Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Pennsylvania Real Estate Salesperson License Exam

Pennsylvania

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	16	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 • 118 knowledge points • 16 chapters

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

Contents

01 Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees 1

02 Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices 10

03 Subch. D: Licensing examinations 19

04 Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct 24

05 Subch. H: Continuing education 39

06 Subch. J: Broker price opinions 42

07 Supplement: License law – recovery fund 46

08 Supplement: License law – discipline 48

09 Supplement: Fair housing – state law 50

10 Supplement: Landlord-tenant law 52

11 Supplement: Taxes and closing 55

12 Supplement: Condominium/HOA law 58

13 Supplement: State disclosures 60

14 Supplement: License law – commission 62

15 Supplement: Financing and foreclosure 64

16 Supplement: License law – compensation 66

CHAPTER 1

Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees

1.1 Définition et activités du courtier

Un courtier est une personne physique ou morale titulaire d'une licence standard ou réciprocitaire qui, pour autrui et moyennant une commission, des honoraires ou une autre contrepartie de valeur, exerce des activités immobilières. Le test en deux volets exige d'agir « pour autrui » ET « moyennant une rémunération ». Les activités comprennent la négociation/l'aide à la localisation d'immobilier, la négociation de listes/ventes/locations/parts de temps partagé/financement/options, la gestion d'immobilier, se présenter comme consultant/conseiller immobilier/agent immobilier, promouvoir la vente/échange/achat/location, effectuer une analyse de marché comparative (AMC), ou tenter l'une de ces activités.

- ✓ Un courtier doit détenir une licence standard ou réciprocitaire et agir « pour autrui et moyennant une commission, des honoraires ou une autre contrepartie de valeur »
- ✓ L'effectuation d'une analyse de marché comparative est une activité de courtier agréé
- ✓ L'activité de promotion ne s'applique pas à une personne physique ou morale dont l'activité principale est la publicité, la promotion ou les relations publiques
- ✓ Toute tentative d'exercer l'une des activités de courtier énumérées entre dans la définition

1.2 Définition du Mandataire et Activités Autorisées

Un mandataire est une personne physique titulaire d'une licence standard ou réciproque qui est EMPLOYÉE PAR UN COURTIER pour effectuer des actes spécifiés. Contrairement à un courtier, un mandataire travaille toujours sous l'emploi d'un courtier. Les activités autorisées comprennent la vente/l'offre de vendre/la mise en liste d'immeubles, l'achat/l'offre d'acheter, la négociation d'achat/vente/échange, la négociation d'un prêt sur immeubles, la location/la mise en location ou l'offre de louer, la perception de loyers, l'assistance à un courtier dans la gestion d'immeubles, et l'effectuation d'une analyse comparative du marché.

- ✓ Un mandataire doit être employé par un courtier pour mener des activités immobilières
- ✓ Un mandataire peut effectuer une analyse comparative du marché et négocier des prêts sur immeubles
- ✓ Un mandataire peut aider un courtier dans la gestion d'immeubles mais travaille sous la supervision du courtier

1.3 Relation d'agence et mandant

Une relation d'agence est une relation fiduciaire entre un courtier (ou les professionnels employés par le courtier) et un consommateur qui devient mandant. Un mandant est un consommateur qui a conclu une relation d'agence avec un courtier ou un autre professionnel employé par le courtier. Un consommateur est toute personne physique ou morale qui reçoit un service immobilier.

- ✓ Une relation d'agence est de nature fiduciaire entre un courtier/professionnel et le mandant
- ✓ Un mandant est un consommateur qui a conclu une relation d'agence
- ✓ Un consommateur est tout bénéficiaire d'un service immobilier, qu'une relation d'agence existe ou non

1.4 Types d'Agents : Agent du Vendeur, Agent de l'Acheteur, Agent Double, Agent Désigné, Sous-Agent

La Pennsylvanie reconnaît plusieurs rôles d'agence. Un agent du vendeur établit une relation d'agence avec un vendeur/propriétaire ; un agent de l'acheteur avec un acheteur/locataire. Un agent double agit en tant qu'agent pour BOTH l'acheteur/locataire ET le vendeur/propriétaire dans la même transaction. Un agent désigné est un ou plusieurs titulaires de licence désignés par le courtier employeur, avec le consentement du mandant, pour agir exclusivement pour le mandant à l'exclusion de tous les autres titulaires de licence employés par le courtier. Un sous-agent est un titulaire de licence qui N'est PAS employé par le courtier inscripteur et qui coopère avec le courtier inscripteur en tant qu'agent du vendeur/propriétaire et est réputé avoir une relation d'agence avec le vendeur.

- ✓ Un agent double représente à la fois l'acheteur/locataire et le vendeur/propriétaire dans la même transaction
- ✓ Un agent désigné est nommé par le courtier employeur avec le consentement du mandant
- ✓ Un sous-agent n'est pas employé par le courtier inscripteur mais est réputé avoir une relation d'agence avec le vendeur

1.5 Titulaire de licence de transaction

Un titulaire de licence de transaction est un titulaire de licence qui, SANS établir une relation de mandat avec le consommateur, fournit des services de communication ou de préparation de documents ou effectue d'autres actes énumérés dans les définitions du courtier/agent immobilier. Ce rôle ne constitue pas un mandat — aucune obligation fiduciaire ne découle de cette relation, ce qui le distingue des agents du vendeur/acheteur.

- ✓ Un titulaire de licence de transaction N'ÉTABLIT PAS de relation de mandat avec le consommateur
- ✓ Un titulaire de licence de transaction peut fournir des services de communication/préparation de documents et effectuer d'autres actes du courtier/agent immobilier sans avoir d'obligations fiduciaires de mandat

1.6 Exclusions de la Loi — Propriétaires et Avocats

Certaines personnes sont exclues de la loi et du Chapitre 35. Un propriétaire de biens immobiliers est exclu concernant les propriétés qu'il possède ou loue — mais pour une société ou un partenariat, cette exclusion NE s'étend PAS à plus de cinq associés ou dirigeants, ni aux autres employés. Un mandataire agissant en vertu d'une procuration enregistrée est exclu s'il n'est pas utilisé pour contourner la loi (accorder une procuration à un gestionnaire immobilier uniquement pour éviter d'utiliser un courtier autorisé EST un contournement). Un avocat inscrit au barreau est exclu lorsqu'il reçoit des honoraires d'un client dans le cadre de la relation avocat-client et qu'il ne se présente pas comme courtier.

- ✓ L'exclusion des propriétaires pour une société ou un partenariat ne s'étend pas à plus de cinq associés ou dirigeants, ni aux autres employés
- ✓ La procuration enregistrée d'un mandataire ne peut pas être utilisée pour contourner la loi (par exemple, éviter un courtier autorisé)
- ✓ Un avocat inscrit au barreau est exclu uniquement lorsqu'il agit dans le cadre de la relation avocat-client et ne se présente pas comme courtier

1.7 Exactitude et Véracité des Documents Déposés

Conformément à § 35.204, toute demande, déclaration, lettre de référence ou autre document déposé pour examen, permis d'exercice, enregistrement ou approbation est assujetti à une enquête de la Commission concernant l'exactitude et la véracité. L'omission INTENTIONNELLE d'un demandeur de fournir des informations exactes/véridiques constitue un motif de REJET de la demande. L'omission intentionnelle d'un titulaire de permis en relation avec une telle demande constitue un motif de MESURE DISCIPLINAIRE.

- ✓ Les documents déposés sont assujettis à une enquête de la Commission pour confirmer l'exactitude et la véracité
- ✓ L'omission intentionnelle d'un demandeur de fournir des informations véridiques constitue un motif de rejet de la demande
- ✓ L'omission intentionnelle d'un titulaire de permis de fournir des informations véridiques constitue un motif de mesure disciplinaire

1.8 Licence standard vs Licence réciproque

Une licence standard est délivrée à une personne physique ou morale qui a satisfait aux exigences en matière d'éducation/expérience et d'examen de la loi. Une licence réciproque est délivrée à une personne physique ou morale dont le siège principal pour les services immobiliers se situe EN DEHORS de la Pennsylvanie et qui détient une licence en cours de validité d'un État ayant soit conclu un accord de réciprocité avec la Commission, soit des qualifications de licences substantiellement comparables.

- ✓ Une licence standard nécessite de satisfaire aux exigences de formation/expérience et d'examen de la Pennsylvanie
- ✓ Une licence réciproque nécessite que le siège principal soit situé en dehors de la Pennsylvanie et une licence en cours de validité d'un autre État
- ✓ La réciprocité exige soit un accord de réciprocité, soit des qualifications de licences substantiellement comparables

1.9 Courtier associé et courtier responsable

Un courtier associé est un courtier individuel employé par un autre courtier. Un courtier responsable est le courtier individuel responsable des transactions immobilières d'une société de personnes, d'une association ou d'une corporation titulaire d'une licence de courtier. Ces distinctions clarifient la supervision et la responsabilité au sein des entités titulaires de licence.

- ✓ Un courtier associé détient une licence de courtier mais travaille en tant qu'employé sous la supervision d'un autre courtier
- ✓ Un courtier responsable assume la responsabilité des transactions d'une société de personnes, d'une association ou d'une corporation titulaire de licence

1.10 Courtier Inscripteur et Accords d'Agence Inscripteur/Acheteur

Un courtier inscripteur a conclu un accord écrit avec un vendeur/propriétaire pour commercialiser la propriété en tant qu'agent du vendeur, agent double ou titulaire de permis de transaction. Une inscription ouverte est une inscription non exclusive où le vendeur conserve le droit d'employer plusieurs courtiers. Un accord d'agence acheteur non exclusif permet à l'acheteur de conserver le droit d'employer plusieurs courtiers pour acheter ou louer.

- ✓ Un courtier inscripteur agit en vertu d'un accord écrit en tant qu'agent du vendeur, agent double ou titulaire de permis de transaction
- ✓ Une inscription ouverte est non exclusive — le vendeur peut employer plusieurs courtiers
- ✓ Un accord d'agence acheteur non exclusif permet à l'acheteur d'employer plusieurs courtiers

1.11 Analyse Comparative de Marché et Estimation Bancaire du Prix

Une analyse comparative de marché (CMA) est une analyse/opinion/conclusion écrite par un courtier, courtier associé ou agent immobilier sur le prix de vente ou de location probable d'une parcelle spécifiée à une période spécifiée, préparée pour un vendeur/acheteur/bailleur/locataire ou une personne effectuant une diligence raisonnable. Une estimation bancaire du prix (BPO) est une estimation détaillant le prix de vente probable avec des détails variables sur l'état, le marché, le quartier et les ventes comparables — mais N'INCLUT PAS un modèle d'évaluation automatisé (AVM). Un AVM est un modèle informatisé utilisé par les initiateurs de prêts hypothécaires/émetteurs du marché secondaire pour déterminer la valeur de garantie d'une hypothèque garantie par la résidence principale d'un consommateur.

- ✓ Une CMA et une BPO peuvent être préparées par un courtier, courtier associé ou agent immobilier
- ✓ Une estimation bancaire du prix exclut un modèle d'évaluation automatisé (AVM)
- ✓ Un AVM est un modèle d'évaluation informatisé utilisé par les initiateurs de prêts hypothécaires/émetteurs du marché secondaire

1.12 Référence de Divulgation de l'Avis au Consommateur

Aux fins de l'avis au consommateur en vertu de § 35.336(a) (résumé de divulgation pour l'achat/la vente de biens immobiliers résidentiels ou commerciaux, ou la location lorsque le titulaire de licence agit au nom du locataire), le terme « titulaire de licence » désigne un courtier ou un agent immobilier. Cela lie la définition du titulaire de licence aux obligations obligatoires de divulgation d'avis au consommateur.

- ✓ Aux fins de l'avis au consommateur en vertu de § 35.336(a), « titulaire de licence » désigne un courtier ou un agent immobilier
- ✓ L'avis au consommateur s'applique à l'achat/la vente de biens immobiliers résidentiels ou commerciaux et aux locations lorsqu'il représente le locataire

1.13 Termes d'éducation : crédit et heure d'instruction

Pour la formation continue/pré-permis : un « crédit » équivaut à 15 heures d'instruction, et une « heure d'instruction » est une période d'au moins 50 minutes. L'enseignement à distance est dispensé lorsque l'étudiant et l'instruction sont séparés par la distance ou le temps. L'apprentissage autonome ne comprend aucun contact avec un instructeur ; l'apprentissage dirigé par un instructeur comprend un contact significatif et continu avec un instructeur.

- ✓ Un crédit équivaut à 15 heures d'instruction
- ✓ Une heure d'instruction est une période d'au moins 50 minutes
- ✓ L'apprentissage autonome n'implique aucun contact avec un instructeur ; l'apprentissage dirigé par un instructeur implique un contact significatif et continu avec un instructeur

1.14 Exclusions de la Loi — Autres Catégories

Les catégories exclues supplémentaires incluent : les agents/employés des entreprises d'énergie ou de ressources minérales lorsque les transactions immobilières sont courantes/nécessaires à l'activité principale ; un syndic de faillite, administrateur, exécuteur testamentaire, fiduciaire ou tuteur agissant en vertu d'une ordonnance judiciaire/testament/acte de fiducie ; les agents/directeurs d'institutions bancaires/d'épargne/de crédit lorsque seuls les biens immobiliers propres de l'institution sont impliqués ; certains agents/employés de cimetière montrant les lots funéraires familiaux de manière accessoire sans rémunération ; les sociétés de cimetière appartenant à des églises/organisations religieuses/fraternelles de bonne foi ; les commissaires-priseurs autorisés lors d'enchères de bonne foi ; et certains employés gérant des immeubles multifamiliaux qui n'ont pas le pouvoir de conclure des baux/négocier les conditions/détenir les fonds des locataires.

- ✓ Un syndic, administrateur, exécuteur testamentaire ou tuteur agissant en vertu d'une ordonnance judiciaire, testament ou acte de fiducie est exclu
- ✓ Un employé d'immeuble multifamilial est exclu uniquement s'il n'est pas autorisé à conclure des baux, négocier les conditions d'occupation ou détenir les fonds des locataires (peut toujours montrer des appartements et fournir des informations locatives)
- ✓ Un commissaire-priseur autorisé est exclu uniquement lors de l'exécution de ses fonctions autorisées lors d'une enchère de bonne foi
- ✓ Les agents/employés de banque effectuant des évaluations/estimations pour les transactions de prêt de l'institution sont exclus

1.15 Barème des frais de commission

La section 35.203 établit les frais de commission. Exemples clés : examen d'examen des qualifications de courtier/courtier en cimetière 40 $; demande de permis de courtier standard/réciproque/courtier en cimetière/agent de renvoi d'inscription locative 75 $; demande de bureau succursale 65 $; demande de courtier associé/agent immobilier 25 $; renouvellement biennal pour courtier/succursale/agent de renvoi d'inscription locative 126 $; renouvellement biennal pour agent immobilier/courtier associé/agent immobilier en cimetière 96 $ (variantes ultérieures à 64 $ énumérées). Le renouvellement tardif ajoute 5 $ pour chaque mois ou fraction de mois au-delà de la date de renouvellement, en plus des frais de renouvellement prescrits.

- ✓ Le renouvellement tardif coûte 5 $ supplémentaires pour chaque mois ou fraction de mois au-delà de la date de renouvellement, plus les frais de renouvellement
- ✓ Les permis se renouvellent selon un cycle biennal (deux ans)
- ✓ La demande, l'octroi initial et le renouvellement biennal sont soumis à des frais distincts

1.16 Définition de la vente à découvert

Une vente à découvert est la vente d'un bien immobilier dans laquelle le produit de la vente du vendeur est inférieur au montant requis pour rembourser tous les privilèges garantis par le bien. La reconnaissance des ventes à découvert est pertinente pour la divulgation et le traitement des transactions par les titulaires de licence.

- ✓ Une vente à découvert se produit lorsque le produit du vendeur est inférieur au montant requis pour rembourser tous les privilèges
- ✓ Le déficit de privilège distingue une vente à découvert d'une vente standard

1.17 Multipropriété et Adhésion à un Terrain de Camping

Une multipropriété est le droit d'utiliser/occuper une ou plusieurs unités de manière périodique selon un arrangement répartissant l'utilisation/l'occupation entre utilisateurs similaires; une « unité » est un bâtiment/partie fixée de manière permanente à un bien immobilier conçu pour une occupation séparée (ou une portion d'adhésion à un terrain de camping). Une multipropriété n'inclut PAS une adhésion à un terrain de camping. Une adhésion à un terrain de camping (un intérêt autre que la pleine propriété ou le bail) confère le droit de placer un véhicule récréatif/remorque/tente/camping-car de manière périodique selon un contrat d'adhésion.

- ✓ Une multipropriété exclut expressément une adhésion à un terrain de camping
- ✓ Une adhésion à un terrain de camping est un intérêt autre que la pleine propriété ou le bail pour placer un véhicule récréatif/remorque de manière périodique
- ✓ Un courtier agréé, un agent immobilier, ou un vendeur de multipropriété n'a pas besoin de détenir une licence de vendeur d'adhésions à terrains de camping pour vendre des adhésions à terrains de camping

1.18 Définitions de l'immobilier et des cimetières

L'« immobilier » désigne un intérêt ou un droit dans la terre — corporel ou incorporel, en franc-alleu ou en tenure, en Pennsylvanie ou à l'extérieur — y compris les droits de bail et les parts en multipropriété. Un cimetière est un lieu destiné à l'inhumation ou à la crémation de personnes décédées dans une tombe, un mausolée, un caveau ou un colombarium, mais n'inclut PAS un cimetière familial privé. Les courtiers et les agents immobiliers spécialisés en cimetières opèrent exclusivement dans le domaine limité des lots de cimetière, des parcelles et des espaces de mausolée.

- ✓ L'immobilier inclut les droits de bail et les intérêts en multipropriété, que la terre soit en Pennsylvanie ou ailleurs
- ✓ Un cimetière n'inclut pas un cimetière familial privé
- ✓ Un courtier en cimetière est limité exclusivement aux lots de cimetière, aux parcelles et aux espaces ou ouvertures de mausolée

1.19 Agent de Référence en Annonces de Location et Gestionnaire de Dossier

Un agent de référence en annonces de location est une personne physique ou morale qui possède ou gère une entreprise collectant des informations sur les locations afin de diriger les locataires potentiels vers des unités locatives — mais n'inclut PAS un officiel ou un employé d'une autorité de logement social créée en vertu du droit de l'État ou du droit fédéral. Un gestionnaire de dossier est l'agent de référence en annonces de location individuel responsable des transactions d'un partenariat, d'une association ou d'une société agréés.

- ✓ Un agent de référence en annonces de location collecte des informations sur les locations pour diriger les locataires potentiels vers des unités locatives
- ✓ Le terme exclut un officiel ou un employé d'une autorité de logement social
- ✓ Un gestionnaire de dossier est responsable des transactions d'annonces de location d'une entité agréée

CHAPTER 2

Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices

2.1 Exigences générales de permis pour tous les demandeurs

La section 35.221 établit les exigences minimales de présentation qui s'appliquent à chaque demandeur de permis immobilier standard ou réciproque, en plus des exigences spécifiques du permis demandé. Les demandeurs doivent soumettre les frais de permis, divulguer tous les antécédents criminels et consentir à la signification à personne.

- ✓ Chaque demandeur doit soumettre les frais de permis prescrits dans § 35.203 avec la demande
- ✓ Les demandeurs doivent fournir des détails complets de toute condamnation pour, ou plaidoyer de culpabilité ou de nolo contendere à, un crime ou un délit et la peine imposée
- ✓ Pour une société, une société en commandite ou une association, l'exigence de divulgation des antécédents criminels s'applique à chaque membre de la société en commandite/association et à chaque dirigeant de la société
- ✓ Les demandeurs doivent donner leur consentement écrit pour que la signification valide d'un acte judiciaire puisse être effectuée en signifiant le Président de la Commission et le Secrétaire du Commonwealth si la signification ne peut autrement être faite

2.2 Exigences pour une licence de courtier standard

L'article 35.222(a) régit les personnes cherchant à obtenir une licence de courtier standard. Les candidats doivent réussir l'examen de courtier, satisfaire aux exigences de bureau et soumettre des recommandations attestant d'une bonne réputation.

- ✓ Doit réussir chaque partie de l'examen de licence de courtier dans les 3 ans précédant la soumission d'une demande complétée
- ✓ Un candidat activement autorisé en tant que courtier dans un autre État au cours des 5 dernières années ne doit suivre et réussir que la partie pennsylvanienne de l'examen
- ✓ Doit se conformer aux articles 35.241 et 35.242 (exigence générale de bureau et normes de bureau du courtier)
- ✓ Doit soumettre des recommandations d'un courtier immobilier agréé par la Commission et de deux propriétaires immobiliers non apparentés dans le comté de résidence/activité du candidat (plus deux d'un comté antérieur si la résidence a changé au cours de l'année écoulée)

2.3 Exigences relatives à la licence de courtier réciproque

La section 35.222(b) permet à un courtier hors de l'État d'obtenir une licence de courtier réciproque en Pennsylvanie. Le demandeur doit détenir une licence hors de l'État actuelle, respecter les règles de bureau, soumettre des déclarations vérifiées et fournir une certification de l'autorité de délivrance des licences de l'autre État.

- ✓ Doit détenir une licence de courtier actuelle d'un État qui accorde la réciprocité aux titulaires de licences de la Pennsylvanie ou possédant des qualifications substantiellement comparables
- ✓ Si l'autre État exigerait des titulaires de licences de la Pennsylvanie de suivre une formation supplémentaire/expérience/examens, le demandeur réciproque doit satisfaire aux exigences équivalentes
- ✓ Doit soumettre une déclaration vérifiée divulguant l'absence de discipline/enquêtes, la connaissance et l'accord d'être lié par la loi et le chapitre, et le consentement à la divulgation des dossiers
- ✓ S'il agit en tant que courtier associé, doit soumettre une déclaration assermentée du courtier affilié attestant de la bonne réputation et certifiant la supervision/formation active
- ✓ Doit soumettre une certification de l'autre État confirmant une licence active en bonne et due forme, décrivant la discipline antérieure et énumérant le bureau/courtier employeur

2.4 Exigences de la licence standard de vendeur immobilier

La section 35.223(a) établit les exigences pour une licence standard de vendeur immobilier, notamment la réussite à l'examen, la présentation d'une déclaration assermentée du courtier et la fourniture de relevés de notes des formations obligatoires.

- ✓ Doit réussir chaque partie de l'examen de licence de vendeur immobilier dans les 3 années précédant une demande complète
- ✓ Un demandeur titulaire d'une licence active en tant que courtier ou vendeur immobilier dans un autre État au cours des 5 dernières années n'a besoin de réussir que la partie Pennsylvanie de l'examen
- ✓ Doit soumettre une déclaration assermentée du courtier affilié attestant de sa bonne réputation et certifiant la supervision active et la formation
- ✓ Doit soumettre des relevés de notes officiels attestant les diplômes ou les crédits de cours exigés par la § 35.272(a)(2)

2.5 Licence de courtier pour les entités (Partenariat/Société)

La section 35.222(c) couvre un partenariat, une association ou une société cherchant à obtenir une licence de courtier standard ou réciproque. L'entité doit s'assurer que ses membres/officiers actifs sont autorisés et doit désigner un courtier dossardé.

- ✓ Chaque membre/officier exerçant une activité immobilière doit détenir une licence actuelle de vendeur ou courtier standard ou réciproque délivrée par la Commission
- ✓ L'entité doit désigner un courtier agréé par la Commission pour servir de courtier dossardé
- ✓ L'entité doit se conformer aux § § 35.241 et 35.242 et soumettre une demande complétée

2.6 Exigences du Permis de Vendeur Réciproque

La section 35.223(b) régit l'octroi de permis de vendeur réciproque pour les titulaires de permis hors État, exigeant un permis hors État actuel, des déclarations vérifiées, une certification d'autorité et une déclaration assermentée du courtier.

- ✓ Doit détenir un permis de courtier ou de vendeur hors État actuel en vertu de la réciprocité ou avec des qualifications substantiellement comparables; doit remplir les exigences équivalentes si l'autre État impose davantage aux titulaires de permis de la Pennsylvanie
- ✓ Doit soumettre une déclaration vérifiée concernant l'état disciplinaire, la familiarité avec la loi/le chapitre et le consentement à la divulgation
- ✓ Doit soumettre une certification de l'autorité de délivrance des permis de l'autre État (situation active/bonne réputation, discipline antérieure, bureau et courtier employeur)
- ✓ Doit soumettre une déclaration assermentée d'un courtier standard ou réciproque attestant la bonne réputation et certifiant la supervision/formation active

2.7 Exigences pour la licence de courtier en cimetières

L'article 35.224 régit les licences standard et réciproques de courtier en cimetières pour les personnes physiques et morales. Les exigences sont parallèles aux règles de courtier, mais utilisent l'examen de courtier en cimetières et les identifiants de courtier en cimetières pour les membres de l'entité.

- ✓ Les candidats standard doivent réussir l'examen de licence de vendeur dans les 3 ans (uniquement la partie PA s'ils sont activement autorisés en tant que courtier en cimetières dans un autre État depuis 5 ans) et se conformer aux § § 35.241 et 35.242
- ✓ Les candidats standard doivent soumettre des recommandations d'un courtier agréé par la Commission et de deux propriétaires immobiliers de comtés non apparentés (plus les références des anciens comtés si déménagement dans l'année)
- ✓ Les candidats réciproques doivent détenir une licence actuelle de courtier en cimetières hors État, soumettre des déclarations vérifiées, une certification de l'autorité d'État et une déclaration assermentée de courtier associé le cas échéant
- ✓ Les entités doivent s'assurer que les membres/dirigeants détiennent les licences de courtier/courtier en

cimetières appropriées et désigner un courtier ou courtier en cimetières comme courtier de référence

2.8 Exigences pour l'obtention d'une licence de vendeur de cimetière

La section 35.225 régit les licences standard et réciproques de vendeur de cimetière. Il n'y a pas d'examen requis pour la licence standard, mais le candidat doit avoir au moins 18 ans et avoir un courtier affilié.

- ✓ Les candidats standard doivent avoir au moins 18 ans
- ✓ Les candidats standard doivent soumettre un affidavit assermenté du courtier affilié ou du courtier en cimetière attestant une bonne réputation et certifiant la supervision active et la formation
- ✓ Les candidats réciprocitaires doivent détenir une licence actuelle de vendeur de cimetière hors État, soumettre une certification de l'autorité d'État, une déclaration vérifiée et une déclaration assermentée du courtier affilié

2.9 Exigence générale du bureau

La section 35.241 exige que les courtiers, courtiers en cimetières et agents de recommandation de location maintiennent un bureau principal en Pennsylvanie, avec une licence de succursale pour les emplacements supplémentaires.

- ✓ Un courtier, courtier en cimetière ou agent de recommandation de location doit maintenir un bureau principal en Pennsylvanie, sauf s'il maintient un bureau principal dans un autre État où il détient l'équivalent d'une licence standard
- ✓ Un courtier ou courtier en cimetière peut maintenir plusieurs bureaux en Pennsylvanie, mais une licence de succursale est requise pour chaque bureau supplémentaire

2.10 Normes de Bureau pour Courtier ou Courtier en Cimetière

La section 35.242 établit les normes physiques et de signalisation pour le bureau d'un courtier ou d'un courtier en cimetière afin d'assurer une conduite professionnelle et privée des activités immobilières.

- ✓ Le bureau doit être consacré aux activités immobilières et aménagé de manière à permettre la conduite des affaires dans l'intimité
- ✓ S'il est situé dans une résidence privée, le bureau doit avoir une entrée séparée de l'entrée de la résidence
- ✓ Le nom commercial du courtier/courtier en cimetière tel que désigné sur la licence doit être affiché de manière bien visible et permanente à l'extérieur du bureau
- ✓ Les succursales doivent également se conformer à ces normes de bureau

2.11 Licence de Succursale

La section 35.243 exige une licence de succursale distincte avant l'ouverture de tout bureau supplémentaire de courtier/courtier en services funéraires, délivrée au nom commercial autorisé du courtier.

- ✓ Un courtier ou courtier en services funéraires ne peut pas ouvrir une succursale sans obtenir au préalable une licence de succursale pour ce lieu, en soumettant une demande et les frais prévus à la section 35.203
- ✓ Une licence de succursale est délivrée au nom sous lequel le courtier/courtier en services funéraires est autorisé au bureau principal
- ✓ Une licence de succursale se termine automatiquement en cas de suspension, révocation ou cessation de la licence du courtier/courtier en services funéraires

2.12 Supervision et Exploitation d'un Bureau

La section 35.244 exige que chaque bureau soit sous la direction d'un courtier correctement autorisé et exige que les agents commerciaux et les courtiers associés exercent en affiliation avec un courtier.

- ✓ Le bureau principal ou succursale d'un courtier doit être dirigé et supervisé par un courtier ou courtier associé titulaire d'une licence standard ou réciproque
- ✓ Le bureau d'un courtier en cimetière doit être supervisé par un courtier, courtier en cimetière, courtier associé ou courtier en cimetière associé
- ✓ Les courtiers associés, agents commerciaux, agents commerciaux en cimetière, agents commerciaux en memberships de terrains de camping et agents commerciaux en multipropriété doivent exercer en affiliation avec un courtier titulaire d'une licence de la Commission
- ✓ Un bureau succursale ne peut pas être exploité pour permettre à un employé d'exercer une activité pour son propre compte ; un agent de renvoi d'inscription de location ne peut pas superviser plus d'un bureau

2.13 Inspection des bureaux

La section 35.246 autorise la Commission à effectuer des inspections de routine et spéciales des bureaux des titulaires de licence pour vérifier la conformité, avec des exigences définies concernant la portée et le préavis.

- ✓ Les inspections de routine peuvent avoir lieu au maximum quatre fois par an pendant les heures normales d'activité pour déterminer la conformité à la loi et au chapitre
- ✓ Les inspections spéciales peuvent être menées suite à une plainte ou à une croyance raisonnable d'une violation, ou comme suivi à une non-conformité découverte lors d'une inspection antérieure
- ✓ La Commission doit informer le titulaire de licence responsable avant de commencer que l'inspection est effectuée en vertu de cette section et limitée par celle-ci
- ✓ Au cours de l'inspection, la Commission peut examiner les registres de transactions et d'entités, inspecter tous les domaines du bureau, interroger les employés et obtenir une autorisation écrite de recevoir les registres de comptes séquestre auprès de la banque du courtier

2.14 Réobtention de licence après révocation

La section 35.251 régit les conditions dans lesquelles une personne dont la licence a été révoquée peut demander la réobtention de sa licence. Un délai d'attente minimal s'applique avant que la Commission n'examine une pétition.

- ✓ La Commission n'autorisera pas la réobtention de licence pendant au moins 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la révocation
- ✓ Après la période de 5 ans, la personne peut adresser une pétition à la Commission pour la réobtention de sa licence, mais la décision relève du pouvoir discrétionnaire de la Commission
- ✓ Si la réobtention de licence est autorisée, la personne doit se conformer aux exigences actuelles de licenciation avant que la licence soit délivrée

2.15 Cessation d'activité du courtier propriétaire unique décédé

La section 35.252 établit les procédures de liquidation de l'activité d'un courtier propriétaire unique décédé, notamment la nomination en temps opportun d'un courtier superviseur et les limitations des activités pendant la période de cessation.

- ✓ Dans les 15 jours suivant le décès du courtier, la succession doit notifier à la Commission qu'elle a nommé un autre courtier titulaire d'une licence valide pour superviser la liquidation
- ✓ Pendant la cessation, aucun nouveau contrat de mise en vente ne peut être conclu et aucun nouveau titulaire de licence ne peut être engagé
- ✓ Les mises en vente non expirées peuvent être promues sauf annulation par le vendeur/bailleur, mais elles expirent automatiquement 90 jours après le décès du courtier et ne peuvent pas être renouvelées
- ✓ Les accords de vente ou de location en attente peuvent procéder à la conclusion

2.16 Remplacement du courtier principal suite au décès

La section 35.253 exige la désignation rapide d'un nouveau courtier principal pour une entité lorsque le courtier principal actuel décède.

- ✓ Dans les 15 jours suivant le décès d'un courtier principal, un associé ou un cadre de la société doit déposer une demande auprès de la Commission
- ✓ La demande doit désigner une autre personne pour exercer les fonctions de courtier principal

2.17 Exigences pour la Licence de Vendeur Constructeur-Propriétaire

La Section 35.226 régit les licences standard et réciproques de vendeur constructeur-propriétaire. Le candidat travaille pour un constructeur-propriétaire de logements plutôt que pour un courtier.

- ✓ Les candidats standard doivent réussir l'examen du vendeur dans les 3 ans (uniquement la portion PA s'ils sont activement autorisés comme courtier, vendeur ou vendeur constructeur-propriétaire dans un autre État dans les 5 ans)
- ✓ Les candidats standard doivent soumettre une déclaration assermentée d'un constructeur-propriétaire attestant une bonne réputation et certifiant que le constructeur-propriétaire construit des logements unifamiliaux ou multifamiliaux et emploie le candidat
- ✓ Les candidats réciproques doivent détenir une licence actuelle de vendeur constructeur-propriétaire hors État, soumettre une certification de l'autorité d'État, une déclaration vérifiée et une déclaration assermentée du constructeur-propriétaire

2.18 Exigences de licence pour agent de référencement d'annonces immobilières

La section 35.227 régit les licences d'agent de référencement d'annonces immobilières standard et réciproques pour les personnes physiques et morales. Exige la réussite de l'examen de vendeur et la conformité aux exigences générales du bureau (mais pas § 35.242).

- ✓ Les candidats standard doivent réussir l'examen du vendeur dans les 3 ans (portion PA uniquement s'ils sont titulaires d'une licence active en tant que courtier, vendeur ou agent de référencement d'annonces immobilières dans un autre État dans les 5 ans) et se conformer à § 35.241
- ✓ Les candidats en vertu de la réciprocité doivent détenir une licence actuelle hors État en vertu de la réciprocité, soumettre une certification de l'autorité d'État et une déclaration vérifiée, et se conformer à § 35.241
- ✓ Les entités doivent désigner un individu détenant une licence actuelle d'agent de référencement d'annonces immobilières standard ou réciproque pour servir de gestionnaire en titre et se conformer à § 35.241

2.19 Exigences pour la licence de vendeur d'adhésion à un terrain de camping

La section 35.228 régit les licences standard et réciproques de vendeur d'adhésion à un terrain de camping, exigeant un cours développé par la Commission et une formation sur place plutôt qu'un examen.

- ✓ Les demandeurs standard doivent être âgés de 18 ans ou plus et terminer le cours d'un crédit (15 heures) développé par la Commission intitulé « Ventes d'adhésion à un terrain de camping » avant la formation sur place dans un établissement agréé en Pennsylvanie
- ✓ Les demandeurs standard doivent terminer 30 jours de formation sur place dans un établissement d'adhésion à un terrain de camping au cours d'une période de 90 jours dans les 3 ans précédant la demande, supervisés par un courtier

✓

Les demandeurs standard doivent soumettre un relevé de notes officiel et une déclaration assermentée du courtier superviseur

- ✓ Les demandeurs réciproques doivent détenir une licence actuelle d'un autre État, soumettre une certification de l'autorité d'État, une déclaration vérifiée et une déclaration assermentée du courtier superviseur

2.20 Exigences pour la licence de vendeur de temps partagé

L'article 35.229 régit les licences de vendeur de temps partagé standard et réciproques, exigeant un cours développé par la Commission et une formation sur place.

- ✓ Les candidats standard doivent être âgés d'au moins 18 ans et suivre le cours « Time Share Sales » de deux crédits (30 heures) développé par la Commission avant la formation sur place dans un établissement agréé en Pennsylvanie
- ✓ Les candidats standard doivent suivre 30 jours de formation sur place dans un établissement de temps partagé au cours d'une période de 90 jours dans les 3 ans précédant la demande, supervisés par un courtier
- ✓ Les candidats standard doivent soumettre un relevé de notes officiel et une déclaration assermentée d'un courtier superviseur
- ✓ Les candidats réciproques doivent détenir une licence actuelle d'un autre État, soumettre une certification de l'autorité de l'État, une déclaration vérifiée et une déclaration assermentée d'un courtier superviseur

2.21 Affichage des licences au bureau

La section 35.245 régit l'endroit où les licences actuelles doivent être conservées. À partir de la période de renouvellement 2006-2008, les licences sont conservées au bureau principal plutôt que d'être affichées à chaque succursale.

- ✓ Les licences actuelles du courtier/courtier en cimetière/agent de renvoi de location et de leurs titulaires de licences affiliés doivent être conservées au bureau principal
- ✓ Un courtier ou courtier en cimetière doit maintenir, à chaque bureau de succursale, une liste des titulaires de licences qui travaillent à partir de cette succursale

CHAPTER 3

Subch. D: Licensing examinations

3.1 Conditions d'admissibilité à l'examen de licence de courtier

Pour se présenter à l'examen standard de courtier, un candidat doit satisfaire aux seuils d'âge, de formation et d'expérience. Le candidat doit avoir au moins 21 ans, être diplômé du secondaire (ou avoir le GED), et posséder 3 ans d'expérience en tant qu'agent immobilier agréé (ou une expérience/formation équivalente). Il doit également obtenir 16 crédits (240 heures) de formation professionnelle en immobilier. À noter la décision Bhala : le simple fait de détenir une licence d'agent immobilier pendant 3 ans ne qualifie pas automatiquement une personne à se présenter à l'examen de courtier — les qualifications d'expérience doivent être adéquates pour la pratique de courtier.

- ✓ Doit avoir au moins 21 ans
- ✓ Doit être diplômé du secondaire ou avoir réussi l'examen GED
- ✓ Doit avoir 3 ans d'expérience en tant qu'agent immobilier agréé ou une expérience/formation équivalente
- ✓ Doit obtenir 16 crédits (240 heures) de formation professionnelle en immobilier
- ✓ Le simple fait de détenir une licence d'agent immobilier pendant 3 ans ou plus ne suffit pas pour se qualifier à l'examen de courtier (Bhala c. État Commission immobilière)

3.2 Normes de formation des courtiers et exemptions de diplôme

La Commission accepte certains diplômes comme satisfaisant à l'exigence de 16 crédits de formation : un diplôme de premier cycle avec majeure en immobilier, un diplôme de premier cycle avec des cours équivalents à une majeure en immobilier, ou un juris doctor d'une école de droit agréée. Les candidats sans de tels diplômes doivent compléter 16 crédits incluant 2 crédits dans un cours de gestion de bureau immobilier et 2 crédits dans un cours de droit, avec au moins 6 des 12 crédits restants dans 3+ cours développés par la Commission. Les crédits utilisés pour l'examen de vendeur immobilier ne peuvent pas être réappliqués à l'exigence de formation de courtier.

- ✓ Un diplôme de premier cycle en immobilier, un diplôme équivalent ou un J.D. satisfait l'exigence de formation
- ✓ Les candidats sans diplôme ont besoin de 16 crédits : 2 en gestion de bureau et 2 en droit
- ✓ Au moins 6 des 12 crédits restants doivent être dans 3 cours ou plus développés par la Commission
- ✓ Les crédits utilisés pour se qualifier à l'examen de vendeur immobilier ne peuvent pas être appliqués à l'exigence de courtier
- ✓ Un maximum de 4 crédits autorisé par cours immobilier et par domaine d'étude
- ✓ Les cours doivent être complétés dans les 10 ans précédant la réussite de l'examen de permis
- ✓ 2 crédits autorisés par année de pratique active de courtier hors État au cours des 10 années précédentes

3.3 Conditions d'examen pour le permis de courtier immobilier

Un candidat à l'examen standard de courtier doit être âgé d'au moins 18 ans et réussir complètement 4 crédits (60 heures) de cours de base en immobilier. La demande est soumise avec les frais d'examen. Les exemptions de diplôme (baccalauréat en immobilier, baccalauréat équivalent ou J.D.) s'appliquent. Les cours acceptables comprennent les Principes fondamentaux de l'immobilier et la Pratique de l'immobilier offerts par des collèges accrédités ou des prestataires d'éducation agréés, complétés dans les 10 ans précédant la réussite de l'examen.

- ✓ Doit être âgé d'au moins 18 ans
- ✓ Doit compléter 4 crédits (60 heures) de cours de base en immobilier
- ✓ Un diplôme admissible (baccalauréat en immobilier, équivalent ou J.D.) exempte certains cours
- ✓ Les cours doivent être complétés dans les 10 ans précédant l'examen de permis d'exploitation

3.4 Documentation de demande d'examen de courtier

Un candidat à l'examen de courtier doit soumettre une demande complétée avec des documents justificatifs : des relevés de notes officiels attestant les crédits de cours ; un CV détaillé des activités immobilières plus une déclaration assermentée du courtier employeur (si vendeur immobilier autorisé) ; une description de l'expérience professionnelle ou de la formation pertinente (si non vendeur) ; une certification de l'autorité de concession de licences pour l'expérience de courtage revendiquée comme formation ; et les frais d'examen de qualification plus les frais d'administration d'examen en vertu de l'article 35.203.

- ✓ Les relevés de notes officiels attestant les crédits de cours doivent être soumis
- ✓ Les candidats vendeurs immobiliers autorisés doivent fournir un CV et une déclaration assermentée du courtier employeur
- ✓ Les candidats non-vendeurs doivent décrire l'expérience professionnelle et la formation pertinentes
- ✓ Les frais d'examen de qualification (article 35.203) et d'administration d'examen doivent accompagner la demande

3.5 Exigences de l'examen de permis de courtier en cimetière

Un candidat au permis de courtier en cimetière doit être âgé d'au moins 21 ans, avoir 3 ans d'expérience en tant qu'agent immobilier autorisé ou agent de cimetière (ou équivalent), et suivre 4 crédits (60 heures) de cours immobiliers de base. La demande exige des relevés de notes, un curriculum vitae avec une déclaration assermentée d'un courtier employeur (s'il est autorisé), et des frais conformément à § 35.203. Des crédits sont accordés pour les Principes fondamentaux de l'immobilier, la Pratique immobilière, et les cours de cimetière, y compris les cours d'associations de cimetières hors État s'ils sont équivalents aux cours approuvés du Commonwealth.

- ✓ Doit être âgé d'au moins 21 ans
- ✓ Doit avoir 3 ans d'expérience en tant qu'agent immobilier autorisé ou agent de cimetière (ou équivalent)
- ✓ Doit suivre 4 crédits (60 heures) de cours immobiliers de base
- ✓ Les cours d'associations de cimetières en dehors du Commonwealth sont admissibles s'ils sont équivalents aux cours approuvés
- ✓ Les cours doivent être complétés dans les 10 ans précédant la réussite de l'examen

3.6 Exigences de l'examen du vendeur constructeur-propriétaire

Un candidat vendeur constructeur-propriétaire doit être âgé d'au moins 18 ans et être employé par un constructeur-propriétaire ayant une bonne réputation en matière d'honnêteté, de fiabilité, d'intégrité et de compétence. La demande est soumise avec les frais d'examen. Notamment, il n'y a pas d'exigence de cours immobilier de base pour ce type de licence — la norme d'emploi réputationnelle remplace l'exigence de formation.

- ✓ Doit être âgé de 18 ans ou plus
- ✓ Doit être employé par un constructeur-propriétaire ayant une bonne réputation en matière d'honnêteté, de fiabilité, d'intégrité et de compétence
- ✓ Aucune exigence de cours immobilier de base ne s'applique à ce type de licence

3.7 Conditions d'examen pour agent de référence de location immobilière

Un candidat agent de référence de location immobilière doit avoir au moins 18 ans et compléter 4 crédits (60 heures) de cours d'immobilier de base, en soumettant la demande avec les frais d'examen. Des exemptions de diplôme s'appliquent, et des crédits sont autorisés pour Principes fondamentaux de l'immobilier et Pratique de l'immobilier provenant de collèges accrédités ou de fournisseurs approuvés, complétés dans les 10 ans précédant la réussite de l'examen.

- ✓ Doit avoir au moins 18 ans
- ✓ Doit compléter 4 crédits (60 heures) de cours d'immobilier de base
- ✓ Les diplômes admissibles exemptent certains cours
- ✓ Les cours doivent être complétés dans les 10 ans précédant la réussite de l'examen

3.8 Exemptions d'examen pour conversion de licence réciproque

Un titulaire de licence réciproque convertissant à une licence standard de Pennsylvanie est généralement exempté des exigences d'éducation et d'expérience et doit seulement réussir la portion d'État de l'examen. Cette exemption s'applique aux conversions de licences de courtier, agent immobilier, courtier en cimetière et agent immobilier constructeur-propriétaire.

- ✓ Les titulaires de licence réciproque convertissant à une licence standard de courtier sont exemptés du § 35.271(a) et passent uniquement la portion d'État de l'examen
- ✓ Les conversions de salesperson réciproque, courtier en cimetière et constructeur-propriétaire nécessitent également uniquement la portion d'État de l'examen

3.9 Renouvellement, Réactivation et Conversion de Licence Réciproque

Une licence réciproque exige le maintien d'une situation régulière dans l'État où le titulaire a son principal établissement. Au moment du renouvellement, le titulaire doit certifier que sa licence d'État d'origine est à jour et en règle. Une licence réciproque expirée peut être réactivée sans nouvel examen si le titulaire détient une licence standard équivalente actuelle dans son État d'origine. Si le titulaire désigne la Pennsylvanie comme principal établissement ou perd sa licence standard d'État d'origine, il doit notifier la Commission dans les 30 jours et obtenir une licence standard en Pennsylvanie, puis satisfaire aux exigences standard incluant la formation continue.

- ✓ Le renouvellement exige la certification que la licence d'État d'origine est à jour et en règle
- ✓ Une licence réciproque expirée peut être réactivée sans nouvel examen si une licence standard équivalente actuelle d'État d'origine est détenue
- ✓ Un titulaire qui désigne la Pennsylvanie comme principal établissement ou qui perd sa licence standard d'État d'origine doit notifier la Commission dans les 30 jours
- ✓ La conversion en licence standard exige de satisfaire aux exigences standard incluant la formation continue

3.10 Substitution du courtier en raison de maladie ou de blessure

Si un courtier propriétaire unique ou courtier du dossier ne peut pas agir en raison d'une maladie ou d'une blessure, un représentant désigné (avocat/détenteur de procuration, officier d'une société constituée en corporation ou associé) doit notifier la Commission dans les 15 jours qu'un courtier autorisé intérimaire a été nommé pour agir jusqu'à ce que le courtier original puisse reprendre ses responsabilités.

- ✓ La notification à la Commission doit avoir lieu dans les 15 jours suivant la nomination d'un courtier intérimaire
- ✓ Un courtier autorisé intérimaire peut être nommé par l'avocat du courtier/le détenteur de procuration, un officier d'une société constituée en corporation ou un associé
- ✓ Le courtier intérimaire exerce ses fonctions jusqu'à ce que le courtier/courtier du dossier original puisse reprendre ses responsabilités

CHAPTER 4

Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct

4.1 Accords écrits requis pour la rémunération

Tous les contrats, engagements et accords entre un courtier (ou un titulaire de licence employé par le courtier) et un mandant/consommateur qui doit payer des honoraires, une commission ou une autre contrepartie de valeur doivent être par écrit et contenir les informations exigées par § 35.331. Un titulaire de licence peut fournir des services avant la signature d'un accord, mais ne peut pas recouvrer des honoraires/commissions sans un accord signé.

- ✓ Les accords de rémunération doivent être par écrit et contenir les informations de § 35.331
- ✓ Les accords d'inscription ouverte ou les accords d'agence d'acheteur non exclusifs peuvent être verbaux si la partie reçoit un mémorandum écrit des conditions
- ✓ Les titulaires de licence de transaction/sous-agents coopérant avec les courtiers du bâtiment n'ont pas besoin d'obtenir un accord écrit du vendeur/propriétaire
- ✓ Aucun honoraire, commission ou contrepartie n'est recouvrable en l'absence d'un accord signé

4.2 Divulgation des intérêts et conflits d'intérêts

Un titulaire de permis doit divulguer par écrit tout intérêt de propriété dans un bien immobilier impliqué dans une transaction à toutes les parties avant de participer, et ne peut pas représenter plus d'une partie sans le consentement écrit de toutes les parties. Un courtier gérant une propriété locative ne peut pas accepter de commissions/remises/bénéfices sur les dépenses du bailleur sans consentement écrit. Les titulaires de permis ne peuvent pas exiger des consommateurs qu'ils utilisent leurs services auxiliaires (financiers, titre, assurance, construction, réparation, inspection) et doivent divulguer les intérêts financiers dans ces services lorsqu'ils sont recommandés.

- ✓ Doit divulguer par écrit tout intérêt de propriété à toutes les parties avant de participer
- ✓ Ne peut pas représenter plus d'une partie sans consentement écrit de toutes les parties
- ✓ Un courtier gérant des propriétés locatives ne peut pas accepter de commission/remise/bénéfice sur les dépenses du bailleur sans consentement écrit
- ✓ Ne peut pas exiger qu'un consommateur utilise les services auxiliaires du titulaire de permis; doit divulguer l'intérêt financier (p. ex. frais de recommandation) dans ces services
- ✓ Obligation permanente de divulguer les conflits d'intérêts dans un délai raisonnablement praticable

4.3 Calendrier de divulgation de la relation commerciale (Avis au consommateur)

Un titulaire de permis doit fournir le résumé de divulgation de l'Avis au consommateur (§ 35.336) aux acheteurs/vendeurs à l'entrevue initiale si celle-ci se déroule en personne. Si l'entrevue initiale n'est pas en personne, le titulaire de permis donne la divulgation orale (§ 35.339) à l'entrevue initiale et l'avis écrit au plus tard à la première réunion en personne ou au moment où une propriété est d'abord montrée, selon la date la plus rapprochée. Les titulaires de permis travaillant pour des locataires utilisent § 35.336; ceux travaillant pour des propriétaires utilisent § 35.337; les vendeurs de multipropriété obtiennent § 35.338.

- ✓ Fournir l'Avis au consommateur § 35.336 à l'entrevue initiale si en personne
- ✓ Si non en personne, donner la divulgation orale (§ 35.339) à l'entrevue initiale et l'avis écrit au plus tard à la première réunion en personne ou au premier affichage de propriété
- ✓ Le titulaire de permis pour le locataire utilise § 35.336; le titulaire de permis pour le propriétaire utilise § 35.337; la multipropriété utilise § 35.338
- ✓ Fournir une copie de la divulgation signée et noter tout refus sur l'accusé de réception

4.4 Obligations de divulgation du vendeur en vertu de la Loi sur la divulgation de propriété

Un mandataire/mandataire en transaction pour le vendeur doit informer les vendeurs de leur obligation de divulguer les vices matériels connus, fournir une déclaration de divulgation de propriété conforme à l'article 35.335a, et remettre la déclaration complétée (ou « refusée ») au côté acheteur avant l'exécution d'un accord de vente. Un mandataire pour les acheteurs doit informer les acheteurs de l'obligation du vendeur et assurer que la déclaration a été remise avant l'exécution. Tous doivent divulguer les vices matériels connus non autrement divulgués ; aucun ne doit mener une enquête indépendante.

- ✓ Le mandataire du vendeur doit informer le vendeur de son obligation de divulguer les vices matériels et fournir une déclaration de divulgation conforme
- ✓ La déclaration de divulgation complétée ou « refusée » doit être remise au côté acheteur avant l'exécution d'un accord de vente
- ✓ Les mandataires doivent divulguer par écrit tous les vices matériels dont ils ont connaissance réelle
- ✓ Les mandataires n'ont pas besoin de mener une enquête indépendante pour confirmer les divulgations du vendeur

4.5 Devoirs envers tous les consommateurs (non-renonçables)

Tous les titulaires de licence ont des devoirs non-renonçables envers chaque consommateur : compétence professionnelle et diligence raisonnables ; honnêteté et bonne foi ; présentation opportune de toutes les offres/communications par écrit (renonçable par écrit lorsque la propriété est sous contrat) ; conformité à la Loi sur la divulgation des vendeurs ; comptabilité appropriée des comptes séquestres ; fourniture des informations § 608 à l'entrevue initiale ; divulgation opportune des conflits/intérêts financiers ; conseil de chercher des conseils d'experts ; service compétent ; maintenir le consommateur informé ; assistance à la préparation de documents ; et conseils sur la conformité légale sans donner de conseils juridiques. Un titulaire de licence n'est pas tenu d'inspecter indépendamment la propriété ou de vérifier les déclarations du consommateur raisonnablement jugées exactes.

- ✓ Exercer une compétence professionnelle et une diligence raisonnables ; traiter honnêtement et de bonne foi
- ✓ Présenter toutes les offres/communications par écrit dans un délai raisonnablement pratique (renonçable par écrit uniquement lorsque sous contrat)
- ✓ Tenir compte des fonds séquestrés/dépôts et se conformer à la Loi sur la divulgation des vendeurs
- ✓ Fournir les informations § 608 à l'entrevue initiale et divulguer les conflits d'intérêts en temps opportun
- ✓ Le titulaire de licence n'est pas tenu d'inspecter indépendamment ou de vérifier les déclarations du consommateur raisonnablement jugées exactes

4.6 Relations d'agence autorisées – Règles générales

Un titulaire de licence et un consommateur peuvent établir des relations d'agence selon les modalités spécifiées par la loi. Un courtier ne peut pas étendre ou déléguer la relation d'agence sans le consentement écrit du mandant. La rémunération versée par un courtier à un autre ne crée pas en elle-même une relation d'agence. Les informations confidentielles ne peuvent pas être révélées pendant ou après une agence, sauf dans des circonstances limitées (consentement, divulgation à un autre titulaire de licence agissant pour le mandant, assignation à comparaître/ordonnance judiciaire, pour prévenir un crime ou pour se défendre contre un acte répréhensible).

- ✓ Le courtier ne peut pas étendre ou déléguer l'agence sans le consentement écrit du mandant
- ✓ La rémunération entre courtiers ne crée pas une relation d'agence avec le consommateur
- ✓ Les informations confidentielles ne peuvent être révélées que avec consentement, en vertu d'une assignation à comparaître ou d'une ordonnance judiciaire, pour prévenir un crime ou pour se défendre contre une accusation d'acte répréhensible

4.7 Obligations de l'agent du vendeur

Au-delà des obligations de l'article 35.292, un agent du vendeur doit loyauté au vendeur/propriétaire, confidentialité (sauf obligation de révéler les vices matériels connus), effort de bonne foi continu pour trouver un acheteur (sauf si lié par contrat), et divulgation aux tiers de son rôle d'agent du vendeur. Montrer des propriétés alternatives ou concurrentes ne constitue pas une violation. Un agent du vendeur peut rémunérer les sous-agents (qui partagent les mêmes obligations) et peut également rémunérer les agents acheteurs et les titulaires de permis de transaction (qui ne les partagent pas). Sur accord écrit, chaque titulaire de permis agit comme agent du vendeur sauf si l'agence désignée s'applique.

- ✓ L'agent du vendeur doit loyauté, confidentialité (sauf vices matériels connus), effort de bonne foi continu, et divulgation de son rôle
- ✓ Les sous-agents partagent les obligations de l'agent du vendeur ; les agents acheteurs/titulaires de permis de transaction rémunérés par le vendeur ne les partagent pas
- ✓ En l'absence d'agence désignée, tous les titulaires de permis du courtier agissent comme agents du vendeur en vertu d'un accord écrit avec le vendeur

4.8 Obligations de l'agent de l'acheteur

Au-delà des obligations de l'article § 35.292, un agent de l'acheteur doit loyauté envers l'acheteur/locataire, confidentialité, effort continu de bonne foi pour trouver une propriété (sauf si sous contrat), et divulgation de son rôle d'agent de l'acheteur. Un agent de l'acheteur représente les intérêts de l'acheteur même s'il est rémunéré par le vendeur/propriétaire. Montrer une propriété à d'autres acheteurs n'est pas une violation. À la suite d'un accord d'acheteur écrit, chaque titulaire de licence agit en tant qu'agent de l'acheteur sauf si l'agence désignée s'applique.

- ✓ L'agent de l'acheteur doit loyauté, confidentialité, effort continu de bonne foi et divulgation de son rôle
- ✓ Un agent de l'acheteur représente l'acheteur même s'il est rémunéré par le vendeur/propriétaire

4.9 Obligations de l'agent double

Un titulaire de licence peut agir en tant qu'agent double uniquement avec le consentement écrit des deux parties. Un agent double ne doit prendre aucune mesure contraire ou préjudiciable à l'une ou l'autre partie, faire un effort continu de bonne foi pour les deux (sauf accord contraire ou si une partie est sous contrat), et maintenir la confidentialité, sauf qu'il doit divulguer les défauts matériels connus. Montrer des propriétés concurrentes ou autres n'est pas une violation.

- ✓ L'agence double exige le consentement écrit des deux parties
- ✓ L'agent double ne peut prendre aucune mesure contraire ou préjudiciable à l'une ou l'autre partie, mais doit divulguer les défauts matériels connus

4.10 Obligations de l'agent désigné

Avec le consentement écrit du mandant, un courtier peut désigner des titulaires de licence pour agir exclusivement pour le vendeur/bailleur et d'autres pour l'acheteur/locataire dans la même transaction ; le courtier devient automatiquement un agent double. La désignation peut survenir à tout moment, mais une désignation ultérieure nécessite le consentement écrit et, le cas échéant, l'abandon de la relation d'agence antérieure. Les titulaires de licence non désignés n'ont aucune relation d'agence avec l'une ou l'autre des parties. Les agents désignés doivent loyauté, effort de bonne foi, divulgation que l'autre partie a un agent désigné du même courtier, et confirmation de l'agence double du courtier ; le courtier doit protéger les informations confidentielles et superviser sans agir de manière contraire à l'une ou l'autre des parties.

- ✓ L'agence désignée nécessite le consentement écrit du mandant ; le courtier devient automatiquement un agent double
- ✓ Les titulaires de licence non désignés du courtier n'ont aucune relation d'agence avec l'une ou l'autre des parties
- ✓ Le courtier/les agents désignés doivent exercer un soin raisonnable pour protéger les informations confidentielles

4.11 Obligations du mandataire transactionnel

Un mandataire transactionnel fournit des services sans relation d'agence et doit informer le consommateur que le mandataire n'est pas un agent/représentant et ne doit pas recevoir d'informations confidentielles. Le mandataire transactionnel a une confidentialité limitée : ne peut pas divulguer que le vendeur/propriétaire acceptera moins que le prix demandé, que l'acheteur/locataire paiera plus que l'offre écrite, ou que l'un ou l'autre acceptera des conditions de financement autres que celles proposées. Comme tous les mandataires, doit divulguer les défauts matériels connus.

- ✓ Le mandataire transactionnel n'est pas un agent/représentant et ne doit pas recevoir d'informations confidentielles
- ✓ Ne peut pas divulguer la volonté du vendeur d'accepter moins, la volonté de l'acheteur de payer plus, ou l'acceptation d'autres conditions de financement
- ✓ Doit toujours divulguer les défauts matériels connus

4.12 Obligation de déposer l'argent en compte séquestre

Un courtier doit déposer l'argent appartenant à autrui dans un compte séquestre auprès d'une banque ou d'un dépositaire assuré par le gouvernement fédéral ou l'État, en attente de conclusion ou d'une résiliation antérieure non contestée, puis le verser à la partie ayant droit. Les loyers reçus en tant que gestionnaire immobilier vont dans un compte de gestion locative séparé, non en séquestre. Les dépôts de garantie sont versés à la fin de la location ; lors d'une vente ou d'un changement de gestion, le dépôt peut être transféré au séquestre du bailleur ou du courtier du bailleur avec avis écrit à chaque locataire. Pour les sociétés en nom collectif ou les sociétés constituées en vertu d'une loi générale, le courtier responsable assure l'exécution de l'obligation de séquestre.

- ✓ L'argent appartenant à autrui doit être déposé dans un compte séquestre assuré et versé à la partie ayant droit à la conclusion ou à la résiliation non contestée
- ✓ Les loyers reçus en tant que gestionnaire immobilier vont dans un compte de gestion locative séparé, non en séquestre
- ✓ Le courtier responsable est tenu de respecter l'obligation de séquestre dans une agence immobilière constituée en vertu d'une loi générale

4.13 Délai de dépôt de l'argent en escrow

Un courtier doit déposer l'argent appartenant à autrui en escrow avant la fin du prochain jour ouvrable suivant sa réception au bureau tenant les registres d'escrow. Si un chèque est présenté dans le cadre d'une offre, avec la permission écrite des deux parties, le courtier peut le conserver en attente d'acceptation, puis doit le déposer dans un délai d'un jour ouvrable suivant l'acceptation du vendeur/bailleur.

- ✓ Déposer l'argent en escrow avant la fin du prochain jour ouvrable suivant la réception
- ✓ Avec la permission écrite des deux parties, un chèque peut être conservé en attente d'acceptation, puis déposé dans un délai d'un jour ouvrable suivant l'acceptation

4.14 Exigences relatives aux comptes séquestre

Un compte séquestre doit être ouvert auprès d'une banque ou d'un dépositaire assuré par le gouvernement fédéral ou l'État, désigner le courtier comme fiduciaire, permettre le retrait sans préavis, et être utilisé exclusivement pour le séquestre. Si les fonds sont détenus pendant plus de 6 mois, le courtier est encouragé à utiliser un compte porteur d'intérêts ; les intérêts sont détenus/versés au prorata comme le principal sauf accord contraire des parties, et le courtier ne peut pas réclamer les intérêts (sauf un bailleur en vertu de la Loi sur les relations entre propriétaires et locataires). Le courtier doit fournir à la Commission une lettre d'autorisation bancaire sur demande ou lors d'une inspection.

- ✓ Le compte séquestre doit être assuré, désigner le courtier comme fiduciaire, permettre le retrait sans préavis, et être utilisé exclusivement pour le séquestre
- ✓ Les intérêts sur le séquestre sont versés au prorata comme le principal ; le courtier ne peut pas les réclamer (sauf un bailleur en vertu de la Loi sur les relations entre propriétaires et locataires)

4.15 Interdiction de mélanger ou de détourner les fonds

Un courtier ne peut pas mélanger les fonds bloqués ou les intérêts avec les fonds commerciaux, personnels ou autres, sauf pour déposer des fonds commerciaux/personnels afin de couvrir les frais bancaires ou de maintenir un solde minimum requis. Un courtier ne peut pas détourner les fonds bloqués ou les intérêts à des fins commerciales, personnelles ou autres.

- ✓ Pas de mélange des fonds bloqués sauf pour couvrir les frais de service ou maintenir un solde minimum requis
- ✓ Pas de détournement des fonds bloqués ou des intérêts à quelque fin que ce soit

4.16 Contenu requis des accords écrits (§ 35.331)

Un accord écrit courtier-consommateur engageant le consommateur à payer doit inclure : avis du Fonds de récupération immobilière ; avis que les paiements sont détenus en fiducie ; avis que la commission et la durée ont été négociées ; une description des services et honoraires ; avis de possible représentation multipartite et obligations/honoraires ; l'obligation continue de divulguer les conflits d'intérêts ; et les divulgations spécifiques au rôle pour les accords de vendeur (coopération des sous-agents/agents acheteurs, potentiel d'agence double) et les accords d'acheteur (base de rémunération, politique de coopération, potentiel d'agence double). Les informations des résumés de divulgation peuvent être incorporées par renvoi.

- ✓ Les accords écrits doivent inclure l'avis du Fonds de récupération, l'avis de fiducie, l'avis de commission négociée, les services/honoraires, l'avis de représentation multiple, et l'avis de divulgation continue des conflits
- ✓ Les accords de vendeur et d'acheteur doivent divulguer les conditions de coopération et tout potentiel d'agence double
- ✓ Les informations des résumés de divulgation peuvent être incorporées par renvoi

4.17 Exigences et interdictions relatives aux contrats d'inscription exclusive

Un contrat d'inscription exclusive peut être une agence exclusive ou un droit exclusif de vente/location. Au-delà de § 35.331, il doit indiquer le prix de vente/location, la commission, la durée, et (pour le droit exclusif de vente/location) une déclaration en caractères gras stipulant que le courtier gagne une commission pendant la période d'inscription, quelle que soit la partie qui effectue la vente/location, y compris le propriétaire. Il NE PEUT PAS contenir : une période d'inscription supérieure à 1 an ; une clause de renouvellement automatique ; une exigence de préavis d'annulation pour mettre fin à la période d'inscription ; l'autorité d'exécuter une vente/location pour le propriétaire ; une option d'achat pour le courtier ; ou l'autorité de confesser jugement contre le propriétaire.

- ✓ Le droit exclusif de vente/location doit inclure une déclaration en caractères gras stipulant que la commission est gagnée par toute vente/location pendant l'inscription, y compris par le propriétaire
- ✓ Ne peut pas dépasser une période d'inscription d'un an ni contenir une clause de renouvellement automatique
- ✓ Ne peut pas accorder une option d'achat au courtier, l'autorité d'exécuter des accords, ni l'autorité de confesser jugement

4.18 Contenus requis des accords de vente

Un accord de vente (non-funéraire) doit contenir : la date ; les noms de l'acheteur et du vendeur ; la description de la propriété et l'intérêt cédé ; le prix de vente ; les dates de paiement et de transfert ; la classification de zonage (sauf pour les maisons unifamiliales, avec une clause de nullabilité) ; une déclaration de la capacité du courtier et de ses services à d'autres ; une provision d'entiercement ; la déclaration du Fonds de rétablissement de l'immobilier ; une déclaration indiquant que l'accès par route publique peut nécessiter un permis d'occupation de voie routière PennDOT ; et, pour les achats de temps partagé ou de terrain de camping, un avis d'annulation de 5 jours bien visible. Les accords conditionnels à une hypothèque doivent préciser le type d'hypothèque, le capital, le taux d'intérêt maximal, la durée minimale, la date limite et l'aide du courtier. Certaines dispositions protectrices du vendeur et de maison témoin doivent être en caractères gras. Les accords funéraires ne nécessitent que les éléments (a)(1)-(5) et (9).

- ✓ L'accord de vente doit inclure la date, les parties, la description de la propriété, le prix, les dates de paiement et de transfert, la classification de zonage, une provision d'entiercement et la déclaration du Fonds de rétablissement
- ✓ Les achats de temps partagé ou de terrain de camping exigent un avis de droit d'annulation de 5 jours bien visible en caractères gras
- ✓ Les accords conditionnels à une hypothèque doivent préciser le type, le capital, le taux d'intérêt maximal, la durée minimale, la date limite et l'aide du courtier

4.19 Contenu de l'avis au consommateur et descriptions d'agences (§ 35.336)

Les titulaires de permis doivent remettre l'Avis au consommateur (intitulé « Avis au consommateur », « CECI N'EST PAS UN CONTRAT ») à l'entrevue initiale et conserver l'accusé de réception signé ou refusé pendant 6 mois. Il décrit les relations d'agent du vendeur, d'agent de l'acheteur, d'agent double, d'agent désigné et de titulaire de licence de transaction, énumère les obligations envers tous les consommateurs, énonce les modalités de contrat négociables (durée, frais, portée, coopération), note l'exigence de classification de zonage, décrit le Fonds de redressement et avertit qu'aucune relation commerciale n'est présumée jusqu'à ce qu'un accord écrit soit signé.

- ✓ L'Avis au consommateur doit être remis à l'entrevue initiale et l'accusé de réception conservé pendant 6 mois.
- ✓ Il doit décrire toutes les options d'agence et avertir qu'une relation commerciale n'est PAS présumée jusqu'à ce qu'un accord écrit soit signé.
- ✓ Les modalités négociables (durée, frais, portée des activités, coopération du courtier) doivent être abordées dans un accord ou une déclaration de divulgation.

4.20 Conseils trompeurs et fausses déclarations interdits

Un titulaire de licence ne peut pas donner d'assurances ou de conseils concernant une transaction immobilière que le titulaire sait ou devrait raisonnablement savoir être incorrects, inexacts ou improbables, et ne peut pas sciemment être partie à une déclaration écrite matériellement fausse ou inexacte en agissant en qualité de représentant.

- ✓ Pas de conseils ou d'assurances connus ou raisonnablement attendus être incorrects, inexacts ou improbables
- ✓ Pas de participation sciemment à une fausse déclaration écrite ou inexacte en tant que représentant

4.21 Conservation et production des dossiers

Un courtier ou courtier en cimetière doit conserver les dossiers relatifs à une transaction pendant au moins 3 ans après sa conclusion, sauf certaines parties de reconnaissance des avis aux consommateurs et la déclaration de divulgation écrite du sous-agent/titulaire de licence de transaction qui sont conservées 6 mois. Les dossiers doivent être produits pour la Commission sur demande écrite ou lors d'une inspection de bureau.

- ✓ Les dossiers de transaction sont conservés au moins 3 ans après la conclusion
- ✓ Certains éléments de reconnaissance/divulgation sont conservés seulement 6 mois
- ✓ Les dossiers doivent être produits sur demande écrite ou lors d'une inspection de bureau conformément à § 35.246

4.22 Limites de gestion immobilière pour les agents

Un agent peut assister à la gestion immobilière uniquement s'il est supervisé et contrôlé par le courtier employeur, et ne peut pas négocier indépendamment les conditions de bail ou exécuter un bail au nom du bailleur.

- ✓ L'assistance à la gestion immobilière doit être supervisée et contrôlée par le courtier employeur
- ✓ L'agent ne peut pas négocier indépendamment les conditions de bail ou exécuter un bail pour le bailleur

4.23 Obligations lors de la vente ou la location de son propre bien immobilier

Un courtier ou un agent immobilier vendant ou louant son propre bien immobilier doit se conformer à la loi et à ce chapitre et doit divulguer son statut de titulaire de licence à un acheteur/locataire potentiel avant qu'il ne conclue un accord de vente ou de location.

- ✓ Le titulaire de licence vendant/louant sa propre propriété doit se conformer à la loi et au chapitre
- ✓ Doit divulguer le statut de titulaire de licence avant que l'acheteur/locataire ne conclue un accord de vente ou de location

4.24 Signalement des infractions et mesures disciplinaires

Un titulaire de licence doit notifier la Commission dans les 30 jours suivant sa condamnation ou son plaidoyer de culpabilité/nolo pour un crime ou un délit, et dans les 30 jours suivant une mesure disciplinaire prise par l'autorité de délivrance des licences immobilières d'une autre juridiction.

- ✓ Notifier la Commission d'une condamnation ou d'un plaidoyer pour crime ou délit dans les 30 jours
- ✓ Notifier la Commission d'une mesure disciplinaire hors État dans les 30 jours suivant la réception de l'avis

4.25 Publicité et démarchage non autorisés

Un titulaire de licence ne peut pas faire la publicité de la vente/location d'un bien immobilier ou solliciter des acheteurs/locataires sans l'autorisation du vendeur/bailleur ou de son agent. Un agent de renvoi de liste de locations ne peut pas publier d'informations sur une propriété si le bailleur/gestionnaire immobilier déclare expressément qu'elle ne doit pas être inscrite.

- ✓ Pas de publicité ni de démarchage sans autorisation du vendeur/bailleur ou de son agent
- ✓ Un agent de renvoi de liste de locations ne peut pas publier une propriété que le bailleur/gestionnaire a expressément exclue

4.26 Harcèlement et vente panique interdits

Un agent ne peut pas solliciter la vente ou la disposition d'un bien immobilier aussi fréquemment que cela constituerait du harcèlement manifeste. Tenter de provoquer une vente panique pour en tirer profit constitue une mauvaise foi en vertu de la loi ; la vente panique est l'effort fréquent de vendre dans un quartier fondé sur la crainte d'une baisse de valeur non liée à la valeur intrinsèque. La sollicitation systématique de mandats peut être une preuve d'une tentative de provocation de vente panique.

- ✓ La sollicitation ne peut pas constituer du harcèlement manifeste du propriétaire/contrôleur
- ✓ Tenter de provoquer une vente panique pour en tirer profit constitue une mauvaise foi en vertu de § 604(a)(20)
- ✓ La vente panique est l'effort fréquent de vendre fondé sur la crainte d'une baisse de valeur sans lien avec la valeur intrinsèque
- ✓ La sollicitation systématique de mandats est une preuve (non concluante) d'une tentative de provocation de vente panique

4.27 Divulgation de la licence immobilière dans la publicité de ses propres biens

Un titulaire de licence qui vend ou loue ses propres biens immobiliers doit divulguer dans les annonces publicitaires qu'il est un titulaire de licence immobilière ; cette exigence ne s'applique pas si la propriété est inscrite auprès d'une société immobilière.

- ✓ Doit divulguer le statut de titulaire de licence dans les annonces publicitaires pour sa propre propriété
- ✓ L'exigence ne s'applique pas si la propriété est inscrite auprès d'une société immobilière

4.28 Nom commercial et courtier employeur dans les annonces publicitaires

Les sociétés de courtage (y compris les entreprises individuelles), les sociétés de cimetière et les agences de recommandation d'annonces de location doivent annoncer uniquement sous le nom commercial figurant sur leur licence. Les annonces des courtiers associés/vendeurs doivent contenir le nom commercial et le numéro de téléphone du courtier employeur, en caractères de taille égale. Les titulaires de licence utilisant un surnom doivent l'inclure dans les demandes de permis ou de renouvellement.

- ✓ Annoncer uniquement sous le nom commercial désigné sur la licence
- ✓ Les annonces des vendeurs/courtiers associés doivent afficher le nom et le numéro de téléphone du courtier employeur en caractères de taille égale
- ✓ Les surnoms doivent être inclus dans les demandes de permis ou de renouvellement biennal

4.29 Non-renonciation au devoir de séquestre

Le devoir de séquestre d'un courtier ne peut être renoncé ou modifié par aucun accord entre les parties, entre le courtier et les parties, ou entre courtiers. (Jurisprudence : aucun devoir de séquestre ne naît lorsqu'un dépôt n'a jamais été confié à l'agent et que l'acheteur paie directement le constructeur en toute connaissance de cause.)

- ✓ Le devoir de séquestre ne peut être renoncé ou modifié par aucun accord
- ✓ Le devoir de séquestre s'applique uniquement aux fonds réellement confiés au courtier

4.30 Responsabilité de l'entiercement dans les transactions de courtage croisé

Si l'acheteur remet le dépôt au courtier inscripteur, le courtier inscripteur assume le devoir d'entiercement. Si remis au courtier vendeur avec avis préalable que le dépôt ira au courtier inscripteur, le courtier inscripteur l'assume (l'acheteur doit reconnaître par écrit les éléments d'avis requis). Si remis au courtier vendeur sans cet avis préalable, le courtier vendeur assume le devoir d'entiercement.

- ✓ Le dépôt remis au courtier inscripteur signifie que le courtier inscripteur détient l'entiercement
- ✓ Le dépôt remis au courtier vendeur avec avis préalable approprié signifie que le courtier inscripteur détient l'entiercement (avec reconnaissance écrite de l'acheteur)
- ✓ Le dépôt remis au courtier vendeur sans avis préalable signifie que le courtier vendeur détient l'entiercement

4.31 Procédure pour les fonds en séquestre contestés

Si les parties contestent le droit aux fonds en séquestre, le courtier doit les conserver en séquestre jusqu'à résolution. Si la résolution semble impossible sans action judiciaire, le courtier peut, après notification de 30 jours aux parties, demander à la cour du comté d'intervenir entre les demandeurs rivaux.

- ✓ Conserver les fonds en séquestre contestés jusqu'à résolution du différend
- ✓ Après notification de 30 jours, le courtier peut demander à la cour d'intervenir entre les demandeurs

4.32 Exigences en matière de tenue de dossiers en fiducie

Un courtier doit conserver les dossiers relatifs aux fonds en fiducie et les produire à la Commission sur demande écrite ou inspection. Les dossiers doivent indiquer la partie de laquelle l'argent a été reçu, la partie à laquelle il appartient, la partie pour le compte de laquelle il est déposé, ainsi que les dates auxquelles l'argent a été reçu, déposé et retiré.

- ✓ Les dossiers de fiducie doivent identifier le payeur, le propriétaire et la partie au compte
- ✓ Les dossiers doivent indiquer les dates auxquelles l'argent a été reçu, déposé en fiducie et retiré de la fiducie

4.33 Déclarations des coûts estimés et rendement

Avant l'exécution d'un accord de vente, les courtiers doivent fournir à chaque partie une estimation écrite des dépenses raisonnablement prévisibles (commission du courtier, versements hypothécaires/frais de financement, taxes/évaluations, frais de règlement). Les estimations doivent être aussi précises qu'on peut raisonnablement l'attendre d'un professionnel de l'immobilier expérimenté. Des exemples de déclarations de règlement pour l'acheteur et le vendeur sont fournis à titre d'exemples.

- ✓ Fournir à chaque partie une estimation écrite des dépenses prévisibles avant l'exécution d'un accord de vente
- ✓ Les estimations doivent être aussi précises qu'on peut raisonnablement l'attendre d'un professionnel compétent et expérimenté

4.34 Contenu de la déclaration de divulgation de propriété du vendeur

La déclaration de divulgation de propriété du vendeur (§ 35.335a) doit couvrir au minimum : l'expertise du vendeur, l'occupation, le toit, les sous-sols/vides sanitaires, les termites/parasites, les éléments structurels, les ajouts/rénovations, l'eau et l'assainissement, la plomberie, le chauffage/climatisation, l'électricité, l'équipement/les appareils électroménagers, le terrain (sols, drainage, limites, gouffres), les substances dangereuses, la copropriété/l'association de propriétaires, les installations de gestion des eaux pluviales, et les éléments divers (actions légales, violations du code, privilèges, défauts de titre, autres défauts matériels importants). Un défaut matériel est un problème ayant un impact négatif important sur la valeur ou un risque déraisonnable pour les personnes ; le seul statut de fin de vie utile n'est pas un défaut. Le vendeur signe certifiant l'exactitude ; l'acheteur signe reconnaissant la réception et que ce n'est pas une garantie.

- ✓ La déclaration de divulgation doit couvrir toutes les catégories de systèmes/conditions énumérées au minimum
- ✓ Un défaut matériel est un problème ayant un impact négatif important sur la valeur ou un risque déraisonnable pour les personnes ; le seul statut de fin de vie utile n'est pas un défaut
- ✓ Le vendeur certifie l'exactitude et doit informer l'acheteur par écrit des modifications ; l'acheteur reconnaît la réception et que ce n'est pas une garantie

4.35 Exigence de divulgation orale

Lors de la discussion de biens immobiliers avant la fourniture de l'Avis à la consommation écrit, le titulaire de licence doit lire verbatim la divulgation orale § 35.339, conseillant au consommateur que toute information fournie n'est pas confidentielle à moins et jusqu'à ce qu'une relation commerciale soit établie, et qu'un Avis à la consommation écrit expliquant les relations et les devoirs sera fourni à la première rencontre.

- ✓ La divulgation orale doit être lue verbatim lors de la discussion de biens immobiliers avant l'avis écrit
- ✓ Elle doit conseiller que l'information fournie n'est pas confidentielle jusqu'à l'établissement d'une relation commerciale

4.36 Clause de non-responsabilité de l'analyse comparative de marché

Une analyse comparative de marché doit contenir une déclaration bien visible sur la première page indiquant qu'elle n'a pas été effectuée conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle d'évaluation, qu'elle n'est pas une évaluation et ne peut pas être utilisée comme telle à quelque fin que ce soit.

- ✓ Une CMA doit inclure la clause de non-responsabilité requise concernant l'USPAP/l'évaluation de manière bien visible sur la première page
- ✓ Une CMA n'est pas une évaluation et ne peut pas être utilisée comme telle

4.37 Vérification valide de la liste des locations

La liste d'un agent de renvoi de location doit répondre aux spécifications de l'accord de location, et l'agent doit vérifier la disponibilité des unités locatives au plus tard 4 jours avant de percevoir des honoraires du locataire potentiel.

- ✓ La liste de location doit répondre aux spécifications du locataire dans l'accord de location
- ✓ La disponibilité doit être vérifiée au plus tard 4 jours avant la perception des honoraires

4.38 Affichage de l'avis de suspension

Un courtier ou courtier en cimetière dont la licence est suspendue doit retourner la licence à la Commission et afficher l'avis de suspension fourni par la Commission de manière bien visible à l'entrée publique des bureaux principaux et secondaires ; l'omission d'afficher constitue un motif de discipline supplémentaire.

- ✓ Le courtier suspendu doit retourner sa licence et afficher l'avis de la Commission à l'entrée de chaque bureau
- ✓ L'omission d'afficher constitue un motif de mesure disciplinaire supplémentaire

4.39 Publicités sur les prix, concours et loteries

Les annonces utilisant des loteries/concours ou offrant des prix, certificats, cadeaux ou lots doivent divulguer la description de chaque article, les conditions préalables, les limites de quantité, la juste valeur marchande et les probabilités de gain (avec exigences de type/taille de police pour les médias imprimés). Le titulaire de licence doit conserver des registres des articles attribués et des destinataires. Le non-respect, la non-divulgation de la non-distribution possible, la publicité de prix non disponibles ou les descriptions trompeuses constituent une conduite trompeuse selon § 604(a)(18).

- ✓ Les annonces de prix/concours doivent divulguer la description, les conditions préalables, les limites de quantité, la juste valeur marchande et les probabilités
- ✓ Les annonces imprimées doivent afficher la juste valeur marchande et les probabilités en caractères de même taille, avec les probabilités adjacentes à la description
- ✓ Le non-respect ou les pratiques trompeuses de prix constituent une conduite trompeuse selon § 604(a)(18)

4.40 Publicité relative au volume des ventes, à la position de marché et aux bureaux

Une annonce concernant le « volume des ventes » ou la « production » doit se référer uniquement aux transactions conclues (une inscription vendue ou une vente après la délivrance d'un acte entièrement exécuté). Les annonces concernant la position sur le « marché » doivent identifier la municipalité constituant le marché. Les annonces concernant le nombre de bureaux doivent se référer uniquement aux bureaux possédant une licence de bureau satellite.

- ✓ Les annonces de volume de ventes/production doivent se référer uniquement aux transactions conclues
- ✓ Les annonces de position sur le marché doivent identifier la municipalité constituant le marché
- ✓ Les annonces de nombre de bureaux doivent se référer uniquement aux bureaux agréés par la Commission

4.41 Contenu de l'accord de recommandation d'annonce de location

Un accord entre un agent de recommandation d'annonce de location et un locataire potentiel doit contenir les spécifications de location du locataire (telles que l'emplacement et le loyer) et une déclaration en caractères gras indiquant que l'agent est un service de recommandation uniquement, n'agissant pas en tant que vendeurs/courtiers, ne garantit pas une location satisfaisante et fournit uniquement des listes de locations disponibles.

- ✓ Doit indiquer les spécifications de location du locataire telles que l'emplacement et le loyer
- ✓ Doit inclure la déclaration obligatoire en caractères gras « service de recommandation uniquement / aucune garantie »

CHAPTER 5

Subch. H: Continuing education

5.1 Exigence de Formation Continue pour le Renouvellement de Licence

Un courtier ou un agent immobilier titulaire d'une licence standard qui souhaite renouveler sa licence actuelle doit suivre 14 heures de formation continue approuvée par la Commission au cours de la période de licence précédente comme condition préalable au renouvellement. Cela doit être complété avant la date limite de renouvellement du 31 mai. L'exigence est liée à la période de licence bisannuelle.

- ✓ 14 heures de formation continue approuvée par la Commission requises au cours de la période de licence précédente pour renouveler une licence standard actuelle
- ✓ La formation continue doit être complétée avant la date limite de renouvellement du 31 mai
- ✓ L'accomplissement de la formation continue est une condition préalable au renouvellement
- ✓ S'applique aux courtiers et agents immobiliers titulaires de licences standard

5.2 Exigence de formation continue pour la réactivation des licences non courantes

Un courtier ou un agent immobilier titulaire d'une licence standard qui souhaite réactiver et renouveler une licence non courante doit suivre 14 heures de formation continue approuvée par la Commission au cours de la période de 2 ans précédant la date de présentation de la demande de réactivation. Les mêmes cours ne peuvent pas être utilisés pour satisfaire à la fois à l'exigence de réactivation et à l'exigence de renouvellement de licence courante.

- ✓ 14 heures de formation continue requises au cours de la période de 2 ans précédant la présentation de la demande de réactivation
- ✓ La formation continue est une condition préalable à la réactivation et au renouvellement d'une licence non courante
- ✓ Les mêmes cours de formation continue ne peuvent pas être utilisés pour satisfaire à la fois aux exigences de réactivation et de renouvellement de licence courante

5.3 Exceptions à l'exigence de formation continue

L'exigence de formation continue ne s'applique pas à certaines catégories de licences. Les titulaires de licences réciproques et les titulaires de licences spécialisées désignées sont exemptés même s'ils détiennent des licences standard.

- ✓ Les titulaires de licences réciproques sont exemptés de l'exigence de formation continue
- ✓ Les courtiers en cimetières, les agents de vente en cimetières, les agents propriétaires-constructeurs, les agents en multipropriété, les agents en adhésions à terrains de camping et les agents de renvoi d'annonces de location détenant des licences standard sont exemptés
- ✓ Un titulaire de licence doit fournir à la Commission les informations nécessaires pour établir la conformité avec le sous-chapitre sur la formation continue

5.4 Renonciation à l'exigence de formation continue

La Commission peut renoncer à tout ou partie de l'exigence de FC sur preuve que le titulaire d'une licence standard ne peut la satisfaire en raison d'une maladie, d'une urgence ou d'un difficultés. Certaines situations de difficultés particulières donnent droit à des renonciations totales ou partielles, et les demandes de renonciation ont une date limite de dépôt.

- ✓ Les renonciations peuvent être accordées pour maladie, urgence ou difficultés
- ✓ Une licence initialement délivrée dans les 6 mois de la période biennale reçoit une renonciation totale pour difficultés
- ✓ Une licence réactivée à partir du statut non courant dans les 6 mois de la période biennale reçoit une renonciation totale pour difficultés
- ✓ Un instructeur de FC qualifié obtient 1 heure renoncée par heure d'enseignement en classe réel (pas d'heures en double dans le même sujet pendant la même période)
- ✓ Les demandes de renonciation doivent être déposées au plus tard le 31 mars de l'année de renouvellement, sauf si le demandeur prouve qu'il était impossible de le faire

5.5 Cours admissibles et exigences de format

Un titulaire de licence doit compléter les 14 heures de formation continue dans des cours admissibles suivis par tranches d'au minimum 2 heures. La Commission peut exiger des sujets spécifiques pour une période biennale donnée avec un préavis approprié, et les nouveaux titulaires de licence doivent suivre le cours obligatoire de 14 heures élaboré par la Commission au cours de leur première période biennale de formation continue.

- ✓ Les 14 heures doivent être complétées dans des cours admissibles par tranches d'au minimum 2 heures
- ✓ La Commission peut exiger que tout ou partie des 14 heures soient complétées dans les sujets obligatoires pour une période biennale donnée avec un préavis approprié
- ✓ Au cours de la première période biennale où la formation continue est requise, un nouveau titulaire de

licence doit compléter le cours obligatoire de 14 heures pour nouveaux titulaires élaboré par la Commission

5.6 Sujets de cours de formation continue acceptables et inacceptables

La réglementation énumère 25 domaines de sujets de cours acceptables couvrant la pratique substantielle de l'immobilier, le droit, les finances et l'éthique. Elle définit également les cours inacceptables comme étant les compétences mécaniques en bureautique et en gestion d'entreprise qui n'ont pas d'incidence sur l'intérêt public.

- ✓ Les sujets acceptables incluent l'éthique immobilière, les lois affectant l'immobilier, le financement et les mathématiques, l'évaluation, la gestion immobilière, l'utilisation des terres et le zonage, les relations d'agence, les lois concernant les relations propriétaire-locataire, les questions environnementales et antitrust, ainsi que la protection des consommateurs et les divulgations
- ✓ Les cours de courtier englobant les responsabilités de supervision et les normes de conduite en vertu du Sous-chapitre E sont acceptables
- ✓ Les cours inacceptables incluent les compétences mécaniques en bureautique et en gestion d'entreprise telles que la dactylographie, la sténographie rapide, la préparation de copies publicitaires, le traitement de texte, l'utilisation de calculatrices et d'ordinateurs, ainsi que la gestion de bureau qui n'ont pas d'incidence sur l'intérêt public

CHAPTER 6

Subch. J: Broker price opinions

6.1 Déclaration de Non-Responsabilité Requise pour l'Avis de Prix d'un Courtier

Tout avis de prix d'un courtier (BPO) doit contenir une déclaration de non-responsabilité spécifique affichée de manière bien visible et sans aucune modification. La déclaration précise que l'analyse n'a pas été préparée conformément aux Normes Uniformes de Pratique Professionnelle en Évaluation (USPAP), n'est pas une évaluation et ne peut pas être utilisée comme telle à quelque fin que ce soit. Cela distingue un BPO d'une évaluation formelle.

- ✓ Un BPO doit afficher la déclaration de non-responsabilité USPAP prescrite de manière bien visible et sans modification
- ✓ La déclaration doit déclarer que le BPO ne doit pas être interprété comme une évaluation et ne peut pas être utilisé à cette fin pour quelque raison que ce soit

6.2 Contenu requis d'un avis de prix du courtier

Un BPO doit être signé manuellement ou électroniquement par la personne qui l'a préparé et doit contenir neuf informations spécifiques, notamment l'identification des utilisateurs/usages prévus, les descriptions du bien immobilier et de l'intérêt immobilier, la base de la conclusion de prix, les hypothèses/conditions limitatives, les intérêts existants/envisagés du préparateur, la date d'effet, la date de signature et les numéros de licence.

- ✓ Un BPO doit être signé (manuellement ou électroniquement) par la personne qui l'a préparé
- ✓ Un BPO doit identifier les utilisateurs/usages prévus, décrire le bien immobilier et l'intérêt immobilier, et énoncer la base de la conclusion de prix (données de marché, données de coûts ou capitalisation)
- ✓ Un BPO doit divulguer chaque hypothèse/condition limitative, chaque intérêt du titulaire de permis qui l'a préparé, la date d'effet, la date de signature et le ou les numéros de permis immobilier du préparateur et de tout courtier réviseur

6.3 Restrictions imposées aux agents immobiliers pour la préparation des opinions de prix du courtier

Un agent immobilier ne peut pas préparer une opinion de prix du courtier à moins qu'il n'ait maintenu une licence active pendant les 3 années précédant immédiatement la date d'entrée en vigueur de l'opinion de prix du courtier et qu'il n'ait satisfait aux exigences en matière de formation de la section 35.503. De plus, l'opinion de prix du courtier d'un agent immobilier doit être signée par l'agent immobilier, puis examinée et signée par le courtier employeur ou un courtier associé désigné.

- ✓ Un agent immobilier doit avoir maintenu une licence active pendant les 3 années précédant immédiatement la date d'entrée en vigueur de l'opinion de prix du courtier pour pouvoir la préparer
- ✓ Un agent immobilier doit satisfaire aux exigences en matière de formation de la section 35.503 avant de préparer une opinion de prix du courtier
- ✓ L'opinion de prix du courtier préparée par un agent immobilier doit être examinée et signée par le courtier employeur ou un courtier associé désigné

6.4 Utilisations autorisées d'une BPO

Un courtier, un courtier associé ou un agent immobilier ne peut préparer une BPO que pour utilisation en connexion avec des situations autorisées spécifiques : une propriété appartenant au prêteur après une vente aux enchères de saisie immobilière infructueuse, une modification d'un prêt hypothécaire de premier ou deuxième rang ou d'une marge de crédit garantie, une vente à découvert d'une propriété, ou l'évaluation ou la surveillance d'un portefeuille de propriétés.

- ✓ Une BPO ne peut être préparée que pour : une propriété appartenant au prêteur (REO) après une vente aux enchères de saisie immobilière échouée, des modifications de prêt hypothécaire ou de marge de crédit garantie, des ventes à découvert, ou l'évaluation et la surveillance d'un portefeuille
- ✓ Les BPO sont limitées à ces utilisations autorisées énumérées

6.5 Usages interdits d'une BPO

Une BPO ne peut pas être préparée comme base pour déterminer la valeur d'un bien immobilier pour l'octroi d'un prêt hypothécaire (prêt hypothécaire de premier ou deuxième rang, refinancement ou marge de crédit garantie). Elle ne peut pas non plus être préparée pour l'expropriation, les appels fiscaux fédéraux/étatiques/locaux, les procédures de faillite ou d'insolvabilité, les questions de divorce ou de partage équitable, toute action devant un tribunal ayant des pouvoirs d'enregistrement, ou la distribution de la succession d'un défunt.

- ✓ Une BPO ne peut pas être utilisée comme base pour évaluer une propriété pour l'octroi d'un prêt hypothécaire, le refinancement ou une marge de crédit garantie
- ✓ Une BPO ne peut pas être utilisée en matière d'expropriation, d'appels fiscaux, de faillite/insolvabilité, de divorce/partage équitable, de procédures devant un tribunal ayant des pouvoirs d'enregistrement, ou de distribution de la succession d'un défunt

6.6 Exigence de formation initiale BPO

Un courtier, un courtier associé ou un agent immobilier ne peut préparer un BPO que s'il a suivi un cours de formation initiale approuvé par la Commission en matière de préparation de BPO. De même, un courtier ou un courtier associé ne peut signer un BPO préparé par un agent immobilier sans avoir suivi le même cours de formation initiale approuvé.

- ✓ L'achèvement d'un cours de formation initiale BPO approuvé par la Commission est obligatoire avant de préparer un BPO
- ✓ Un courtier/courtier associé doit suivre le cours initial approuvé avant de signer le BPO d'un agent immobilier

6.7 Obligation de formation continue pour les BPO

Un titulaire de licence ne peut préparer un BPO que s'il a suivi au moins 3 heures de formation continue approuvée par la Commission sur les sujets relatifs aux BPO au cours de la période de licence actuelle ou immédiatement précédente de 2 ans. Les titulaires de licence doivent conserver la relevé de notes ou le certificat pour tous les cours BPO requis et en fournir une copie à la Commission sur demande.

- ✓ Au moins 3 heures de formation continue BPO approuvée par la Commission doivent être suivies au cours de la période de licence actuelle ou immédiatement précédente de 2 ans
- ✓ Les titulaires de licence doivent conserver les relevés de notes ou certificats des cours BPO et en fournir des copies à la Commission sur demande

6.8 Honoraires BPO Payés au Courtier Employeur

Tout honoraire ou contrepartie de valeur pour un avis de prix du courtier doit être payé directement au courtier employeur, et non au courtier associé ou au représentant individuel. Ceci reflète la règle générale selon laquelle les titulaires de licence sont rémunérés par l'intermédiaire de leur courtier employeur.

- ✓ Un honoraire ou une contrepartie de valeur pour un BPO, le cas échéant, doit être payé directement au courtier employeur

6.9 Cours BPO agréés et sujets obligatoires

La Commission a agréé quatre cours préalables à l'octroi de la licence pour satisfaire à l'exigence initiale de formation en BPO : évaluation de la propriété résidentielle, évaluation de la propriété générant des revenus, principes d'évaluation fondamentaux et procédures d'évaluation fondamentales. D'autres cours de 3 heures ou plus peuvent satisfaire à l'exigence de formation initiale ou continue s'ils couvrent les définitions de l'évaluation (BPO, CMA, AVM), les utilisations permises/non permises, les qualifications/limitations et les principes fondamentaux de la préparation du BPO.

- ✓ Les cours initiaux agréés incluent l'évaluation de la propriété résidentielle, l'évaluation de la propriété générant des revenus, les principes d'évaluation fondamentaux et les procédures d'évaluation fondamentales
- ✓ Les cours alternatifs doivent durer 3 heures ou plus et couvrir les définitions de l'évaluation (BPO, CMA, AVM), l'applicabilité/utilisations permises, les qualifications/limitations et les principes fondamentaux de la préparation du BPO

CHAPTER 7

Supplement: License law – recovery fund

7.1 Fonds de Récupération de l'Immobilier

Le Fonds de Récupération de l'Immobilier (RELRA § § 801-803) indemnise les consommateurs qui obtiennent un jugement civil définitif contre un titulaire de licence pour fraude, fausse déclaration ou tromperie dans une transaction immobilière et ne peuvent pas le recouvrer. Chaque nouveau titulaire de licence verse 10 $ dans le fonds lors de l'obtention initiale de la licence ; si le solde du fonds tombe en dessous de 300 000 $, la Commission peut évaluer chaque titulaire de licence jusqu'à 10 $ au renouvellement. Le demandeur doit présenter une demande à la Commission dans l'année suivant la date à laquelle le jugement devient définitif, et la récupération est plafonnée à 20 000 $ par transaction, quel que soit le nombre de demandeurs. Lorsque le fonds paie une réclamation, la licence du titulaire est automatiquement suspendue et ne peut être rétablie que si le fonds est remboursé intégralement plus les intérêts à 10 % par année. Source : RELRA § § 801-803, 63 P.S. § § 455.801-455.803

- ✓ La récupération maximale du fonds est de 20 000 $ par transaction.
- ✓ Le demandeur doit d'abord obtenir un jugement civil définitif contre le titulaire de licence et présenter une demande dans l'année suivant la date à laquelle le jugement devient définitif.
- ✓ Les nouveaux titulaires de licence versent 10 $ dans le fonds ; les titulaires de licence peuvent être évalués jusqu'à 10 $ au renouvellement si le fonds tombe en dessous de 300 000 $.
- ✓ Un titulaire de licence dont la conduite entraîne un paiement est automatiquement suspendu jusqu'au remboursement complet du fonds majoré d'intérêts à 10 % par année.

CHAPTER 8

Supplement: License law – discipline

8.1 Motifs de discipline, pénalités civiles et pénales

La RELRA § 604(a) énumère les motifs pour lesquels la Commission peut suspendre, révoquer ou refuser de renouveler une licence, notamment la fausse déclaration, la fraude, l'absence de divulgation d'un double mandat, le mélange de fonds, le défaut de livrer des copies d'accords, le versement de honoraires à des personnes non autorisées, la condamnation pour crime, la discrimination et la violation des règlements de la Commission. En vertu de la RELRA § 305, la Commission peut imposer une pénalité civile pouvant atteindre 1 000 $ par violation contre les titulaires de licences et contre les personnes non autorisées qui exercent sans licence. En vertu de la RELRA § 303, l'exercice sans licence constitue une infraction sommaire pour une première violation (amende de 500 $ à 2 000 $ ou emprisonnement jusqu'à 3 mois, ou les deux) et un délit du troisième degré pour les violations ultérieures (amende de 2 000 $ à 5 000 $ ou emprisonnement de 1 à 2 ans, ou les deux). Les titulaires de licences ont droit à un préavis et à une audience avant la discipline et peuvent interjeter appel auprès de la Cour du Commonwealth. Source : RELRA § § 303, 305, 604 ; 63 P.S. § § 455.303, 455.305, 455.604

- ✓ La Commission peut imposer une pénalité civile pouvant atteindre 1 000 $ par violation.
- ✓ Première infraction d'exercice sans licence : infraction sommaire, amende de 500 $ à 2 000 $ et/ou emprisonnement jusqu'à 3 mois.
- ✓ Infractions ultérieures d'exercice sans licence : délit du troisième degré, amende de 2 000 $ à 5 000 $ et/ou emprisonnement de 1 à 2 ans.
- ✓ La discipline exige un préavis et une audience formelle ; les appels sont présentés à la Cour du Commonwealth.

CHAPTER 9

Supplement: Fair housing – state law

9.1 Loi pennsylvanienne sur les relations humaines – Classes protégées et exemptions

La Loi pennsylvanienne sur les relations humaines (43 P.S. § § 951-963) interdit la discrimination dans la vente, la location, le financement et la publicité de biens immobiliers et commerciaux en fonction de la race, la couleur, la croyance religieuse, l'ascendance, l'âge, le sexe, l'origine nationale, la situation familiale, le handicap ou l'invalidité, l'utilisation ou la manipulation de chiens-guides ou d'animaux d'assistance, et l'association avec une personne handicapée. Les règlements de la PHRC en vigueur en 2023 interprètent le sexe comme incluant l'orientation sexuelle et l'identité de genre, et la Loi couvre l'âge, l'ascendance et l'utilisation d'animaux d'assistance, qui vont au-delà de la Loi fédérale sur le logement équitable. La Loi exempte la location d'une unité dans un immeuble bifamilial occupé par le propriétaire et certains logements pour personnes âgées ; cependant, les titulaires de licence ne sont jamais exonérés lorsqu'ils agissent pour autrui. Les plaintes sont déposées auprès de la Commission pennsylvanienne des relations humaines dans les 180 jours suivant l'acte allégué, et une violation de discrimination constitue également un motif de discipline de licence en vertu de RELRA § 604(a). Source : 43 P.S. § § 951-963 ; 16 Pa. Code ch. 41

- ✓ Les classes protégées par l'État au-delà de la loi fédérale incluent l'âge, l'ascendance, l'utilisation de chiens-guides ou d'animaux d'assistance, et (par règlement 2023) l'orientation sexuelle et l'identité de genre en tant que partie du sexe.
- ✓ Les plaintes vont à la Commission pennsylvanienne des relations humaines dans les 180 jours.
- ✓ Les immeubles bifamiliaux occupés par le propriétaire sont exonérés des dispositions locatives lorsqu'aucun titulaire de licence n'est utilisé.
- ✓ La discrimination en violation de la PHRA est également un motif de suspension ou de révocation de la licence.

CHAPTER 10

Supplement: Landlord-tenant law

10.1 Dépôts de garantie selon la Loi sur les propriétaires et locataires

La Loi sur les propriétaires et locataires de 1951 (68 P.S. § § 250.511a-250.512) limite les dépôts de garantie résidentiels à deux mois de loyer pendant la première année du bail et un mois de loyer les deuxième et années suivantes ; après la cinquième année, le dépôt ne peut pas être augmenté même si le loyer augmente. Les dépôts supérieurs à 100 dollars doivent être détenus dans un compte séquestre auprès d'une institution réglementée par l'État ou le gouvernement fédéral (ou garantis par une obligation), et après la deuxième année, le locataire a droit aux intérêts sur le dépôt, moins des frais administratifs annuels de 1 pour cent que le propriétaire peut conserver. Dans les 30 jours suivant le départ du locataire et la fourniture d'une adresse de redirection écrite, le propriétaire doit restituer le dépôt avec une liste détaillée des dégâts déduits. Un propriétaire qui ne respecte pas cette obligation perd le droit de conserver une partie du dépôt et est responsable du double du montant retenu à tort ; un locataire qui ne fournit pas d'adresse de redirection perd le droit à la double indemnité. Source : 68 P.S. § § 250.511a-250.512

- ✓ Dépôt maximum : 2 mois de loyer la première année, 1 mois par la suite ; aucune augmentation après la cinquième année.
- ✓ Les dépôts supérieurs à 100 dollars doivent être bloqués en séquestre ; les intérêts sont dus au locataire à partir de la troisième année (le propriétaire peut conserver 1 %).
- ✓ Le propriétaire doit restituer le dépôt avec une liste détaillée dans les 30 jours suivant le départ du locataire et la fourniture d'une adresse de redirection.
- ✓ La rétention abusive rend le propriétaire responsable du double du montant retenu à tort.

10.2 Avis de Congé et Procédure d'Expulsion

Selon la Loi sur les Propriétaires et Locataires (68 P.S. § 250.501), un propriétaire doit donner un avis écrit de congé avant de déposer une demande de reprise : 10 jours pour non-paiement du loyer, 15 jours à l'expiration du terme ou pour violation si le bail est d'un an ou moins ou un terme indéterminé, et 30 jours si le bail dépasse un an. Le locataire peut renoncer à l'exigence d'avis dans le bail écrit. L'expulsion se fait par action en justice devant un juge de district magistrat suivie d'une ordonnance de reprise ; les expulsions de facto comme les changements de serrure et coupures de services ne sont pas permis. Après le départ du locataire, les biens personnels laissés sont traités selon 68 P.S. § 250.505a, qui donne au locataire 10 jours pour répondre à l'avis du propriétaire et 30 jours pour récupérer la propriété. Source : 68 P.S. § § 250.501, 250.505a

- ✓ Avis de congé : 10 jours pour non-paiement, 15 jours pour les baux d'un an ou moins, 30 jours pour les baux de plus d'un an.
- ✓ L'avis de congé peut être renoncé dans le bail.
- ✓ Les propriétaires doivent expulser par l'intermédiaire du juge de district magistrat ; l'expulsion de facto est interdite.
- ✓ Biens abandonnés du locataire : le locataire dispose de 10 jours pour répondre et 30 jours pour récupérer

après notification.

CHAPTER 11

Supplement: Taxes and closing

11.1 Taxe de transfert immobilier en Pennsylvanie

La Pennsylvanie impose une taxe de transfert immobilier au niveau de l'État de 1 % de la valeur (contrepartie) sur les documents transférant des biens immobiliers, prélevée lors de l'enregistrement de l'acte (72 P.S. § 8101-C et suiv.). Les gouvernements locaux (municipalités et districts scolaires) imposent généralement une taxe supplémentaire de 1 %, pour un total habituel de 2 %, mais certains endroits facturent davantage, notamment Philadelphie (3,278 % locaux, total 4,278 %) et Pittsburgh (vérifier le taux local actuel). L'acheteur et le vendeur sont conjointement responsables, et par coutume, la taxe est partagée à parts égales entre eux, sauf si la promesse de vente en dispose autrement. Les transferts exonérés comprennent ceux entre époux, entre parent et enfant, entre frères et sœurs, entre grands-parents et petits-enfants, les transferts par testament ou succession légale, les transferts à des organismes gouvernementaux, et les actes correctifs ou confirmatifs ; une Déclaration de valeur doit être déposée lorsque l'acte ne précise pas la contrepartie intégrale ou réclame une exemption. Source : 72 P.S. § § 8101-C à 8113-C ; 61 Pa. Code ch. 91

- ✓ La taxe de transfert de l'État est de 1 % de la valeur ; la taxe locale est généralement de 1 % supplémentaire, pour un total typique de 2 %.
- ✓ La taxe de transfert totale à Philadelphie est de 4,278 % (1 % État + 3,278 % locaux).
- ✓ L'acheteur et le vendeur sont conjointement et solidairement responsables ; le partage coutumier est 50/50.
- ✓ Les transferts entre époux, entre parent et enfant, entre frères et sœurs, et par testament ou succession légale sont exonérés.

11.2 Évaluation foncière, exclusion de propriété principale et programme Clean and Green

Les biens immobiliers en Pennsylvanie sont évalués par le comté, et les taxes sont prélevées par le comté, la municipalité et le district scolaire en appliquant des taux de millage à la valeur estimée ; le State Tax Equalization Board publie un Common Level Ratio pour chaque comté utilisé pour convertir la valeur marchande en valeur estimée et dans les appels d'évaluation. La Loi Taxpayer Relief Act (Act 1 de 2006, 53 Pa.C.S. § 8581 et seq.) permet aux districts scolaires et autres organismes fiscaux d'accorder une exclusion de propriété principale et de ferme jusqu'à 50 pour cent de la valeur estimée médiane des propriétés principales aux résidences principales occupées par le propriétaire ; les propriétaires demandent au préposé à l'évaluation du comté, généralement avant le 1er mars. Le programme Clean and Green (Act 319, 72 P.S. § 5490.1 et seq.) accorde une évaluation préférentielle basée sur la valeur d'usage aux terres agricoles, de réserve agricole et forestière d'au moins 10 acres (ou produisant au moins 2 000 dollars de revenu agricole annuel) ; si le terrain est converti à un usage non admissible, les taxes de récupération pour jusqu'à 7 ans plus 6 pour cent d'intérêts sont dues. Les taxes foncières impayées constituent un privilège sur le bien et peuvent entraîner des ventes fiscales judiciaires et urgentes en vertu de la Loi sur la vente de biens immobiliers pour arriérés d'impôts. Source : 53 Pa.C.S. § 8581 et seq. ; 72 P.S. § 5490.1 et seq. ; 72 P.S. § 5860.101 et seq.

- ✓ Les comtés évaluent la propriété ; le Common Level Ratio relie la valeur estimée à la valeur marchande.
- ✓ L'exclusion de propriété principale/ferme s'applique uniquement aux résidences principales occupées par le propriétaire et nécessite une demande au préposé à l'évaluation du comté.
- ✓ Clean and Green exige au moins 10 acres ou 2 000 dollars de revenu agricole annuel ; la conversion déclenche jusqu'à 7 ans de taxes de récupération plus 6 % d'intérêts.
- ✓ Les taxes foncières arriérées constituent un privilège et peuvent entraîner une vente fiscale.

CHAPTER 12

Supplement: Condominium/HOA law

12.1 Certificats de Revente de Condominiums et de Communautés Planifiées

Selon la Loi Uniforme sur les Condominiums (68 Pa.C.S. § 3407) et la Loi Uniforme sur les Communautés Planifiées (68 Pa.C.S. § 5407), un propriétaire d'unité qui revend une unité doit fournir à l'acheteur, avant la cession, une copie de la déclaration, des statuts et des règlements, ainsi qu'un certificat de revente de l'association indiquant les évaluations actuelles, les frais impayés, les dépenses en capital, les réserves, les litiges en attente, la couverture d'assurance et autres éléments requis. L'association doit fournir le certificat dans les 10 jours suivant la demande du propriétaire et peut facturer des frais raisonnables; le vendeur n'est pas responsable des erreurs dans les informations fournies par l'association. L'acheteur peut annuler l'accord de vente dans les 5 jours suivant la réception du certificat ou jusqu'à la cession, selon la première occurrence. Un acheteur qui achète une nouvelle unité auprès du déclarant doit recevoir une déclaration d'offre publique et peut annuler dans les 7 jours suivant sa réception. Source : 68 Pa.C.S. § § 3402-3407, 5402-5407

- ✓ L'acheteur peut annuler dans les 5 jours suivant la réception du certificat de revente (ou avant la cession, selon la première occurrence).
- ✓ L'association doit fournir le certificat de revente dans les 10 jours suivant la demande.
- ✓ Le vendeur n'est pas responsable des erreurs dans les informations fournies par l'association.
- ✓ Les acheteurs d'un déclarant reçoivent une déclaration d'offre publique avec un droit d'annulation de 7 jours.

CHAPTER 13

Supplement: State disclosures

13.1 Avis Statutaires Requis dans les Accords de Vente (Charbon, Égouts, Accès aux Routes)

Plusieurs statuts de Pennsylvanie exigent des avis spécifiques dans les accords de vente et les actes au-delà des propres règles de la Commission. La loi sur l'avis de charbon (Acte du 17 juillet 1957, P.L. 984; 52 P.S. § 1551 et seq.) exige que les accords et actes pour les terrains où le charbon ou le droit de soutien de surface peuvent avoir été séparés portent un avis bien visible indiquant que le document peut ne pas inclure ou assurer le droit de protection contre l'affaissement, et l'acheteur doit signer une reconnaissance séparée. La Loi sur les installations d'égouts (35 P.S. § 750.7a) exige que tout accord de vente pour un lot sans système d'égouts communautaire disponible énonce ce fait et que l'acheteur doit obtenir un permis pour un système individuel sur le terrain, ou divulguer qu'aucun permis ou test de site n'a été complété. La Loi sur les routes d'État (36 P.S. § 670-420) exige qu'un accord de vente pour une propriété bordant une route d'État notifie l'acheteur que l'accès nécessite un Permis d'occupation routière de PennDOT. Source: 52 P.S. § 1551 et seq.; 35 P.S. § 750.7a; 36 P.S. § 670-420

- ✓ L'avis de charbon doit figurer dans les accords et actes où le soutien de surface peut être séparé, avec une reconnaissance signée par l'acheteur.
- ✓ Les accords pour les lots sans égouts communautaires doivent déclarer qu'un permis d'égouts individuels sur le terrain est requis (Acte 537).
- ✓ La propriété bordant une route d'État nécessite un avis de Permis d'occupation routière dans l'accord de vente.
- ✓ Le non-inclusion d'un avis requis peut donner à l'acheteur des motifs pour annuler l'accord.

CHAPTER 14

Supplement: License law – commission

14.1 Commission d'État des Affaires Immobilières – Composition et Pouvoirs

La Commission d'État des Affaires Immobilières, créée par RELRA § 201-202 au sein du Bureau des Affaires Professionnelles et Occupationnelles du Département d'État, compte 11 membres : le Commissaire des Affaires Professionnelles et Occupationnelles, le Directeur du Bureau de la Protection des Consommateurs (ou son représentant), trois membres du public, cinq membres qui ont été agréés et activement engagés comme courtiers immobiliers depuis au moins 10 ans, et un courtier en cimetières agréé (vérifier la composition). Les membres sont nommés par le Gouverneur avec le consentement du Sénat pour des mandats de 5 ans. La Commission administre la Loi, promulgue des règlements (49 Pa. Code ch. 35), approuve la formation, délivre et renouvelle les licences, enquête sur les plaintes, tient des audiences et impose des sanctions disciplinaires et des pénalités civiles, et elle peut émettre des avis consultatifs. Source : RELRA § § 201-202, 404; 63 P.S. § § 455.201-455.202

- ✓ La Commission compte 11 membres nommés par le Gouverneur avec le consentement du Sénat pour des mandats de 5 ans.
- ✓ Les membres courtiers doivent avoir au moins 10 ans d'expérience agréée active.
- ✓ La Commission opère au sein du Bureau des Affaires Professionnelles et Occupationnelles du Département d'État.
- ✓ Ses pouvoirs incluent l'élaboration de règles, l'octroi de licences, les enquêtes, les audiences, les sanctions disciplinaires et les pénalités civiles.

CHAPTER 15

Supplement: Financing and foreclosure

15.1 Saisie immobilière, avis selon la loi 6/loi 91, et absence de droit de rachat après la vente

La Pennsylvanie est un État de théorie du privilège, et les hypothèques sont saisies judiciairement par action à la Cour du Common Pleas suivie d'une vente du shérif. Selon la Loi sur les intérêts hypothécaires et la protection des emprunteurs (loi 6, 41 P.S. § 403), un prêteur doit donner au débiteur hypothécaire résidentiel au moins 30 jours d'avis écrit d'intention de saisie, et le débiteur peut remédier au défaut en payant tous les arriérés et les frais à tout moment jusqu'à une heure avant la vente du shérif (41 P.S. § 404); la loi 6 s'applique aux hypothèques résidentielles au-dessous ou à un montant de base indexé (vérifier le montant actuel). Le Programme d'aide hypothécaire d'urgence pour propriétaires (loi 91, 35 P.S. § 1680.402c) exige un avis supplémentaire donnant au propriétaire 33 jours pour rencontrer une agence de conseil en crédit à la consommation et demander une assistance de l'État. Il n'existe aucun droit de rachat établi par la loi après une vente de saisie hypothécaire du shérif; les jugements de déficit sont régis par la Loi sur les jugements de déficit, qui exige que le prêteur présente une requête pour une détermination de la juste valeur dans les 6 mois. Source: 41 P.S. § § 403-404; 35 P.S. § 1680.402c; 42 Pa.C.S. § 8103

- ✓ La saisie est judiciaire et se termine par une vente du shérif; la Pennsylvanie est un État de théorie du privilège.
- ✓ La loi 6 exige un avis de 30 jours d'intention de saisie sur les hypothèques résidentielles et permet le remède jusqu'à 1 heure avant la vente.
- ✓ L'avis de la loi 91 donne au propriétaire 33 jours pour demander l'assistance HEMAP.
- ✓ Aucun droit de rachat statutaire n'existe après la vente de saisie du shérif; les réclamations en déficit doivent être déposées dans les 6 mois.

CHAPTER 16

Supplement: License law – compensation

16.1 Les Compensations Transitent Uniquement par le Courtier Employeur ; Aucune Rémunération aux Personnes Non Autorisées

Selon la RELRA § 604(a), c'est un motif de discipline pour un courtier de payer ou pour un titulaire de licence d'accepter toute commission, honoraire ou autre contrepartie de valeur de la part de quiconque autre que le courtier employeur du titulaire de licence, et pour un titulaire de licence de payer une commission ou honoraire de recommandation à toute personne non autorisée en vertu de la Loi. Un agent immobilier ou courtier associé ne peut être rémunéré que par le courtier inscrit auprès duquel il est autorisé, et ne peut pas recevoir de compensation directement d'un acheteur, vendeur, prêteur, société de titre ou d'un autre courtier. Un courtier de Pennsylvanie peut payer un honoraire de recommandation ou partager une commission avec un courtier autorisé dans un autre État pour une transaction à laquelle ce courtier a participé. Les honoraires de recherche ou les cadeaux à des personnes non autorisées pour la recommandation d'acheteurs, vendeurs ou locataires sont interdits, et un titulaire de licence ne peut poursuivre en justice ou percevoir une compensation sans un accord écrit (voir le point existant sur les accords écrits). Source : RELRA § 604(a) ; 63 P.S. § 455.604(a)

- ✓ Un agent immobilier ne peut accepter une compensation que de son courtier employeur inscrit.
- ✓ Payer une commission ou un honoraire de recommandation à une personne non autorisée est un motif de discipline.
- ✓ Les courtiers peuvent partager les commissions avec les courtiers hors État autorisés dans leur propre juridiction.
- ✓ Le paiement direct d'un client, prêteur ou d'un autre courtier à un agent immobilier est interdit.