission doit rendre une opinion écrite avec les conclusions et les motifs

18.4 Processus d'audience et rapport de l'examinateur

Si une audience est demandée, l'examinateur d'audience entend le témoignage de tous les parties présentes, considère les témoignages écrits et détermine si une violation s'est produite. Après les audiences formelles, l'examinateur dépose un rapport des conclusions de fait et des conclusions de droit auprès du surintendant, de la commission, du plaignant et des parties. Les parties et la division peuvent déposer des objections écrites auprès de la commission dans les vingt jours suivant la réception du rapport; la commission doit examiner les objections avant d'approuver, de modifier ou de désapprouver le rapport.

- ✓ Une audience n'est tenue que sur demande de la partie, menée conformément au chapitre 119
- ✓ L'examinateur d'audience dépose les conclusions de fait et les conclusions de droit
- ✓ Les parties et la division ont vingt (20) jours pour déposer des objections écrites au rapport
- ✓ La commission examine le rapport à la prochaine réunion régulièrement prévue tenue au moins vingt jours ouvrables après réception

18.5 Dépôt et Recouvrement des Amendes Civiles

Les amendes civiles recouvrées sont déposées dans le fonds de fonctionnement de l'immobilier établi en vertu de l'ORC 4735.211. Si une partie ne paie pas une amende civile dans le délai prescrit, le surintendant transmet le nom de la partie, ses coordonnées et le montant de l'amende au procureur général pour recouvrement. La partie doit également payer tous les frais de recouvrement évalués par le procureur général. Le surintendant peut se réserver le droit d'intenter une action en justice pour rupture de contrat devant un tribunal compétent contre une partie qui ne paie pas.

- ✓ Les amendes civiles recouvrées sont déposées dans le fonds de fonctionnement de l'immobilier (ORC 4735.211)
- ✓ Les amendes impayées sont renvoyées au procureur général pour recouvrement
- ✓ La partie doit payer tous les frais de recouvrement du procureur général en plus de l'amende
- ✓ Le surintendant peut intenter une action en justice pour rupture de contrat contre une partie qui ne paie pas

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 Établissement de la Déclaration de Divulgation d'Agence

Le surintendant de l'immobilier, avec l'approbation de la Commission de l'immobilier de l'Ohio, est tenu d'établir par règlement une déclaration de divulgation d'agence. Ce formulaire normalisé doit inclure un espace pour que le titulaire de permis et toutes les parties à la transaction signent et datent, et doit contenir des sections divulguant ou expliquant les informations requises spécifiques concernant les relations d'agence dans la transaction.

- ✓ Le surintendant de l'immobilier établit la déclaration de divulgation d'agence par règlement, sous réserve de l'approbation de la Commission de l'immobilier de l'Ohio
- ✓ La déclaration doit contenir un espace pour que le titulaire de permis et toutes les parties signent et datent

19.2 Exigences d'identification des parties et de la propriété

La déclaration de divulgation de l'agence doit identifier les parties et la propriété impliquées. Elle doit énumérer les noms de toutes les parties à la transaction (sauf s'ils sont confidentiels), l'adresse du bien immobilier vendu ou loué, le nom de chaque titulaire de permis et le courtage auquel chaque titulaire de permis est affilié, ainsi que la partie que chaque titulaire de permis représente dans la transaction.

- ✓ Les noms de toutes les parties doivent être divulgués sauf s'ils sont confidentiels
- ✓ La déclaration doit inclure l'adresse de la propriété, le nom de chaque titulaire de permis, le courtage affilié et la partie que chaque titulaire de permis représente

19.3 Divulgation des scénarios de double mandat

La déclaration doit clarifier l'arrangement du mandat dans divers scénarios. Si un titulaire de licence représentant un acheteur et un titulaire de licence représentant un vendeur sont affiliés à la même agence immobilière, la déclaration doit préciser s'ils agissent en tant qu'agents doubles ou représentent leurs clients séparément. Si un seul titulaire de licence est impliqué, la déclaration doit préciser si ce titulaire de licence est un agent double ou représente une seule partie. Si l'acheteur et le vendeur sont tous deux représentés par des titulaires de licence de la même agence immobilière, l'agence immobilière est un agent double.

- ✓ Deux titulaires de licence de la même agence immobilière représentant l'acheteur et le vendeur doivent divulguer s'ils agissent en tant qu'agents doubles ou représentent les parties séparément
- ✓ Un titulaire de licence doit divulguer s'il ou elle est un agent double ou représente une seule partie
- ✓ Lorsque l'acheteur et le vendeur sont tous deux représentés par des titulaires de licence affiliés à la même agence immobilière, l'agence immobilière est un agent double

19.4 Consentement éclairé du client par signature

La déclaration de divulgation d'agence doit indiquer que la signature du client indique le consentement éclairé du client à la relation d'agence, et que si le client ne comprend pas la déclaration, le client devrait consulter un avocat.

- ✓ La signature du client indique le consentement éclairé à la relation d'agence
- ✓ Les clients qui ne comprennent pas la déclaration doivent être conseillés de consulter un avocat

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 Règle des trois noms pour les références d'inspecteurs de maison

Lorsqu'un courtier immobilier ou un agent immobilier fournit le nom d'un inspecteur de maison à un acheteur ou à un vendeur de biens immobiliers, il est tenu de fournir au moins trois noms d'inspecteurs de maison plutôt qu'un seul. Cela évite l'apparence d'une orientation vers un seul inspecteur. De plus, tout inspecteur de maison nommé par le titulaire de licence doit être autorisé en vertu du chapitre 4764 du Code révisé.

- ✓ Si un courtier ou un agent immobilier fournit le nom d'un inspecteur de maison, il doit fournir à l'acheteur ou au vendeur les noms d'au moins trois inspecteurs de maison
- ✓ Tout inspecteur de maison nommé doit être autorisé en vertu du chapitre 4764 du Code révisé
- ✓ L'exigence n'est déclenchée que lorsque le titulaire de licence choisit de fournir un nom d'inspecteur de maison

20.2 Absence d'approbation ou d'obligation de diligence raisonnable

Fournir les noms d'inspecteurs de maison agréés ne constitue pas une approbation ou une recommandation de ces inspecteurs. Le titulaire de licence n'est pas obligé d'exercer une diligence raisonnable concernant les inspecteurs de maison agréés dont les noms sont fournis. Cela protège les titulaires de licence qui partagent les noms d'inspecteurs de bonne foi.

- ✓ Fournir les noms d'inspecteurs de maison agréés n'est pas une approbation ou une recommandation de ces inspecteurs
- ✓ Le titulaire de licence n'est pas obligé de satisfaire à toute exigence de diligence raisonnable concernant les inspecteurs de maison agréés

20.3 Aucune obligation de fournir des informations d'inspection

La section 4735.22 n'oblige pas un courtier ou un agent immobilier à fournir aux acheteurs ou aux vendeurs des informations sur les services d'inspection immobilière ou les inspecteurs immobiliers. Les règles de recommandation ne s'appliquent que si le titulaire de licence choisit volontairement de fournir ces informations.

- ✓ La section n'oblige pas un courtier ou un agent immobilier à fournir des informations sur les services d'inspection immobilière ou les inspecteurs
- ✓ L'obligation de fournir trois noms ne se présente que lorsqu'un titulaire de licence choisit de fournir le nom d'un inspecteur immobilier

20.4 Immunité contre une Action en Justice

Aucune action en justice ne peut être engagée contre un courtier ou un agent immobilier pour avoir fourni ou omis de fournir les noms d'inspecteurs en bâtiment agréés ou des informations sur les services d'inspection en bâtiment, ou pour ne pas avoir recommandé un inspecteur en bâtiment agréé à un acheteur ou à un vendeur. Cette immunité statutaire protège les titulaires de permis de toute responsabilité dans ce domaine.

- ✓ Aucune action en justice ne peut être engagée pour avoir fourni ou omis de fournir les noms d'inspecteurs en bâtiment agréés
- ✓ Aucune action en justice ne peut être engagée pour ne pas avoir recommandé un inspecteur en bâtiment agréé à un acheteur ou à un vendeur

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 Moment de la divulgation par l'agent de l'acheteur

Un titulaire de permis agissant comme agent de l'acheteur ou un sous-agent du vendeur travaillant avec un acheteur doit présenter la déclaration de divulgation d'agence (décrite dans ORC 4735.57) à l'acheteur et demander à l'acheteur de la signer et de la dater au plus tard lors de la préparation d'une offre d'achat ou de location, ou d'une demande écrite de proposition de location. Cela garantit que l'acheteur comprend la relation d'agence avant de s'engager dans une offre.

- ✓ L'agent de l'acheteur ou le sous-agent du vendeur doit présenter la déclaration de divulgation d'agence à l'acheteur au plus tard lors de la préparation d'une offre d'achat/location ou d'une demande de proposition écrite de location
- ✓ L'acheteur doit être invité à signer et dater la déclaration
- ✓ La déclaration de divulgation référencée est celle décrite dans ORC 4735.57

21.2 Remise de la déclaration signée au côté du vendeur

Après que l'acheteur ait signé la déclaration de divulgation d'agence, l'agent immobilier doit remettre la déclaration signée à l'agent du vendeur, ou directement au vendeur si le vendeur n'est pas représenté par un agent. Avant de présenter au vendeur une offre écrite, un bail ou une demande écrite de proposition de bail, l'agent du vendeur (ou l'agent de l'acheteur si le vendeur n'a pas d'agent) doit présenter la déclaration de divulgation d'agence au vendeur et lui demander de la signer et de la dater.

- ✓ La déclaration signée doit être remise à l'agent du vendeur, ou au vendeur directement si le vendeur n'est pas représenté
- ✓ Avant de présenter une offre écrite ou une proposition de bail, la déclaration de divulgation doit être présentée au vendeur et celui-ci doit être invité à la signer et à la dater
- ✓ Si le vendeur n'est pas représenté, l'agent de l'acheteur doit présenter la déclaration au vendeur

21.3 Relation d'agence précise requise

Un titulaire de permis doit indiquer la relation d'agence précise sur la déclaration de divulgation d'agence. Cela garantit que toutes les parties comprennent qui chaque titulaire de permis représente dans la transaction.

- ✓ Le titulaire de permis doit indiquer la relation d'agence précise sur la déclaration de divulgation
- ✓ La dénaturation de la relation d'agence viole cette exigence

21.4 Exemptions des Exigences de Divulgation

Les exigences de divulgation de cette section ne s'appliquent pas dans quatre situations : (1) la location ou la location-bail de locaux résidentiels (tel que défini dans l'ORC 5321.01) si l'accord de location/location-bail peut être exécuté en dix-huit mois ou moins ; (2) l'orientation d'un acheteur ou vendeur potentiel vers un autre agent immobilier titulaire de licence ; (3) les transactions impliquant la vente, la location ou l'échange de biens immobiliers étrangers (tel que défini dans l'ORC 4735.01(E)) ; et (4) les transactions impliquant la vente d'une parcelle de cimetière ou d'un droit d'inhumation au cimetière.

- ✓ Aucune divulgation requise pour les locations résidentielles/locations-bail exécutables en 18 mois ou moins
- ✓ Aucune divulgation requise pour l'orientation d'un acheteur ou vendeur potentiel vers un autre agent immobilier titulaire de licence
- ✓ Aucune divulgation requise pour la vente, la location ou l'échange de biens immobiliers étrangers
- ✓ Aucune divulgation requise pour la vente d'une parcelle de cimetière ou d'un droit d'inhumation au cimetière

21.5 Exigences de divulgation pour les ventes aux enchères

Un agent immobilier vendant une propriété aux enchères doit, avant les enchères, divulguer verbalement à l'audience que l'agent représente le vendeur dans la transaction immobilière. L'agent doit également fournir la déclaration d'agence (selon ORC 4735.57) à l'enchérisseur retenu avant que cet enchérisseur ne signe un contrat d'achat.

- ✓ Avant les enchères, l'agent immobilier doit divulguer verbalement à l'audience que l'agent représente le vendeur
- ✓ La déclaration d'agence doit être fournie à l'enchérisseur retenu avant que l'enchérisseur ne signe le contrat d'achat

21.6 Le Non-Respect Constitue une Preuve Prima Facie de Faute Professionnelle

La preuve qu'un titulaire de licence n'a pas respecté l'ORC 4735.58 constitue une preuve prima facie de faute professionnelle en violation de la division (A)(6) de l'ORC 4735.18. Cela signifie que le non-respect peut servir de fondement suffisant, en l'absence de réfutation, pour établir une violation disciplinaire.

- ✓ Le non-respect des exigences de divulgation est une preuve prima facie de faute professionnelle
- ✓ La violation relève de l'ORC 4735.18(A)(6)

21.7 Obligations de droit commun du titulaire de licence

Le titulaire de licence est tenu d'accomplir tous les devoirs imposés à un agent immobilier selon le droit commun, sauf dans la mesure où ces devoirs sont incompatibles avec les devoirs prescrits au chapitre 4735 ou sont autrement modifiés par accord.

- ✓ Les titulaires de licence doivent s'acquitter de tous les devoirs de droit commun d'un agent immobilier
- ✓ Les devoirs de droit commun cèdent le pas lorsqu'ils sont incompatibles avec les devoirs prescrits au chapitre 4735
- ✓ Les devoirs de droit commun peuvent être modifiés par accord

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 Obligation de l'agent du vendeur de rechercher des offres acceptables

Lorsqu'il représente un vendeur dans une relation d'agence, un titulaire de licence doit activement rechercher une offre d'achat à un prix et avec des conditions acceptables pour le vendeur. Cependant, une fois que la propriété est soumise à un contrat de vente, de location ou à une lettre d'intention de location, le titulaire de licence n'est pas obligé de rechercher des offres supplémentaires à moins que le vendeur ne le demande spécifiquement.

- ✓ Un agent du vendeur doit rechercher une offre d'achat à un prix et avec des conditions acceptables pour le vendeur
- ✓ Une fois qu'une propriété est sous contrat, location ou lettre d'intention, le titulaire de licence n'a pas besoin de rechercher des offres supplémentaires à moins que le vendeur ne le demande autrement

22.2 Obligation de présenter toutes les offres d'achat

Un agent du vendeur doit accepter la remise et présenter toute offre d'achat au vendeur en temps opportun. Cette obligation persiste même si la propriété est déjà soumise à un contrat de vente, un bail ou une lettre d'intention de location. Le devoir de présenter les offres est obligatoire indépendamment du statut contractuel de la propriété.

- ✓ Toutes les offres d'achat doivent être acceptées et présentées au vendeur en temps opportun
- ✓ Le devoir de présenter les offres s'applique même si la propriété est déjà sous contrat, en location ou en attente de lettre d'intention

22.3 Obligation de répondre aux questions du vendeur et de fournir des informations

Dans le cadre des connaissances requises pour l'obtention d'une licence, un agent du vendeur doit répondre aux questions du vendeur et fournir des informations concernant toute offre ou contre-offre. L'agent doit également, dans ce même cadre, répondre aux questions du vendeur concernant les étapes que le vendeur doit suivre pour respecter les conditions de tout contrat.

- ✓ Le titulaire de la licence doit répondre aux questions du vendeur sur les offres et contre-offres dans le cadre des connaissances requises pour l'obtention d'une licence
- ✓ Le titulaire de la licence doit répondre aux questions du vendeur sur les étapes nécessaires pour respecter les conditions du contrat dans le cadre de la licence

22.4 Devoir d'assister aux offres et contres-offres

Un agent du vendeur doit assister le vendeur dans l'élaboration, la communication et la présentation des offres ou contres-offres. Il s'agit d'un devoir promotionnel essentiel envers le client vendeur au sein de la relation d'agence.

- ✓ Le titulaire de permis doit assister le vendeur dans l'élaboration des offres et contres-offres
- ✓ Le titulaire de permis doit assister à la communication et à la présentation des offres et contres-offres du vendeur

22.5 Pas de violation pour montrer des propriétés alternatives ou servir d'autres vendeurs

Un titulaire de licence ne viole aucune obligation envers un client vendeur en montrant des propriétés alternatives à un acheteur potentiel, ni en agissant comme agent ou sous-agent pour d'autres vendeurs. Cela protège la pratique commerciale ordinaire de représenter plusieurs vendeurs et de montrer diverses propriétés.

- ✓ Montrer des propriétés alternatives à un acheteur potentiel ne viole pas les obligations envers un client vendeur
- ✓ Agir comme agent ou sous-agent pour d'autres vendeurs ne viole pas les obligations envers un client vendeur

22.6 Interdiction d'exercer la profession d'avocat

Aucune disposition de cette section ne permet à un titulaire de licence d'accomplir un acte ou un service qui constitue l'exercice de la profession d'avocat. Même en s'acquittant de fonctions d'agent, comme aider à la rédaction d'offres et répondre à des questions contractuelles, le titulaire de licence doit rester dans le cadre de sa licence et ne pas fournir de services juridiques.

- ✓ Un titulaire de licence ne peut pas accomplir un acte ou un service qui constitue l'exercice de la profession d'avocat
- ✓ Les fonctions d'agent n'autorisent pas un titulaire de licence à s'engager dans l'exercice non autorisé de la profession d'avocat

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 Dépôt d'une demande de licence de courtier immobilier

Une demande de licence de courtier immobilier doit être présentée au surintendant de l'immobilier sur des formulaires fournis par le surintendant et déposée auprès du surintendant. La demande doit être signée par le demandeur, ou par ses membres ou dirigeants si le demandeur est une entité. La demande doit indiquer le nom de la personne qui demande la licence et le lieu du lieu d'activité pour lequel la licence est souhaitée, ainsi que toute autre information que le surintendant exige.

- ✓ Les demandes sont présentées au surintendant de l'immobilier sur des formulaires fournis par le surintendant
- ✓ La demande doit être signée par le demandeur ou ses membres ou dirigeants
- ✓ La demande doit indiquer le nom du demandeur et le lieu du lieu d'activité pour lequel la licence est souhaitée
- ✓ Le demandeur doit fournir toute autre information que le surintendant exige

23.2 Exigence d'adresse résidentielle et confidentialité

Chaque demande de courtier doit inclure l'adresse de la résidence actuelle du demandeur ; si le demandeur n'est pas une personne physique, elle doit inclure l'adresse de résidence actuelle de chacun des membres ou dirigeants du demandeur. Le surintendant doit conserver ces adresses résidentelles comme des dossiers séparés qui ne sont PAS des dossiers publics en vertu de l'ORC 149.43 (loi sur les dossiers publics de l'Ohio).

- ✓ Chaque demande doit inclure l'adresse de résidence actuelle du demandeur
- ✓ Si le demandeur est une entité, l'adresse de résidence de chaque membre ou dirigeant doit être incluse
- ✓ Les adresses résidentelles sont conservées comme dossiers séparés et ne constituent pas des dossiers publics en vertu de l'ORC 149.43

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 Obligation de développer une politique de courtage écrite sur l'agence

Chaque courtage en Ohio doit développer une politique de courtage écrite sur l'agence. Cette politique doit être remise aux vendeurs, locataires et acheteurs potentiels conformément aux exigences de l'ORC 4735.56.

- ✓ Chaque courtage DOIT développer une politique de courtage écrite sur l'agence
- ✓ La politique doit être fournie aux vendeurs, locataires et acheteurs potentiels
- ✓ La politique doit respecter les règles de divulgation et de livraison de cette section

24.2 Contenu obligatoire de la politique de courtage relative à l'agence

La politique de courtage relative à l'agence doit inclure des divulgations obligatoires spécifiques expliquant les relations d'agence, la politique de représentation du courtage, les possibilités d'agence double, la représentation intra-entreprise des deux parties, les politiques de coopération et de rémunération, ainsi que l'acknowledgement par signature.

- ✓ Doit expliquer les relations d'agence autorisées en vertu de l'ORC 4735.53 et les devoirs qu'un agent doit à un client
- ✓ Doit déclarer la politique du courtage concernant la représentation des acheteurs ou des vendeurs
- ✓ Doit divulguer si le courtage/le licencié peut agir comme agent double, plus les options et les conséquences pour le client, y compris le droit de résilier la relation et de chercher une autre représentation
- ✓ Doit divulguer si un autre licencié au sein du même courtage peut devenir l'agent exclusif de l'autre partie et si chaque licencié ne représente que les intérêts de ce client
- ✓ Doit déclarer la politique du courtage en matière de coopération avec d'autres courtages, y compris s'il offre ou cherche une rémunération auprès d'autres courtages
- ✓ Doit déclarer qu'un courtage représentant un acheteur représente les intérêts de l'acheteur même si l'agent du vendeur ou le vendeur rémunère le courtage de l'acheteur
- ✓ Doit déclarer que la signature de l'acheteur ou du vendeur ne reconnaît que la réception de la politique

24.3 Remise de la Politique aux Vendeurs

Un agent immobilier travaillant directement avec un vendeur doit fournir la politique de courtage relative aux relations mandant-mandataire au moment de la conclusion de l'accord de représentation (si un accord est requis en vertu de l'ORC 4735.55), ou si aucun accord n'est requis, avant de faire la publicité ou de montrer l'immeuble du vendeur. L'agent doit obtenir la signature du vendeur accusant réception.

- ✓ Fournir la politique au moment de la conclusion d'un accord de représentation s'il est exigé par l'ORC 4735.55
- ✓ Si aucun accord de représentation n'est exigé, fournir la politique avant de faire la publicité ou de montrer l'immeuble du vendeur
- ✓ Obtenir la signature du vendeur accusant réception, sauf si le vendeur refuse
- ✓ Si le vendeur refuse de signer, l'agent doit noter ce refus sur la politique

24.4 Remise de la politique aux acheteurs et déclencheurs de délai

Un courtier travaillant directement avec un acheteur — que ce soit en tant qu'agent de l'acheteur, agent du vendeur ou sous-agent du vendeur — doit fournir la politique de courtage relative à l'intermédiation et obtenir une signature reconnaissant la réception. La politique doit être remise avant le plus tôt de plusieurs actions spécifiées.

- ✓ S'applique à un courtier travaillant directement avec un acheteur en tant qu'agent de l'acheteur, agent du vendeur ou sous-agent du vendeur
- ✓ Doit obtenir la signature de l'acheteur reconnaissant la réception, sauf si l'acheteur refuse ; noter tout refus sur la politique
- ✓ Doit fournir la politique avant le PLUS TÔT de : lancer une évaluation de préqualification ; demander des informations financières spécifiques pour déterminer la capacité de gamme de prix ; montrer un bien immobilier autre qu'à une journée portes ouvertes ; discuter de la présentation d'une offre ; soumettre une offre au nom de l'acheteur ; ou conclure un accord d'intermédiation en vertu du ORC 4735.55
- ✓ Montrer un bien à une journée portes ouvertes ne déclenche PAS l'exigence de remise

24.5 Exception de contact par téléphone ou courrier électronique

Si le premier événement déclencheur avec un acheteur survient par téléphone ou courrier électronique, l'agent immobilier doit divulguer la nature de la relation d'agence (avec le vendeur et l'acheteur) par le même moyen, puis fournir la politique de courtage écrite sur l'agence lors de la première réunion en personne avec l'acheteur suivant cette divulgation.

- ✓ Si le premier événement déclencheur se fait par téléphone ou courrier électronique, divulguer la nature de la relation d'agence par ce même moyen
- ✓ La divulgation doit couvrir la relation que l'agent immobilier entretient avec le vendeur et avec l'acheteur
- ✓ Fournir la politique écrite lors de la première réunion en personne avec l'acheteur suivant la divulgation

24.6 Exception de l'Agent du Vendeur pour la Remise de Documents à l'Acheteur

Un titulaire de permis agissant en tant qu'agent du vendeur n'est généralement pas tenu de fournir à un acheteur la politique de courtage concernant l'agence, sauf lorsqu'un des événements déclencheurs décrits à la division (D) se produit.

- ✓ Un agent du vendeur n'est pas tenu de remettre la politique à un acheteur en général
- ✓ L'exception s'applique uniquement lorsqu'un événement déclencheur de la division (D) se produit avec l'acheteur

24.7 Transactions auxquelles s'appliquent les exigences de politique

La politique de courtage concernant les exigences de divulgation d'agence s'applique uniquement à des types de transactions spécifiques : terrains vacants, parcelles résidentielles d'une à quatre unités, et baux résidentiels à plus long terme.

- ✓ S'applique à la vente ou à la location de terrains vacants
- ✓ S'applique à la vente d'une parcelle de bien immobilier contenant une à quatre unités résidentielles
- ✓ S'applique à la location de locaux résidentiels (conformément à l'ORC 5321.01) uniquement si la durée du bail dépasse dix-huit mois

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 Délai de trois ans pour engager les enquêtes

La Commission immobilière de l'Ohio ou le Surintendant des biens immobiliers peut engager une enquête sur la conduite d'un titulaire de licence (courtier immobilier, agent immobilier, courtier immobilier étranger ou agent immobilier étranger) ou d'une personne ou entité sans licence uniquement dans les trois ans suivant la date de la violation présumée. Ce délai de prescription régit les enquêtes disciplinaires en vertu du Chapitre 4735 du Code révisé de l'Ohio (ORC) et des sections connexes.

- ✓ Une enquête doit être engagée dans les trois ans suivant la date de la violation présumée
- ✓ Soit la Commission immobilière de l'Ohio, soit le Surintendant des biens immobiliers peut engager l'enquête
- ✓ Les enquêtes peuvent être autorisées en vertu des sections 1349.11, 4735.051, 4735.052, 4735.18 ou de toute autre section du Code révisé

25.2 Conséquence du non-respect de la fenêtre de trois ans

Si une enquête n'est pas engagée dans le délai de trois ans, elle est prescrite. Ni la Commission ni le Surintendant ne peuvent suspendre ou révoquer une licence ou prendre toute autre mesure disciplinaire contre un titulaire de licence, une personne non autorisée ou une entité non autorisée sur la base d'une violation présumée qui aurait pu faire l'objet de l'enquête prescrite.

- ✓ L'omission d'engager une enquête dans les trois ans prescrit entièrement l'enquête
- ✓ Aucune suspension, révocation ou autre mesure disciplinaire ne peut être prise sur une violation présumée prescrite
- ✓ La prescription s'applique aux titulaires de licence, aux personnes non autorisées et aux entités non autorisées

25.3 Date de début des enquêtes fondées sur plainte

Pour les enquêtes autorisées en vertu de l'ORC 4735.051, l'enquête est réputée commencée à la date de dépôt de la plainte auprès de la Division de l'immobilier. Cela fixe le moment où le délai de prescription de trois ans est respecté pour les cas fondés sur plainte.

- ✓ Une enquête en vertu de l'article 4735.051 est réputée commencée au moment du dépôt de la plainte auprès de la Division de l'immobilier
- ✓ La date de dépôt—et non une action ultérieure—détermine le respect du délai dans la période de trois ans

25.4 Aucun effet sur la responsabilité pénale ou civile

La section 4735.32 traite uniquement des enquêtes administratives/disciplinaires. Elle n'affecte pas la responsabilité pénale ou civile que peut avoir un titulaire de licence ou une personne non licenciée en vertu du Code révisé ou de la common law de l'Ohio. Le délai d'enquête de trois ans ne protège pas une personne contre des poursuites pénales distinctes ou des actions civiles.

- ✓ La limite d'enquête de trois ans n'affecte pas la responsabilité pénale ou civile
- ✓ La responsabilité peut toujours exister en vertu d'autres chapitres du Code révisé ou de la common law de l'Ohio
- ✓ La restriction s'applique uniquement à l'action disciplinaire administrative par la Commission ou le Surintendant

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 Enquête du surintendant et sanctions de la Commission

Le surintendant de l'immobilier peut, de sa propre initiative, enquêter sur la conduite de tout titulaire de permis. La Commission de l'immobilier de l'Ohio DOIT imposer des sanctions disciplinaires à tout titulaire de permis reconnu coupable d'un crime ou d'un crime d'infamie morale — que le titulaire de permis agisse ou non dans sa capacité immobilière ou gère sa propre propriété. Pour les autres actes interdits énumérés, la Commission PEUT imposer des sanctions à titre discrétionnaire lorsque le titulaire de permis agit dans sa capacité de courtier/agent immobilier ou gère sa propre propriété.

- ✓ Une condamnation pour crime ou crime d'infamie morale entraîne une discipline obligatoire, indépendamment de sa relation avec la pratique immobilière.
- ✓ La discipline pour les actes interdits énumérés est discrétionnaire et s'applique à la conduite dans la capacité immobilière du titulaire de permis ou à la gestion de sa propre propriété.
- ✓ Le surintendant peut enquêter sur tout titulaire de permis de sa propre initiative.

26.2 Fausse représentation et promesses mensongères

Un titulaire de licence peut être discipliné pour avoir sciemment fait toute fausse représentation, fait des promesses mensongères avec l'intention d'influencer, persuader ou inciter, ou s'être engagé dans un cours continu de fausse représentation ou de promesses mensongères par l'intermédiaire d'agents, de vendeurs, de publicité ou autrement.

- ✓ Faire sciemment toute fausse représentation est un acte interdit (A)(1).
- ✓ Faire des promesses mensongères avec l'intention d'influencer, persuader ou inciter est interdit (A)(2).
- ✓ Un cours continu de fausse représentation ou de promesses mensongères par quelque moyen que ce soit est interdit (A)(3).

26.3 Agence double inappropriée et gestion de l'argent d'autrui

Les titulaires de licence ne peuvent pas agir pour plus d'une partie dans une transaction sauf tel que permis en vertu de § 4735.71 (règles d'agence double). Ils doivent rendre des comptes et remettre dans un délai raisonnable tout argent appartenant à autrui qui entre en leur possession.

- ✓ Agir pour plus d'une partie est interdit sauf tel que permis par et conforme à § 4735.71 (A)(4).
- ✓ Le défaut de rendre des comptes ou de remettre l'argent d'autrui dans un délai raisonnable constitue une violation (A)(5).
- ✓ Les pratiques malhonnêtes ou illégales, la négligence grave, l'incompétence ou l'inconduite sont interdites (A)(6).

26.4 Violations de la loi sur le logement équitable et les droits civiques

Par jugement définitif du tribunal, une violation des lois fédérales ou municipales en matière de droits civiques ou une pratique discriminatoire contraire à la loi en vertu du chapitre 4112 relative à l'achat/la vente de biens immobiliers est un acte interdit, pourvu qu'elle découle d'efforts de bonne foi pour acheter, vendre ou louer un bien immobilier. Les violations deuxième ou ultérieures ne nécessitent PAS un jugement définitif du tribunal pour déclencher une mesure disciplinaire, et entraînent des pénalités obligatoires progressives.

- ✓ Une première violation relative aux droits civiques ou à la discrimination nécessite un jugement définitif du tribunal et doit découler d'efforts de bonne foi en matière immobilière (A)(7)(a).
- ✓ Une violation deuxième ou ultérieure ne nécessite PAS un jugement définitif du tribunal (A)(7)(b).
- ✓ Pour une deuxième infraction, la Commission DOIT suspendre la licence pour un minimum de deux mois ou la révoquer.
- ✓ Pour une infraction ultérieure (troisième ou plus), la Commission DOIT révoquer la licence.

26.5 Fourniture de Copies et Exigences du Compte de Fiducie

Les courtiers/agents de vente doivent fournir à toutes les parties des copies véritables des annonces et des accords au moment où chaque partie signe. Les courtiers doivent maintenir un compte bancaire spécial/de fiducie ne portant pas intérêt, séparé des comptes personnels, dans un établissement de dépôt situé dans l'État pour les fonds d'entiercement, les dépôts de garantie et autres sommes fiduciaires ; un compte de fiducie portant intérêt distinct est requis pour les fonds de gestion immobilière (loyers, dépôts) avec intérêts versés au prorata aux propriétaires.

- ✓ Les parties doivent recevoir des copies véritables des annonces/accords au moment de la signature (A)(25).
- ✓ Le compte de fiducie général ne doit pas porter intérêt et doit être séparé des comptes personnels, dans un établissement de dépôt agréé par l'État ou le gouvernement fédéral situé en Ohio (A)(26).
- ✓ Un compte de fiducie de gestion immobilière (A)(27) peut générer des intérêts, qui doivent être versés au prorata aux propriétaires.
- ✓ L'exigence du compte de gestion immobilière (A)(27) ne s'applique pas aux courtiers qui ne gèrent pas les biens des propriétaires.
- ✓ Le nom, le numéro de compte et le lieu de dépôt des comptes de fiducie doivent être communiqués par écrit au surintendant.

26.6 Obtention de licence par fraude et violations de conformité

L'obtention d'une licence par fraude, fausse déclaration ou tromperie est un acte interdit. Violer ou ne pas se conformer aux § § 4735.51–4735.74, ou ignorer volontairement/violer toute autre disposition du Chapitre 4735, constitue également un motif de discipline.

- ✓ L'obtention d'une licence par fraude, fausse déclaration ou tromperie est interdite (A)(8).
- ✓ Violer les § § 4735.51 à 4735.74 ou ignorer volontairement toute autre disposition du chapitre est interdit (A)(9).

26.7 Commissions et divisions de honoraires impropres

Un courtier ou un agent immobilier ne peut pas exiger une commission sans motif raisonnable auquel il n'a pas droit. Sauf disposition contraire du § 4735.20, les titulaires de licence ne peuvent pas verser ou diviser les commissions/honoraires avec des personnes non autorisées (sauf si la personne exerce en tant que courtier/agent commercial hors État en vertu du § 4735.022).

- ✓ Exiger, sans motif raisonnable, une commission à laquelle on n'a pas droit est interdit (A)(10).
- ✓ Verser ou diviser les commissions/honoraires avec une personne non autorisée est interdit sauf disposition contraire du § 4735.20 (A)(11).
- ✓ Les commissions, rabais ou profits directs non divulgués sur les dépenses engagées pour un mandant sont interdits (A)(13).

26.8 Pratiques commerciales trompeuses et impropres

Les actes interdits incluent la fausse déclaration d'appartenance à une association professionnelle, l'offre d'avantages au-delà de la contrepartie du contrat de vente, l'offre de biens immobiliers comme prix de loterie/jeu, l'agissement en tant que mandant non divulgué, la garantie de bénéfices de revente futurs, la publicité ou la pose de panneaux sans consentement du propriétaire, et l'incitation d'une partie à rompre un contrat pour en substituer un nouveau.

- ✓ La fausse représentation de l'appartenance à une association professionnelle est interdite (A)(12).
- ✓ L'offre de valeur au-delà de la contrepartie énoncée ou l'offre de propriété comme prix de loterie/chance est interdite (A)(14).
- ✓ L'agissement en double capacité de titulaire de licence et de mandant non divulgué est interdit (A)(15).
- ✓ La garantie de bénéfices de revente futurs est interdite (A)(16).
- ✓ La publicité ou la pose de panneaux sans consentement du propriétaire/agent est interdite (A)(17).
- ✓ L'incitation d'une partie à rompre un contrat pour en substituer un nouveau est interdite (A)(18).

26.9 Ingérence dans la représentation exclusive et l'autorité du propriétaire

Les titulaires de licence ne peuvent pas négocier directement avec une partie qu'ils savent représentée par un autre courtier en vertu d'un accord d'exclusivité écrit (sauf disposition contraire de § 4735.75), ni offrir une propriété à la vente/location sans la connaissance et le consentement du propriétaire ou selon des conditions non autorisées.

- ✓ La négociation directe avec une partie connue comme étant liée par un accord d'exclusivité écrit avec un autre courtier est interdite, sauf conformément à § 4735.75 (A)(19).
- ✓ L'offre de propriété sans connaissance/consentement du propriétaire ou selon des conditions non autorisées est interdite (A)(20).

26.10 Publicité, Dossiers et Menaces

La publicité trompeuse ou inexacte, les relevés de compte/factures inexacts, les menaces injustifiées de poursuites judiciaires pour harceler les concurrents, et l'absence de dossiers de transactions complets et précis pendant trois ans sont tous des actes interdits.

- ✓ La publication de publicité trompeuse/inexacte est interdite (A)(21).
- ✓ L'absence de dossiers de transactions complets et précis pendant trois ans à compter de la date de la transaction est interdite (A)(24).
- ✓ Les menaces injustifiées de poursuites judiciaires pour harceler les concurrents ou intimider les clients sont interdites (A)(23).

26.11 Accords, Jugements et Obligations Comptables

Les accords d'agence écrits doivent contenir des dates d'expiration précises. Avoir un jugement définitif non satisfait ou un privilège découlant de la conduite immobilière, ne pas fournir des déclarations de dépenses sur demande, ou ne pas rendre compte promptement à un agent immobilier et lui verser sa part de commission gagnée sont tous interdits.

- ✓ Tous les accords d'agence écrits doivent contenir des dates d'expiration précises (A)(28).
- ✓ Un jugement définitif non satisfait ou un privilège découlant de la conduite autorisée constitue une violation (A)(29).
- ✓ Le défaut de rendre compte promptement à un agent immobilier et de lui verser sa part de commission gagnée est interdit (A)(31).

26.12 Pratique non autorisée, supervision et autres actes interdits

Les actes interdits supplémentaires incluent l'exercice du droit tel que déterminé par un tribunal, l'incompétence déclarée judiciairement, l'autorisation d'une personne sans licence à agir en tant qu'agent, l'insertion de termes matériellement inexacts ou de fausse contrepartie dans les documents, l'omission de présenter en temps utile des offres ou contres-offres, le non-respect de l'article 4735.24, l'exercice de fonctions de courtier sans autorité ou l'entrave à un mandant ou courtier de niveau gestionnaire, la conclusion d'un accord de vente immobilière avec droit de liste, et la violation des obligations du grossiste en vertu de l'article 5301.95.

- ✓ L'exercice de services constituant la pratique du droit (tel que déterminé par un tribunal) est interdit (A)(32).
- ✓ L'autorisation d'une personne sans licence à agir en tant qu'agent est interdite (A)(34).
- ✓ L'omission d'informer un client ou de présenter en temps utile une offre ou une contre-offre est interdite (A)(36).
- ✓ La conclusion d'un accord de vente immobilière avec droit de liste est interdite (A)(39).
- ✓ Une licence révoquée ou suspendue pour incompétence déclarée (A)(33) est réactivée sur preuve de suppression de l'incapacité.

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 Composition et nomination de la Commission immobilière de l'Ohio

La Commission immobilière de l'Ohio est créée en vertu du code révisé de l'Ohio (ORC) 4735.03. Elle se compose de cinq membres nommés par le gouverneur avec l'avis et le consentement du sénat. Quatre membres doivent avoir exercé la profession d'agent immobilier agréé en Ohio pendant les dix années précédant immédiatement leur nomination, et un membre doit représenter le public. Cette composition assure à la fois l'expertise du secteur et la représentation du public à la commission.

- ✓ La commission se compose de cinq membres nommés par le gouverneur avec l'avis et le consentement du sénat
- ✓ Quatre membres doivent avoir été des agents immobiliers agréés de l'Ohio pendant les dix années précédant immédiatement leur nomination
- ✓ Un membre doit représenter le public
- ✓ Pas plus de trois membres ne peuvent appartenir à un seul parti politique
- ✓ Aucun membre ne peut siéger simultanément à la commission et au conseil d'évaluation immobilière (ORC 4763.02)

27.2 Durée du mandat des membres de la Commission

Les membres de la Commission immobilière de l'Ohio servent des mandats de cinq ans qui commencent le 1er juillet et se terminent le 30 juin. Chaque membre exerce ses fonctions à partir de la date de sa nomination jusqu'à la fin de son mandat. Les postes vacants sont pourvus de la même manière que les nominations régulières, et un membre nommé pour pourvoir à une vacance ne sert que pour le reste du mandat non expiré de son prédécesseur. Un membre continue d'exercer ses fonctions après l'expiration de son mandat jusqu'à ce qu'un successeur prenne ses fonctions ou que 60 jours s'écoulent, selon ce qui se produit en premier. Aucun membre ne peut servir plus de deux mandats complets consécutifs.

- ✓ Les mandats sont d'une durée de cinq ans, commençant le 1er juillet et se terminant le 30 juin
- ✓ Aucun membre ne peut exercer ses fonctions pendant plus de deux mandats complets consécutifs
- ✓ Un membre pourvoyant à une vacance ne sert que pour le reste du mandat non expiré du prédécesseur
- ✓ Un membre en prolongation de mandat continue jusqu'à ce qu'un successeur prenne ses fonctions ou que 60 jours s'écoulent, selon ce qui se produit en premier
- ✓ Chaque membre doit souscrire à et déposer le serment constitutionnel d'entrée en fonction auprès du secrétaire d'État avant d'entrer en fonctions

27.3 Organisation de la Commission et Quorum

Annuellement, dès la qualification du membre nommé cette année-là, la commission s'organise en élisant un président et un vice-président parmi ses membres. Une majorité des membres constitue un quorum pour mener les affaires, bien qu'un nombre inférieur puisse ajourner de temps à autre. Les membres reçoivent une compensation fixée selon l'ORC 124.14 pour chaque jour consacré aux fonctions officielles, plus les dépenses réelles et nécessaires.

- ✓ La commission s'organise annuellement en élisant un président et un vice-président parmi ses membres
- ✓ Une majorité des membres constitue un quorum, mais un nombre inférieur peut ajourner
- ✓ Les membres reçoivent une compensation par jour fixée selon l'ORC 124.14 plus les dépenses réelles et nécessaires

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 Contrat écrit pour les frais de recommandation de location

Un titulaire de licence qui exerce une activité de recommandation de locataires potentiels à des unités ou des lieux de location possibles et qui facture des frais au locataire potentiel doit conclure un contrat écrit avec le locataire potentiel et lui en remettre une copie. Le contrat doit divulguer la manière dont les listes des unités de location ont été obtenues.

- ✓ Un titulaire de licence qui facture des frais de recommandation de locataires doit utiliser un contrat écrit
- ✓ Le titulaire de licence doit remettre au locataire potentiel une copie du contrat
- ✓ Le contrat doit divulguer la manière dont les listes des unités de location ont été obtenues

28.2 Remboursement des frais de recommandation locative

Tout contrat doit stipuler que tout frais dépassant dix dollars sera remboursé ou restitué au locataire potentiel sur demande si le locataire n'obtient pas une location conforme aux spécifications du locataire par l'intermédiaire des annonces fournies. La demande de remboursement peut être présentée au plus tôt 30 jours et au plus tard 60 jours après la conclusion du contrat.

- ✓ Tout frais dépassant 10 $ doit être remboursé sur demande si aucune location conforme n'est obtenue
- ✓ La demande de remboursement peut être présentée au plus tôt 30 jours après la conclusion du contrat
- ✓ La demande de remboursement doit être présentée au plus tard 60 jours après la conclusion du contrat
- ✓ Si les informations locatives fournies ne sont pas actuelles ou exactes, la totalité des frais doit être remboursée sur demande

28.3 Recommandations de Location Interdites

Un titulaire de licence ne peut pas recommander un bien à un locataire potentiel sans le consentement du propriétaire, et ne peut pas recommander un locataire potentiel à une adresse inexistante.

- ✓ Aucun titulaire de licence ne doit recommander un bien à un locataire potentiel sans le consentement du propriétaire
- ✓ Aucun titulaire de licence ne doit recommander un locataire potentiel à une adresse inexistante

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 Exigence de formation continue de 30 heures tous les trois ans

Chaque personne titulaire d'une licence en vertu de la section 4735.07 (agent immobilier) ou 4735.09 (courtier) doit soumettre une preuve satisfaisante au surintendant de l'immobilier qu'elle a suivi 30 heures de formation continue telle que prescrite par la Commission immobilière de l'Ohio. La preuve doit être soumise au plus tard à la date d'anniversaire du titulaire de licence intervenant trois ans après l'octroi initial de la licence, et au plus tard à la date d'anniversaire du titulaire de licence tous les trois ans par la suite. Des exceptions s'appliquent aux titulaires de licence ayant le statut de démission et aux titulaires de licence handicapés.

- ✓ 30 heures de formation continue requises tous les trois ans
- ✓ La date limite est l'anniversaire du titulaire de licence trois ans après l'octroi initial de la licence, puis tous les trois anniversaires par la suite
- ✓ La formation continue doit être prescrite par la Commission immobilière de l'Ohio en vertu de la section 4735.10
- ✓ Les titulaires de licence ayant le statut de démission (section 4735.142) et les titulaires de licence handicapés (division E) sont exempts

29.2 Exigence de cours sur les devoirs du courtier principal

Si une personne est agréée en tant que courtier ou courtier sur dépôt, ou agit en tant que titulaire d'agrément de niveau gestionnaire, la formation continue requise doit inclure un cours de trois heures sur les devoirs d'un courtier principal et d'autres questions impliquées dans l'exploitation d'une agence immobilière.

- ✓ Les courtiers, courtiers sur dépôt et titulaires d'agrément de niveau gestionnaire doivent suivre un cours de trois heures sur les devoirs du courtier principal
- ✓ Ce cours fait partie des 30 heures de formation continue requises

29.3 Méthodes de suivi de la formation continue et transition de courtier immobilier

La formation continue peut être suivie soit par enseignement en classe, soit par formation à distance. Les agents immobiliers qui deviennent par la suite courtiers agréés doivent continuer à soumettre la preuve de leur formation continue selon la même période (cycle de trois ans) établie dans cette section.

- ✓ La formation continue peut être suivie par enseignement en classe OU formation à distance
- ✓ Les agents immobiliers qui deviennent courtiers continuent selon le même calendrier de déclaration de formation continue de trois ans

29.4 Réduction de la formation continue pour les titulaires de licence âgés de 70 ans ou plus

Un titulaire de licence âgé de 70 ans ou plus au cours d'une période de déclaration de formation continue doit compléter seulement 9 heures de formation continue, y compris l'instruction sur la loi immobilière de l'Ohio ; les lois d'État et fédérales récemment promulguées affectant l'industrie immobilière ; les lois fédérales, d'État et municipales relatives aux droits civils ; et les canons d'éthique adoptés par la Commission. S'il est agréé en tant que courtier, courtier en dépôt ou agissant en tant que titulaire de licence au niveau de la gestion, il doit également compléter le cours de trois heures sur les devoirs du courtier principal. La preuve doit être fournie au plus tard à la date d'anniversaire de la troisième année de la période de déclaration. Un titulaire de licence âgé de 70 ans ou plus dont la licence est inactive est exempté des exigences de formation continue.

- ✓ Les titulaires de licence âgés de 70 ans ou plus complètent seulement 9 heures de formation continue (au lieu de 30)
- ✓ Les 9 heures doivent inclure la loi immobilière de l'Ohio, les lois d'État et fédérales récentes, la loi relative aux droits civils et les canons d'éthique
- ✓ Les courtiers et titulaires de licence au niveau de la gestion âgés de 70 ans ou plus doivent toujours compléter le cours de trois heures sur les devoirs du courtier principal
- ✓ Un titulaire de licence âgé de 70 ans ou plus dont la licence est inactive est exempté des exigences de formation continue

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 Obligation de Maintenir les Arrhes en Compte de Fiducie

Lorsque les arrhes liées à un accord d'achat immobilier sont déposées sur un compte de fiducie ou un compte spécial du courtier, le courtier doit les maintenir sur ce compte conformément aux termes de l'accord d'achat jusqu'à ce qu'un événement déclencheur spécifique permette le déblocage. Il s'agit d'une obligation fiduciaire fondamentale en vertu de la loi sur les licences concernant les fonds en fiducie.

- ✓ Le courtier doit maintenir les arrhes sur le compte de fiducie ou spécial conformément aux termes de l'accord d'achat
- ✓ Les arrhes ne peuvent être débloquées que lors de la survenance de l'un des événements énumérés à la division (A)

30.2 Raisons autorisées de débourser les arrhes

Un courtier ne peut libérer les arrhes du compte fiduciaire que lorsque l'un de cinq événements statutaires se produit : (1) la transaction se conclut et le courtier verse à l'agent de fermeture/dépôt ou selon l'accord ; (2) les deux parties donnent des instructions écrites signées séparément spécifiant le débours ; (3) le courtier reçoit une ordonnance judiciaire définitive spécifiant qui reçoit l'argent ; (4) un propriétaire inscrit au dossier pour un immeuble résidentiel annule selon la section 5301.95(C)(1) de l'ORC et le courtier verse au propriétaire inscrit ; ou (5) l'argent devient des fonds non réclamés et est remis au directeur du commerce.

- ✓ Le débours à la fermeture se fait selon l'agent de dépôt ou les conditions de l'accord d'achat
- ✓ Les instructions écrites séparées doivent être signées par LES DEUX parties
- ✓ Une ordonnance judiciaire définitive spécifiant le bénéficiaire autorise le débours
- ✓ Les arrhes non réclamées doivent être signalées et remises au directeur du commerce selon l'article 169.03 de l'ORC

30.3 Disposition facultative du contrat pour l'argent de bonne foi contesté

Un accord d'achat peut inclure une disposition stipulant que, en cas de litige sur le déblocage, le courtier restituera l'argent de bonne foi à l'acheteur sans notification, sauf si, dans les deux ans suivant le dépôt, le courtier reçoit soit des instructions écrites signées par les deux parties, soit une notification écrite qu'une action judiciaire a été intentée.

- ✓ La disposition de résolution des litiges doit être incluse dans l'accord d'achat pour s'appliquer
- ✓ Le courtier restitue l'argent de bonne foi à l'acheteur en l'absence d'instructions des deux parties ou de notification d'une action judiciaire dans les deux ans suivant le dépôt

30.4 Délai de deux ans et acheteur introuvable

Si les parties contestent le déblocage des fonds et que l'accord contient la disposition de la division (B), le courtier doit restituer l'acompte à l'acheteur au plus tard le premier jour de septembre suivant le deuxième anniversaire du dépôt, sauf si le courtier a reçu des instructions écrites des deux parties ou une notification d'action en justice. Si l'acheteur ne peut pas être localisé au moment du déblocage, le courtier signale et remet l'argent comme fonds non réclamés au directeur du commerce en vertu de l'ORC 169.03.

- ✓ La date limite de restitution est le 1er septembre suivant le deuxième anniversaire du dépôt
- ✓ Si l'acheteur ne peut pas être localisé, le courtier doit signaler et remettre les fonds comme non réclamés au directeur du commerce

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 Expiration et renouvellement de la licence immobilière étrangère

Chaque licence de courtier immobilier étranger et de vendeur immobilier expire le 31 décembre de chaque année. Pour renouveler, le titulaire de la licence doit déposer une demande de renouvellement auprès du surintendant de l'immobilier et payer les frais prescrits à la section 4735.15. La demande de renouvellement et les frais doivent être déposés au moins 15 jours et au plus 60 jours avant l'expiration de l'ancienne licence. Le surintendant a le pouvoir discrétionnaire d'accepter une demande de renouvellement déposée moins de 15 jours avant l'expiration de l'année civile. Le surintendant doit notifier, sans délai déraisonnable, de son action sur toute demande de renouvellement.

- ✓ Les licences de courtier immobilier étranger et de vendeur immobilier expirent le 31 décembre de chaque année
- ✓ La demande de renouvellement et les frais doivent être déposés au moins 15 jours et au plus 60 jours avant l'expiration
- ✓ Le surintendant peut accepter une demande de renouvellement déposée moins de 15 jours avant l'expiration
- ✓ Le surintendant doit notifier sans délai déraisonnable de son action sur une demande de renouvellement
- ✓ Les frais de renouvellement sont les frais prescrits à la section ORC 4735.15

31.2 Délivrance d'une licence de courtier immobilier étranger en cours d'année

Une licence de courtier immobilier étranger peut être délivrée à tout moment au cours de l'année pour le reste de l'année civile. Même si elle est délivrée en cours d'année, les frais annuels prescrits à la section 4735.15 ne sont pas réduits ou calculés au prorata — les frais annuels complets s'appliquent.

- ✓ Une licence de courtier immobilier étranger peut être délivrée à tout moment pour le reste de l'année civile
- ✓ Les frais annuels prescrits dans l'ORC 4735.15 ne sont pas réduits en cas de délivrance en cours d'année (pas de calcul au prorata)

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 Demande de mise en congé permanent de licence

Une personne titulaire d'une licence de courtier (en vertu de 4735.07) ou de vendeur (en vertu de 4735.09) peut demander au surintendant des biens immobiliers et des licences professionnelles de placer sa licence en statut de congé permanent. Cette demande doit être présentée à tout moment avant la date à laquelle le titulaire de la licence est tenu de déposer un avis de renouvellement en vertu de la division (B) de la section 4735.14.

- ✓ Seules les personnes titulaires d'une licence en vertu de 4735.07 (courtier) ou 4735.09 (vendeur) peuvent demander le statut de congé permanent
- ✓ La demande doit être présentée avant la date d'expiration de l'avis de renouvellement du titulaire de la licence en vertu de 4735.14(B)
- ✓ La demande est adressée au surintendant des biens immobiliers et des licences professionnelles

32.2 Réactivation d'une License Démissionnée Permanemment

Une personne dont la license est en statut de démission permanente et qui souhaite ultérieurement obtenir une license active ou inactive doit faire une nouvelle demande. Elle doit postuler conformément aux exigences complètes de la section 4735.07 (courtier) ou 4735.09 (agent), selon le cas, ou des règles adoptées par la commission en vertu de 4735.10(A). Il n'y a pas de simple réinscription — la personne doit effectivement se qualifier à nouveau.

- ✓ Une license démissionnée ne peut pas simplement être réinscrite ; la personne doit faire une nouvelle demande de license
- ✓ La nouvelle demande doit satisfaire aux exigences de 4735.07 ou 4735.09, selon le cas, ou des règles de la commission en vertu de 4735.10(A)
- ✓ S'applique si la personne demande une license active ou inactive

32.3 Démission volontaire pendant la suspension

Un titulaire de licence dont la licence a été suspendue en vertu de certaines dispositions statutaires (4735.07(G), 4735.09(J), 4735.12(E), 4735.14(C), 4735.141(C), ou 4735.182) peut demander au surintendant, sur un formulaire prescrit, de renoncer définitivement à sa licence de manière volontaire. Une telle démission est considérée comme définitive sans aucune action du surintendant.

- ✓ La demande de démission pendant la suspension doit utiliser le formulaire prescrit par le surintendant
- ✓ La démission d'une licence est définitive sans aucune action du surintendant
- ✓ Disponible aux titulaires de licence suspendus en vertu des dispositions ORC spécifiées

32.4 Avis du courtier aux agents immobiliers sur la fermeture du courtage

Si le placement de la licence de courtier en statut de démission permanente entraînera la fermeture du courtage du courtier, le courtier doit notifier chaque agent immobilier associé. Dans les trois jours suivant la demande auprès du surintendant, le courtier doit fournir à chaque agent immobilier associé à ce courtier un avis écrit énonçant ce fait.

- ✓ L'avis n'est requis que lorsque la démission entraîne la fermeture du courtage
- ✓ L'avis écrit doit être remis à chaque agent immobilier associé
- ✓ L'avis écrit doit être fourni dans les trois jours suivant la demande auprès du surintendant

32.5 Exclusions du Statut de Démission Permanente

L'option de statut de démission permanente en vertu de 4735.142 ne s'applique pas à certains titulaires de licence. Elle exclut tout titulaire de licence dont la licence a été suspendue en vertu de la division (F) de la section 4735.181, ou dont la licence est suspendue en raison d'une mesure disciplinaire ordonnée par la Commission en vertu de la section 4735.051.

- ✓ Les titulaires de licence suspendus en vertu de 4735.181(F) ne peuvent pas utiliser le statut de démission permanente
- ✓ Les titulaires de licence suspendus en raison d'une mesure disciplinaire ordonnée en vertu de 4735.051 ne peuvent pas utiliser le statut de démission permanente

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 Devoirs fiduciaires non-renonçables selon 4735.62

La loi de l'Ohio identifie certains devoirs fiduciaires fondamentaux dus par un titulaire de permis à un client qui sont obligatoires et ne peuvent être abandonnés. Les devoirs exigés d'un titulaire de permis selon la section 4735.62 du Code révisé NE PEUVENT PAS être renoncés par un client en aucune circonstance. Ceux-ci représentent les obligations d'agence fondamentales qui s'appliquent toujours à la relation d'agence.

- ✓ Les devoirs exigés selon ORC 4735.62 ne peuvent pas être renoncés par un client
- ✓ La section 4735.62 énonce les devoirs fiduciaires exigés de tous les titulaires de permis
- ✓ Aucun accord ni déclaration signée ne peut renoncer aux devoirs selon 4735.62

33.2 Obligations Renonçables aux Termes des Articles 4735.63 et 4735.65

Contrairement aux obligations fondamentales de l'article 4735.62, les obligations requises aux articles 4735.63 ou 4735.65 PEUVENT être renoncées, mais uniquement si des conditions spécifiques sont remplies. Un titulaire de licence doit s'acquitter de ces obligations à moins que le client n'accepte à la fois de les renoncer ET ne signe une déclaration écrite de renonciation aux obligations conforme à la division (C). En l'absence d'une renonciation dûment signée, le titulaire de licence reste tenu de s'acquitter de toutes les obligations prévues aux articles 4735.63/4735.65.

- ✓ Le titulaire de licence doit s'acquitter des obligations prévues aux articles 4735.63 et 4735.65 à moins qu'elles ne soient dûment renoncées
- ✓ La renonciation exige que le client accepte ET signe une déclaration de renonciation aux obligations
- ✓ La déclaration de renonciation signée doit être conforme à la division (C) de l'article

33.3 Contenu obligatoire de la déclaration de renonciation aux devoirs

Le surintendant de l'immobilier, avec l'approbation de la Commission de l'immobilier de l'Ohio, établit par règlement la déclaration de renonciation aux devoirs. La déclaration doit contenir des éléments spécifiques : (1) les devoirs fiduciaires non renonçables en vertu de 4735.62 ; (2) une liste des devoirs renonçables 4735.63/4735.65 énumérés afin que les parties puissent indiquer lesquels sont renoncés ; (3) une déclaration stipulant qu'aucun autre titulaire de licence n'est tenu d'exécuter un devoir renoncé pour le client ; (4) une déclaration informant le client qu'il peut retenir les services d'un conseil juridique ou d'autres professionnels ; et (5) un espace pour que le client et le titulaire de licence signent et datent.

- ✓ Le surintendant de l'immobilier établit la déclaration de renonciation par règlement avec l'approbation de la Commission de l'immobilier de l'Ohio
- ✓ La déclaration doit énumérer les devoirs fiduciaires non renonçables selon 4735.62
- ✓ La déclaration doit énumérer les devoirs renonçables 4735.63/4735.65 afin que les parties puissent marquer lesquels sont renoncés
- ✓ La déclaration doit préciser qu'aucun autre titulaire de licence n'est tenu d'exécuter un devoir renoncé pour le client
- ✓ La déclaration doit informer le client qu'il peut retenir les services d'un conseil juridique ou d'autres professionnels
- ✓ La déclaration doit inclure un espace pour que le client et le titulaire de licence signent et datent

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 Accord d'agence écrit requis avant les activités clés

Selon l'ORC 4735.55(B), un titulaire de licence doit conclure un accord d'agence écrit AVANT d'exercer certaines activités au nom d'un client impliquant des biens immobiliers résidentiels. Cela garantit que la relation d'agence est documentée avant le début de la représentation. « Biens immobiliers résidentiels » a le sens défini dans l'ORC 5302.30, et « locaux résidentiels » et « locataire » ont les sens définis dans l'ORC 5321.01.

- ✓ Un accord d'agence écrit doit être signé avant de faire la publicité ou de montrer des biens immobiliers résidentiels au nom d'un vendeur
- ✓ Un accord d'agence écrit doit être signé avant de faire une offre d'achat de biens immobiliers résidentiels au nom d'un acheteur
- ✓ Un accord d'agence écrit doit être signé avant de faire une offre de location de locaux résidentiels au nom d'un locataire pour une durée dépassant dix-huit mois
- ✓ Les locations de dix-huit mois ou moins ne déclenchent PAS l'exigence d'accord d'agence écrit

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 Le courtier doit maintenir un lieu d'affaires défini

Tout courtier immobilier agréé en vertu du chapitre 4735 doit avoir et maintenir un lieu d'affaires défini en Ohio. Une boîte postale ne constitue pas un lieu d'affaires défini. La licence du courtier ne peut autoriser les affaires que depuis l'emplacement spécifié sur celle-ci.

- ✓ Tout courtier agréé doit maintenir un lieu d'affaires défini en Ohio
- ✓ Une adresse de boîte postale ne constitue PAS un lieu d'affaires défini
- ✓ Aucune licence n'autorise le titulaire à exercer ses activités que depuis l'emplacement spécifié dans celle-ci

35.2 Affichage de la licence de courtier et de la succursale

La licence d'un courtier doit être affichée en évidence dans le bureau ou le lieu d'exercice du courtier. Si un courtier maintient plus d'un emplacement en Ohio, le courtier doit demander et obtenir une licence en double pour chaque succursale, et chaque licence de succursale doit être affichée en évidence à cet emplacement de succursale.

- ✓ La licence du courtier doit être affichée en évidence dans le bureau ou le lieu d'exercice
- ✓ Une licence en double doit être obtenue pour chaque succursale maintenue en Ohio
- ✓ La licence de la succursale doit être affichée en évidence à l'emplacement de la succursale

35.3 Exigence de Supervision des Bureaux Secondaires

Chaque bureau secondaire doit être placé sous la responsabilité d'un courtier ou d'un agent immobilier agréé, assurant une exploitation supervisée à chaque emplacement.

- ✓ Chaque bureau secondaire doit être placé sous la responsabilité d'un courtier ou d'un agent immobilier agréé

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 Exemption d'enregistrement pour les professionnels du secteur pétrolier et gazier

Un professionnel du secteur pétrolier et gazier qui n'est pas autrement autorisé à exercer les activités décrites dans ORC 4735.01(A) (les activités qui nécessitent normalement une licence immobilière) peut exercer ces activités sans licence immobilière s'il satisfait aux exigences d'enregistrement et de divulgation de § 4735.023. Ceci est une voie d'enregistrement alternative auprès du surintendant des biens immobiliers plutôt qu'une licence complète.

- ✓ Un professionnel du secteur pétrolier et gazier peut exercer les activités décrites dans ORC 4735.01(A) sans licence immobilière s'il se conforme à § 4735.023
- ✓ Ceci est une exemption fondée sur l'enregistrement administrée par le surintendant des biens immobiliers

36.2 Exigences d'enregistrement et de frais annuels

Pour se qualifier, le professionnel du pétrole et du gaz immobilier doit s'enregistrer annuellement auprès du surintendant de l'immobilier à la date spécifiée et sur un formulaire approuvé par le surintendant. Le formulaire doit inclure le nom et l'adresse du professionnel, ainsi que la preuve de l'adhésion en règle à une organisation professionnelle nationale, étatique ou locale qui existe depuis au moins trois ans et qui a établi des normes de performance et d'éthique pour les professionnels du pétrole et du gaz immobilier dans le cadre de sa mission. Des frais annuels, fixés par le surintendant, ne dépassant pas 100 dollars, doivent accompagner l'enregistrement.

- ✓ L'enregistrement doit être renouvelé annuellement auprès du surintendant de l'immobilier
- ✓ Le formulaire d'enregistrement exige le nom, l'adresse et la preuve d'adhésion en règle à une organisation professionnelle admissible
- ✓ L'organisation admissible doit exister depuis au moins trois ans et avoir développé des normes de performance et d'éthique
- ✓ Les frais annuels ne peuvent pas dépasser cent dollars (100 $)

36.3 Divulgations obligatoires au premier contact

Au moment ou avant le premier contact avec tout propriétaire foncier ou autre personne ayant un intérêt dans un bien immobilier dans le but d'exercer des activités professionnelles en matière de pétrole et de gaz, le professionnel doit divulguer (sur un formulaire approuvé par le surintendant) : son nom et adresse enregistrés; qu'il est enregistré auprès du surintendant et membre en règle d'une organisation professionnelle admissible; qu'il n'est PAS un courtier immobilier agréé ou un vendeur selon le Chapitre 4735; que le propriétaire foncier peut obtenir des conseils juridiques pour toute transaction; et que le professionnel ne représente PAS le propriétaire foncier ou l'autre personne.

- ✓ La divulgation doit être faite au moment ou avant le premier contact avec le propriétaire foncier ou la personne intéressée
- ✓ Doit divulguer que le professionnel n'est PAS un courtier immobilier agréé ou un vendeur
- ✓ Doit divulguer que le professionnel ne représente PAS le propriétaire foncier ou l'autre personne
- ✓ Doit conseiller que le propriétaire foncier peut obtenir des conseils juridiques en lien avec toute transaction
- ✓ La divulgation doit être faite sur un formulaire approuvé par le surintendant

36.4 Divulgations obligatoires avant de conclure des accords

Au moment de conclure ou avant de conclure tout accord d'exploration, de transport, de production ou de développement d'intérêts miniers en pétrole et gaz (y compris les baux pétroliers et gaziers et les servitudes de pipeline), le professionnel doit à nouveau divulguer sur un formulaire approuvé par le surintendant : nom et adresse enregistrés ; statut d'inscription et d'adhésion en règle ; qu'il n'est pas un courtier immobilier agréé ou une personne autorisée ; que le propriétaire foncier peut consulter un conseil juridique ; et que le professionnel ne représente pas le propriétaire foncier ou toute autre personne intéressée.

- ✓ Un deuxième ensemble de divulgations est requis au moment de conclure ou avant de conclure tout accord, bail ou servitude de pipeline pétrolier et gazier
- ✓ La divulgation doit réaffirmer l'absence de licence, l'absence de représentation et le droit de consulter un conseil juridique
- ✓ Les divulgations s'appliquent aux accords d'exploration, de transport, de production ou de développement d'intérêts miniers en pétrole et gaz

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 Désignation obligatoire du courtier principal

Chaque agence immobilière en Ohio doit désigner au moins un de ses courtiers affiliés pour servir de courtier principal, qui est responsable des opérations de l'agence. Tout courtier affilié qui n'est pas désigné comme courtier principal est plutôt classé comme courtier associé ou détenteur de licence de niveau gestionnaire pour cette agence.

- ✓ Chaque agence doit désigner au moins un courtier affilié comme courtier principal
- ✓ Un courtier affilié qui n'est pas désigné comme courtier principal est un courtier associé ou détenteur de licence de niveau gestionnaire
- ✓ Une seule agence peut avoir plus d'un courtier principal

37.2 Signalement du changement de désignation du courtier principal

Lorsqu'une agence immobilière change la désignation de son courtier principal, elle doit notifier le surintendant dans un délai établi. Le changement doit être signalé au plus tard quinze jours après sa survenance.

- ✓ Un changement de désignation du courtier principal doit être signalé au surintendant
- ✓ Le signalement doit être effectué au plus tard 15 jours après le changement

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 Définition et éléments du courtier immobilier

Un « courtier immobilier » comprend toute personne, partenariat, association, LLC, LLP ou société (étrangère ou nationale) qui agit POUR LE COMPTE D'AUTRUI, et qui le fait moyennant des honoraires, une commission ou une autre contrepartie de valeur (ou avec l'intention/l'attente/la promesse d'en recevoir une). Les trois éléments essentiels sont : (1) agir pour le compte d'autrui, (2) en contrepartie d'une rémunération, et (3) accomplir l'un des actes énumérés. Cette définition s'applique que la personne agisse en vertu d'une procuration ou autrement.

- ✓ Le statut de courtier exige d'agir « pour le compte d'autrui » ET en contrepartie d'une rémunération (honoraires, commission ou contrepartie de valeur)
- ✓ L'intention, l'attente ou la promesse de recevoir une rémunération est suffisante — le paiement réel n'est pas nécessaire
- ✓ La définition s'applique aux personnes physiques et aux entités commerciales, étrangères ou nationales

38.2 Actes énumérés exigeant une licence de courtier

La loi énumère neuf catégories d'activités qui constituent l'exercice du métier de courtier : (1) vendre, échanger, acheter, louer, affermer ou négocier l'une de ces transactions ; (2) offrir, tenter ou accepter de négocier de telles transactions ; (3) dresser des listes ou organiser des enchères (ou offrir/tenter/accepter de) biens immobiliers ; (4) traiter les options sur biens immobiliers ; (5) exploiter, gérer ou louer des immeubles au public en tant que locataires (sauf en tant que gardien, concierge ou agent d'entretien) ; (6) faire de la publicité ou se présenter comme exerçant le commerce immobilier ; (7) diriger ou aider à la prospection ou à la négociation de transactions (autres que le financement hypothécaire) ; (8) percevoir des frais d'avance pour la promotion de biens immobiliers par le biais de publications d'annonces ; et (9) collecter des informations locatives pour orienter les futurs locataires moyennant rémunération.

- ✓ La gestion immobilière (exploitation, gestion ou location d'immeubles au public en tant que locataires) exige une licence, sauf si elle est exercée en tant que gardien, concierge ou agent d'entretien
- ✓ Faire de la publicité ou se présenter comme exerçant le commerce immobilier est en soi une activité réglementée
- ✓ Le financement hypothécaire est spécifiquement exclu de la disposition « diriger ou aider à la prospection »
- ✓ La collecte d'informations locatives pour orienter les futurs locataires moyennant rémunération est une activité réglementée

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 Cotisation spéciale pour le Fonds de récupération

La commission peut imposer une cotisation spéciale aux titulaires de licence pour reconstituer le fonds. La cotisation ne peut pas dépasser 10 dollars par an pour chaque année d'une période de licence et est facturée à chaque titulaire de licence qui dépose un avis de renouvellement en vertu de § 4735.14. La cotisation n'est imposée que si le fonds est inférieur à 250 000 dollars le 1er juillet précédant le dépôt ; aucune cotisation n'est imposée si le fonds dépasse 250 000 dollars à cette date.

- ✓ La cotisation spéciale ne peut pas dépasser 10 dollars par an pour chaque année d'une période de licence
- ✓ La cotisation n'est imposée que lorsque le fonds est inférieur à 250 000 dollars le 1er juillet précédant le dépôt
- ✓ Aucune cotisation n'est imposée si le fonds dépasse 250 000 dollars le 1er juillet précédant le dépôt
- ✓ La cotisation est facturée aux titulaires de licence qui déposent un avis de renouvellement en vertu de § 4735.14

39.2 Création et administration du fonds de garantie immobilière

Le fonds de garantie immobilière est créé dans le trésor de l'État et administré par le surintendant des biens immobiliers. Les montants collectés en vertu de cette disposition, plus les intérêts gagnés sur les actifs du fonds, sont crédités au fonds par le trésorier de l'État. Le solde du fonds est déterminé par le surintendant au 1er juillet de chaque année.

- ✓ Le fonds de garantie est administré par le surintendant des biens immobiliers
- ✓ Le solde du fonds est déterminé au premier jour de juillet chaque année
- ✓ Les montants collectés et les intérêts gagnés sont crédités au fonds par le trésorier de l'État

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 Exigences de demande de courtier immobilier étranger

Une demande pour agir en tant que courtier immobilier étranger doit être présentée par écrit et déposée auprès du surintendant des biens immobiliers sur le formulaire prescrit par le surintendant. Elle doit contenir des informations spécifiques d'identification et commerciales sur le demandeur, y compris les détails de la structure de l'entité, les emplacements des bureaux, l'historique commercial et les agents commerciaux actuels.

- ✓ La demande doit être présentée par écrit et déposée auprès du surintendant des biens immobiliers sur le formulaire prescrit
- ✓ Doit inclure le nom et l'adresse du demandeur
- ✓ S'il s'agit d'une société de personnes ou d'une association non constituée en société, doit énumérer les noms, résidences et adresses commerciales de tous les associés, dirigeants, administrateurs, fiduciaires ou gestionnaires, ainsi que toute limitation de responsabilité
- ✓ S'il s'agit d'une société constituée en société, doit énumérer les dirigeants et administrateurs avec adresses; une société étrangère doit également fournir une copie de ses statuts constitutifs
- ✓ Doit inclure l'emplacement et les adresses du siège social et de tous les autres bureaux
- ✓ Doit inclure une description générale des activités antérieures et une liste des États où le demandeur est un courtier immobilier étranger agréé
- ✓ Doit inclure les noms et adresses de tous les agents commerciaux à la date de la demande
- ✓ Doit préciser la nature et les lieux d'exercice de l'activité pendant la période de dix ans précédant la demande

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 Autorité de citation à comparaître de la Commission et du Surintendant

La Commission immobilière de l'Ohio ou le Surintendant de l'immobilier a le pouvoir de contraindre la comparution de témoins et d'exiger la production de documents dans toute affaire relevant de sa compétence qui fait l'objet d'une enquête et d'une investigation. C'est un outil d'application essentiel utilisé lors des enquêtes sur les titulaires de licence.

- ✓ La Commission ou le Surintendant peut contraindre la comparution de témoins par ordonnance ou citation à comparaître pour témoigner sur des questions relevant de leur compétence
- ✓ Ils peuvent exiger la production de tout livre, document ou papier relatif à l'affaire sous investigation
- ✓ Le pouvoir de citation à comparaître s'applique uniquement aux affaires sur lesquelles la Commission ou le Surintendant a compétence et qui font l'objet d'une enquête ou d'une investigation

41.2 Pouvoirs équivalents à ceux des juges des cours de comté

À des fins d'enquête, la Commission ou le Surintendant détient les mêmes pouvoirs que les juges des cours de comté, lui donnant une autorité significative pour assurer le respect de la conformité lors des enquêtes sur les licences immobilières.

- ✓ La Commission ou le Surintendant a le même pouvoir que les juges des cours de comté pour faire prêter serment
- ✓ Ils peuvent contraindre la comparution des témoins et punir les témoins qui refusent de témoigner

41.3 Exécution judiciaire des assignations et outrage au tribunal

Si une personne omet de déposer un rapport, de respecter une assignation, de témoigner, de répondre à des questions ou de produire des dossiers selon les exigences, la Commission ou le Surintendant peut demander au tribunal des plaids communs de tout comté de forcer le respect. Le tribunal peut émettre un mandat et, en cas de désobéissance continue, ordonner un acte de saisie pour outrage au tribunal, pouvant entraîner l'incarcération du contrevenant.

- ✓ Le tribunal des plaids communs de tout comté peut, sur demande de la Commission ou du Surintendant, ordonner un mandat d'assignation ou une assignation avec production de pièces contraignant une personne à comparaître et témoigner
- ✓ Si une personne désobéit à l'assignation ou à l'ordonnance du tribunal, le tribunal peut émettre un acte de saisie pour outrage au tribunal sur requête appuyée par une preuve
- ✓ Après une audience où la désobéissance est établie, le tribunal peut ordonner que le contrevenant soit emprisonné et maintenu en détention stricte

41.4 Signification de l'assignation à comparaître et date d'entrée en vigueur

Une assignation à comparaître émise par la Commission ou le Surintendant peut être signifiée selon des modalités spécifiées, et la loi définit précisément à quel moment la signification est réputée complète, ce qui est important pour les délais d'exécution.

- ✓ La signification de l'assignation à comparaître peut être effectuée par les shérifs, les huissiers, ou par courrier recommandé avec accusé de réception demandé
- ✓ L'assignation à comparaître est réputée signifiée à la date de livraison ou à la date à laquelle la personne a refusé d'accepter la livraison

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 Permis requis pour exercer en tant que courtier ou agent immobilier

Le Code révisé de l'Ohio, article 4735.02(A), interdit à toute personne, société de personnes, association, société à responsabilité limitée, partenariat à responsabilité limitée ou société de se présenter comme courtier immobilier ou agent immobilier, ou de faire de la publicité ou de prétendre exercer ces fonctions, sans d'abord être titulaire d'une licence en vertu du chapitre 4735. Il s'agit de la règle fondamentale exigeant un permis pour la pratique de l'immobilier en Ohio. La seule exception est prévue à l'article 4735.022 du Code révisé.

- ✓ Aucune personne ou entité ne peut exercer, faire la publicité ou prétendre exercer en tant que courtier immobilier ou agent sans d'abord être titulaire d'une licence en vertu du chapitre 4735
- ✓ L'interdiction s'applique aux personnes, sociétés de personnes, associations, sociétés à responsabilité limitée, partenariats à responsabilité limitée et sociétés
- ✓ L'article 4735.022 prévoit la seule exception à l'exigence de permis
- ✓ La publicité ou le fait de prétendre exercer en tant que courtier ou agent exige une licence, pas seulement l'exercice réel de services

42.2 Pratiques interdites avec un statut de licence inactive

En vertu de l'article § 4735.02(A), aucune personne ou entité ne peut fournir des services nécessitant une licence en vertu du chapitre 4735 si la licence du titulaire est inactive, suspendue, résiliée, ou si la licence d'un courtier est en dépôt, ou si la licence a été révoquée. Le simple fait de détenir une licence ne suffit pas — la licence doit avoir un statut actif et valide pour fournir légalement des services licenciés.

- ✓ Les services nécessitant une licence ne peuvent pas être fournis si la licence est inactive, suspendue, résiliée ou révoquée
- ✓ Les services ne peuvent pas être fournis si la licence d'un courtier est en dépôt
- ✓ Un statut de licence actif et valide est requis pour exercer légalement des services immobiliers

42.3 Absence d'autorisation d'exercer le droit

Aucune disposition du Chapitre 4735 ne doit être interprétée comme autorisant un courtier immobilier ou un agent immobilier à fournir un service constituant l'exercice du droit. L'autorité d'un titulaire de licence est limitée aux services immobiliers et ne s'étend pas à l'exercice du droit.

- ✓ Le Chapitre 4735 n'autorise pas les titulaires de licence à fournir un service constituant l'exercice du droit
- ✓ Une licence immobilière ne permet pas à un courtier ou à un agent immobilier d'exercer le droit

42.4 Restriction sur l'emploi de personnes précédemment titulaires d'une licence

En vertu de § 4735.02(B), aucune société de personnes, association, société à responsabilité limitée, partenariat à responsabilité limitée ou société détenant une licence immobilière ne peut employer comme officier, administrateur, gestionnaire ou employé principal une personne qui a précédemment détenu une licence de courtier immobilier, agent immobilier, courtier immobilier étranger ou agent immobilier étranger, dont la licence a été placée en statut inactif ou de démission, ou est suspendue ou révoquée, et qui n'a pas par la suite réactivé la licence ou obtenu une nouvelle licence.

- ✓ Une entité titulaire d'une licence ne peut pas employer comme officier, administrateur, gestionnaire ou employé principal une personne dont la licence antérieure est inactive, résignée, suspendue ou révoquée
- ✓ La restriction couvre les anciens courtiers immobiliers, agents immobiliers, courtiers immobiliers étrangers et agents immobiliers étrangers
- ✓ La restriction est levée uniquement si la personne réactive la licence ou obtient une nouvelle licence

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 Agence et Relation d'Agence Définie

Selon la loi de permis d'exercice de l'Ohio, « agence » et « relation d'agence » désignent une relation dans laquelle un titulaire de permis représente une autre personne dans une transaction immobilière. C'est le concept fondamental pour tous les devoirs d'agence et les exigences de divulgation des sections 4735.51 à 4735.74.

- ✓ L'agence existe lorsqu'un titulaire de permis représente une autre personne dans une transaction immobilière
- ✓ Ces définitions régissent les sections 4735.51 à 4735.74 du Code révisé

43.2 Contrat de Mandat Défini

Un « contrat de mandat » est un contrat entre un titulaire de permis et un client dans lequel le client s'engage à payer au courtier une contrepartie valable, ou accepte que le titulaire de permis reçoive une contrepartie valable d'un tiers, pour l'exécution d'un acte exigeant un permis d'exercice en immobilier.

- ✓ Un contrat de mandat est un contrat entre un titulaire de permis et un client
- ✓ Le client s'engage à payer au courtier une contrepartie ou autorise le titulaire de permis à la recevoir d'un tiers
- ✓ Il couvre les actes exigeant un permis d'exercice en immobilier en vertu du Chapitre 4735

43.3 Client Défini

Un « client » est une personne qui a conclu une relation d'agence avec un titulaire de licence. Cela distingue les clients (qui sont représentés) des clients non représentés (qui ne le sont pas).

- ✓ Un client a conclu une relation d'agence avec un titulaire de licence
- ✓ Le statut de client déclenche les obligations fiduciaires et d'agence prévues par la loi sur les licences

43.4 Définition des Informations Confidentielles

« Informations confidentielles » signifie toutes les informations qu'un client demande de garder confidentielles, ou les informations qui, si divulguées, nuiraient à la position du client dans la transaction, ainsi que toutes les informations que la loi exige de garder confidentielles. L'agent doit toutefois divulguer les informations exigées par la loi.

- ✓ Comprend les informations que le client demande de garder confidentielles
- ✓ Comprend les informations qui, si divulguées, nuiraient à la position du client
- ✓ Comprend toutes les informations que la loi exige de garder confidentielles
- ✓ Exclut les informations que l'agent est tenu de divulguer par la loi

43.5 Définition d'une Transaction Intra-Sociétale

Une « transaction intra-sociétale » est une transaction immobilière dans laquelle l'acheteur et le vendeur sont tous deux représentés par la même agence immobilière.

- ✓ L'acheteur et le vendeur sont tous deux représentés par la même agence immobilière
- ✓ Ce scénario peut donner lieu à des problèmes de double mandat

43.6 Agent et Agent Immobilier Définis

Un « agent » ou « agent immobilier » est une personne titulaire d'une licence en vertu du Chapitre 4735 pour représenter une autre personne dans une transaction immobilière.

- ✓ Un agent doit être titulaire d'une licence en vertu du Chapitre 4735
- ✓ Un agent représente une autre personne dans une transaction immobilière

43.7 Courtier ou Agent Immobilier Affilié - Définition

Un « courtier immobilier ou agent immobilier affilié » est un courtier immobilier ou un agent immobilier autorisé en vertu du chapitre 4735 qui est affilié à une agence immobilière.

- ✓ Un courtier ou agent immobilier affilié peut être soit un courtier, soit un agent immobilier
- ✓ Le courtier ou l'agent immobilier doit être affilié à une agence immobilière

43.8 Définition des Offres Contemporaines

Les « offres contemporaines » désignent les offres d'achat ou de location présentées au nom de deux clients ou plus représentés par le même courtier pour la même propriété, que le courtier sait, a su ou a des raisons de savoir seront examinées par le propriétaire pendant la même période.

- ✓ Implique deux clients ou plus représentés par le même courtier
- ✓ S'applique aux offres sur la même propriété
- ✓ Les offres sont connues pour être examinées par le propriétaire pendant la même période

43.9 Relation de double mandat définie

Une « relation de double mandat » désigne l'une quelconque des relations de double mandat énoncées à la section 4735.70 du Code révisé.

- ✓ Le double mandat est défini par référence à la section 4735.70
- ✓ Il fait référence à la représentation de plus d'une partie dans une transaction

43.10 Définition de l'Acheteur

Un « acheteur » est une partie à une transaction immobilière qui est le cessionnaire potentiel d'un bien, y compris une personne cherchant à acheter un bien et une personne cherchant à louer un bien en tant que locataire ou preneur à bail.

- ✓ Un acheteur est le cessionnaire potentiel d'un bien
- ✓ La définition comprend les acheteurs et les locataires/preneurs à bail potentiels

43.11 Transaction immobilière définie

Une « transaction immobilière » désigne tout acte décrit à la division (A) de la section 4735.01 du Code révisé, ou tout acte lié à l'exécution d'un tel acte.

- ✓ Définie par référence aux actes prévus à la section 4735.01(A)
- ✓ Inclut les actes liés à l'exécution de ces actes

43.12 Sous-agence Définie

« Sous-agence » et « relation de sous-agence » désignent une relation d'agence dans laquelle un titulaire de licence agit pour un autre titulaire de licence en exécutant des fonctions pour le client de ce titulaire de licence.

- ✓ Un sous-agent agit pour un autre titulaire de licence
- ✓ Le sous-agent exécute des fonctions pour le client de ce titulaire de licence

43.13 Délai Défini

« Délai » signifie aussi tôt que possible selon les circonstances particulières. Cette norme s'applique aux divulgations d'agence requises.

- ✓ Délai signifie aussi tôt que possible selon les circonstances
- ✓ Cette norme régit le moment où les divulgations requises doivent être faites

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 Les Services Nationaux de Test Administrent l'Examen de Courtier

Le surintendant de l'immobilier, avec le consentement de la Commission Immobilière de l'Ohio, peut conclure des accords avec des services de test nationaux reconnus pour administrer l'examen du courtier immobilier. L'examen reste sous la supervision et le contrôle du surintendant et doit être conforme aux exigences de contenu du Chapitre 4735.

- ✓ Le surintendant peut conclure un contrat avec des services de test nationaux reconnus pour administrer l'examen du courtier
- ✓ L'accord nécessite le consentement de la Commission Immobilière de l'Ohio
- ✓ L'examen reste sous la supervision et le contrôle du surintendant

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 Frais de réactivation ou de transfert de licence de courtier

Les frais non remboursables pour réactiver ou transférer une licence de courtier vers, depuis ou entre des entités commerciales (partenariat, association, société à responsabilité limitée, partenariat à responsabilité limitée ou société) s'élèvent à trente-quatre dollars. Une demande de transfert doit être adressée au surintendant de l'immobilier sur les formulaires fournis par le surintendant.

- ✓ Les frais de réactivation ou de transfert de licence de courtier sont de 34 $ et ne sont pas remboursables
- ✓ Le transfert s'applique au déplacement d'une licence de courtier vers/depuis ou entre des entités telles que les partenariats, associations, SARL, SELARL ou sociétés
- ✓ Les demandes de transfert doivent être soumises au surintendant de l'immobilier sur les formulaires du surintendant

45.2 Frais de réactivation ou de transfert de licence de courtier immobilier

Les frais non remboursables pour qu'un courtier immobilier réactive ou transfère une licence s'élèvent à trente-quatre dollars.

- ✓ Les frais de réactivation ou de transfert de licence de courtier immobilier s'élèvent à 34 dollars
- ✓ Ces frais sont non remboursables

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 Accusé de réception de plainte et notification du titulaire de licence

Lorsqu'une personne dépose une plainte écrite signée contre un courtier immobilier agréé ou un vendeur auprès de la Division de l'immobilier, le surintendant doit promptement accuser réception de la plainte et notifier le titulaire de licence des actes visés par la plainte. Les deux avis doivent mentionner la possibilité de tenir une réunion informelle de médiation.

- ✓ Une plainte contre un courtier ou un vendeur doit être signée, écrite et déposée auprès de la Division de l'immobilier
- ✓ Dans les 5 jours ouvrables suivant le dépôt, le surintendant doit accuser réception auprès du plaignant et envoyer un avis au titulaire de licence décrivant les actes visés par la plainte
- ✓ Les deux avis doivent indiquer qu'une réunion informelle de médiation sera tenue si les deux parties la demandent dans les 10 jours ouvrables sur le formulaire du surintendant

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 Validité et Durée de la Licence

Une licence immobilière délivrée en vertu du Chapitre 4735 reste valide indéfiniment sans nécessiter de nouvelle recommandation ou examen. La licence reste en vigueur jusqu'à la survenance d'un événement déclencheur spécifique qui met fin à sa validité. Les candidats doivent comprendre que l'Ohio utilise un modèle de licence continue plutôt que d'exiger un nouvel examen à chaque période.

- ✓ Une licence est valide sans nouvelle recommandation ou examen
- ✓ La validité prend fin uniquement lorsque la licence est placée en statut inactif ou démissionnaire, est révoquée ou suspendue, ou expire par application de la loi

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 Dépôt de la demande de licence d'agent immobilier

Une demande de licence d'agent immobilier doit être soumise au surintendant de l'immobilier sur des formulaires fournis par le surintendant, signée par le demandeur, et dans la forme que le surintendant prescrit. Elle doit contenir toutes les informations requises par le chapitre 4735 et les règles de la Commission immobilière de l'Ohio, et doit inclure l'adresse de résidence actuelle du demandeur.

- ✓ La demande doit être adressée au surintendant de l'immobilier sur des formulaires fournis et signée par le demandeur
- ✓ La demande doit inclure l'adresse de résidence actuelle du demandeur
- ✓ L'adresse de résidence est conservée dans un dossier distinct qui N'est PAS un dossier public selon l'ORC 149.43

48.2 Recommandation du Courtier Accompagnant la Demande

La demande doit être accompagnée de la recommandation du courtier immobilier avec lequel le candidat est (ou entend être) associé. Le courtier certifie que le candidat est honnête et véridique et n'a pas été définitivement jugé par un tribunal comme ayant violé les lois relatives aux droits civils pertinentes à la protection des acheteurs ou vendeurs de biens immobiliers (sauf divulgation), et recommande l'admission du candidat à l'examen de vendeur.

- ✓ Une recommandation du courtier doit accompagner la demande de vendeur
- ✓ Le courtier doit certifier que le candidat est honnête et véridique
- ✓ Le courtier recommande l'admission du candidat à l'examen de vendeur

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 Exigences et contenu de la demande

Une demande pour exercer en tant que vendeur immobilier étranger doit être écrite, déposée auprès du surintendant des biens immobiliers et conforme à la forme prescrite par le surintendant. La demande doit contenir des informations d'identification spécifiques et des antécédents concernant le demandeur, notamment le courtier employeur et l'historique des licences antérieures.

- ✓ La demande doit être écrite et déposée auprès du surintendant des biens immobiliers selon la forme prescrite
- ✓ Doit inclure le nom du demandeur et ses adresses complètes de résidence et d'affaires
- ✓ Doit indiquer le nom du courtier immobilier étranger qui emploie ou envisage d'employer le demandeur
- ✓ Doit divulguer l'âge, l'éducation et l'expérience du demandeur en vente immobilière étrangère
- ✓ Doit divulguer si le demandeur a déjà été titulaire d'une licence ou s'il a été refusé par le surintendant ou toute autorité similaire n'importe où
- ✓ Doit inclure la nature de l'emploi et les noms/adresses des employeurs pour les dix années immédiatement précédentes la demande

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 Certification des cours de programmes de certificats d'enseignement à distance

Lorsqu'un établissement d'enseignement supérieur est approuvé en vertu de l'ORC 3332.05 pour offrir UNIQUEMENT des programmes de certificats par enseignement à distance, la conception et la méthode de prestation de tout cours qu'il offre doivent être certifiées par un organisme de certification agréé pour compter comme un cours admissible en vertu du chapitre 4735. Sans cette certification, le cours ne répond pas aux exigences de formation en matière de permis immobilier de l'Ohio.

- ✓ S'applique aux établissements approuvés en vertu de l'ORC 3332.05 qui offrent uniquement des programmes de certificats par enseignement à distance
- ✓ La conception et la méthode de prestation du cours doivent être certifiées pour être considérées comme un cours admissible en vertu du chapitre 4735
- ✓ Les organismes de certification acceptables sont : l'Association of Real Estate License Law Officials (ARELLO), l'International Distance Education Certification Center (IDECC), ou un autre organisme de certification reconnu par le surintendant des permis immobiliers et professionnels
- ✓ Cette section est entrée en vigueur le 9 avril 2025 (projet de loi 238, 135e assemblée générale)

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 Interdiction des fausses déclarations pour la qualification immobilière étrangère

Le Code révisé de l'Ohio § 4735.30 interdit à toute personne de faire sciemment, ou de faire faire, des déclarations fausses concernant un fait matériel et pertinent lors de la demande de qualification d'un bien immobilier étranger en vertu de § 4735.25. L'interdiction s'applique aux déclarations faites sous quelque forme que ce soit—déclarations orales, descriptions, demandes ou déclarations écrites. L'état mental clé requis est « sciemment », ce qui signifie que la fausse déclaration doit être faite en connaissance de sa fausseté. Il s'agit d'un acte interdit en vertu de la loi de l'Ohio sur les licences immobilières visant à assurer l'intégrité de la qualification des biens immobiliers étrangers (hors État) offerts à la vente en Ohio.

- ✓ Aucune personne ne doit sciemment faire ou faire faire de fausses déclarations concernant un fait matériel et pertinent
- ✓ L'interdiction s'applique aux déclarations orales, descriptions, demandes et déclarations écrites
- ✓ La fausse déclaration doit se rapporter à l'objectif d'obtenir la qualification d'un bien immobilier étranger en vertu de l'ORC 4735.25
- ✓ La violation requiert l'état mental « sciemment »—la personne doit savoir que la déclaration est fausse

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 Création et financement du Fonds d'exploitation

L'Ohio Revised Code § 4735.211 crée le Fonds d'exploitation de la Division de l'immobilier au sein de la trésorerie de l'État. Ce fonds est financé par les amendes et par les frais et charges perçus en vertu de sections spécifiées du Chapitre 4735. Toutes les amendes imposées en vertu de § 4735.051, et tous les frais et charges perçus en vertu de § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 et 4735.29, doivent être versés à la trésorerie de l'État au crédit de ce fonds. La seule exception concerne les frais qui sont versés au fonds de recouvrement de l'immobilier. Les dépenses d'exploitation de la Division de l'immobilier sont payées à partir de ce fonds d'exploitation.

- ✓ Le Fonds d'exploitation de la Division de l'immobilier est créé à la trésorerie de l'État et reçoit les amendes en vertu de § 4735.051 ainsi que les frais et charges perçus en vertu de § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 et 4735.29.
- ✓ Les frais versés au fonds de recouvrement de l'immobilier sont exceptés et NE vont PAS dans le fonds d'exploitation.
- ✓ Les dépenses d'exploitation de la Division de l'immobilier sont payées à partir du Fonds d'exploitation de la Division de l'immobilier.

52.2 Évaluation des frais du Département du Commerce

La Division de l'Immobilier fonctionne sous l'autorité du Département du Commerce de l'Ohio. Le fonds de fonctionnement doit supporter une part proportionnelle des frais administratifs du Département du Commerce, selon les procédures établies par le Directeur du Commerce. Ces évaluations sont transférées du Fonds de fonctionnement de la Division de l'Immobilier au fonds de la division de l'administration.

- ✓ Le fonds de fonctionnement est évalué à une part proportionnelle des frais administratifs du Département du Commerce.
- ✓ Les procédures d'évaluation sont prescrites par le Directeur du Commerce, et les évaluations sont versées au fonds de la division de l'administration.

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 Autorité d'examen des programmes d'éducation immobilière

La section 4735.23 du Code révisé de l'Ohio confère l'autorité d'examiner les programmes d'éducation immobilière et de certificats. À la demande du surintendant de l'immobilier, le département de l'enseignement supérieur (ou le conseil d'État des collèges de carrière et écoles pour les institutions offrant des programmes de certificats) peut effectuer un examen des programmes offerts par une institution d'enseignement supérieur. Cet examen est mené en consultation avec la division de l'immobilier et s'applique aux programmes offerts selon les divisions (B)(6)(a) ou (b) de la section 4735.07 et la division (F)(6) de la section 4735.09 du Code révisé.

- ✓ Le surintendant de l'immobilier peut demander un examen des programmes d'éducation immobilière offerts par les institutions d'enseignement supérieur
- ✓ Les examens des programmes sont effectués par le département de l'enseignement supérieur, ou par le conseil d'État des collèges de carrière et écoles pour les institutions offrant des programmes de certificats
- ✓ Les examens doivent être menés en consultation avec la division de l'immobilier
- ✓ Les examens s'appliquent aux programmes selon ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b) et ORC 4735.09(F)(6)

53.2 Demande d'informations pour l'examen du programme

Pour effectuer un examen du programme en vertu de l'ORC 4735.23, le surintendant, le chancelier de l'enseignement supérieur ou le conseil peut demander à l'établissement toute information qu'il juge nécessaire pour mener à bien l'examen. Cela garantit que les autorités de surveillance ont accès à toute documentation nécessaire pour évaluer la qualité et la conformité des programmes d'éducation immobilière.

- ✓ Le surintendant, le chancelier de l'enseignement supérieur ou le conseil peut demander toute information nécessaire pour effectuer l'examen
- ✓ L'établissement doit fournir l'information que l'autorité d'examen juge nécessaire pour l'examen

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 Exigences d'honnêteté et de caractère

Aucun candidat ne peut passer l'examen de courtier à moins qu'il ne démontre à la satisfaction du surintendant qu'il est honnête et véridique, n'a pas été condamné pour une infraction disqualifiante (selon l'ORC 9.79) et n'a pas été finalement jugé comme ayant violé les lois fédérales, étatiques ou municipales sur les droits civils protégeant les acheteurs ou les vendeurs de biens immobiliers. Si jugé coupable d'une violation des droits civils, au moins deux ans doivent s'être écoulés et le candidat doit prouver par prépondérance des preuves qu'il est maintenant honnête et véridique et ne violera pas à nouveau les lois.

- ✓ Le candidat doit être honnête et véridique
- ✓ Aucune condamnation pour infraction disqualifiante tel que déterminé en vertu de l'ORC 9.79
- ✓ Aucun jugement final de violation des lois fédérales, étatiques ou municipales sur les droits civils pertinentes à la protection des acheteurs ou des vendeurs de biens immobiliers
- ✓ Une adjudication de violation des droits civils peut être disregardée seulement après 2 ans et preuve de réhabilitation par prépondérance des preuves

54.2 Exigence d'expérience pour les demandeurs de licence de courtier

Un demandeur doit avoir été un courtier immobilier agréé ou un agent immobilier pendant au moins deux des cinq années précédant la demande. De plus, le demandeur doit avoir complété au moins vingt transactions immobilières dans lesquelles la propriété a été vendue pour le compte d'un tiers en tant que courtier ou agent immobilier, OU une expérience équivalente telle que définie par les règles de la commission.

- ✓ Doit être un courtier immobilier agréé ou un agent immobilier pendant au moins 2 des 5 années précédant la demande
- ✓ Doit avoir complété au moins 20 transactions immobilières vendant la propriété pour le compte d'un tiers, OU une expérience équivalente définie par les règles de la commission

54.3 Exigences de formation — Agent immobilier autorisé avant le 1er août 2001

Un candidat autorisé en tant qu'agent immobilier avant le 1er août 2001 doit suivre, dans un établissement d'enseignement supérieur (en classe ou à distance) : 30 heures de pratique immobilière ; 30 heures portant sur la loi immobilière de l'Ohio, la loi sur les droits civiques, la jurisprudence en matière de discrimination au logement, la ségrégation et les recours ; 30 heures d'évaluation immobilière ; 30 heures de financement immobilier ; 30 heures de gestion financière ; 30 heures de gestion des ressources humaines/personnel ; 30 heures d'économie commerciale appliquée ; et 30 heures de droit commercial. L'exigence de cours sur le droit/droits civiques ne s'applique pas aux candidats admis à exercer devant la cour suprême.

- ✓ Les agents immobiliers autorisés avant le 1er août 2001 doivent suivre huit cours de 30 heures dans un établissement d'enseignement supérieur
- ✓ Les cours peuvent être suivis par enseignement en classe ou à distance
- ✓ L'exigence de formation en droit/droits civiques est supprimée pour les candidats admis à exercer devant la cour suprême

54.4 Conditions de formation - Agent immobilier autorisé à partir du 1er août 2001

Un candidat autorisé comme agent immobilier à partir du 1er août 2001 doit compléter dans un établissement d'enseignement supérieur : 40 heures de pratique immobilière ; 40 heures couvrant la loi immobilière de l'Ohio et les sujets relatifs aux droits civils ; 20 heures d'évaluation immobilière ; 20 heures de financement immobilier ; plus les heures de gestion financière, gestion des ressources humaines/gestion du personnel, économie commerciale appliquée et droit des affaires spécifiées pour les candidats d'avant 2001. Les cours peuvent être en présentiel ou à distance.

- ✓ Les agents immobiliers d'après le 1er août 2001 ont besoin de 40 heures de pratique immobilière et 40 heures de loi immobilière/droits civils
- ✓ Besoin de 20 heures d'évaluation immobilière et 20 heures de financement immobilier
- ✓ Besoin également des heures de gestion financière, HR/personnel, économie commerciale appliquée et droit des affaires de la division (B)(6)(a)

54.5 Absence de violations antérieures de licence

Un candidat ne doit pas avoir violé une quelconque disposition du Chapitre 4735 ou toute règle adoptée en vertu de celui-ci au cours de toute période où il était titulaire d'une licence. S'il a violé une telle disposition ou règle, il doit établir à la satisfaction du surintendant qu'il ne la violera pas à nouveau.

- ✓ Absence de violation antérieure du Chapitre 4735 ou de ses règles pendant la période de possession de la licence
- ✓ En cas de violation antérieure, le candidat doit prouver qu'il ne violera pas à nouveau

54.6 Âge minimum de dix-huit ans

Un candidat à une licence de courtier immobilier doit être âgé d'au moins dix-huit ans.

- ✓ Le candidat doit être âgé d'au moins 18 ans

54.7 Exemptions de formation basées sur la date de la licence

Les exigences de cours de formation ne s'appliquent pas aux candidats titulaires d'une licence de vendeur valide délivrée avant le 2 janvier 1972. Les exigences de cours en gestion financière, ressources humaines, économie commerciale et droit commercial ne s'appliquent pas à ceux titulaires d'une licence de vendeur valide délivrée avant le 3 janvier 1984. Les exigences de cours d'évaluation ne s'appliquent pas aux nouveaux candidats titulaires d'une licence ou d'un certificat d'évaluateur valide de l'Ohio délivré avant la demande. La réussite est déterminée par la loi en vigueur au moment où la formation a été suivie.

- ✓ Les titulaires de licence antérieurs au 2 janvier 1972 sont exemptés de tous les cours de formation (B)(6)
- ✓ Les titulaires de licence antérieurs au 3 janvier 1984 sont exemptés des heures de cours en gestion et affaires
- ✓ Le cours d'évaluation est supprimé pour les candidats titulaires d'une licence ou d'un certificat d'évaluateur valide de l'Ohio délivré avant la demande
- ✓ L'achèvement est jugé selon la loi en vigueur à la date où la formation a été suivie

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 Frais de renouvellement de licence de courtier et évaluations de courtage

Le renouvellement d'une licence de courtier immobilier d'une durée de trois ans coûte deux cent quarante-trois dollars. Si le titulaire de la licence est une société de personnes, une association, une LLC, une LLP ou une corporation, les frais de renouvellement complets du courtier sont requis pour chaque membre qui est courtier immobilier. Si le courtier a de 11 à 20 agents de vente associés, une évaluation de courtage supplémentaire de soixante-quatre dollars s'applique. Pour chaque tranche supplémentaire de dix agents de vente (ou toute fraction de celle-ci), l'évaluation de courtage augmente de trente-sept dollars.

- ✓ Les frais de renouvellement de la licence de courtier d'une durée de trois ans s'élèvent à 243 $
- ✓ Chaque membre courtier d'une entité doit payer les frais de renouvellement complets du courtier
- ✓ Une agence de courtage ayant de 11 à 20 agents de vente associés est assujettie à une évaluation supplémentaire de 64 $
- ✓ L'évaluation augmente de 37 $ pour chaque tranche supplémentaire de dix agents de vente ou fraction de celle-ci

55.2 Frais de renouvellement de permis de vendeur

Le renouvellement d'un permis de vendeur immobilier d'une durée de trois ans coûte cent quatre-vingt-deux dollars.

- ✓ Les frais de renouvellement du permis de vendeur d'une durée de trois ans s'élèvent à 182 dollars
- ✓ Le renouvellement couvre une période de permis d'une durée de trois ans

55.3 Pénalité de renouvellement tardif

Le renouvellement de licence d'un courtier ou d'un agent immobilier déposé dans les douze mois suivant la date de renouvellement du titulaire de licence entraîne une pénalité de dépôt tardif supplémentaire équivalente à cinquante pour cent des frais triennaux requis.

- ✓ Les renouvellements tardifs déposés dans les 12 mois suivant la date de renouvellement sont assortis d'une pénalité de 50 % des frais triennaux requis
- ✓ La pénalité s'ajoute aux frais de renouvellement standard

55.4 Frais de licence de succursale

Les frais non remboursables pour une licence de succursale s'élèvent à vingt dollars par période d'octroi de licence.

- ✓ Les frais de licence de succursale sont de 20 $
- ✓ Les frais s'appliquent pour chaque période d'octroi de licence

55.5 Frais pour courtier et agent immobilier étranger

La licence de courtier immobilier étranger et chaque renouvellement coûtent trente dollars par agent immobilier employé par le courtier, mais pas moins de deux cent trois dollars. La licence d'agent immobilier étranger et chaque renouvellement coûtent soixante-huit dollars.

- ✓ La licence/renouvellement du courtier immobilier étranger est de 30 $ par agent immobilier employé, minimum 203 $
- ✓ La licence/renouvellement de l'agent immobilier étranger est de 68 $

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 Obligations obligatoires de la Commission en matière de réglementation

La Commission DOIT (must) adopter des règles raisonnables en vertu du chapitre 119 pour l'émission, le renouvellement, la suspension et la révocation des licences ; d'autres sanctions pour les violations ; la conduite des audiences ; la réactivation des licences ; et le système de licence/renouvellement de trois ans. C'est une autorité obligatoire.

- ✓ La Commission DOIT adopter des règles pour l'émission, le renouvellement, la suspension et la révocation des licences
- ✓ Les règles doivent établir un système de licence de trois ans et de renouvellement de licence de trois ans
- ✓ Les règles doivent couvrir les sanctions pour les violations, la conduite des audiences et le processus de réactivation d'une licence
- ✓ Les règles doivent aborder l'avis des formulaires de renouvellement et les délais de dépôt et les cotisations spéciales en vertu de R.C. 4735.12(A)

56.2 Règles relatives aux comptes de fiducie et de gestion immobilière

La Commission doit adopter des règles concernant les comptes de fiducie et les comptes de gestion immobilière. Les courtages qui gèrent des biens pour autrui peuvent, en vertu d'un contrat écrit avec le propriétaire, exercer l'autorité de signature pour les retraits des comptes de gestion immobilière détenus au nom du propriétaire sans violer le R.C. 4735.18(A). Les intérêts gagnés appartiennent au propriétaire du bien, sauf accord contraire écrit.

- ✓ Un contrat écrit avec le propriétaire du bien est requis pour qu'un courtage exerce l'autorité de signature sur le compte de gestion immobilière du propriétaire
- ✓ L'exercice de cette autorité de retrait ne constitue pas une violation du R.C. 4735.18(A)
- ✓ Les intérêts gagnés sur les comptes de fiducie de gestion immobilière sont payables au propriétaire du bien, sauf si un contrat écrit en dispose autrement

56.3 Normes d'approbation des cours de formation

La Commission doit adopter des règles établissant les normes d'approbation des cours de formation postérieurs à l'obtention de la licence (exigés en vertu de R.C. 4735.07(G) et 4735.09(J)), des programmes de cours préalables à la licence, des cours de préparation aux examens et de la formation continue. Les cours de formation continue doivent être ouverts à toutes les personnes titulaires d'une licence en vertu du chapitre.

- ✓ Les règles doivent établir des normes pour les cours de formation postérieurs à la licence, préalables à la licence, de préparation aux examens et de formation continue
- ✓ Les cours de formation continue doivent être ouverts à tous les titulaires de licence en vertu du chapitre 4735
- ✓ Un organisme parrain peut offrir à ses membres une réduction raisonnable des frais de cours

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 Conditions pour les agents commerciaux hors de l'État

Un agent commercial hors de l'État peut exercer des actes nécessitant une licence d'agent immobilier de l'Ohio pour l'immobilier commercial uniquement si toutes les conditions sont remplies : l'agent doit être autorisé par un courtier commercial hors de l'État et travail directement sous sa supervision ; ce courtier doit lui-même satisfaire à toutes les exigences de la division (A) ; l'agent doit fournir un certificat actuel de bonne moralité ; et l'agent ne peut collecter de l'argent que au nom du courtier et avec le consentement du courtier.

- ✓ L'agent doit être autorisé et travailler sous la supervision directe du courtier commercial hors de l'État
- ✓ Le courtier hors de l'État associé doit satisfaire à toutes les exigences de la division (A)
- ✓ L'agent doit fournir au courtier Ohio coopérant un certificat actuel de bonne moralité délivré par la juridiction où l'agent détient une licence active
- ✓ L'agent ne peut collecter de l'argent (commissions, dépôts, paiements, loyers) que au nom et avec le consentement du courtier hors de l'État sous lequel il est autorisé

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 Conditions et délais de renouvellement de l'enregistrement

Chaque courtier agréé, agence immobilière ou agent immobilier doit déposer un avis de renouvellement sur un formulaire prescrit par le surintendant, au plus tard à la date limite adoptée par la Commission immobilière de l'Ohio selon ses règles pour ce titulaire de licence. Les titulaires de licence en statut de démission en vertu de 4735.142 sont exemptés. Le surintendant doit envoyer l'avis de renouvellement deux mois avant la date limite à l'adresse de courrier électronique du titulaire de licence dossier (ou l'adresse e-mail professionnelle de l'agence pour les entités). Un titulaire de licence ne peut pas renouveler plus tôt que deux mois avant la date limite de dépôt.

- ✓ Un avis de renouvellement doit être déposé au plus tard à la date limite adoptée par la Commission sur un formulaire prescrit par le surintendant
- ✓ Le surintendant envoie l'avis de renouvellement deux mois avant la date limite à l'adresse e-mail dossier
- ✓ Un titulaire de licence ne peut pas renouveler plus tôt que deux mois avant la date limite de dépôt
- ✓ Les titulaires de licence en statut de démission en vertu de la section 4735.142 sont exemptés de l'obligation de dépôt de renouvellement

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 Les offres concomitantes ne constituent pas une violation de devoir

Un titulaire de licence ne viole aucun devoir envers l'acheteur en montrant les mêmes propriétés à d'autres acheteurs ou en préparant/présentant des offres d'achat ou de location concomitantes pour la même propriété. Avant de préparer une offre concomitante, le titulaire de licence doit divulguer ce fait à tous les clients pour lesquels il prépare ou présente (ou a préparé/présenté) des offres concomitantes sur la même propriété, et doit orienter vers un autre titulaire de licence tout client qui demande une telle orientation.

- ✓ Montrer la même propriété à plusieurs acheteurs ou préparer des offres concomitantes ne constitue pas une violation de devoir
- ✓ Avant de préparer une offre concomitante, le titulaire de licence doit divulguer ce fait à tous les clients concernés
- ✓ Le titulaire de licence doit orienter vers un autre titulaire de licence tout client qui demande une orientation

59.2 Forme et Confidentialité de la Divulgation d'Offres Contemporaines

La divulgation obligatoire des offres contemporaines doit être fournie par écrit, sauf si la divulgation écrite ne peut pas être remise en temps opportun, auquel cas elle peut être donnée verbalement. La divulgation du fait des offres contemporaines ne viole pas la confidentialité, mais le titulaire de permis doit maintenir confidentielle entre les acheteurs l'identité des acheteurs et les conditions de leurs offres.

- ✓ La divulgation d'offres contemporaines doit être par écrit, sauf si la remise écrite en temps opportun est impossible, auquel cas elle peut être verbale
- ✓ La divulgation du fait des offres contemporaines ne constitue pas une violation de confidentialité
- ✓ L'identité des acheteurs et les conditions de leurs offres doivent rester confidentielles entre les acheteurs

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 Examen pour Agent Immobilier Étranger

Tout candidat doit passer un examen écrit prescrit et administré par le surintendant. L'examen porte sur les principes de la pratique immobilière, le droit immobilier, le financement et l'évaluation, les transactions et instruments immobiliers, les canons de l'éthique professionnelle, et les devoirs des agents immobiliers étrangers. Des frais fixes et des règles spécifiques s'appliquent aux examens manqués et aux reprises.

- ✓ Tout candidat doit réussir un examen écrit prescrit et administré par le surintendant
- ✓ Les frais d'examen, lorsqu'administrés par le surintendant, s'élèvent à soixante-huit dollars
- ✓ Si un candidat ne se présente pas, les frais sont confisqués et une nouvelle demande avec frais doit être déposée sauf en cas de motif valable
- ✓ Un candidat qui échoue à l'examen deux fois doit attendre six mois avant de pouvoir demander une reprise
- ✓ L'examen couvre les principes de la pratique immobilière, le droit, le financement, l'évaluation, les transactions/instruments, l'éthique professionnelle, et les devoirs de l'agent immobilier

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 Devoirs obligatoires du surintendant

Le surintendant doit administrer le chapitre 4735, émettre tous les ordres nécessaires pour mettre en œuvre le chapitre, enquêter sur les plaintes concernant les violations ou la conduite des titulaires de licence, maintenir une section d'enquête et d'audit, nommer des examinateurs-instructeurs pour les procédures disciplinaires et administrer le fonds de rétablissement de l'immobilier.

- ✓ Le surintendant doit administrer le chapitre 4735 et émettre tous les ordres nécessaires
- ✓ Le surintendant doit enquêter sur les plaintes concernant les violations ou la conduite des titulaires de licence
- ✓ Le surintendant doit établir et maintenir une section d'enquête et d'audit
- ✓ Le surintendant doit nommer un examinateur-instructeur pour les procédures disciplinaires selon les articles 3123.47, 4735.052 ou 4735.18
- ✓ Le surintendant doit administrer le fonds de rétablissement de l'immobilier

61.2 Autorité d'enquête et d'audit

La section d'enquête et d'audit mène des inspections, des audits et d'autres enquêtes pour appliquer le chapitre. Les enquêteurs et les auditeurs ont le droit d'examiner et d'auditer les dossiers commerciaux des titulaires de licence et des prestataires de cours de formation continue pendant les heures normales de bureau.

- ✓ Les enquêteurs/auditeurs peuvent examiner et auditer les dossiers commerciaux des titulaires de licence et des prestataires de cours de formation continue
- ✓ Les examens et audits sont menés pendant les heures normales de bureau

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 Publicité pour un bien immobilier que le titulaire de licence ne possède pas

Tout courtier immobilier agréé ou agent immobilier qui fait de la publicité pour acheter, vendre, échanger ou louer un bien immobilier (ou pour exercer toute activité réglementée par le chapitre) concernant un bien que le titulaire de licence NE POSSÈDE PAS doit être identifié dans l'annonce par son nom et doit indiquer le nom du courtage auquel le titulaire de licence est affilié.

- ✓ Les annonces pour un bien immobilier que le titulaire de licence ne possède pas doivent identifier le titulaire de licence par son nom
- ✓ L'annonce doit également indiquer le nom du courtage affilié

62.2 Publicité d'un bien immobilier détenu par le titulaire de licence (bien détenu par un agent)

Tout courtier immobilier ou vendeur autorisé qui fait la publicité pour vendre, échanger ou louer un bien immobilier qu'il POSSÈDE doit être identifié par son nom et doit indiquer que le bien est « détenu par un agent ». Si ce bien est inscrit auprès d'une agence immobilière, l'annonce doit également indiquer le nom de l'agence auprès de laquelle le bien est inscrit.

- ✓ Les annonces pour les biens immobiliers détenus par le titulaire de licence doivent identifier le titulaire par son nom et divulguer que le bien est « détenu par un agent »
- ✓ Si le bien détenu par le titulaire de licence est inscrit auprès d'une agence, l'annonce doit également nommer cette agence

62.3 Égalité de prominence du nom de l'agence immobilière

Le nom de l'agence immobilière doit être affiché avec une importance égale à celle du nom du vendeur immobilier dans la publicité. « Agence immobilière » désigne le nom commercial sous lequel l'entreprise immobilière ou le courtier indépendant exerce ses activités, ou, si aucun nom commercial n'est utilisé, le nom de l'entreprise immobilière ou du courtier indépendant tel que licencié.

- ✓ Le nom de l'agence immobilière doit apparaître avec une importance égale à celle du nom du vendeur immobilier dans la publicité
- ✓ « Agence immobilière » est définie comme le nom commercial (DBA), ou le nom licencié si aucun nom commercial n'est utilisé

62.4 Interdiction de la publicité mensongère « vendu par le propriétaire »

Un courtier représentant un vendeur en vertu d'un contrat d'inscription avec droit exclusif de vente ou de location ne doit pas faire de publicité auprès du public en présentant la propriété comme « vendue par le propriétaire » ou autrement induire le public en erreur en lui faisant croire que le vendeur n'est pas représenté par un courtier immobilier.

- ✓ Un courtier disposant d'un droit exclusif de vente/location ne peut pas faire de publicité pour la propriété en la présentant comme « vendue par le propriétaire »
- ✓ Un courtier ne peut pas induire le public en erreur en lui faisant croire que le vendeur n'est pas représenté

62.5 La publicité impropre constitue une violation prima facie

Si un courtier ou un agent immobilier fait de la publicité d'une manière autre que celle prévue dans cette section ou ses règles, cette publicité constitue une preuve prima facie d'une violation en vertu de la division (A)(21) de la section 4735.18 du Code révisé. Le surintendant peut alors engager une action disciplinaire en vertu de 4735.051 (conformément au chapitre 119) ou signifier une citation au titulaire de la licence.

- ✓ La publicité non conforme constitue une preuve prima facie d'une violation en vertu de l'article 4735.18(A)(21) du Code révisé de l'Ohio
- ✓ Le surintendant peut soit engager une action disciplinaire, soit signifier une citation au titulaire de la licence

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 Nature de la relation d'agence double

La déclaration de divulgation doit expliquer la nature d'une relation d'agence double, y compris que lorsqu'ils agissent en tant qu'agent double, les titulaires de permis du courtage représentent deux clients dont les intérêts sont, ou pourraient être à certains moments, différents ou contraires. Elle doit également divulguer que, par conséquent, l'agent double peut ne pas être en mesure de plaider au nom d'un client dans la même mesure que s'il représentait un seul client.

- ✓ Un agent double représente deux clients dont les intérêts peuvent être différents ou contraires
- ✓ Un agent double ne peut pas plaider pour un client dans la même mesure que lorsqu'il représente un seul client

63.2 Obligations et confidentialité en agence double

La déclaration doit décrire les obligations que le courtage et ses agents et employés affiliés doivent envers chaque client, y compris l'obligation de confidentialité. Elle doit également stipuler que, en tant qu'agent double, le courtage ne peut pas exercer des activités contraires aux intérêts ou aux instructions d'une partie ou agir de manière biaisée au nom d'une partie.

- ✓ Les obligations envers chaque client, y compris l'obligation de confidentialité, doivent être décrites
- ✓ Un agent double ne peut pas agir contrairement aux intérêts ou instructions d'une partie ni agir de manière biaisée envers une partie

63.3 Droit du client de refuser la double agence

La déclaration doit informer le client que le consentement à la relation de double agence n'est pas obligatoire et doit expliquer les options disponibles si le client ne consent pas, y compris le droit de résilier la relation d'agence et de chercher une représentation auprès d'une autre source.

- ✓ Un client n'est pas obligé de consentir à une relation de double agence
- ✓ Si un client refuse le consentement, les options incluent la résiliation de la relation d'agence et la recherche d'une représentation auprès d'une autre source

63.4 Divulgation des relations matérielles

La déclaration doit préciser que ni le courtage ni ses mandataires affiliés n'ont de relation matérielle avec l'un ou l'autre client, sauf si elle est accessoire à la transaction, ou, si une telle relation existe, en divulguer la nature. Une « relation matérielle » désigne toute relation personnelle, familiale ou commerciale effectivement connue entre le courtage ou un mandataire affilié et un client qui pourrait compromettre la capacité à exercer un jugement indépendant et conforme à la loi par rapport à un autre client.

- ✓ Toute relation matérielle au-delà de celle accessoire à la transaction doit être divulguée
- ✓ « Relation matérielle » désigne une relation personnelle, familiale ou commerciale effectivement connue qui pourrait compromettre le jugement indépendant par rapport à un autre client

63.5 Divulgation de la source de rémunération

La déclaration de divulgation de double agence doit contenir une section précisant la source de rémunération au courtier immobilier.

- ✓ La déclaration doit inclure une section précisant la source de la rémunération du courtier

63.6 Consentement volontaire et éclairé à la double agence

La déclaration doit confirmer que le consentement à la relation de double agence a été donné volontairement, que la signature du client indique un consentement éclairé, et que les devoirs d'agent double divulgués selon la division (B) ont été lus et compris par le client.

- ✓ Le consentement à la double agence doit être donné volontairement et la signature indique un consentement éclairé
- ✓ La signature du client confirme que les devoirs d'agent double divulgués selon la division (B) ont été lus et compris

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 Approbation du nom commercial pour les agences immobilières

Le surintendant doit approuver l'utilisation d'un nom commercial par une agence immobilière s'il répond à deux critères : (a) le nom est clairement distinguable d'un nom enregistré par une autre agence immobilière existante (ou l'agence existante dépose son consentement écrit), et (b) le nom n'est pas trompeur et ne risque pas de tromper le public. Le surintendant peut approuver plus d'un nom commercial pour une agence immobilière. Une fois approuvés, les noms commerciaux approuvés sont les SEULS noms d'identification que l'agence immobilière peut utiliser dans toute sa publicité.

- ✓ Un nom commercial doit être clairement distinguable du nom enregistré d'une autre agence immobilière existante, ou le consentement écrit doit être déposé
- ✓ Un nom commercial ne doit pas être trompeur ou susceptible de tromper le public
- ✓ Une agence immobilière peut être approuvée pour utiliser plus d'un nom commercial
- ✓ Les noms commerciaux approuvés doivent être les seuls noms d'identification utilisés dans toute la publicité de l'agence immobilière

64.2 Exigences de divulgation du nom du demandeur personne morale

Si le demandeur est une société en nom collectif, une société à responsabilité limitée, une société en commandite à responsabilité limitée ou une association, les noms de tous les membres doivent être indiqués. Si le demandeur est une personne morale, les noms de son président et de chacun de ses dirigeants doivent être indiqués.

- ✓ Les sociétés en nom collectif, SARL, SELRL et associations doivent indiquer les noms de tous les membres
- ✓ Les personnes morales doivent indiquer les noms du président et de chaque dirigeant

64.3 Droit du surintendant de rejeter les noms trompeurs

Le surintendant peut rejeter la demande d'une entité si le nom proposé est susceptible de tromper le public, ou si le nom n'est pas distinguable du nom d'une entité existante titulaire d'une licence en vertu du chapitre 4735. Le rejet peut être évité si le demandeur dépose le consentement écrit de l'entité existante au nom similaire, exécuté par son représentant dûment autorisé, autorisant l'utilisation du nom.

- ✓ Le surintendant peut rejeter un nom susceptible de tromper le public
- ✓ Le surintendant peut rejeter un nom non distinguable du nom d'une entité existante titulaire d'une licence
- ✓ Le consentement écrit de l'entité existante autorise l'utilisation d'un nom similaire

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 Obligations obligatoires de la Commission

L'ORC 4735.03 énumère les obligations que la commission DOIT accomplir. Celles-ci incluent l'adoption de canons d'éthique pour l'industrie immobilière; l'examen (en appel ou de sa propre initiative) et l'annulation, la révocation ou la modification des ordres du surintendant; l'administration et l'audition des appels concernant les réclamations contre le fonds de protection des courtiers immobiliers; la direction du surintendant concernant le contenu, la programmation et l'offre des cours immobiliers pour les exigences de formation des vendeurs et des courtiers; la diffusion d'informations sur les activités de la commission; la notification aux titulaires de permis des changements aux lois sur les droits civiques; la publication de brochures sur le logement et les recours; et la formation des membres de la commission et des employés de la division.

- ✓ La commission DOIT adopter des canons d'éthique pour l'industrie immobilière
- ✓ La commission peut examiner, annuler, révoquer ou modifier tout ordre du surintendant en appel ou de sa propre initiative
- ✓ La commission administre et entend les appels des ordres du surintendant concernant les réclamations contre le fonds de protection des courtiers immobiliers
- ✓ La commission dirige le surintendant sur le contenu, la programmation et l'offre des cours de formation des vendeurs et des courtiers
- ✓ La commission doit notifier les titulaires de permis des changements aux lois sur les droits civiques et les avertir que le non-respect peut entraîner une action disciplinaire

65.2 Pouvoirs d'enquête et d'application de la loi

La commission ou le surintendant de l'immobilier peut enquêter sur les plaintes concernant les violations de l'ORC 4735.02 (activité sans permis) ou 4735.25, et peut assigner des témoins dans le cadre de ces enquêtes conformément à l'ORC 4735.04. Ils peuvent également demander au tribunal compétent une ordonnance interdisant les violations. Après démonstration qu'une personne, entreprise, partenariat, association, LLC, LLP ou société a violé ou est sur le point de violer ces sections, le tribunal doit accorder une injonction, ordonnance de restriction ou toute autre ordonnance appropriée.

- ✓ La commission ou le surintendant peut enquêter sur les plaintes de violations de l'ORC 4735.02 ou 4735.25
- ✓ Ils peuvent assigner des témoins conformément à l'ORC 4735.04
- ✓ Ils peuvent demander au tribunal compétent une ordonnance interdisant les violations, et le tribunal doit accorder une injonction ou ordonnance de restriction après démonstration appropriée

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 Contenus obligatoires des contrats d'agence écrits

L'ORC 4735.55(C) énumère tous les éléments qu'un contrat d'agence écrit doit contenir. Les candidats à l'examen doivent mémoriser ces composantes requises, qui incluent une date d'expiration, des déclarations sur l'équité en matière de logement, la définition du blockbusting, le logo HUD d'égalité des chances en matière de logement, le langage de nomination/exclusivité et les conditions de compensation.

- ✓ Doit contenir une date d'expiration définitive
- ✓ Doit contenir une déclaration sur l'équité en matière de logement faisant référence à la loi fédérale de l'Ohio sur l'équité en matière de logement (ORC 4112.02(H)) et à la loi fédérale sur l'équité en matière de logement (42 U.S.C.A. 3601)
- ✓ Doit contenir une déclaration définissant le 'blockbusting' et affirmant qu'il est illégal
- ✓ Doit inclure une copie du logotype HUD d'égalité des chances en matière de logement (24 C.F.R. 109.30)
- ✓ Doit déclarer que le titulaire de licence est nommé agent du client et indiquer si la relation est exclusive ou non exclusive
- ✓ Doit préciser les conditions de rémunération du courtier
- ✓ Doit contenir une déclaration bien visible stipulant que les frais et commissions du courtier ne sont pas fixés par la loi, sont entièrement négociables et peuvent être payés par le vendeur, l'acheteur, le propriétaire, le locataire, un tiers ou être partagés entre les courtiers

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 Le courtier détient la licence du vendeur immobilier

La licence de chaque vendeur immobilier est envoyée par voie électronique et reste en possession du courtier agréé avec lequel le vendeur est associé. Le courtier la conserve jusqu'à ce que le titulaire place la licence en statut inactif/démissionnaire ou que le vendeur parte ou soit licencié. Le courtier doit conserver une copie disponible pour inspection publique immédiate sur demande au bureau du courtier.

- ✓ La licence d'un vendeur immobilier est envoyée par voie électronique au courtier associé et conservée par celui-ci
- ✓ Le courtier conserve la licence jusqu'à ce qu'elle soit placée en statut inactif/démissionnaire ou que le vendeur parte/soit licencié
- ✓ Le courtier doit conserver une copie de la licence de chaque vendeur immobilier immédiatement disponible pour inspection publique sur demande

67.2 Avis de départ ou de résiliation d'un agent immobilier

Dès qu'un agent immobilier quitte son emploi ou est résilié, le courtier doit notifier le surintendant de l'immobilier par courrier électronique à l'adresse e-mail générale de la division (sauf disposition contraire des divisions (G) et (H)). Le courtier doit conserver une copie de la notification écrite pendant trois ans. Le défaut de notification dans un délai de trois jours ouvrables suivant une demande écrite du surintendant constitue une preuve prima facie de mauvaise conduite en vertu de l'ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ Le courtier doit notifier le surintendant par courrier électronique immédiatement lorsqu'un agent immobilier quitte son emploi ou est résilié
- ✓ Le courtier doit conserver une copie de la notification pendant trois ans
- ✓ Le défaut de notification dans un délai de trois jours ouvrables suivant une demande écrite constitue une preuve prima facie de mauvaise conduite en vertu de l'ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 Obligations de surveillance et de supervision du courtier principal

Le courtier principal doit superviser et diriger les opérations de l'agence immobilière et généralement superviser l'activité agréée de tous les titulaires de licence affiliés. Cela inclut s'assurer que les titulaires de licence affiliés fournissent des services immobiliers uniquement dans leur domaine de compétence, ou qu'ils travaillent avec un autre titulaire de licence affilié possédant cette compétence. Le courtier principal doit également établir des pratiques et des procédures pour s'assurer que seuls les titulaires de licence affiliés effectuent et sont rémunérés pour l'activité agréée, et pour assurer la conformité aux exigences en matière de publicité.

- ✓ Le courtier principal doit superviser et diriger les opérations de l'agence immobilière
- ✓ Le courtier principal doit généralement superviser l'activité agréée des titulaires de licence affiliés
- ✓ Doit s'assurer que les titulaires de licence travaillent dans leur domaine de compétence ou avec un titulaire de licence affilié compétent
- ✓ Doit établir des procédures pour que seuls les titulaires de licence affiliés effectuent et soient rémunérés pour l'activité agréée
- ✓ Doit établir des procédures assurant la conformité aux exigences en matière de publicité

68.2 Conformité aux devoirs relatifs à la licence, au bureau et au compte fiduciaire

Le courtier principal est responsable du respect des exigences du bureau, de l'affichage de la déclaration de logement équitable dans les bureaux et sur les brochures requises, du renouvellement et de la maintenance des licences de courtage, des bureaux succursales et des titulaires de licences affiliés, et de la restitution des licences des titulaires de licences résiliés. Le courtier principal doit également respecter les exigences des comptes bancaires fiduciaires/spécialisés et maintenir des dossiers complets et exacts des comptes fiduciaires et des transactions.

- ✓ Doit respecter les exigences statutaires du bureau
- ✓ Doit afficher la déclaration de logement équitable dans les bureaux et sur les brochures requises
- ✓ Doit renouveler et maintenir les licences de courtage, de succursales et de titulaires de licences affiliés et payer les frais requis
- ✓ Doit restituer les licences des vendeurs et courtiers résiliés
- ✓ Doit respecter les exigences des comptes bancaires fiduciaires/spécialisés et maintenir des dossiers exacts des comptes fiduciaires et des transactions
- ✓ Doit payer les titulaires de licences affiliés conformément à la loi

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 Définition d'un Agent Immobilier

Un « agent immobilier » désigne toute personne associée à un courtier immobilier agréé pour accomplir ou traiter tout acte ou transaction compris dans la définition d'un courtier immobilier, moyennant compensation ou non. Un agent doit être associé à un courtier agréé.

- ✓ Un agent doit être associé à un courtier immobilier AGRÉÉ
- ✓ Un agent effectue les mêmes actes qu'un courtier mais sous la supervision d'un courtier

69.2 Définition de l'immobilier

L'« immobilier » comprend les baux et tous les droits ou intérêts fonciers situés en Ohio, qu'ils soient corporels ou incorporels, en pleine propriété ou en usufruit, ainsi que les améliorations apportées au terrain. Il exclut spécifiquement les droits d'inhumation en cimetière.

- ✓ L'immobilier comprend les baux et les intérêts fonciers en pleine propriété et en usufruit, corporels ou incorporels
- ✓ Les droits d'inhumation en cimetière ne sont PAS inclus dans la définition de l'immobilier
- ✓ L'immobilier doit être situé dans cet État (Ohio) pour relever de cette définition

69.3 Immobilier étranger et courtiers en immobilier étranger

L'« immobilier étranger » désigne les biens immobiliers NON situés en Ohio et tout intérêt dans ces biens immobiliers. Un « courtier en immobilier étranger » exerce ou traite les actes selon la division (A) concernant l'immobilier étranger. Un « agent en immobilier étranger » est une personne associée à un courtier en immobilier étranger autorisé qui effectue ces actes moyennant rémunération ou autrement.

- ✓ L'immobilier étranger est un bien immobilier situé EN DEHORS de l'Ohio
- ✓ Un agent en immobilier étranger doit être associé à un courtier en immobilier étranger autorisé
- ✓ Les courtiers en immobilier étranger exercent les mêmes actes énumérés mais concernant des biens situés hors de l'État

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 Qui peut recouvrer auprès du Fonds

Une personne qui obtient un jugement définitif rendu par un tribunal compétent contre un courtier ou un agent immobilier autorisé, fondé sur une conduite violant le Chapitre 4735 ou ses règles et associée à un acte que seul un courtier ou un agent immobilier autorisé peut accomplir, peut déposer une demande vérifiée auprès de la Cour de justice générale du comté de Franklin pour obtenir le paiement de la portion impayée du jugement représentant les pertes réelles et directes.

- ✓ Un jugement définitif contre un courtier ou un agent immobilier autorisé est requis
- ✓ Le jugement doit être fondé sur une conduite violant le Chapitre 4735 ou ses règles
- ✓ La demande doit être déposée auprès de la Cour de justice générale du comté de Franklin
- ✓ Seule la portion des pertes réelles et directes du jugement impayé est recouvrable

70.2 Dommages non recouvrables auprès du Fonds

Les dommages punitifs, les honoraires d'avocat et les intérêts sur un jugement ne sont PAS recouvrables auprès du fonds. Les dépens judiciaires ne peuvent être recouvrés que à la discrétion du surintendant ; si le surintendant l'autorise, l'ordonnance du tribunal peut diriger le paiement des dépens judiciaires à partir du fonds.

- ✓ Les dommages punitifs, les honoraires d'avocat et les intérêts ne sont pas recouvrables auprès du fonds
- ✓ Les dépens judiciaires ne peuvent être recouvrés que à la discrétion du surintendant
- ✓ Seules les pertes réelles et directes sont recouvrables

70.3 Conditions pour obtenir une ordonnance de paiement

Le tribunal ordonne le paiement à partir du fonds uniquement lorsque le demandeur démontre : (a) qu'un jugement admissible a été obtenu ; (b) que tous les appels ont été épuisés et qu'un avis a été donné au surintendant ; (c) que le demandeur n'est pas le débiteur jugé ou le représentant personnel de ce dernier ; (d) que le demandeur a diligemment poursuivi les recours contre tous les débiteurs jugés et autres personnes responsables ; et (e) que la demande a été présentée dans l'année suivant la fin de toutes les procédures, y compris les appels.

- ✓ Tous les appels du jugement doivent être épuisés avant le recouvrement
- ✓ Le demandeur ne peut pas être le conjoint du débiteur jugé ni le représentant de ce dernier
- ✓ Le demandeur doit poursuivre diligemment les recours contre tous les débiteurs jugés et les personnes responsables
- ✓ La demande doit être présentée dans l'année suivant la fin de toutes les procédures, y compris les appels

70.4 Exclusions de la couverture du Fonds de récupération

Les dispositions de récupération ne s'appliquent pas aux : actions découlant de comptes de gestion immobilière détenus au nom du propriétaire ; une compagnie de cautionnement qui n'est pas partie principale à la transaction ; une personne cherchant à obtenir le paiement d'une commission ou d'honoraires pour l'exercice d'un acte autorisé ; ou les pertes des investisseurs immobiliers où le demandeur et le titulaire de licence sont tous deux parties principales à l'investissement.

- ✓ Les comptes de gestion immobilière détenus au nom du propriétaire sont exclus
- ✓ Les réclamations pour commissions ou honoraires impayés ne sont pas remboursables par le fonds
- ✓ Les pertes où le demandeur et le titulaire de licence sont tous deux parties principales à l'investissement sont exclues
- ✓ Les compagnies de cautionnement n'agissant pas en tant que partie principale sont exclues

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 Paiement et réception de commissions d'autres États

Un courtier agréé en Ohio ou un agent immobilier étranger peut verser une commission à un courtier agréé ou à un agent d'un autre État ou pays, et en recevoir une. Cependant, ceci n'est autorisé QUE lorsque cela est conforme aux règles adoptées par la Commission immobilière de l'Ohio en vertu du § 4735.10.

- ✓ Un courtier en Ohio peut verser ou recevoir des commissions vers/en provenance de courtiers agréés hors de l'État ou étrangers
- ✓ Cette coopération doit respecter les règles adoptées par la Commission immobilière de l'Ohio en vertu du § 4735.10

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 Processus de réunion de médiation informelle

Si le plaignant et le titulaire de permis demandent tous deux la médiation, le surintendant programme une réunion de médiation informelle avec un enquêteur. Si un arrangement est conclu, le dossier est fermé. Si les parties refusent de se réunir ou ne parviennent pas à un arrangement, le surintendant enquête sur la conduite du titulaire de permis.

- ✓ La réunion de médiation doit être programmée dans les 20 jours ouvrables, chaque partie étant autorisée à demander une prolongation de jusqu'à 15 jours ouvrables pour cause valable
- ✓ Si les parties parviennent à un arrangement lors de la médiation, l'enquêteur en fait rapport et le dossier de plainte est fermé
- ✓ Si les parties refusent de médier ou ne parviennent pas à un arrangement, le surintendant doit les en notifier dans les 5 jours ouvrables et enquêter sur la conduite du titulaire de permis

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 Contenu de la Demande de Qualification

Une personne désireuse de vendre, louer ou négocier des biens immobiliers étrangers doit déposer une demande auprès du surintendant des biens immobiliers selon la forme prescrite. La demande doit inclure des divulgations détaillées concernant la propriété, les propriétaires, les charges, les améliorations, les conditions de vente et les commissions.

- ✓ La demande doit inclure une description exacte du bien immobilier étranger et une carte ou un plan préparé par un géomètre montrant les limites et les dimensions
- ✓ La demande doit divulguer les noms des propriétaires, la responsabilité financière, les adresses et les documents constitutifs le cas échéant
- ✓ La demande doit énumérer tous les privilèges et charges, les améliorations/développements, les restrictions d'utilisation, les formules et conditions de contrat, les prix de vente et toutes les commissions ou rémunérations aux courtiers/agents immobiliers
- ✓ Le surintendant peut exiger d'autres informations supplémentaires

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 Frais de demande de courtier

Des frais non remboursables de quatre-vingt-un dollars doivent accompagner la demande. Ces frais incluent les frais de la première année de la période de licence si une licence est délivrée. La première année commence quand la licence est délivrée et se termine à la première date anniversaire du demandeur. Chaque demande successive nécessite des frais supplémentaires de quatre-vingt-un dollars.

- ✓ Des frais de 81 $ doivent accompagner la demande et ne sont pas remboursables
- ✓ La première année de licence s'étend de la délivrance jusqu'à la première date anniversaire du demandeur
- ✓ Chaque demande successive coûte 81 $ supplémentaires

74.2 Tentatives d'examen illimitées

Il n'y a pas de limite au nombre de fois qu'un candidat peut repasser l'examen de vendeur immobilier.

- ✓ Il n'y a pas de limite au nombre de tentatives d'examen
- ✓ Les candidats peuvent repasser l'examen de vendeur autant de fois que nécessaire

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 Responsabilité du courtier pour le vendeur affilié

Lorsque la Commission impose des sanctions pour la violation d'un vendeur, elle peut également imposer des sanctions au courtier affilié si la Commission constate que le courtier avait connaissance des actions violant la loi du vendeur. Le même principe s'applique aux concessionnaires immobiliers étrangers dont les vendeurs affiliés violent la section.

- ✓ Un courtier ne peut être sanctionné pour la violation d'un vendeur affilié que si le courtier avait connaissance des actions (B).
- ✓ Les concessionnaires immobiliers étrangers peuvent également être disciplinés pour les violations d'un vendeur affilié avec connaissance (C).
- ✓ Les concessionnaires/vendeurs immobiliers étrangers sont assujettis à la discipline pour les mêmes actes dans la mesure où ils se rapportent à l'immobilier étranger (C).

75.2 Suspension de la Pénalité et Exception pour Activité de Cannabis

La Commission peut suspendre, en totalité ou en partie, l'imposition d'une pénalité de suspension de licence. De plus, un titulaire de licence représentant une partie ou gérant des fonds fiduciaires de courtage dans une transaction impliquant une propriété utilisée pour du cannabis à usage médical ou récréatif en vertu du Chapitre 3796 n'est PAS sujet à discipline uniquement pour s'être engagé dans des activités autrement autorisées liées au Chapitre 3796.

- ✓ La Commission peut suspendre, en totalité ou en partie, l'imposition d'une pénalité de suspension de licence (D).
- ✓ Un titulaire de licence n'est pas sujet à discipline uniquement pour s'être engagé dans des activités autorisées liées aux opérations légales de cannabis en vertu du Chapitre 3796 (E).

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 La formation continue doit être suivie auprès de prestataires agréés par la Commission

La formation continue doit être suivie dans des écoles, séminaires et établissements d'enseignement agréés par la Commission immobilière de l'Ohio selon les procédures du Chapitre 119. L'agrément ne se limite pas aux établissements offrant des diplômes de deux ou quatre ans. Chaque prestataire agréé doit être ouvert à tous les titulaires de licence sur une base égale.

- ✓ La formation continue doit être suivie auprès d'écoles, séminaires et établissements d'enseignement agréés par la Commission
- ✓ L'agrément ne se limite pas aux établissements offrant des diplômes (2 ans/4 ans)
- ✓ Les prestataires agréés doivent être ouverts à tous les titulaires de licence sur une base égale

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 Signalement de la Perte d'Adhésion et Pénalités

Un professionnel pétrolier et gazier titulaire d'une licence qui cesse d'être membre en règle de l'organisme de qualification doit signaler ce changement au surintendant dans les 30 jours. L'omission de signaler entraîne la suspension automatique du statut d'enregistrement et expose l'enregistré à des pénalités pour exercice sans licence en vertu de l'ORC 4735.052. De même, tout professionnel pétrolier et gazier qui ne s'enregistre pas du tout est assujetti à ces mêmes pénalités d'exercice sans licence.

- ✓ Un changement de statut d'adhésion doit être signalé au surintendant dans les 30 jours
- ✓ L'omission de signaler entraîne la suspension automatique du statut d'enregistrement
- ✓ L'omission de signaler ou de s'enregistrer expose la personne à des pénalités pour exercice sans licence en vertu de l'ORC 4735.052

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 Consentement à la Signification de Procédure pour Demandeur Non-Résident

Tout demandeur non-résident doit désigner une personne en Ohio sur laquelle une procédure peut être signifiée et déposer un consentement écrit irrévocable permettant aux actions en fraude d'être engagées en signifiant le secrétaire d'État lorsque l'agent désigné ne peut pas être trouvé. Cela garantit que les tribunaux de l'Ohio ont compétence sur les courtiers étrangers qui commettent une fraude en rapport avec la vente de biens immobiliers étrangers en Ohio.

- ✓ Un demandeur non-résident doit nommer une personne en Ohio sur laquelle une procédure peut être signifiée, en fournissant l'adresse complète de résidence et d'affaires de cette personne
- ✓ Tout demandeur doit déposer un consentement écrit irrévocable permettant l'engagement d'actions en fraude contre lui devant les tribunaux de l'Ohio
- ✓ La signification au secrétaire d'État est permise lorsque le demandeur résident ou la personne désignée du non-résident ne peut pas être trouvé à l'adresse indiquée
- ✓ La signification au secrétaire d'État est réputée valide et contraignante dans tous les tribunaux comme si elle avait été faite au courtier immobilier étranger
- ✓ Un demandeur personne morale ou association non constituée en société doit accompagner le consentement d'une copie certifiée de la résolution de son conseil autorisant l'individu à exécuter le consentement

CHAPTER 79

§ 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 Paiement à une entité non agréée d'un mandataire affilié

Un courtier peut verser tout ou partie des honoraires/commissions gagnés par un mandataire affilié à un partenariat, une association, une LLC, une LLP ou une société non agréée seulement si toutes les conditions sont remplies : au moins un propriétaire/associé/dirigeant détient une licence active valide en vertu du chapitre ; au moins un propriétaire est le mandataire affilié qui a gagné la rémunération ; l'entité n'exerce pas les actes énumérés à l'article 4735.01(A) ; le courtier vérifie la conformité et conserve les dossiers pendant trois ans ; et le courtier conserve les dossiers de transaction (nom du mandataire, montant gagné, nom de l'entité) pendant trois ans.

- ✓ Au moins un associé/membre/dirigeant/actionnaire de l'entité non agréée doit détenir une licence active valide
- ✓ Au moins un propriétaire doit être le mandataire affilié qui a gagné la rémunération
- ✓ L'entité ne doit pas exercer les actes spécifiés à l'article 4735.01(A)
- ✓ Le courtier doit vérifier la conformité et conserver le dossier de vérification pendant trois ans
- ✓ Le courtier doit conserver les dossiers de transaction (nom du mandataire, montant, nom de l'entité) pendant trois ans

79.2 Obligations continues du courtier malgré la conformité

La conformité à la division (C) ne dispense pas le courtier de son devoir de superviser un agent affilié ni des autres exigences du chapitre. Elle n'exempte pas non plus le courtier ou l'agent des § § 4735.051, 4735.18 et 4735.32, ni ne les immunise contre la responsabilité civile personnelle en cas de violations du chapitre.

- ✓ Le paiement d'une entité non autorisée n'élimine pas les obligations de supervision du courtier
- ✓ La conformité n'exempte pas le courtier/l'agent des § § 4735.051, 4735.18 et 4735.32
- ✓ La conformité ne confère pas l'immunité contre la responsabilité civile personnelle

79.3 Pas de Paiement aux Créanciers Tiers

Selon la division (F), aucun courtier ne doit payer d'honoraires, de commission ou autre rémunération due à un titulaire de licence affilié à un créancier tiers de ce titulaire.

✓ La rémunération due à un titulaire de licence affilié ne peut pas être versée au créancier tiers du titulaire

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 Rapport d'enquête et détermination des preuves

L'enquêteur dépose un rapport écrit auprès du surintendant, qui l'examine et détermine s'il existe des preuves raisonnables et substantielles d'une violation de l'ORC 4735.18. S'il existe des preuves, une audience en vertu du Chapitre 119 est programmée ; sinon, les parties sont notifiées et le plaignant peut demander un examen par la commission.

- ✓ L'enquêteur doit déposer un rapport écrit dans les 60 jours ouvrables suivant la réception de la plainte (ou dans les 60 jours suivant une réunion informelle)
- ✓ Dans les 14 jours ouvrables suivant le rapport, le surintendant détermine s'il existe des preuves raisonnables et substantielles d'une violation de l'article 4735.18
- ✓ S'il existe des preuves, le surintendant doit notifier les parties dans les 7 jours ouvrables d'une audience en vertu du Chapitre 119 à tenir dans les 15 jours mais pas avant 7 jours après
- ✓ S'il n'existe pas de preuves, le plaignant peut dans les 15 jours ouvrables demander aux commissaires d'examiner la détermination
- ✓ Le surintendant peut retirer un avis d'audience après réception de preuves supplémentaires avant que le rapport de l'examinateur soit publié ; le retrait ne constitue pas une preuve que l'avis n'était pas justifié

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 Suspension automatique pour défaut de renouvellement

Si un courtier, une maison de courtage ou un agent immobilier omet de déposer un avis de renouvellement avant la date limite, la licence est automatiquement suspendue sans aucune action du surintendant. Une licence suspendue peut être réactivée dans les douze mois suivant la date de suspension en payant les frais de renouvellement plus une pénalité égale à 50 pour cent des frais de renouvellement. Le défaut de réactivation dans cette période entraîne la révocation automatique. Aucune personne ou entité ne peut exercer d'acte exigeant une licence immobilière tandis que sa licence est inactive, résignée, suspendue ou révoquée.

- ✓ Le défaut de dépôt de renouvellement avant la date limite entraîne une suspension automatique sans action du surintendant
- ✓ Une licence suspendue peut être réactivée dans les douze mois en payant les frais de renouvellement plus une pénalité de 50 pour cent
- ✓ Le défaut de réactivation dans les douze mois entraîne la révocation automatique
- ✓ Aucune personne ou entité ne peut exercer d'actes exigeant une licence immobilière tandis que la licence est inactive, résignée, suspendue ou révoquée
- ✓ La commission doit adopter les règles du Chapitre 119 pour fournir un avis de suspension ou de révocation

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 Frais de demande de licence de courtier et période de licence

Des frais non remboursables de 135 $ doivent accompagner la demande de licence de courtier immobilier. La période de licence initiale commence à la date d'émission de la licence et se termine à la date anniversaire de la première année du demandeur. Cependant, si le demandeur était un agent immobilier inactif ou actif immédiatement avant de postuler, la période initiale commence à la date d'émission de la licence de courtier et se termine à la date d'échéance de la formation continue fixée lorsque le demandeur était agent immobilier. Des frais de 135 $ sont facturés pour chaque demande successive. Pour une licence de trois ans, après avoir réussi (ou obtenu une exemption) à l'examen, le demandeur soumet des frais supplémentaires basés sur le nombre d'années restantes dans la période de licence d'agent immobilier.

- ✓ Des frais non remboursables de 135 $ doivent accompagner la demande de licence de courtier
- ✓ La période de licence initiale se termine à la date anniversaire du demandeur après l'émission
- ✓ Si le demandeur était auparavant agent immobilier, la période se termine à la date d'échéance de formation continue de l'agent
- ✓ Des frais de 135 $ sont facturés pour chaque demande successive
- ✓ Les frais de demande ne sont pas remboursables

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 Suspension automatique pour non-accomplissement de la formation continue

Si un titulaire de licence ne satisfait pas aux exigences de formation continue dans le délai imparti, la licence est automatiquement suspendue sans aucune action du surintendant. Le surintendant notifie le titulaire de licence par courrier ordinaire à l'adresse de résidence personnelle inscrite au dossier. La licence reste suspendue jusqu'à sa réactivation, qui n'intervient qu'après que le titulaire de licence ait démontré que les exigences de formation continue ont été satisfaites. Si les exigences ne sont pas satisfaites dans les 12 mois suivant la date de suspension, la licence est automatiquement révoquée.

- ✓ L'inaccomplissement de la formation continue entraîne une suspension automatique sans intervention du surintendant
- ✓ L'avis de suspension est envoyé par courrier ordinaire à l'adresse de résidence personnelle inscrite au dossier
- ✓ La licence reste suspendue jusqu'à ce que les exigences de formation continue soient satisfaites et qu'elle soit réactivée
- ✓ La licence est automatiquement révoquée si les exigences ne sont pas satisfaites dans les 12 mois suivant la suspension

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 Avis de quinze jours pour les condamnations et ordonnances

Un titulaire de licence doit notifier le surintendant par écrit dans les quinze jours suivant : une condamnation pour un crime grave ; une condamnation pour un crime impliquant la malhonnêteté ; une constatation de violation de toute loi fédérale, étatique ou municipale relative aux droits civiques concernant la discrimination au logement ; la pratique d'une discrimination au logement en vertu de l'ORC 4112.02(H) ; une ordonnance des ministères du commerce, des assurances ou de l'agriculture révoquant ou renonçant à une licence professionnelle ; ou une ordonnance d'une agence gouvernementale concernant l'immobilier, les questions financières ou les obligations fiduciaires. Le défaut de notifier dans le délai requis permet au surintendant de suspendre immédiatement la licence.

- ✓ Un titulaire de licence doit notifier le surintendant par écrit dans les quinze jours d'une condamnation pour crime grave ou crime impliquant la malhonnêteté
- ✓ Un avis est également requis pour les conclusions relatives aux droits civiques et à la discrimination au logement, ainsi que pour les ordonnances réglementaires spécifiées
- ✓ Le défaut de notifier en temps voulu permet au surintendant de suspendre immédiatement la licence

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 Doctrine de l'Acte Unique

Toute personne ou entité qui, pour le compte d'une autre et en contrepartie d'une compensation (honoraires, commission, salaire, ou autre forme de compensation, ou l'intention/attente/promesse de celle-ci), accomplit ou offre/tente/accepte de s'engager dans UN SEUL acte ou transaction entrant dans la définition d'un courtier — que cet acte soit accessoire à une transaction ou constitue la transaction complète — est constitué comme courtier immobilier ou agent immobilier selon ce chapitre.

- ✓ Un SEUL acte ou transaction suffit à déclencher le statut de courtier/agent et les exigences en matière de licence
- ✓ Peu importe que l'acte soit accessoire à une transaction ou qu'il constitue la transaction entière
- ✓ La compensation par salaire compte également, pas seulement les honoraires ou les commissions

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 Matière d'examen du courtier immobilier

Chaque candidat courtier est examiné sur les principes de la pratique immobilière, la loi immobilière de l'Ohio, le financement et l'évaluation, les devoirs des courtiers et des agents immobiliers, la connaissance des transactions immobilières et des instruments connexes, ainsi que les canons de l'éthique commerciale. La commission promulgue et publie ces canons.

- ✓ L'examen couvre les principes de la pratique immobilière, la loi immobilière de l'Ohio, le financement et l'évaluation
- ✓ L'examen couvre les devoirs des courtiers et des agents immobiliers, les transactions, les instruments et les canons de l'éthique commerciale
- ✓ La commission promulgue et publie les canons de l'éthique commerciale

86.2 Accommodations ADA et délais d'examen

Les examens doivent être administrés avec des aménagements raisonnables conformément à la Loi sur les Américains handicapés de 1990. Le contenu de l'examen doit être conforme aux exigences éducatives et statutaires. Un candidat qui a satisfait aux exigences éducatives au moment de sa candidature doit être examiné au plus tard douze mois après avoir été notifié de son admission à l'examen.

- ✓ Les examens doivent fournir des aménagements raisonnables conformément à la Loi ADA de 1990
- ✓ Un candidat qui a satisfait aux exigences éducatives doit être examiné dans les 12 mois suivant la notification de son admission à l'examen

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 Règles régissant les pouvoirs du surintendant

La Commission peut adopter des règles établissant les normes et lignes directrices que le Surintendant des biens immobiliers doit suivre lors de l'exercice de pouvoirs spécifiés, notamment la nomination de fiduciaires auxiliaires, le rejet des noms commerciaux proposés, l'acceptation/le rejet des demandes d'examen et de licence, l'approbation des rétrogradations de courtiers en agents commerciaux, la nomination des examinateurs des audiences et la qualification des biens immobiliers étrangers. Si aucune règle n'existe établissant une norme requise, le Surintendant peut en adopter une en vertu du chapitre 119.

- ✓ Les règles peuvent régir la nomination par le Surintendant de fiduciaires auxiliaires (R.C. 4735.05) et le rejet des noms commerciaux/professionnels (R.C. 4735.06(B))
- ✓ Les règles peuvent régir l'acceptation/le rejet des demandes d'examen et de licence, y compris les courtiers et agents immobiliers étrangers (R.C. 4735.27, 4735.28)
- ✓ Les règles peuvent régir l'approbation de la demande d'un courtier de devenir agent commercial en vertu de R.C. 4735.13 et la nomination des examinateurs des audiences en vertu de R.C. 119.09
- ✓ Si aucune règle n'établit une ligne directrice/norme requise, le Surintendant peut en adopter une en vertu de R.C. chapitre 119

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 Agir pour plusieurs parties et divulgation de double mandat

Un titulaire de permis ne viole aucune obligation envers l'acheteur en agissant comme agent ou sous-agent pour d'autres acheteurs, ou comme agent ou sous-agent pour des vendeurs. Cependant, toute relation de double mandat doit être divulguée au client conformément à l'ORC 4735.71. De plus, rien dans cette section ne permet à un titulaire de permis d'accomplir tout acte ou service qui constituerait l'exercice de la profession d'avocat.

- ✓ Agir comme agent/sous-agent pour d'autres acheteurs ou pour des vendeurs ne constitue pas une violation d'obligation
- ✓ Toute relation de double mandat doit être divulguée au client en vertu de l'ORC 4735.71
- ✓ Rien dans cette section ne permet à un titulaire de permis de s'engager dans l'exercice non autorisé de la profession d'avocat

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 Frais de dépôt pour la qualification en immobilier étranger

Lors du dépôt de la demande, le demandeur doit payer des frais de dépôt plus des frais unitaires, sous réserve d'un plafond global maximal. Le demandeur doit également verser une somme pour couvrir les frais de vérification des déclarations et assurer la conformité.

- ✓ Les frais de dépôt s'élèvent à 500 $ plus 1 $ supplémentaire pour chaque lot, unité, parcelle ou intérêt inclus dans l'offre
- ✓ Les frais globaux ne peuvent pas dépasser 2 500 $
- ✓ Le demandeur doit verser des fonds pour couvrir les frais de vérification des déclarations et de détermination de la conformité

89.2 Vérification et pouvoirs du surintendant

Toutes les déclarations, pièces justificatives et documents (sauf les documents publics certifiés) doivent être vérifiés par serment. Le surintendant peut inspecter la propriété ou enquêter sur les candidats, et peut exiger que les paiements soient bloqués en dépôt fiduciaire dans une banque de l'Ohio pour prévenir la fraude ou sécuriser les accords d'amélioration. Le surintendant n'approuve la qualification que si les conditions ne sont pas manifestement déloyales et se conforment au chapitre.

- ✓ Les déclarations et documents doivent être vérifiés par le serment du candidat ou d'une personne ayant des connaissances; le non-respect justifie le refus de qualification
- ✓ Le surintendant peut inspecter la propriété ou enquêter sur le candidat, les frais réels étant à la charge du candidat
- ✓ Le surintendant peut exiger que tous les paiements soient bloqués en dépôt fiduciaire dans une banque de l'Ohio pour prévenir la fraude ou sécuriser les accords d'amélioration
- ✓ La qualification est autorisée uniquement si les conditions ne sont pas manifestement déloyales, se conforment au chapitre et ne frauderont pas ou ne tromperont pas les résidents de l'Ohio

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 Service national de test et note de passage

Le surintendant, avec le consentement de la commission, peut conclure un contrat avec un service de test national reconnu pour administrer l'examen des agents immobiliers sous la supervision et le contrôle du surintendant. Le surintendant peut exiger que les candidats paient directement les frais d'examen du service de test et soumettent un droit de traitement distinct fixé par la commission en vertu de l'ORC 4735.10(A)(1). Le surintendant délivre la licence d'agent immobilier une fois satisfait que le candidat a obtenu une note de passage pour chaque partie de l'examen tel que déterminé par la règle de la commission.

- ✓ Un service de test national peut administrer l'examen sous la supervision et le contrôle du surintendant
- ✓ Les candidats peuvent être tenus de payer directement les frais du service de test plus un droit de traitement distinct
- ✓ Une licence n'est délivrée que si le candidat réussit chaque partie de l'examen

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 Exigences de caractère et de conduite pour se présenter à l'examen

Aucune personne ne peut se présenter à l'examen de vendeur immobilier étranger à moins qu'elle établisse à la satisfaction du surintendant qu'elle satisfait à certaines normes de caractère, de droits civils et de conformité antérieure. Cela garantit que les candidats sont honnêtes, véridiques et n'ont pas commis de conduite disqualifiante.

- ✓ Le candidat ne doit pas avoir été reconnu coupable d'une infraction disqualifiante selon la section 9.79 du Code révisé de l'Ohio (ORC)
- ✓ Le candidat ne doit pas avoir été définitivement jugé comme ayant violé les lois sur les droits civils protégeant les acheteurs et vendeurs immobiliers; le cas échéant, au moins deux ans doivent s'être écoulés et le surintendant peut l'ignorer sur preuve de rédemption par la prépondérance des preuves
- ✓ Le candidat ne doit pas avoir violé quelque disposition ou règle du présent chapitre lors d'une license antérieure, ou doit montrer qu'il ne le fera pas à nouveau
- ✓ Le candidat supporte le fardeau d'établir son admissibilité à la satisfaction du surintendant

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 Pouvoirs d'application de la loi du surintendant

Le surintendant peut citer des témoins en lien avec les enquêtes et les audits, et peut demander au tribunal d'interdire les violations du chapitre. Dès lors qu'il est démontré qu'une personne a violé ou est sur le point de violer le chapitre, le tribunal doit accorder une ordonnance restrictive, une ordonnance de restriction ou toute autre ordonnance appropriée.

- ✓ Le surintendant peut citer des témoins en lien avec les enquêtes et les audits
- ✓ Le surintendant peut demander au tribunal d'interdire toute violation du chapitre
- ✓ Le tribunal doit accorder une ordonnance restrictive dès qu'il est démontré une violation ou une violation imminente

92.2 Nomination d'un Fiduciaire Auxiliaire

Le surintendant peut recommander la nomination d'un fiduciaire auxiliaire qualifié lorsqu'il n'y a aucun autre courtier agréé dans le courtage : au décès d'un courtier agréé (sous réserve de l'approbation du tribunal des successions) pour conclure les affaires, en cas de révocation d'un courtier pour conclure les affaires, ou en cas d'incapacité, de suspension ou d'incarcération d'un courtier pour poursuivre les affaires pendant une période limitée.

- ✓ Un fiduciaire auxiliaire ne peut être recommandé que lorsqu'aucun autre courtier agréé n'opère dans le courtage
- ✓ En cas de décès d'un courtier, la nomination est soumise à l'approbation du tribunal des successions pour conclure les affaires
- ✓ En cas de révocation, le fiduciaire conclut les affaires du courtier révoqué
- ✓ En cas d'incapacité, de suspension ou d'incarcération, le fiduciaire peut poursuivre les affaires uniquement pendant la durée de cette condition

92.3 Autorité de vérification des antécédents criminels

Lorsque le surintendant a des motifs raisonnables de croire qu'un demandeur ou un titulaire de licence a commis une infraction criminelle, le surintendant peut demander une vérification des antécédents criminels auprès du Bureau of Criminal Identification and Investigation, qui doit obtenir les informations du FBI. Le surintendant peut facturer au demandeur ou au titulaire de licence des frais égaux au coût de la vérification.

- ✓ Une vérification des antécédents criminels nécessite des motifs raisonnables de croire qu'une infraction criminelle a été commise
- ✓ Le BCI&I doit obtenir les informations du FBI dans le cadre de la vérification
- ✓ Le demandeur ou le titulaire de licence peut se voir facturer des frais égaux aux frais de vérification des antécédents criminels

92.4 Lettres consultatives en lieu de mesure disciplinaire

En appliquant le chapitre, le surintendant peut émettre des lettres consultatives en lieu d'initier une action disciplinaire en vertu des sections 4735.051 ou 4735.052, ou d'émettre une citation en vertu des sections 4735.16 ou 4735.181.

- ✓ Le surintendant peut émettre des lettres consultatives en lieu d'une action disciplinaire formelle
- ✓ Les lettres consultatives peuvent se substituer aux citations en vertu des sections 4735.16 ou 4735.181

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 Amendes pour citations publicitaires et déclencheurs de mesures disciplinaires

Une citation délivrée en vertu de cette section doit notifier les violations alléguées, informer le titulaire de licence de son droit à une audience en vertu du Chapitre 119, et indiquer une amende de 200 $ par violation, ne dépassant pas 2 500 $ par citation. Les amendes sont créditées au fonds de récupération de l'immobilier. Si un titulaire de licence reçoit trois citations dans douze mois consécutifs, le surintendant doit engager une action disciplinaire pour toute violation ultérieure au cours de cette même période. Le défaut de demander une audience dans les 30 jours rend la citation définitive ; le titulaire de licence dispose alors de 30 jours pour satisfaire aux exigences, et le non-respect entraîne une suspension automatique de la licence.

- ✓ Les amendes pour violations publicitaires sont de 200 $ par violation, ne dépassant pas 2 500 $ par citation
- ✓ Les amendes sont créditées au fonds de récupération de l'immobilier
- ✓ Trois citations dans douze mois consécutifs déclenchent une action disciplinaire obligatoire pour la violation suivante
- ✓ Un titulaire de licence dispose de 30 jours pour demander une audience avant qu'une citation ne devienne définitive ; le non-respect dans les 30 jours suivant une citation définitive entraîne une suspension automatique de la licence

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 Signature, datation et remise de l'accord

ORC 4735.55(D) et (E) traitent de l'exécution et de la livraison. Chaque accord d'agence écrit doit inclure une place pour que le titulaire de licence et le client signent et datent tous les deux, et le titulaire de licence doit fournir une copie au client dans un délai raisonnable après la signature.

- ✓ Chaque accord d'agence écrit doit contenir une place pour que le titulaire de licence et le client signent et datent tous les deux
- ✓ Un titulaire de licence doit fournir une copie de l'accord d'agence écrit signé et daté au client dans un délai raisonnable

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 Délégation des fonctions et service multi-courtage

Un courtier principal peut confier l'une quelconque des fonctions statutaires à un titulaire de permis de niveau gestionnaire. Le surintendant peut également autoriser un courtier à être titulaire d'un permis et à agir en tant que courtier principal pour plus d'un courtage. Rien dans cette section ne constitue une preuve prima facie quant au statut de travailleur indépendant ou d'employé d'un titulaire de permis affilié.

- ✓ Un courtier principal peut confier des fonctions en vertu de la division (C) à un titulaire de permis de niveau gestionnaire
- ✓ Le surintendant peut autoriser un courtier à agir en tant que courtier principal pour plus d'un courtage
- ✓ Cette section ne constitue pas une preuve prima facie du statut de travailleur indépendant par rapport à celui d'employé

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 Avis et Droit du Surintendant de Défendre

Un demandeur doit déposer un avis de la demande de récupération auprès du surintendant. Le surintendant peut défendre l'action au nom du fonds, interroger les témoins, vérifier les pertes réelles et directes, et contester le jugement sous-jacent pour confirmer qu'il découle d'une activité autorisée. Le surintendant peut demander l'annulation lorsqu'il n'y a pas de questions à juger, en donnant au demandeur au moins 10 jours d'avis écrit, et peut transiger une réclamation sous réserve de l'approbation du tribunal. Le surintendant n'est lié par aucun accord ou stipulation antérieur du débiteur jugé.

- ✓ Le demandeur doit déposer un avis de la demande auprès du surintendant
- ✓ Le surintendant peut défendre le fonds et contester le jugement sous-jacent
- ✓ Un avis écrit d'au moins 10 jours est requis avant une motion d'annulation
- ✓ Le surintendant n'est lié par aucun accord ou stipulation antérieur du débiteur jugé

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 Enquête et avances de frais hors de l'État

Le surintendant peut enquêter sur tout demandeur d'une licence de courtier et exiger des informations supplémentaires pour déterminer les qualifications. Si l'enquête doit se dérouler en dehors de l'Ohio, le surintendant peut exiger du demandeur qu'il avance les fonds pour les frais réels et doit fournir un relevé détaillé de ces frais.

- ✓ Le surintendant peut enquêter sur tout demandeur et exiger toute information supplémentaire jugée nécessaire
- ✓ Pour les enquêtes hors de l'État, le surintendant peut exiger que le demandeur avance des fonds suffisants pour couvrir les frais réels d'enquête
- ✓ Un relevé détaillé des frais d'enquête doit être fourni au demandeur

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 Paiement et Délais des Frais

Tous les frais perçus en vertu de cette section doivent être versés au trésorier d'État. En tous cas, les frais et toute pénalité doivent accompagner la demande de licence, le transfert de licence ou la réactivation de licence, ou accompagner le dépôt du renouvellement. La commission peut établir des frais raisonnables basés sur les règles pour les services non autrement fixés par le chapitre, et peut adopter des règles prévoyant des réductions dans les frais de renouvellement des courtiers et des vendeurs.

- ✓ Tous les frais sont versés au trésorier d'État
- ✓ Les frais et toute pénalité doivent accompagner la demande ou le dépôt de renouvellement
- ✓ La commission peut établir des frais raisonnables supplémentaires par règle et peut réduire les frais de renouvellement des courtiers et des vendeurs par règle

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 Secrétaire d'État en tant qu'Agent pour la Signification de l'Acte

En déposant le document de consentement à la juridiction en vertu de la division (A)(4), la personne qui donne son consentement nomme le Secrétaire d'État de l'Ohio en tant qu'agent pour la signification de l'acte, y compris les assignations et les citations à comparaître. La signification est initiée en laissant quatre copies du document, une affidavit déclarant l'adresse de la personne, et des frais de 5 $ auprès du Secrétaire d'État, qui transmet ensuite le document par courrier recommandé avec avis de réception. La signification est effective lors de l'envoi.

- ✓ Le dépôt du document de consentement à la juridiction établit le Secrétaire d'État en tant qu'agent pour la signification de l'acte en Ohio
- ✓ La signification exige quatre copies du document, une affidavit déclarant l'adresse, et des frais de 5 $ laissés auprès du Secrétaire d'État
- ✓ Le Secrétaire d'État transmet une copie par courrier recommandé avec avis de réception, et la signification est effective lors de l'envoi

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 Enregistrement en vertu du chapitre 4796 pour les professionnels hors de l'État

Nonobstant toute autre disposition, le surintendant doit enregistrer une personne en tant que professionnel des terres pétrolières et gazières conformément au chapitre 4796 (permis universel/réciprocité) si la personne est autorisée ou enregistrée en tant que professionnel des terres pétrolières et gazières dans un autre État, OU possède une expérience professionnelle satisfaisante, une certification gouvernementale, ou une certification privée tel que décrit dans le chapitre 4796 en tant que professionnel des terres pétrolières et gazières dans un État qui n'émet pas une telle licence ou enregistrement.

- ✓ Le surintendant doit enregistrer les professionnels hors de l'État admissibles en vertu du chapitre 4796 du Code révisé
- ✓ L'admissibilité s'applique à ceux autorisés ou enregistrés dans un autre État ou ayant une expérience professionnelle ou une certification admissibles provenant d'un État sans licence

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 Rapport de l'Examinateur et Décision Disciplinaire de la Commission

Après les audiences formelles, l'examinateur dépose les conclusions de fait et les conclusions de droit. La Commission immobilière de l'Ohio examine le rapport et décide d'imposer ou non des sanctions disciplinaires pour une violation de 4735.18, en rendant un avis écrit.

- ✓ L'examinateur doit déposer les conclusions de fait et les conclusions de droit dans les 25 jours ouvrables suivant la fin des audiences formelles
- ✓ La commission examine le rapport à sa prochaine réunion ordinaire tenue au moins 15 jours ouvrables après sa réception
- ✓ La commission doit prendre une décision concernant la discipline dans les 60 jours suivant le dépôt du rapport de l'examinateur (ou une plainte auprès de la Commission des droits civils de l'Ohio)
- ✓ La commission doit rendre un avis écrit citant ses conclusions et ses motifs, et notifier le plaignant et les autres du droit d'intenter une action en recouvrement en vertu de 4735.12

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 Qualifications de caractère et d'âge pour les candidats

Aucun candidat ne peut passer l'examen de vendeur à moins qu'il n'établisse à la satisfaction du surintendant qu'il est honnête et véridique, qu'il n'a pas été reconnu coupable d'une infraction disqualifiante (déterminée en vertu de l'ORC 9.79), et qu'il est âgé d'au moins dix-huit ans. Un candidat ayant un jugement antérieur en matière de droits civiques peut toujours se qualifier si au moins deux ans se sont écoulés et que le surintendant le disregarde après que le candidat prouve par prépondérance de la preuve qu'il est honnête et véridique et peu susceptible de violer les lois à nouveau.

- ✓ Le candidat doit être honnête et véridique et être âgé d'au moins 18 ans
- ✓ Le candidat ne doit pas avoir été reconnu coupable d'une infraction disqualifiante telle que déterminée en vertu de l'ORC 9.79
- ✓ Un jugement en matière de droits civiques peut être disregardé après 2 ans si le candidat prouve son honnêteté par prépondérance de la preuve
- ✓ Le candidat ne doit pas avoir violé les dispositions/règles du Chapitre 4735 lors d'une licence antérieure, à moins de pouvoir satisfaire le surintendant que cela ne se reproduira pas

102.2 Exigences de formation préalable à l'autorisation (100 heures)

Un candidat doit suivre avec succès les cours préalables à l'autorisation requis dans un établissement d'enseignement supérieur par enseignement en classe ou à distance : 40 heures de pratique immobilière ; 40 heures couvrant le droit immobilier de l'Ohio et les lois fédérales, étatiques et municipales sur les droits civils, la jurisprudence en matière de discrimination au logement, la déségrégation et l'élimination des effets de la discrimination antérieure ; 10 heures d'évaluation immobilière ; et 10 heures de financement immobilier — totalisant 100 heures. Le cours de 40 heures sur le droit et les droits civils ne s'applique pas aux candidats admis à exercer devant la cour suprême.

- ✓ 40 heures d'instruction en pratique immobilière requises
- ✓ 40 heures d'instruction en droit immobilier de l'Ohio et en droits civils/logement équitable requises
- ✓ 10 heures d'évaluation immobilière et 10 heures de financement immobilier requises
- ✓ Les cours peuvent être suivis par enseignement en classe ou à distance dans un établissement d'enseignement supérieur
- ✓ Le cours de 40 heures sur le droit est supprimé pour les candidats admis à exercer devant la cour suprême

102.3 Exigence d'éducation secondaire

Un candidat né après l'année 1950 doit posséder un diplôme d'études secondaires ou un certificat d'équivalence d'études secondaires délivré en vertu de l'ORC 3301.80.

- ✓ Les candidats nés après 1950 doivent posséder un diplôme d'études secondaires ou un certificat d'équivalence
- ✓ Le certificat d'équivalence doit être délivré en vertu de l'ORC 3301.80

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 Agrément et Règle d'Emploi auprès d'un Seul Courtier

Tout agent immobilier étranger doit être agréé par le surintendant et ne peut travailler que pour le courtier immobilier étranger agréé spécifique nommé sur son agrément. Le surintendant délivre l'agrément une fois que le candidat est jugé qualifié, a respecté le chapitre, et que le courtier nommé est un courtier immobilier étranger agréé, moyennant le paiement des droits requis.

- ✓ Tout agent immobilier étranger doit être agréé par le surintendant des biens immobiliers
- ✓ Un agent ne peut être employé que par le courtier immobilier étranger agréé spécifié sur l'agrément de l'agent
- ✓ Le surintendant ne délivre l'agrément que si le candidat est qualifié, a respecté le chapitre, et le courtier nommé est un courtier immobilier étranger agréé
- ✓ La délivrance exige le paiement des droits prescrits par la section 4735.15 de l'ORC

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 Remise de copie de l'accord/annonce signé

Un courtier ou un agent immobilier qui obtient la signature d'une partie à une annonce ou un autre accord dans une transaction immobilière doit remettre à cette partie une copie de l'annonce ou de l'autre accord immédiatement après avoir obtenu la signature.

- ✓ Une copie d'une annonce signée ou d'un autre accord doit être remise à la partie signataire immédiatement après la signature

104.2 Déclaration obligatoire sur l'équité en matière de logement dans le bureau du courtier

Chaque bureau de courtier doit afficher de manière bien visible, dans la même zone immédiate où les licences sont affichées, une déclaration indiquant qu'il est illégal de discriminer dans le logement en raison de la race, de la couleur, de la religion, du sexe, du statut familial, de l'origine nationale, du statut militaire, du handicap ou de l'ascendance, et que la spéculation immobilière (blockbusting) est également illégale. La déclaration doit porter le logo HUD d'égalité en matière de logement, indiquer que le courtier et les agents immobiliers sont agréés par la Division de l'Immobilier et des Professions réglementées, noter que la division peut aider à traiter les plaintes des consommateurs, expliquer l'article R.C. 4735.12 et fournir l'adresse et le numéro de téléphone de la division. La Commission immobilière de l'Ohio établit le libellé et la taille par règlement. Le dépliant exigé en vertu de l'article 4735.03 doit contenir la même déclaration et être mis à disposition des clients.

- ✓ La déclaration sur l'équité en matière de logement doit être affichée dans la même zone immédiate que les licences du bureau
- ✓ Les classes protégées comprennent la race, la couleur, la religion, le sexe, le statut familial, l'origine nationale, le statut militaire, le handicap et l'ascendance ; la spéculation immobilière est illégale
- ✓ La déclaration doit porter le logo HUD d'égalité en matière de logement et inclure l'adresse et le numéro de téléphone de la division
- ✓ La Commission immobilière de l'Ohio prescrit le libellé et la taille de la déclaration et du dépliant obligatoire

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 Avis de changement de lieu d'exercice de trente jours

Lorsqu'un courtier change de lieu d'exercice, le courtier doit notifier le surintendant sur le formulaire prescrit dans les trente jours suivant le changement. Le surintendant délivre alors de nouvelles licences pour la période non expirée sans frais. Changer de lieu sans donner l'avis requis et sans recevoir de nouvelles licences constitue une preuve prima facie de faute professionnelle en vertu de la section 4735.18(A)(6) de l'ORC.

- ✓ Un courtier doit notifier le surintendant dans les trente jours suivant un changement de lieu d'exercice
- ✓ Les nouvelles licences sont délivrées pour la période non expirée sans frais
- ✓ Changer de lieu sans l'avis requis et sans les nouvelles licences constitue une preuve prima facie de faute professionnelle en vertu de la section 4735.18(A)(6) de l'ORC

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 Personnes Exemptes des Définitions de Courtier/Agent Immobilier

Les termes courtier, agent immobilier, négociant étranger et agent étranger N'INCLUENT PAS les personnes/entités spécifiées (ou leurs employés réguliers) effectuant les actes énumérés, qu'ils soient ou non rémunérés : (a) propriétaires traitant leurs propres biens immobiliers ou biens acquis pour leur propre compte comme incident à la gestion/investissement ; (b) séquestres, syndics de faillite, tuteurs, exécuteurs testamentaires, administrateurs, fiduciaires et fiduciaires de bonne foi agissant sous l'autorité du tribunal ou un acte fiduciaire de bonne foi ; (c) fonctionnaires publics s'acquittant de leurs fonctions officielles ; (d) avocats s'acquittant de leurs fonctions ; (e) personnes négociant la vente d'actifs commerciaux (n'incluant aucun intérêt immobilier) ; (f) vendeurs de maisons préfabriquées ou mobiles n'impliquant aucun intérêt immobilier ; (g) ventes immobilières commerciales en vertu de § 4735.022 ; et (h)-(i) professionnels du pétrole et du gaz en vertu de § 4735.023.

- ✓ Les propriétaires vendant/gérant leurs PROPRES biens immobiliers sont exemptés de licence
- ✓ Les avocats s'acquittant de leurs fonctions juridiques et les fonctionnaires publics s'acquittant de leurs fonctions officielles sont exemptés
- ✓ Les fiduciaires désignés par le tribunal (séquestres, exécuteurs testamentaires, fiduciaires, tuteurs, administrateurs) sont exemptés
- ✓ Les vendeurs d'actifs commerciaux ou de maisons préfabriquées/mobiles sont exemptés uniquement si AUCUN intérêt immobilier n'est impliqué

106.2 Exemption du propriétaire limitée par l'intérêt juridique

Une personne ou entité réclamant l'exemption du propriétaire en vertu de la division (I)(1)(a) est limitée par l'intérêt juridique dans l'immobilier détenu par cette personne ou entité lors de l'exercice des actes énumérés. L'exemption s'étend uniquement à la propriété dans laquelle elle détient un intérêt juridique.

- ✓ L'exemption du propriétaire est limitée à l'étendue de l'intérêt juridique réellement détenu dans la propriété
- ✓ Un propriétaire ne peut pas utiliser l'exemption pour agir en tant que courtier pour une propriété qu'il ne possède pas

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 Responsabilité Maximale du Fonds par Titulaire de Licence

La responsabilité du fonds ne peut pas dépasser 40 000 $ pour un titulaire de licence, indépendamment du nombre de réclamations ou de transactions. Si une licence suspendue est réactivée, la responsabilité du fonds redevient 40 000 $, mais seulement pour les transactions survenant après la réactivation. Lorsque les réclamations dépassent le plafond de 40 000 $, le montant est distribué au prorata entre les personnes lésées selon le rapport de leurs réclamations aux réclamations valides totales, sans tenir compte de l'ordre dans lequel les jugements ont été rendus ou les réclamations déposées. Le tribunal peut exiger que tous les demandeurs contre un titulaire de licence se joignent à une seule action.

- ✓ La responsabilité du fonds ne peut pas dépasser 40 000 $ pour un titulaire de licence
- ✓ La réactivation rétablit le plafond de 40 000 $ mais seulement pour les transactions après réactivation
- ✓ Les fonds insuffisants sont distribués au prorata entre les demandeurs sans priorité selon l'ordre de dépôt
- ✓ Le tribunal peut exiger que tous les demandeurs contre un titulaire de licence soient joints à une seule action

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 Examen de Courtier Immobilier Étranger

Tout candidat doit passer un examen écrit prescrit et dirigé par le surintendant, couvrant les principes immobiliers, le droit, le financement, l'évaluation, les transactions, l'éthique commerciale et les devoirs des courtiers/agents. Les frais d'examen s'élèvent à 101 $ lorsqu'ils sont administrés par le surintendant. L'absence sans motif valable entraîne la perte des frais, et l'échec à deux reprises déclenche un délai d'attente.

- ✓ Tout candidat doit réussir un examen écrit prescrit et dirigé par le surintendant
- ✓ L'examen couvre les principes de la pratique immobilière, le droit immobilier, le financement et l'évaluation, les transactions et les instruments connexes, les canons d'éthique commerciale et les devoirs des courtiers/agents immobiliers étrangers
- ✓ Les frais d'examen, lorsqu'ils sont administrés par le surintendant, s'élèvent à cent un dollars (101 $)
- ✓ Si le candidat ne se présente pas sans motif valable, les frais sont perdus et une nouvelle demande et des nouveaux frais doivent être déposés
- ✓ Tout candidat qui échoue à l'examen deux fois doit attendre six mois avant de pouvoir demander à le repasser

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 Permis de courtier via le chapitre 4796

Nonobstant les dispositions contraires, le surintendant doit délivrer un permis de courtier en vertu du chapitre 4796 si le demandeur satisfait aux ORC 4796.03/4796.04 et : a travaillé comme courtier au moins deux des cinq années précédant immédiatement la demande, a complété au moins 20 transactions en tant que courtier, et réussit un examen sur la loi immobilière de l'Ohio. Alternativement, un demandeur satisfaisant à l'ORC 4796.05 plus les exigences des 20 transactions et de l'examen sur la loi de l'Ohio se qualifie.

- ✓ Le chapitre 4796 relatif aux permis universels/réciproques s'applique aux demandeurs courtiers hors de l'État qui se qualifient
- ✓ Le demandeur doit avoir travaillé comme courtier au moins 2 des 5 années précédant immédiatement la demande
- ✓ Le demandeur doit avoir complété au moins 20 transactions en tant que courtier et réussir un examen sur la loi immobilière de l'Ohio

109.2 Tentatives d'examen illimitées

Il n'y a pas de limite au nombre de fois qu'un candidat peut repasser l'examen de courtier.

- ✓ Aucune limite sur le nombre de fois qu'un candidat peut repasser l'examen

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 Autorité d'écouter les témoignages et d'exiger des preuves

La Commission ou le Surintendant peut écouter les témoignages sur les questions relevant de leurs fonctions, et le président de la Commission et le Surintendant peuvent administrer des serments. Ils peuvent exiger une preuve supplémentaire de l'honnêteté et de la véracité d'un demandeur avant d'admettre le demandeur à l'examen ou de délivrer une licence.

- ✓ Le président de la Commission et le Surintendant peuvent administrer des serments
- ✓ La Commission ou le Surintendant peut exiger une preuve de l'honnêteté et de la véracité d'un demandeur avant de permettre l'examen ou de délivrer une licence

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 Les juridictions sans distinction doivent respecter les exigences applicables aux courtiers

Si une personne ou une entité est titulaire d'une licence dans une juridiction qui ne fait aucune distinction légale entre une licence de courtier et une licence d'agent immobilier, cette personne ou entité doit satisfaire aux exigences de courtier de la division (A) avant d'exercer toute activité en Ohio qui exige une licence de courtier immobilier. Cette règle empêche les non-résidents de revendiquer le statut moins élevé d'agent immobilier lorsque leur État d'origine ne sépare pas les deux types de licences.

- ✓ Les titulaires de licences provenant de juridictions sans distinction légale entre les licences de courtier et d'agent immobilier doivent satisfaire aux exigences de la division (A)
- ✓ Cette exigence s'applique avant d'exercer toute activité en Ohio qui exige une licence de courtier immobilier
- ✓ La règle s'applique à une personne physique, une société de personnes, une association, une LLC, une LLP ou une corporation

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 Avis de Changement d'Adresse et d'Email

Un titulaire de licence doit notifier le surintendant de tout changement d'adresse de résidence personnelle dans les trente jours suivant le changement. L'omission de notification n'exonère pas le titulaire de l'obligation de déposer le renouvellement avant la date limite requise. Chaque titulaire de licence doit également maintenir une adresse email valide au dossier auprès de la division et notifier le surintendant de tout changement d'email dans les trente jours.

- ✓ Un titulaire de licence doit notifier le surintendant de tout changement d'adresse de résidence personnelle dans les trente jours
- ✓ L'omission de signaler un changement d'adresse n'annule pas l'obligation de déposer le renouvellement en temps opportun
- ✓ Un titulaire de licence doit maintenir une adresse email valide au dossier et signaler tout changement d'email dans les trente jours

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 Confidentialité des informations d'enquête

Toutes les informations obtenues par les enquêteurs et auditeurs lors des enquêtes, inspections, audits et demandes en vertu de la division (B)(4), ainsi que tous les rapports, documents et produits de travail qui en résultent, doivent être tenus confidentiels. Les informations obtenues lors des réunions de médiation informelles en vertu de la section 4735.051, y compris l'accord de médiation et l'accord d'accommodation, doivent également être tenus confidentiels.

- ✓ Les informations et produits de travail provenant des enquêtes et audits doivent être tenus confidentiels
- ✓ Les informations des réunions de médiation informelles, y compris les accords de médiation et d'accommodation, sont confidentielles
- ✓ La confidentialité est maintenue par le surintendant, les enquêteurs, les auditeurs et le personnel du département

113.2 Divulgation autorisée d'informations confidentielles

La division de l'immobilier et des licences professionnelles peut divulguer les informations relatives aux titulaires de licences aux divisions des institutions financières, des valeurs mobilières et de la conformité industrielle, au surintendant des assurances, au procureur général et aux organismes d'application de la loi et aux procureurs à des fins d'administration et d'exécution. Les informations divulguées restent confidentielles.

- ✓ Les informations relatives aux titulaires de licences peuvent être partagées avec d'autres divisions de régulation, le procureur général et les organismes d'application de la loi
- ✓ Les informations peuvent être divulguées au surintendant des assurances pour l'administration du chapitre 3953
- ✓ Les informations divulguées par la division restent confidentielles

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 Recommandation de propriétaire pour l'immobilier étranger

Un propriétaire d'une participation dans un immeuble situé à l'étranger peut recommander un acheteur potentiel à la personne qui lui a vendu cet immeuble étranger et s'attendre à une contrepartie de valeur, si : le vendeur vend un immeuble étranger admissible en vertu de la § 4735.25 ; la contrepartie totale promise ou reçue au cours de 12 mois consécutifs quelconques ne dépasse pas 1 000 $; le propriétaire ne le fait pas dans le cours normal de ses activités ou à titre de pratique régulière ; le propriétaire ne montre pas la propriété, ne discute pas des conditions ou ne participe pas aux négociations ; et si une transaction se conclut, la recommandation doit être divulguée par le vendeur.

- ✓ La contrepartie de la recommandation ne peut pas dépasser 1 000 $ au cours de 12 mois consécutifs quelconques
- ✓ Le propriétaire ne doit pas faire de telles recommandations dans le cours normal de ses activités ou à titre de pratique régulière
- ✓ Le propriétaire ne doit pas montrer, discuter des conditions ou négocier l'immeuble étranger
- ✓ Le vendeur doit divulguer la recommandation si la transaction est conclue

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 Frais de service de test et frais de traitement

Si le surintendant, avec le consentement de la commission, conclut un contrat avec un service de test national pour administrer l'examen de courtier en vertu de l'ORC 4735.07(A), le surintendant peut exiger que le candidat paie les frais d'examen du service de test directement à ce service. Dans ce cas, chaque candidat doit soumettre des frais de traitement au surintendant d'un montant déterminé par la Commission immobilière de l'Ohio en vertu de l'ORC 4735.10(A)(2).

- ✓ Le surintendant peut exiger que les candidats paient les frais d'examen directement à un service de test national
- ✓ Lorsque les frais d'examen sont payés directement, les candidats doivent soumettre des frais de traitement au surintendant
- ✓ Le montant des frais de traitement est déterminé par la Commission immobilière de l'Ohio en vertu de l'ORC 4735.10(A)(2)

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 Suspension automatique des licences de vendeur

La suspension ou la révocation de la licence d'un courtier ou d'un concessionnaire étranger suspend automatiquement chaque licence de vendeur ou de vendeur étranger accordée en vertu de l'association avec ce courtier/concessionnaire, en attente d'un changement de courtier/concessionnaire et de l'émission d'une nouvelle licence. La nouvelle licence est délivrée sans frais si elle est accordée au cours de la même année que l'original.

- ✓ La suspension ou révocation de la licence d'un courtier suspend automatiquement les licences des vendeurs associés
- ✓ La suspension de la licence d'un vendeur dure en attente du changement de courtier et de l'émission d'une nouvelle licence
- ✓ Une nouvelle licence est délivrée sans frais si elle est accordée la même année que l'originale

116.2 Sanctions pour Violation et Définition d'« Agent Affilié »

Une violation de § 4735.20 est cause de sanctions disciplinaires en vertu de § § 4735.051, 4735.18 et 4735.32. Aux fins de cette section, un « agent affilié » est une personne titulaire d'une licence valide et active en vertu du chapitre qui est associée au courtier versant la rémunération au moment où elle est gagnée.

- ✓ Violer § 4735.20 est motif de discipline en vertu de § § 4735.051, 4735.18 et 4735.32
- ✓ « Agent affilié » = un agent titulaire d'une licence valide et active associé au courtier payeur au moment où la rémunération est gagnée

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 Exigence de formation continue de dix heures après l'obtention de la licence

Un nouveau courtier doit soumettre la preuve d'avoir suivi 10 heures d'instruction (écoles approuvées, séminaires et institutions éducatives) au plus tôt à la date d'émission de la licence, mais au plus tard 12 mois après l'émission. Les programmes d'études et les prestataires sont approuvés conformément à l'ORC 4735.10 ; l'instruction peut être en classe ou à distance. Le défaut de soumettre la preuve dans les 12 mois entraîne la suspension automatique de la licence du courtier sans aucune action du surintendant. La licence ne peut pas être réactivée tant que l'exigence n'est pas satisfaite et que le titulaire de la licence n'est pas conforme. Le défaut de soumettre la preuve dans les 12 mois suivant la suspension entraîne la révocation automatique.

- ✓ Le courtier doit suivre 10 heures d'instruction approuvée après l'obtention de la licence dans les 12 mois suivant l'émission de la licence
- ✓ Le défaut de soumettre la preuve dans les 12 mois déclenche la suspension automatique sans action du surintendant
- ✓ Le défaut continu de soumettre la preuve dans les 12 mois suivant la suspension entraîne la révocation automatique
- ✓ L'instruction peut être en classe ou à distance ; les programmes d'études et les prestataires sont approuvés en vertu de l'ORC 4735.10

117.2 Effet de la suspension du permis de courtier sur les vendeurs associés

Si le permis d'un courtier est suspendu en vertu de (G)(1), les permis des vendeurs associés sont correspondamment suspendus en vertu de l'ORC 4735.20(H). Ces permis de vendeur sont réactivés sans frais si : le courtier soumet une preuve de conformité et demande la réactivation, le surintendant réactive le permis du courtier, et le vendeur a l'intention de rester avec ce courtier et est par ailleurs en conformité.

- ✓ La suspension du courtier pour manquement à la formation post-permis suspend correspondamment les permis des vendeurs associés
- ✓ Les permis des vendeurs associés sont réactivés sans frais une fois que le courtier se conforme et réactive son permis
- ✓ Le vendeur doit avoir l'intention de continuer avec ce courtier et être par ailleurs en conformité

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 Sanctions pour violations de § 4735.18

La Commission immobilière de l'Ohio peut imposer une gamme de sanctions disciplinaires à un titulaire de licence reconnu coupable d'avoir violé l'ORC 4735.18, allant de la révocation du permis à l'éducation obligatoire.

- ✓ La commission peut révoquer un permis, suspendre un permis pour une période déterminée, émettre un blâme public ou exiger une formation continue supplémentaire
- ✓ Une amende ne peut pas dépasser 2 500 dollars par violation
- ✓ La formation continue imposée comme sanction ne compte pas vers les exigences de formation continue de la section 4735.14
- ✓ Toutes les amendes imposées sont créditées au fonds de rétablissement immobilier créé en vertu de la section 4735.12

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 Suspension automatique et obligation de remboursement

Lorsque le surintendant paie sur le fonds pour régler une réclamation ou satisfaire un jugement contre un titulaire de licence, la licence de ce titulaire est automatiquement suspendue à la date du paiement. La licence n'est réactivée que lorsque le titulaire rembourse intégralement le fonds plus les intérêts au taux prévu par § 1343.03(A). Une libération de faillite ne dispense pas de la suspension ou de l'obligation de remboursement à moins que le jugement sous-jacent n'ait été libéré et non réaffirmé par le débiteur.

- ✓ La licence du titulaire est automatiquement suspendue à la date du paiement sur le fonds
- ✓ La licence n'est réactivée que lorsque le fonds est entièrement remboursé plus les intérêts statutaires
- ✓ Une libération de faillite ne dispense pas de la suspension à moins que le jugement sous-jacent n'ait été libéré et non réaffirmé

119.2 Solde insuffisant du fonds et subrogation

Si le fonds manque d'argent pour satisfaire une réclamation autorisée, le surintendant paie les réclamations impayées dans l'ordre de leur dépôt une fois que des fonds suffisants sont versés, plus les intérêts accumulés au taux de la § 1343.03(A). Lorsque le surintendant paie un créancier judiciaire, le surintendant est subrogé aux droits du créancier dans la mesure du paiement, et le créancier doit céder son intérêt dans le jugement. Les montants recouvrés sur le jugement sont redéposés dans le fonds.

- ✓ Les réclamations impayées sont satisfaites dans l'ordre de dépôt initial lorsque des fonds deviennent disponibles
- ✓ Le surintendant est subrogé aux droits du créancier judiciaire dans la mesure du paiement
- ✓ Le créancier judiciaire doit céder son intérêt dans le jugement au surintendant
- ✓ Les montants recouvrés sont retournés au fonds

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 Conformité au Renouvellement et Avis de Confirmation

Le surintendant ne renouvellera pas une licence si le titulaire de la licence ne respecte pas la section 4735.141 (formation continue) ou n'est autrement pas en conformité avec le Chapitre 4735. Après réception d'une demande complète et des frais requis, le surintendant doit mettre à disposition un avis de renouvellement réussi par voie électronique dès que possible, mais au plus tard trente jours après, ce qui constitue l'avis de renouvellement en vertu de la section 4745.02.

- ✓ Le surintendant ne doit pas renouveler si le titulaire de la licence ne respecte pas la section 4735.141 ou le chapitre
- ✓ L'avis de renouvellement réussi doit être mis à disposition par voie électronique au plus tard trente jours après la réception d'une demande complète et des frais

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 Règles d'achèvement de la formation et exemptions

L'achèvement réussi de la formation préalable à l'obtention de la licence est déterminé par la loi en vigueur à la date d'achèvement de la formation. L'exigence d'évaluation de 10 heures (F)(6)(c) ne s'applique pas à un nouveau demandeur qui détient un permis ou certificat d'évaluateur immobilier valide en Ohio émis avant la présentation de la demande. Toute personne n'ayant pas obtenu de licence en tant qu'agent immobilier ou courtier au cours des quatre années précédant immédiatement la demande d'examen actuelle doit avoir achevé la formation préalable à l'obtention de la licence au cours de la période de dix ans précédant immédiatement cette demande.

- ✓ L'achèvement de la formation requise est jugé selon la loi en vigueur à la date d'achèvement
- ✓ Le cours d'évaluation de 10 heures est exonéré pour les demandeurs détenant un permis ou certificat d'évaluateur valide en Ohio
- ✓ Si non titulaire d'une licence au cours des 4 années précédentes, la formation préalable à l'obtention de la licence doit avoir été achevée au cours des 10 années précédentes

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 Délivrance de licence en vertu du chapitre 4796

Le surintendant doit délivrer une licence de vendeur immobilier étranger conformément au chapitre 4796 du Code révisé de l'Ohio (reconnaissance universelle de licence) aux demandeurs qualifiés de l'extérieur de l'État, soit ceux déjà titulaires d'une licence dans un autre État, soit ceux ayant une expérience satisfaisante ou une certification dans des États qui ne délivrent pas cette licence.

- ✓ Le surintendant doit délivrer une licence en vertu du chapitre 4796 du Code révisé de l'Ohio si le demandeur détient une licence dans un autre État
- ✓ Le surintendant doit délivrer une licence en vertu du chapitre 4796 si le demandeur possède une expérience professionnelle satisfaisante, une certification gouvernementale ou une certification privée en tant que vendeur immobilier étranger dans un État qui ne délivre pas cette licence

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 Courtier Déposant la Licence pour Agir comme Agent Immobilier

Un courtier qui souhaite s'associer à un autre courtier en tant qu'agent immobilier demande à déposer la licence de courtier auprès du surintendant et à obtenir une licence d'agent immobilier, en utilisant le formulaire prescrit avec une recommandation du courtier prévu et des frais de 34 $. Le courtier doit donner un avis écrit à tous les agents immobiliers associés lors de la demande de mise en dépôt de la licence.

- ✓ Un courtier s'associant en tant qu'agent immobilier dépose la licence de courtier et demande une licence d'agent immobilier
- ✓ La demande nécessite la recommandation du courtier prévu et des frais de 34 $
- ✓ Le courtier doit donner un avis écrit à tous les agents immobiliers associés lors du dépôt de la licence

123.2 Courtier devenant membre/officier d'une entité

Un courtier qui souhaite devenir membre ou officier d'une société en nom collectif, d'une association, d'une LLC, d'une LLP ou d'une société de capital qui est ou a l'intention de devenir un courtier immobilier agréé doit notifier le surintendant sur le formulaire prescrit avec des frais de 34 $. Un tel courtier ne peut agir en tant que courtier immobilier que pour cette entité.

- ✓ Un courtier devenant membre/officier d'une entité de courtage agréée doit notifier le surintendant avec des frais de 34 $
- ✓ Un courtier qui est membre/officier d'une telle entité ne peut agir en tant que courtier que pour cette entité

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 Catégories de statut de licence

Le statut définit plusieurs catégories de licence : « Licence inactive » — une licence de vendeur détenue par la division, renouvelée, mais NON associée à un courtier. « Licence de courtier en dépôt » — une licence de courtier détenue par la division et renouvelée. « Licence suspendue » — statut interdisant à un titulaire de licence de fournir des services autorisés pour une période déterminée. « Réactiver » — le processus de suppression d'une licence du statut inactif, suspendu ou en dépôt. « Révoquée » — la licence est nulle et NON admissible à la réactivation. « Résiliée » — volontairement et définitivement abandonnée, ne peut pas être renouvelée ou réactivée.

- ✓ Une licence de vendeur inactif est renouvelée et détenue par la division mais non associée à un courtier
- ✓ Une licence RÉVOQUÉE est nulle et ne peut pas être réactivée
- ✓ Une licence RÉSILIÉE est définitivement abandonnée et ne peut pas être renouvelée ou réactivée
- ✓ La réactivation déplace une licence du statut inactif, suspendu ou en dépôt vers le statut actif

124.2 Définition du Titulaire de Licence Handicapé

Un « titulaire de licence handicapé » désigne une personne titulaire d'une licence en vertu de ce chapitre qui souffre d'un handicap grave de nature à l'empêcher de pouvoir suivre toute formation d'une durée d'au moins trois heures.

- ✓ Le statut de titulaire de licence handicapé exige un handicap grave empêchant la participation à une formation d'au moins trois heures
- ✓ Ce statut se rapporte aux accommodements en matière de formation continue/instruction

124.3 Définitions de la Division et du Surintendant

« Division de l'immobilier » est interchangeable avec « division de l'immobilier et des licences professionnelles ». « Surintendant » ou « surintendant de l'immobilier » désigne le surintendant de cette division. Toute référence statutaire à la division ou au surintendant de l'immobilier est réputée se rapporter à la division/surintendant de l'immobilier et des licences professionnelles.

- ✓ « Division de l'immobilier » et « division de l'immobilier et des licences professionnelles » sont la même chose
- ✓ Le surintendant de l'immobilier dirige la division de l'immobilier et des licences professionnelles

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 Qualifications requises pour passer l'examen

Aucune personne ne peut passer l'examen de courtier en immobilier étrangère à moins qu'elle n'établisse à la satisfaction du surintendant qu'elle satisfait aux exigences de caractère et de conformité, y compris l'absence d'infraction pénale disqualifiante, l'absence d'adjudications en matière de droits civils non résolues et l'absence de violations antérieures de permis non réparées.

- ✓ Le candidat n'a pas dû être reconnu coupable d'une infraction disqualifiante tel que déterminé selon R.C. 9.79
- ✓ Le candidat n'a pas dû être définitivement jugé comme ayant violé les lois sur les droits civils protégeant les acheteurs/vendeurs immobiliers; ou s'il a été ainsi jugé, au moins deux ans doivent s'être écoulés et le surintendant doit le disregard basé sur la preuve d'honnêteté et l'absence de violation probable répétée
- ✓ Le candidat n'a pas dû avoir violé aucune disposition ou règle en vertu de ce chapitre pendant toute période de permis antérieure, ou doit établir qu'il ne la violera pas à nouveau

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 Prolongation de la Formation Continue pour les Agents Immobiliers Handicapés

Un agent immobilier qui est handicapé à tout moment au cours des trois derniers mois de la troisième année de la période de rapport de formation continue peut recevoir une prolongation de délai pour compléter les 30 heures requises. L'agent immobilier doit soumettre une demande et une preuve d'invalidité, y compris une déclaration signée du médecin traitant décrivant le handicap, certifiant qu'il empêche de suivre une instruction d'au moins trois heures, et indiquant la durée prévue. La demande et la déclaration du médecin doivent être soumises au plus tard un mois avant la fin de la période de rapport de trois ans, sauf si le handicap s'est produit au cours du dernier mois, auquel cas elle doit être soumise dès que possible.

- ✓ Un handicap au cours des trois derniers mois de la troisième année de la période de rapport peut donner droit à une prolongation de la formation continue
- ✓ Une déclaration signée du médecin décrivant le handicap et sa durée est requise
- ✓ La demande et la déclaration du médecin doivent être reçues au moins un mois avant la fin de la période de rapport (ou dès que possible si le handicap s'est manifesté au cours du dernier mois)

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 Éducation post-octroi de licence de 20 heures et suspension

Dans les douze mois suivant l'octroi de la licence de vendeur (mais pas avant), le titulaire de la licence doit soumettre une preuve satisfaisante d'avoir suivi 20 heures d'instruction dans des écoles ou séminaires approuvés par la commission. Les sujets comprennent l'immobilier commercial, la gestion immobilière, les ventes à découvert, les contrats de vente de terrain, le droit des contrats, les programmes fédéraux et étatiques, les conditions économiques et la responsabilité fiduciaire. L'absence de preuve dans les 12 mois entraîne une suspension automatique de la licence sans action du surintendant; le courtier en est avisé. Le titulaire de la licence dispose de 12 mois supplémentaires pour soumettre une preuve, après quoi l'absence de celle-ci entraîne une révocation automatique.

- ✓ 20 heures d'instruction post-octroi de licence doivent être complétées et la preuve soumise dans les 12 mois suivant l'octroi de la licence
- ✓ L'absence de preuve entraîne une suspension automatique sans action du surintendant, et le courtier en est avisé
- ✓ Un vendeur suspendu dispose de 12 mois supplémentaires pour soumettre une preuve avant la révocation automatique de la licence
- ✓ L'instruction peut être suivie par cours magistral ou formation à distance auprès de prestataires agréés par la commission

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 Conformité CE requise pour le renouvellement de la licence

Le surintendant ne renouvellera pas une licence si le titulaire de licence ne respecte pas les exigences de formation continue (CE), et le titulaire de licence doit payer les frais de pénalité prévus à la section 4735.14. Un titulaire de licence doit soumettre une preuve d'accomplissement de la formation continue requise avec l'avis de renouvellement, de la manière prévue par le surintendant.

- ✓ Une licence ne peut pas être renouvelée si les exigences de formation continue ne sont pas satisfaites
- ✓ Le non-respect exige le paiement des frais de pénalité en vertu de la section 4735.14
- ✓ La preuve d'achèvement de la formation continue doit être soumise avec l'avis de renouvellement

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 Délivrance de licence et exigences pour les agents commerciaux

Si le surintendant constate que le candidat (ou chaque membre nommé, gestionnaire ou dirigeant d'une entité candidate) a au moins 18 ans, a réussi l'examen et semble autrement qualifié, le surintendant délivrera la licence de courtier immobilier étranger. Les courtiers agréés ne peuvent employer que des agents commerciaux agréés en vertu de la section 4735.28, et doivent promptement notifier le surintendant de tout changement d'agent commercial.

- ✓ Le candidat, ou chaque membre nommé, gestionnaire ou dirigeant d'une entité candidate, doit avoir au moins dix-huit ans
- ✓ Le candidat doit avoir réussi l'examen requis et semble autrement qualifié
- ✓ Les courtiers immobiliers étrangers ne peuvent employer que des agents commerciaux agréés en vertu du R.C. 4735.28
- ✓ Lorsque des agents commerciaux démissionnent, sont congédiés ou sont ajoutés, le courtier doit immédiatement notifier le surintendant et déposer les noms et adresses des nouveaux agents commerciaux auprès de la division immobilière

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 Définition de l'immobilier commercial

L'« immobilier commercial » désigne toute parcelle d'immobilier en Ohio AUTRE que l'immobilier contenant de un à quatre logements résidentiels. Cela N'INCLUT PAS les logements unifamiliaux tels que les condominiums, les maisons en rangée, les maisons préfabriquées ou les maisons de lotissement lorsqu'ils sont vendus/loués/cédés unité par unité, même lorsque ces unités font partie d'un bâtiment ou d'une parcelle plus grande contenant plus de quatre logements résidentiels.

- ✓ L'immobilier commercial est toute parcelle AUTRE que l'immobilier contenant de un à quatre logements résidentiels
- ✓ Les unités unifamiliales vendues unité par unité ne sont PAS commerciales, même dans un bâtiment plus grand de 4+ unités
- ✓ Les condominiums, les maisons en rangée et les maisons de lotissement vendus individuellement sont exclus de l'immobilier commercial

130.2 Courtier et agent commercial hors de l'État

Un « courtier commercial hors de l'État » inclut toute personne ou entité agréée comme courtier immobilier dans une juridiction AUTRE que l'Ohio. Un « agent commercial hors de l'État » inclut toute personne affiliée à un courtier commercial hors de l'État qui n'est PAS agréée comme agent immobilier en Ohio.

- ✓ Un courtier commercial hors de l'État est agréé en tant que courtier dans une juridiction autre que l'Ohio
- ✓ Un agent commercial hors de l'État est affilié à un tel courtier mais n'est pas agréé en Ohio

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 Exigence de service par courrier certifié

Tous les avis, rapports écrits et déterminations émis en vertu de cette section doivent être signifiés par courrier certifié, avec une méthode de secours si la livraison certifiée échoue.

- ✓ Tous les avis, rapports écrits et déterminations doivent être envoyés par courrier certifié avec accusé de réception demandé
- ✓ Si le courrier certifié est retourné non livré, refusé ou non réclamé, la signification est réputée complète lorsqu'il est envoyé par courrier ordinaire avec un certificat de mise à la poste obtenu

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 Dépôt de permis pour service militaire

Un courtier ou un agent immobilier entrant dans les forces armées peut déposer son permis auprès de la Commission immobilière de l'Ohio et n'est pas tenu de renouveler jusqu'à la date de renouvellement suivant sa libération. La formation continue selon l'ORC 4735.141 doit être satisfaite dans les douze mois suivant le premier anniversaire après la libération ou une période égale aux mois de service actif, selon la période la plus longue. Un titulaire de permis qui est le conjoint d'un membre des forces armées dont le service a causé une absence de l'Ohio a des droits parallèles de renouvellement et d'extension de formation continue.

- ✓ Un titulaire de permis entrant dans les forces armées peut déposer son permis auprès de la Commission immobilière de l'Ohio
- ✓ Le renouvellement n'est pas requis jusqu'à la date de renouvellement suivant la libération
- ✓ La formation continue doit être complétée dans les douze mois suivant le premier anniversaire après la libération ou une période égale aux mois de service actif, selon la période la plus longue
- ✓ Les conjoints des membres des forces armées dont le service a causé une absence de l'Ohio reçoivent des extensions similaires de renouvellement et de formation continue

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 Autorité Disciplinaire Préservée

Aucune disposition de cette section ne limite l'autorité du surintendant d'exercer des mesures disciplinaires à l'encontre d'un titulaire de licence en vertu d'autres dispositions du Chapitre 4735. Le remboursement intégral des obligations envers le fonds n'annule ni ne modifie une procédure disciplinaire distincte. Le surintendant peut également percevoir des frais de service auprès du fonds pour couvrir les dépenses administratives.

- ✓ Le remboursement au fonds n'annule pas les procédures disciplinaires distinctes
- ✓ Le surintendant conserve l'autorité disciplinaire complète en vertu d'autres dispositions du chapitre
- ✓ Le surintendant peut percevoir des frais de service auprès du fonds pour les dépenses administratives

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 Contrat d'inscription en droit exclusif de vente ou location

Un « contrat d'inscription en droit exclusif de vente ou location » est un contrat d'agence entre un vendeur et un courtier satisfaisant aux exigences de l'article 4735.55 qui (1) accorde au courtier le droit exclusif de représenter le vendeur, et (2) stipule que le courtier sera rémunéré si le courtier, le VENDEUR, ou TOUTE autre personne/entité produit un acheteur/locataire, ou si la propriété est vendue/louée pendant la durée du contrat à toute personne autre que les personnes spécifiquement exemptées.

- ✓ En vertu d'un droit exclusif de vente, le courtier gagne sa rémunération même si le VENDEUR trouve l'acheteur
- ✓ La rémunération est due si la propriété est vendue pendant la durée du contrat à toute personne autre que les personnes spécifiquement exemptées
- ✓ Le contrat doit satisfaire aux exigences de la section 4735.55 du Code révisé

134.2 Contrat d'agence exclusive

Un « contrat d'agence exclusive » est un contrat d'agence vendeur-courtier satisfaisant aux exigences de la section 4735.55 qui (1) accorde au courtier le droit exclusif de représenter le vendeur, et (2) prévoit que le courtier sera rémunéré si le courtier ou toute autre personne produit un acheteur/locataire ou si la propriété est vendue pendant la durée du contrat, SAUF si la propriété est vendue/louée UNIQUEMENT par les efforts propres du vendeur ou à des personnes spécifiquement exemptées.

- ✓ En vertu d'une agence exclusive, le courtier ne gagne pas de commission si le vendeur vend uniquement par ses propres efforts
- ✓ C'est la distinction clé par rapport à un droit exclusif de vente (où la vente propre du vendeur entraîne toujours une commission)
- ✓ Le contrat doit satisfaire aux exigences de la section 4735.55

134.3 Accord d'agence exclusive pour l'acheteur

Un «accord d'agence exclusive pour l'acheteur» est un accord entre l'acheteur/locataire et le courtier satisfaisant aux exigences de la § 4735.55 qui (1) accorde au courtier le droit exclusif de représenter l'acheteur/locataire, et (2) prévoit que le courtier sera rémunéré selon les conditions ou si une propriété est achetée/louée pendant la durée, sauf exemption spécifique. Il peut autoriser le courtier à recevoir une compensation du vendeur ou de l'agent du vendeur et peut prévoir que l'acheteur/locataire n'est pas obligé de payer si la propriété est acquise uniquement par les efforts propres de l'acheteur/locataire.

- ✓ Une agence exclusive pour l'acheteur accorde au courtier le droit exclusif de représenter l'acheteur ou le locataire
- ✓ Le courtier peut être rémunéré par le vendeur ou l'agent du vendeur selon cet accord
- ✓ L'acheteur/locataire peut être exonéré du paiement si la propriété est acquise uniquement par ses propres efforts

134.4 Accord d'agence non exclusif

Un « accord d'agence non exclusif » est un accord entre un acheteur, un locataire ou un vendeur et un courtier satisfaisant aux exigences de § 4735.55 qui (1) accorde au courtier le droit NON EXCLUSIF de représenter la partie, et (2) prévoit une rémunération selon ses termes tout en permettant au client d'obtenir des services d'autres courtiers ou sociétés de courtage, sous réserve des termes de l'accord.

- ✓ Un accord d'agence non exclusif permet au client de travailler avec D'AUTRES courtiers ou sociétés de courtage
- ✓ Le courtier n'est rémunéré que selon les termes spécifiés de l'accord non exclusif
- ✓ Il peut être utilisé avec un acheteur, un locataire ou un vendeur

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 Reconnaissance universelle des licences (Chapitre 4796)

Nonobstant toute disposition contraire, le surintendant doit délivrer une licence de vendeur en vertu du Chapitre 4796 à un candidat qui satisfait aux exigences de l'ORC 4796.03, 4796.04 ou 4796.05, selon le cas, ET qui réussit un examen sur la loi immobilière de l'Ohio.

- ✓ Le surintendant doit délivrer une licence en vertu du Chapitre 4796 si le candidat satisfait aux exigences de l'ORC 4796.03, 4796.04 ou 4796.05
- ✓ Le candidat doit également réussir un examen sur la loi immobilière de l'Ohio

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 Demande du vendeur de changement de courtier

Lorsqu'un vendeur demande à quitter un courtier pour s'associer à un autre courtier, le courtier détenant la licence n'est pas tenu de notifier le surintendant en vertu de la division (B). Le surintendant peut traiter la demande de transfert que la licence soit retournée ou non et que l'avis de la division (B) soit donné ou non.

- ✓ Lors du transfert d'un vendeur entre courtiers, le courtier actuel n'est pas tenu de donner l'avis de la division (B)
- ✓ Le surintendant peut traiter le transfert que la licence soit retournée ou non et que l'avis soit fourni ou non

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 Demande de Renouvellement Simplifiée

Un courtier qui renouvelle simplement sa licence pour l'année précédente n'a pas besoin de soumettre à nouveau la demande complète. Seules les informations requises par les divisions (A)(2), (3) et (6) doivent être incluses dans une demande de renouvellement.

- ✓ Pour le renouvellement, la demande ne doit contenir que les informations requises par les divisions (A)(2), (3) et (6)
- ✓ Les informations de renouvellement requises couvrent les détails de propriété de l'entité/des dirigeants, les adresses du siège social et d'autres bureaux, et la nature et les lieux d'activité pour la période des dix années précédentes

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 Définitions du Personnel de Courtage

« Courtier principal » est le courtier agréé qui supervise et dirige les opérations de la maison de courtage. « Courtier associé » est une personne agréée en tant que courtier qui ne fonctionne PAS en tant que courtier principal ou détenteur de licence au niveau de la gestion. « Détenteur de licence au niveau de la gestion » est un titulaire de licence affilié à un courtier qui a des responsabilités de supervision sur d'autres titulaires de licence. « Maison de courtage » est une entité commerciale à laquelle une licence de courtier a été délivrée, incluant les titulaires de licence affiliés ayant des fonctions de gestion. « Titulaire de licence » désigne toute personne agréée en tant que courtier ou agent de vente par la Ohio Real Estate Commission.

- ✓ Le courtier principal supervise et dirige les opérations de la maison de courtage
- ✓ Un courtier associé détient une licence de courtier mais ne fonctionne PAS en tant que courtier principal ou détenteur de licence au niveau de la gestion
- ✓ Un détenteur de licence au niveau de la gestion a des responsabilités de supervision sur d'autres titulaires de licence
- ✓ « Titulaire de licence » désigne une personne agréée en tant que courtier ou agent de vente par la Ohio Real Estate Commission

138.2 Définitions du Vendeur et de la Bonne Foi

«Vendeur» désigne une partie à une transaction immobilière qui est le cédant potentiel d'un bien, y compris un propriétaire cherchant à vendre et un PROPRIÉTAIRE cherchant à louer ou à donner en location un bien. «Bonne foi» signifie fait de bonne foi ou sans intention de contourner la loi sur les licences.

- ✓ «Vendeur» inclut un propriétaire cherchant à louer ou à donner en location un bien, et non seulement un propriétaire vendant
- ✓ «Bonne foi» signifie fait de bonne foi ou sans intention de contourner la loi sur les licences

138.3 Accord de vente immobilière avec droit d'inscription

Un « accord de vente immobilière avec droit d'inscription » est un accord par lequel le propriétaire d'un bien immobilier résidentiel accepte de donner à une autre personne des droits exclusifs d'inscription du bien à la vente à une date future en échange d'une contrepartie monétaire (ou équivalente), et qui soit (1) énonce qu'il s'étend aux propriétés successives ou prétend lier les propriétaires futurs, soit (2) prétend être un privilège, une charge, ou un autre intérêt de sûreté immobilière.

- ✓ Un accord de vente immobilière avec droit d'inscription confère des droits d'inscription futurs exclusifs pour une contrepartie présente
- ✓ Il prétend soit s'étendre aux propriétés successives ou lier les propriétaires futurs, soit constituer un privilège ou une charge
- ✓ Ces accords sont spécifiquement définis (et réglementés) selon la législation relative aux licences immobilières de l'Ohio

138.4 Définition du professionnel du pétrole et du gaz

Un « professionnel du pétrole et du gaz » désigne une personne régulièrement engagée dans la préparation et la négociation d'accords d'exploration, de transport, de production ou de développement d'intérêts pétroliers et gaziers, y compris les baux pétroliers et gaziers et les servitudes de pipeline. Ces professionnels sont exonérés de l'obligation de licence selon la division (I) lorsqu'ils ne sont pas engagés dans l'achat/la vente d'un intérêt en propriété simple absolue dans le pétrole, le gaz ou d'autres biens immobiliers et lorsqu'ils respectent la § 4735.023.

- ✓ Les professionnels du pétrole et du gaz négocient les accords d'intérêts pétroliers et gaziers, les baux et les servitudes de pipeline
- ✓ Ils sont exonérés de la licence de courtier uniquement s'ils ne traitent pas avec des intérêts en propriété simple absolue et respectent la § 4735.023

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 Octroi de licences par réciprocité selon le chapitre 4796

Le surintendant doit délivrer une licence de courtier immobilier étranger conformément au chapitre 4796 (loi d'octroi de licences universelles/réciprocité de l'Ohio) aux demandeurs qui détiennent une licence équivalente dans un autre État, ou qui ont une expérience professionnelle satisfaisante, une certification gouvernementale ou une certification privée dans un État qui n'émet pas une telle licence.

- ✓ Le surintendant doit délivrer une licence en vertu du chapitre 4796 si le demandeur détient une licence de courtier immobilier étranger dans un autre État
- ✓ Le surintendant doit délivrer une licence en vertu du chapitre 4796 si le demandeur a une expérience professionnelle satisfaisante, une certification gouvernementale ou une certification privée comme courtier immobilier étranger dans un État qui n'émet pas cette licence

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 Formulaire de divulgation de propriété résidentielle (ORC 5302.30)

L'Ohio exige que le vendeur (cédant) d'un bien immobilier résidentiel composé d'une à quatre unités d'habitation remplisse le Formulaire de divulgation de propriété résidentielle prescrit par le directeur du Commerce, en divulguant les questions matérielles relevant de sa connaissance réelle, et qu'il le remette à l'acheteur avant la signature de l'accord d'achat. Si le formulaire est remis après que l'acheteur ait signé l'offre, l'acheteur peut résilier par avis écrit dans les trois jours ouvrables suivant la réception, mais ce droit prend fin à la plus proche occurrence entre la clôture, 30 jours après l'acceptation du contrat par le vendeur, ou la renonciation écrite de l'acheteur. Les transferts exemptés incluent les transferts ordonnés par un tribunal, les transferts fiduciaires et les transferts de saisie/acte en lieu et place, les transferts entre copropriétaires ou à un conjoint ou descendant en ligne directe, les transferts impliquant une entité gouvernementale, et les maisons nouvellement construites jamais habitées. Le vendeur n'est pas responsable des erreurs en dehors de sa connaissance réelle, et un professionnel immobilier n'est pas responsable de l'omission du vendeur à remplir le formulaire, mais une vente en l'état n'excuse pas l'obligation de formulaire. Source : Ohio Rev. Code § 5302.30

- ✓ S'applique aux propriétés résidentielles avec 1 à 4 unités d'habitation ; formulaire prescrit par le directeur du Commerce de l'Ohio
- ✓ Le vendeur doit remettre le formulaire rempli avant la signature de l'accord d'achat
- ✓ La remise tardive donne à l'acheteur 3 jours ouvrables après réception pour résilier par écrit
- ✓ Le droit de résiliation prend fin à la clôture, 30 jours après l'acceptation, ou renonciation écrite, selon la plus proche occurrence
- ✓ Exemptions : constructions nouvelles jamais occupées, transferts ordonnés par tribunal, fiduciaires, saisies, entre copropriétaires, conjoint/descendant en ligne directe et transferts impliquant des entités gouvernementales

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 Dépôts de garantie : intérêt de 5 %, restitution en 30 jours, dommages doubles (ORC 5321.16)

L'Ohio ne fixe pas de plafond légal pour le dépôt de garantie, mais si le dépôt dépasse le plus élevé de 50 $ ou un mois de loyer et que le locataire reste six mois ou plus, le propriétaire doit payer 5 % d'intérêt annuel sur l'excédent, calculé et payé annuellement. Dans les 30 jours suivant la résiliation du bail et la remise de la possession, le propriétaire doit restituer le dépôt moins les déductions détaillées pour loyers impayés et dommages, accompagné d'une liste détaillée par écrit. Le locataire doit fournir une adresse de correspondance par écrit pour faire valoir ces droits. Un propriétaire qui retient à tort un montant quelconque est responsable de ce montant plus des dommages égaux au même montant (double) et des honoraires raisonnables d'avocat. Source : Ohio Rev. Code § 5321.16

- ✓ Aucun plafond légal établi pour le montant du dépôt de garantie en Ohio
- ✓ Un intérêt annuel de 5 % est dû sur la partie excédant 50 $ ou un mois de loyer (le plus élevé) si la location dure 6 mois ou plus
- ✓ Le dépôt et la liste détaillée des déductions doivent être remis dans les 30 jours suivant la résiliation et la remise de la possession
- ✓ Le locataire doit fournir une adresse de correspondance par écrit
- ✓ Retenue indue : le locataire récupère le montant retenu plus un montant égal à titre de dommages plus les honoraires d'avocat

141.2 Loi sur les relations entre propriétaires et locataires : Avis, Entrée, Dépôt de loyer, Expulsion (ORC Ch. 5321, 1923)

Selon la Loi sur les relations entre propriétaires et locataires de l'Ohio, une location de semaine en semaine est résiliée par un avis de 7 jours et une location de mois en mois par un avis de 30 jours donné avant la date de location périodique. Un propriétaire doit donner un avis raisonnable, présumé être 24 heures, et entrer à des heures raisonnables sauf en cas d'urgence ; les obligations du propriétaire comprennent le respect des codes du bâtiment et du logement et le maintien des lieux habitables, tandis que les locataires doivent maintenir l'unité sûre et hygiénique. Si le propriétaire ne s'acquitte pas de ses obligations après un avis écrit de 30 jours, un locataire à jour dans ses loyers peut déposer son loyer auprès du greffier de la cour municipale ou du comté (dépôt de loyer), sauf contre un propriétaire ayant trois unités ou moins qui a donné un avis écrit de ce fait. Les représailles et l'expulsion sans procédure légale (fermetures à clé, coupures de services publics) sont interdites ; l'expulsion nécessite un avis de 3 jours de quitter les lieux contenant le libellé d'avertissement statutaire, suivi d'une action en expulsion et détention forcées. La loi de l'Ohio (ORC 5321.19, adoptée en 2022) interdit également aux subdivisions politiques d'édicter un contrôle des loyers. Source : Ohio Rev. Code § § 5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19 ; § 1923.04

- ✓ Avis de résiliation : 7 jours pour une location de semaine en semaine, 30 jours pour une location de mois en mois
- ✓ L'entrée du propriétaire nécessite un avis raisonnable, présumé 24 heures, à des heures raisonnables, sauf en cas d'urgence
- ✓ Le dépôt de loyer auprès du greffier du tribunal est disponible après un avis écrit de 30 jours si le locataire est à jour de son loyer ; non disponible contre les propriétaires ayant 3 unités ou moins qui ont donné un avis écrit
- ✓ L'expulsion commence par un avis statutaire de 3 jours de quitter les lieux ; l'expulsion sans procédure légale est interdite
- ✓ L'Ohio prévaut sur les ordonnances locales de contrôle des loyers (ORC 5321.19)

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 Loi sur les droits civils de l'Ohio : classes protégées et application (ORC 4112.02(H))

La loi sur le logement équitable de l'Ohio interdit la discrimination dans la vente, la location, le financement, la publicité et le courtage de logements en raison de la race, de la couleur, de la religion, du sexe, du statut militaire, de la situation familiale, de l'ascendance, du handicap ou de l'origine nationale. L'ascendance et le statut militaire sont des classes protégées au-delà de la loi fédérale. La Commission des droits civils de l'Ohio administre la loi ; une plainte doit être déposée auprès de la Commission dans un délai d'un an suivant la pratique discriminatoire alléguée, et une action civile privée est également disponible (vérifier le délai de prescription actuel). Le blockbusting, le steering et la publicité discriminatoire sont illégaux, et les titulaires de licence n'ont aucune exemption ; une violation de la loi sur le logement équitable est également un motif de discipline des licences en vertu de l'ORC 4735.18. Source : Ohio Rev. Code § § 4112.02(H), 4112.04, 4112.05, 4112.051

- ✓ Neuf classes protégées de l'Ohio : race, couleur, religion, sexe, statut militaire, situation familiale, ascendance, handicap, origine nationale
- ✓ L'ascendance et le statut militaire sont des ajouts de l'Ohio au-delà de la Loi fédérale sur le logement équitable
- ✓ Les plaintes sont déposées auprès de la Commission des droits civils de l'Ohio dans un délai d'un an suivant l'acte
- ✓ Les titulaires de licence n'ont aucune exemption de la Loi sur les droits civils de l'Ohio
- ✓ La violation est un motif de suspension ou de révocation en vertu de l'ORC 4735.18

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 Frais de mutation immobilière : 1 $ État plus jusqu'à 3 $ comté par 1 000 $

L'Ohio impose des frais obligatoires de mutation immobilière de dix cents pour 100 $ (1 $ par 1 000 $) de contrepartie sur chaque acte de transfert de biens immobiliers, et chaque comté peut lever des frais supplémentaires discrétionnaires pouvant atteindre trois millièmes (3 $ par 1 000 $), pour un maximum combiné de 4 $ par 1 000 $. Les frais sont perçus par l'auditeur du comté lors de la présentation de l'acte pour transfert et sont généralement payés par le vendeur (cédant). Une déclaration de frais de mutation (DTE 100) ou une déclaration d'exemption (DTE 100EX) doit accompagner chaque acte ; les transferts exempts incluent ceux sans contrepartie, entre époux, vers ou de la part d'entités gouvernementales, par donation, et certains actes ordonnés par le tribunal ou correctifs. Les frais d'enregistrement sont facturés séparément par l'enregistreur du comté (environ 34 $ pour les deux premières pages et 8 $ par page supplémentaire ; vérifier le montant actuel). Source : Ohio Rev. Code § 319.54(G)(3) ; § 322.02 ; § 317.32

- ✓ Les frais de mutation de l'État sont de 1 $ par 1 000 $ de contrepartie
- ✓ Les comtés peuvent ajouter des frais discrétionnaires pouvant atteindre 3 $ par 1 000 $, maximum total de 4 $ par 1 000 $
- ✓ Les frais sont payés à l'auditeur du comté au moment du transfert, généralement par le vendeur
- ✓ Exemple : une vente de 200 000 $ dans un comté facturant le maximum = 800 $
- ✓ Les transferts exempts doivent être documentés sur une déclaration DTE 100EX

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 Droits de douaire et actes de survie (ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

L'Ohio est l'un des rares États qui reconnaît toujours le douaire : un conjoint survivant a droit à une usufruit d'un tiers de tous les biens immobiliers que l'autre conjoint possédait à tout moment au cours du mariage, sauf si ce droit a été libéré. Comme le douaire inchoatif s'attache pendant le mariage, le conjoint du vendeur marié doit signer l'acte ou l'hypothèque pour libérer le douaire même s'il ne figure pas au titre ; le douaire prend fin en cas de divorce ou de décès du conjoint non propriétaire. L'Ohio a aboli les nouveaux tenures par intégralité en 1985 ; les copropriétaires qui souhaitent une survie doivent utiliser un acte de survie selon l'ORC 5302.17 créant une copropriété avec droit de survie. L'Ohio permet également un affidavit de désignation de transfert au décès (ORC 5302.22) pour transférer les biens immobiliers en dehors de l'homologation. Source : Ohio Rev. Code § § 2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ Douaire = usufruit d'un tiers des biens immobiliers possédés par l'autre conjoint au cours du mariage
- ✓ Le conjoint non propriétaire doit signer l'acte ou l'hypothèque pour libérer le douaire
- ✓ Le douaire est annulé par le divorce ; il n'est pas résilié par la séparation de corps seule
- ✓ Pas de nouvelle tenure par intégralité depuis 1985 ; un acte de survie selon l'ORC 5302.17 est utilisé à la place
- ✓ L'affidavit de désignation de transfert au décès évite l'homologation (ORC 5302.22)

144.2 Contrats de vente d'immeubles à tempérament (ORC Chapitre 5313)

Un contrat de vente d'immeubles à tempérament pour un bien résidentiel doit être écrit, signé par les deux parties, contenir les conditions statutaires (prix, paiements, intérêts, charges, responsabilité des impôts et assurances, description légale) et être enregistré par le vendeur auprès du registraire du comté dans les 20 jours suivant sa signature ; le vendeur doit remettre une copie à l'acheteur. Le vendeur ne peut pas hypothéquer le bien pour plus que le solde du contrat et doit remettre à l'acheteur un relevé de compte sur demande (au minimum annuellement, à vérifier). Si l'acheteur a payé pendant cinq ans ou plus ou a payé 20 pour cent ou plus du prix d'achat, le vendeur ne peut pas procéder à une résiliation et doit intenter une action en forclusion judiciaire ; autrement, après un avis écrit de défaut de 30 jours, le vendeur peut poursuivre la résiliation par une action en revendication forcée. Source : Ohio Rev. Code § § 5313.02, 5313.03, 5313.05-5313.07

- ✓ Le vendeur doit enregistrer le contrat dans les 20 jours suivant l'exécution
- ✓ Le contrat doit être écrit et contenir les conditions requises par la loi
- ✓ La résiliation exige un avis écrit de défaut et au minimum 30 jours pour remédier
- ✓ Le vendeur doit intenter une forclusion (non une résiliation) une fois que l'acheteur a payé 5 ans ou 20 % du prix
- ✓ Le vendeur ne peut pas grever le bien pour plus que le solde impayé du contrat

144.3 Formalités des actes et baux, enregistrement, Statute of Frauds et possession adversative de 21 ans

Un acte, une hypothèque ou un bail de biens immobiliers en Ohio doit être signé par le constituant et authentifié devant un notaire ou un autre officier autorisé pour être enregistrable ; les instruments non enregistrés sont nuls à l'égard des tiers acquéreurs de bonne foi qui s'enregistrent en premier. Les baux de trois ans ou moins n'ont pas besoin d'être authentifiés ou enregistrés et peuvent être oraux ; les baux excédant trois ans doivent être par écrit, authentifiés et enregistrés. Les contrats de vente de terrain ou de tout intérêt dans un terrain doivent être par écrit selon la Statute of Frauds de l'Ohio. Le titre par possession adversative exige une possession ouverte, notoire, exclusive, continue et adversative pendant 21 ans. Source : Ohio Rev. Code § § 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ Les actes et hypothèques doivent être signés par le constituant et notariés (authentifiés) pour être enregistrables
- ✓ Les baux de plus de 3 ans doivent être écrits, authentifiés et enregistrés ; 3 ans ou moins peuvent être oraux
- ✓ L'enregistrement donne avis constructif ; les actes non enregistrés sont nuls à l'égard d'un acquéreur de bonne foi ultérieur qui s'enregistre
- ✓ Les contrats de vente de biens immobiliers doivent être par écrit (Statute of Frauds)
- ✓ La période de possession adversative en Ohio est de 21 ans

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 Impôt foncier : Évaluation à 35 %, Cycle de Réévaluation, Crédits Homestead et Occupant-Propriétaire

Les biens immobiliers de l'Ohio sont évalués à 35 pour cent de leur valeur réelle (valeur marchande) ; l'auditeur du comté procède à une réévaluation tous les six ans avec une mise à jour triennale la troisième année. Les taux d'imposition s'expriment en moulins (un moulin = 1 $ par 1 000 $ de valeur évaluée) ; les impôts constituent un privilège à partir du 1er janvier et sont payés semestriellement en retard. L'exemption homestead pour les propriétaires âgés de 65 ans ou plus, les personnes en situation de handicap permanent ou les conjoints survivants réduit la valeur imposable d'un montant indexé (environ 28 000 $ pour 2025 ; limite de revenu environ 40 000 $ de revenu brut ajusté de l'Ohio ; montant renforcé pour les vétérans handicapés ; vérifier les chiffres actuels). Les résidences occupées par le propriétaire reçoivent également un crédit d'occupant-propriétaire de 2,5 pour cent, et les réclamations en matière d'évaluation sont déposées auprès du conseil de révision du comté avant le 31 mars. Source : Ohio Rev. Code § § 5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19

- ✓ Valeur évaluée = 35 % de la valeur réelle (valeur marchande)
- ✓ Réévaluation sexennale avec une mise à jour triennale
- ✓ 1 moulin = 1 $ d'impôt par 1 000 $ de valeur évaluée ; impôts payés semestriellement en retard
- ✓ L'exemption homestead pour les propriétaires de 65 ans et plus/en situation de handicap/conjoints survivants est assujettie à un test de revenu et indexée (vérifier le montant)
- ✓ Les réclamations auprès du conseil de révision doivent être déposées avant le 31 mars

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 Saisie judiciaire, mise à prix minimale des deux tiers et droit de rétention jusqu'à la confirmation

L'Ohio est un État de saisie judiciaire ; le prêteur poursuit devant la cour des plaintes communes, et la propriété est évaluée et vendue lors d'une vente du shérif ou d'un officier de vente privé après avis publié pendant trois semaines consécutives. Lors de la première vente, la propriété ne peut pas être vendue pour moins des deux tiers de sa valeur estimée ; si elle ne se vend pas, une deuxième vente résidentielle peut avoir lieu sans mise à prix minimale. Le débiteur hypothécaire peut se dégager en payant le jugement, les intérêts et les dépens à tout moment avant la confirmation de la vente par le tribunal ; l'Ohio n'a pas de période de rétention statutaire après la confirmation. Un jugement de carence sur une résidence occupée par le propriétaire de une ou deux familles devient inexécutoire deux ans après la confirmation de la vente. Source : Ohio Rev. Code § § 2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ La saisie en Ohio est judiciaire (action en justice) ; aucune saisie par droit de vente
- ✓ Mise à prix minimale de la première vente du shérif = 2/3 de la valeur estimée ; la deuxième vente résidentielle n'a pas de mise à prix minimale
- ✓ Le droit de rétention n'existe que jusqu'à la confirmation de la vente par le tribunal ; aucune rétention après confirmation
- ✓ L'avis de vente est publié une fois par semaine pendant 3 semaines consécutives
- ✓ Les jugements de carence résidentiels deviennent dormants 2 ans après la confirmation

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 Déclaration de divulgation de la Loi sur les condominiums et rescision de 15 jours ; Loi sur les collectivités planifiées

En vertu de la Loi sur les condominiums de l'Ohio, un promoteur vendant une unité doit fournir à l'acheteur une déclaration de divulgation écrite (acte de constitution, règlements, budget, frais, garanties et autres informations requises), et l'acheteur peut annuler le contrat sans pénalité par avis écrit dans les 15 jours suivant la réception de la déclaration de divulgation. Les dépôts d'achat et les versements initiaux versés au promoteur doivent être détenus en séquestre jusqu'à la clôture, et le promoteur doit fournir une garantie légale sur les nouvelles unités. Les associations de propriétaires disposent d'un droit de gage pour les cotisations impayées (ORC 5311.18), et les propriétaires doivent avoir accès aux dossiers de l'association ; l'Ohio n'a pas de certificat de revente statutaire distinct, donc le contrat d'achat doit exiger la remise de l'acte de constitution, des règlements et des informations financières. Les collectivités planifiées (HOA) sont régies par le chapitre 5312 de l'ORC, qui autorise les cotisations, les droits de gage et l'application des règles. Source : Code révisé de l'Ohio, sections 5311.25, 5311.26, 5311.27, 5311.18 ; chapitre 5312

- ✓ Le promoteur doit fournir une déclaration de divulgation écrite avant la vente d'une unité de condominium
- ✓ L'acheteur peut annuler dans les 15 jours suivant la réception de la déclaration de divulgation
- ✓ Le promoteur doit détenir les dépôts en séquestre jusqu'à la clôture
- ✓ L'association dispose d'un droit de gage pour les cotisations impayées (ORC 5311.18)
- ✓ Les collectivités planifiées/HOA sont régies par le chapitre 5312 de l'ORC

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 Loi Ohio sur les Fonds Valides pour les Clôtures (ORC 1349.21)

L'Ohio n'exige pas la présence d'un avocat pour effectuer une clôture ; les clôtures sont généralement gérées par des agences de titre ou des agents d'entiercement qui émettent une assurance titres. Selon la Loi sur les Fonds Valides (entrée en vigueur en 2017), un agent de règlement ou d'entiercement ne peut pas débourser des fonds d'une clôture résidentielle avant d'avoir reçu des fonds valides et recouvrés. Les montants de 10 000 $ ou plus doivent être livrés par virement bancaire ; les montants inférieurs à 10 000 $ peuvent être par virement, chèque de banquier ou certifié, ou un chèque tiré sur un compte en fiducie d'un courtier immobilier ; et seuls les montants inférieurs à 1 000 $ peuvent être payés par chèque personnel. Les avertissements contre la fraude aux virements et la vérification des instructions de virement sont des pratiques standard. Source : Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ Aucun avocat n'est requis à une clôture immobilière en Ohio ; les agences de titre effectuent couramment les clôtures
- ✓ Les fonds de 10 000 $ ou plus doivent être virés à l'agent de règlement
- ✓ Les montants inférieurs à 10 000 $ peuvent être par chèque de banquier ou certifié ou chèque du compte en fiducie du courtier
- ✓ Les chèques personnels ne sont acceptables que pour les montants inférieurs à 1 000 $
- ✓ L'agent de règlement ne peut pas débourser tant que les fonds ne sont pas recouvrés