Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

# Texas

## Study Guide

| KNOWLEDGE POINTS | CHAPTERS | EDITION |
| --- | --- | --- |
| 142 | 17 | 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 • 142 knowledge points • 17 chapters

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

# Contents


01 Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161) 1

02 Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs 9

03 Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459) 16

04 Subch. K: Residential rental locator certificate 24

05 Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563) 28

06 Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account 34

07 Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663) 41

08 Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions 48

09 Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline 54

10 Supplement: Texas statutory disclosures 60

11 Supplement: landlord-tenant law 63

12 Supplement: Texas property law 66

13 Supplement: property tax 70

14 Supplement: foreclosure and redemption 72

15 Supplement: condominium and HOA law 74

16 Supplement: TREC commission rules 76

17 Supplement: fair housing 78

CHAPTER 1

# Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

## 1.1 Définition du Courtier

Un « courtier » est une personne qui, en échange ou en attente d'une commission ou d'une autre contrepartie de valeur, effectue pour une autre personne des actes impliquant l'immobilier. Ces actes incluent la vente, l'échange, l'achat ou la location d'immobilier ; l'offre de le faire ; la négociation de listes/ventes/locations ; l'inscription d'immobilier ; la vente aux enchères d'immobilier ; les opérations sur options ; l'aide à la localisation/obtention d'immobilier ; le sourcing de prospects ou de propriétés ; le contrôle de l'acceptation/dépôt du loyer d'une unité d'habitation unifamiliale ; la fourniture d'une analyse écrite du prix estimé (BPO) non appelée évaluation ; ou le conseil au propriétaire sur une vente à découvert. Un courtier inclut également une personne employée par un propriétaire pour vendre un immobilier ou une personne qui facture des frais d'avance pour promouvoir la vente par inscription ou renvoi d'informations.

- ✓ Le statut de courtier exige d'agir pour UNE AUTRE personne moyennant une rémunération ou en attente de celle-ci
- ✓ Une analyse écrite du prix estimé (BPO) constitue une activité de courtage uniquement si elle n'est pas appelée évaluation, est effectuée dans le cours normal des affaires, et se rapporte à la gestion/acquisition/disposition/constitution de charge
- ✓ Le conseil au propriétaire sur une vente à découvert est une activité de courtage
- ✓ Le contrôle de l'acceptation ou du dépôt du loyer d'une unité d'habitation unifamiliale est une activité de courtage

## 1.2 Définitions d'Agent Commercial et de Titulaire de Licence

Un « agent commercial » est une personne parrainée par un courtier titulaire d'une licence aux fins d'exercer un acte décrit dans la définition du courtier (Subdivision 1). Un « titulaire de licence » désigne un courtier ou un agent commercial titulaire d'une licence en vertu du Chapitre 1101. Un agent commercial ne peut pas agir indépendamment — il doit être parrainé par un courtier.

- ✓ Un agent commercial doit être parrainé par un courtier titulaire d'une licence
- ✓ « Titulaire de licence » désigne un courtier OU un agent commercial titulaire d'une licence en vertu du chapitre
- ✓ Un agent commercial exerce les mêmes actes qu'un courtier mais uniquement sous le parrainage d'un courtier

## 1.3 Exemptions d'applicabilité du Chapitre 1101

La TRELA ne s'applique pas à certaines personnes/transactions : un avocat autorisé au Texas ; un mandataire agissant en vertu d'une procuration conduisant au maximum trois transactions par an ; un officiel public dans l'exercice de ses fonctions ; un commissaire-priseur autorisé conduisant une vente aux enchères (s'il n'exerce pas d'autres actes de courtier) ; une personne agissant en vertu d'une ordonnance judiciaire, d'un testament ou d'une fiducie écrite ; un employé du propriétaire vendant des structures que le propriétaire érect dans l'entreprise du propriétaire ; un gestionnaire d'immeuble sur place ; un propriétaire ou employé du propriétaire louant le bien immobilier du propriétaire ; et certaines transactions impliquant des minéraux/exploitation minière/bois/sources d'énergie, des terrains de cimetière, la location ou la gestion d'hôtels/motels, ou les ventes en forclusion. Les ventes, locations ou transferts par les associés généraux/gérants/membres gestionnaires et leurs employés de sociétés en commandite ou de sociétés à responsabilité limitée sont également exemptés.

- ✓ Un avocat autorisé au Texas est exempté de la TRELA
- ✓ Un mandataire peut conduire au maximum trois transactions immobilières par an en restant exempté
- ✓ Un propriétaire ou employé du propriétaire louant ou vendant le bien propre du propriétaire est exempté
- ✓ Les gestionnaires d'immeuble sur place et les transactions impliquant des minéraux/bois/énergie, des terrains de cimetière, et la location/gestion d'hôtels/motels sont exemptés

## 1.4 Règles concernant les formulaires de contrats

La TREC peut adopter des règles exigeant que les titulaires de licences utilisent des formulaires de contrats préparés par le Comité Texas Real Estate Broker-Lawyer et adoptés par la commission. Cependant, la TREC ne peut PAS interdire à un titulaire de licence d'utiliser un formulaire de contrat préparé par le propriétaire, ou préparé par un avocat et exigé par le propriétaire. Un formulaire de contrat de mise en vente adopté par la commission doit inclure une disposition informant les parties que les commissions immobilières sont négociables, ainsi qu'une disposition expliquant la disponibilité des informations sur les aléas naturels côtiers du Texas le cas échéant.

- ✓ Les titulaires de licences peuvent être tenus d'utiliser les formulaires adoptés par la TREC préparés par le Comité Broker-Lawyer
- ✓ La TREC ne peut pas interdire l'utilisation de formulaires préparés par le propriétaire, ou par un avocat et exigés par le propriétaire
- ✓ Les formulaires de mise en vente doivent stipuler que les commissions immobilières sont négociables

## 1.5 Titre abrégé et TRELA

Le Chapitre 1101 du Code des professions du Texas est officiellement connu sous le nom de The Real Estate License Act (TRELA). Il régit les courtiers immobiliers et les agents immobiliers au Texas et est administré par la Commission du Texas pour les professions immobilières (TREC).

- ✓ Le Chapitre 1101 peut être cité comme The Real Estate License Act
- ✓ TRELA régit les courtiers immobiliers et les agents immobiliers au Texas

## 1.6 Définitions Statutaires Clés

« Commission » désigne la Commission Immobilière du Texas (TREC). « Immobilier » désigne tout intérêt dans un bien immobilier, y compris un droit de bail, situé au Texas ou en dehors, mais N'INCLUT PAS un intérêt donné en garantie d'une obligation (par exemple, un privilège hypothécaire). « Localisateur de location résidentielle » désigne une personne qui offre contre rémunération de localiser une unité d'appartement à louer à un locataire potentiel (exclut un propriétaire localisant une unité dans le propre complexe du propriétaire). Une « entité commerciale » désigne une entité nationale ou étrangère autorisée à exercer des activités commerciales au Texas.

- ✓ « Immobilier » inclut les droits de bail mais exclut les intérêts de sécurité donnés pour une obligation
- ✓ Un localisateur de location résidentielle doit être titulaire d'une licence, mais un propriétaire localisant une unité dans le propre complexe du propriétaire est exclu
- ✓ « Commission » désigne toujours la Commission Immobilière du Texas (TREC)

## 1.7 Courtage Immobilier : Définition et Exclusions

Une personne exerce le courtage immobilier si, en attente d'une contrepartie valuable, elle effectue directement ou indirectement, ou offre d'effectuer pour autrui, tout acte entrant dans la définition du courtier, dans le cadre de tout ou partie d'une transaction. Une personne n'exerce PAS le courtage (indépendamment de l'octroi de licence) sur la base seulement de : (1) la construction, la rénovation ou la réparation d'un bâtiment ; (2) le parrainage, la promotion, la gestion ou la participation en tant que propriétaire, associé ou gestionnaire financier dans un investissement immobilier ; ou (3) la conclusion d'une obligation de paiement envers autrui garantie par un intérêt dans un bien immobilier.

- ✓ Le courtage exige d'agir pour autrui en attente d'une contrepartie valuable
- ✓ La construction, la rénovation ou la réparation n'est pas du courtage
- ✓ La participation en tant que propriétaire ou associé dans un investissement immobilier n'est pas du courtage

## 1.8 Intérêts équitables dans les biens immobiliers

Une personne peut acquérir une option ou un intérêt dans un contrat d'achat de bien immobilier, puis le vendre/céder (ou l'offrir) SANS licence SI la personne : (1) n'utilise pas l'option/contrat pour se livrer à un courtage immobilier ; ET (2) divulgue par écrit la nature de l'intérêt équitable à tout vendeur ou acheteur potentiel. L'omission de divulguer la nature de cet intérêt équitable constitue un courtage immobilier (exigeant une licence).

- ✓ La vente/cession d'une option ou d'un intérêt contractuel équitable sans divulgation écrite de la nature de cet intérêt EST un courtage exigeant une licence
- ✓ La divulgation écrite de l'intérêt équitable au vendeur et à l'acheteur potentiel est requise pour rester exempt
- ✓ La personne ne peut pas utiliser l'option ou le contrat pour se livrer à un courtage

## 1.9 Pouvoirs et devoirs généraux de la TREC

La TREC administre les chapitres 1101 et 1102, adopte des règles et des normes pour la publicité autorisée par les agents de location résidentielle, maintient un registre des titulaires de certificat et conçoit/adopte un sceau. La TREC peut adopter et appliquer les règles nécessaires pour administrer les chapitres et établir des normes de conduite et d'éthique pour les titulaires de licence afin de remplir les objectifs des chapitres et d'assurer la conformité. Les règles détaillées de la TREC se trouvent au chapitre 535 du Code administratif du Texas (TAC) titre 22.

- ✓ La TREC adopte et applique les règles nécessaires pour administrer la TRELA (chapitre 1101) et le chapitre 1102
- ✓ La TREC établit des normes de conduite et d'éthique pour les titulaires de licence
- ✓ Les règles administratives de la TREC figurent au chapitre 535 du TAC titre 22

## 1.10 Règles Restricting Advertising or Competitive Bidding

La TREC ne peut pas adopter de règles restricting advertising or competitive bidding sauf pour interdire les pratiques fausses, trompeuses ou déloyales. Même lors de l'interdiction de pratiques déloyales, la TREC ne peut pas adopter une règle qui restreint tout medium de publicité, restreint l'apparence personnelle ou l'utilisation de la voix, concerne la taille/durée des annonces, restreint la publicité sous un nom commercial/fictif enregistré, ou exige des termes comme « broker »/« agent », une référence TREC ou le numéro de licence dans l'annonce. Notez que les règles TREC (22 TAC 535.155) exigent certaines divulgations publicitaires conformes à ces limites.

- ✓ La TREC ne peut restreindre la publicité que pour interdire les pratiques fausses, trompeuses ou déloyales
- ✓ La TREC ne peut pas restreindre le medium de publicité, la taille/durée des annonces ou l'utilisation d'un nom commercial enregistré
- ✓ Les règles publicitaires doivent toujours être examinées conformément aux dispositions du chapitre 535

du 22 TAC de la TREC

## 1.11 Agent de Servitude ou de Droit de Passage

Un « agent de servitude ou de droit de passage » est une personne qui vend, achète, loue ou cède une servitude ou un droit de passage pour autrui, moyennant une rémunération ou dans l'expectative d'une rémunération, pour utilisation en connexion avec les services de télécommunication, de services publics, ferroviaires ou de pipeline. Ces agents s'inscrivent auprès de la TREC plutôt que de détenir une licence standard.

- ✓ Les agents de servitude/droit de passage traitent avec des servitudes de télécommunication, de services publics, ferroviaires ou de pipeline
- ✓ Ils s'inscrivent auprès de la TREC et paient des frais d'inscription

## 1.12 Composition de la Commission TREC

La Commission texane des biens immobiliers se compose de neuf membres nommés par le gouverneur avec l'avis et le consentement du sénat : six membres qui ont exercé la profession de courtier immobilier agréé comme occupation principale pendant les cinq années précédant leur nomination, et trois membres du public. Chaque membre doit être un électeur qualifié. Les membres servent des mandats échelonnés de six ans, avec l'expiration des mandats de trois membres le 31 janvier de chaque année impaire. Le gouverneur comble les postes vacants pour les mandats non expirés et désigne un membre courtier agréé comme président.

- ✓ TREC compte neuf membres : six courtiers agréés et trois membres du public
- ✓ Les membres servent des mandats échelonnés de six ans
- ✓ Les six membres courtiers doivent avoir exercé la profession de courtier immobilier agréé comme occupation principale pendant les cinq années précédant leur nomination

## 1.13 Frais de la TREC et Compte de fiducie pour la récupération immobilière

La TREC adopte des règles pour fixer des frais raisonnables et nécessaires couvrant l'administration du chapitre et du compte de fiducie pour la récupération immobilière, y compris les frais pour : les licences originales/renouvelées de courtier et agent de vente, l'enregistrement de servitudes/droits de passage, les examens de licence, les modifications (lieu d'affaires, nom, statut actif, courtier parrain), le remplacement des licences perdues, l'approbation/l'exploitation des programmes d'éducation, l'évaluation des relevés, l'historique de licence/enregistrement, les déterminations d'aptitude, les vérifications des antécédents criminels, et l'enregistrement des entités commerciales. La TREC fixe également les frais pour l'approbation des prestataires de formation continue et des cours.

- ✓ Les frais de la TREC doivent être raisonnables et nécessaires pour couvrir les frais administratifs et du compte de fiducie pour la récupération
- ✓ Des frais sont facturés pour les demandes originales, les renouvellements, les examens et les modifications du statut de licence
- ✓ Un frais peut être facturé pour le dépôt d'une demande de détermination d'aptitude et pour les vérifications des antécédents criminels

## 1.14 Frais supplémentaires pour le Centre de recherche en immobilier

Chaque délivrance ou renouvellement de licence comporte des frais supplémentaires finançant le Texas Real Estate Research Center de l'Université Texas A&M : 70 dollars par an pour une licence de courtier, 20 dollars par an pour une licence d'agent immobilier et 20 dollars par an pour un certificat d'enregistrement. La TREC transmet ces frais au moins trimestriellement à Texas A&M pour l'utilisation du Centre.

- ✓ La licence de courtier comporte des frais supplémentaires de 70 dollars par an pour le Centre de recherche
- ✓ La licence d'agent immobilier comporte des frais supplémentaires de 20 dollars par an pour le Centre de recherche
- ✓ Les frais du Centre de recherche financent le Texas Real Estate Research Center de l'Université Texas A&M

## 1.15 Autorité de subpoena du TREC

Le TREC peut demander et, si nécessaire, contraindre par subpoena la comparution de témoins pour un interrogatoire sous serment et la production de documents, dossiers et autres preuves pertinents à l'enquête sur une violation alléguée du chapitre. Une subpoena peut être émise dans tout l'État. Si une personne ne se conforme pas, le TREC, agissant par l'intermédiaire du procureur général, peut intenter une action en justice dans une cour de district du comté de Travis ou du comté où l'audience se tient. Le tribunal ordonne la conformité s'il existe une cause valable.

- ✓ Le TREC peut assigner des témoins et des documents pertinents aux violations alléguées
- ✓ Les subpoenas peuvent être exécutées par le procureur général devant une cour de district du comté de Travis ou du comté d'audience

CHAPTER 2

# Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

## 2.1 Exigences et limites de l'enquête sur les plaintes

La TREC ou son personnel peut déposer une plainte et enquêter pour appliquer les chapitres 1101, 1102 ou les règles connexes. La TREC doit enquêter sur les actions/dossiers d'un titulaire de licence lorsqu'une personne soumet une plainte écrite signée et que la preuve établit une cause raisonnable. La TREC ne peut pas enquêter sur une plainte soumise après le quatrième anniversaire de l'incident. Une enquête ne peut pas être ouverte sur la base d'une plainte anonyme. La TREC doit donner un avis écrit au titulaire de licence faisant l'objet d'une enquête sauf si elle décide délibérément de ne pas le faire.

- ✓ La TREC doit enquêter lorsqu'il existe une plainte écrite signée plus une cause raisonnable
- ✓ Aucune enquête ne peut être menée sur une plainte soumise plus de 4 ans après l'incident
- ✓ Aucune enquête ni action ne peut être initiée sur la base d'une plainte anonyme
- ✓ Les enquêtes clandestines ou secrètes exigent une autorisation express de la commission

## 2.2 Comité des Courtiers et Avocats du Texas

Le Comité des Courtiers et Avocats comprend 13 membres : six nommés par la TREC, six membres du Barreau de l'État du Texas nommés par le président du barreau de l'État, et un membre du public nommé par le gouverneur. Les membres servent des mandats décalés de six ans (deux membres nommés par la commission et deux par le barreau expirent tous les deux ans ; le membre du public tous les six ans). Le devoir clé du comité est de rédiger et de réviser les formulaires de contrats standardisés qui accélèrent les transactions, minimisent les controverses et contiennent des protections adéquates pour protéger les mandants.

- ✓ Le comité se compose de 13 membres : 6 de la TREC, 6 du Barreau de l'État, 1 membre du public
- ✓ Les membres servent des mandats décalés de six ans
- ✓ Le comité rédige et révise les formulaires de contrats standardisés avec des protections pour protéger les mandants

## 2.3 Avis de plainte et exigences en matière d'information des consommateurs

La TREC doit adopter des règles prescrivant un avis contenant le nom de la commission, son adresse postale et son numéro de téléphone afin que les consommateurs sachent comment adresser leurs plaintes. Les titulaires de licence réglementés en vertu du chapitre 1101 ou 1102 doivent fournir cet avis aux consommateurs et aux destinataires de services. Lorsqu'une plainte est déposée, la TREC doit donner au plaignant et au titulaire de licence une explication des recours disponibles et des informations sur les autres organismes d'État ou locaux appropriés.

- ✓ La TREC prescrit par règle un avis de plainte contenant son nom, son adresse postale et son numéro de téléphone
- ✓ Les titulaires de licence doivent fournir l'avis de plainte aux consommateurs et aux destinataires de services
- ✓ La TREC doit donner au plaignant et au titulaire de licence une explication des recours et des informations sur les autres organismes où une plainte peut être déposée

## 2.4 Dossier de plainte et notification de statut

La TREC maintient un système pour agir rapidement sur les plaintes et conserve un dossier pour chaque plainte. Le dossier doit contenir les informations des parties, l'objet de la plainte, un résumé des résultats de l'enquête et la décision. La TREC doit rendre ses procédures de traitement des plaintes publiquement accessibles et notifier périodiquement les parties de l'état d'avancement de la plainte jusqu'à la décision finale, sauf si cela compromettrait une enquête clandestine autorisée.

- ✓ Chaque dossier de plainte doit inclure les parties, l'objet, un résumé des résultats et la décision
- ✓ La TREC doit notifier périodiquement les parties de l'état d'avancement de la plainte jusqu'à la décision finale
- ✓ L'avis de statut peut être retenu s'il compromettrait une enquête clandestine autorisée

## 2.5 Priorisation des plaintes fondée sur les risques

La TREC doit donner la priorité aux plaintes déposées par les consommateurs et aux cas d'application qui en résultent. Les plaintes sont classées par ordre de priorité et enquêtées selon une approche fondée sur les risques, en tenant compte du degré et de l'immédiateté du préjudice potentiel, de la gravité des allégations, du nombre de titulaires de permis impliqués, de l'historique des plaintes antérieures et du nombre de violations potentielles. Si une allégation ou une plainte est inappropriée ou sans fondement, la TREC doit la rejeter sans mesure supplémentaire; le personnel peut être autorisé à rejeter les plaintes.

- ✓ Les plaintes des consommateurs et les cas d'application qui en résultent reçoivent la priorité
- ✓ Les facteurs de priorisation fondés sur les risques incluent le degré/l'immédiateté du préjudice, la gravité, le nombre de titulaires de permis, l'historique des plaintes et le nombre de violations potentielles

✓

Les plaintes inappropriées ou sans fondement doivent être rejetées; le personnel peut être autorisé à effectuer le rejet

## 2.6 Confidentialité des documents d'enquête

Les informations ou documents (y compris un dossier d'enquête) préparés ou compilés par la TREC en lien avec une plainte, une enquête ou un audit sont confidentiels et ne sont pas soumis à la divulgation en vertu de la Loi sur l'accès à l'information publique (Gov. Code ch. 552) ni à la découverte de preuves ou aux assignations à comparaître. Des exceptions permettent la divulgation au défendeur, à un sujet d'audit, aux prestataires de services/experts/témoins/enquêteurs, aux autres juridictions de délivrance de licences, aux organismes chargés de l'application de la loi et à la SOAH. La TREC doit protéger l'identité du plaignant en excluant les informations d'identification de l'avis de plainte envoyé au défendeur. Lors du classement ou de la résolution définitive, les documents (y compris les rapports d'audit finalisés et les ordonnances finales) deviennent sujets à divulgation.

- ✓ Les dossiers d'enquête sont confidentiels et ne sont pas soumis à la divulgation en vertu de la Loi sur l'accès à l'information publique, à la découverte de preuves ou aux assignations à comparaître
- ✓ La divulgation est autorisée aux parties désignées (défendeur, organismes chargés de l'application de la loi, SOAH, autres juridictions, etc.)
- ✓ La TREC doit protéger l'identité du plaignant dans l'avis envoyé au défendeur
- ✓ Après le classement ou la résolution définitive, les documents deviennent sujets à divulgation en vertu du Gov. Code ch. 321 ou 552

## 2.7 Approbation des programmes d'éducation immobilière

La TREC peut, par règlement, établir des normes pour approuver les programmes/cours d'éducation qualifiants dans l'immobilier et l'inspection (à l'exclusion des écoles secondaires publiques et des collèges/universités accrédités) et fixer les exigences minimales de formation et d'expérience des instructeurs. La TREC doit établir un critère de taux de réussite à l'examen pour chaque catégorie de licence, basé sur le taux de réussite moyen à la première tentative; un programme doit respecter ou dépasser le critère pour renouveler son approbation, mais peut être renouvelé à titre probatoire s'il peut respecter le critère dans un délai raisonnable. La TREC peut refuser l'approbation si le demandeur possédait ou contrôlait un programme dont l'approbation a été révoquée, ou s'il viole un arrêté de la commission.

- ✓ La TREC établit des normes et des exigences minimales pour les instructeurs des programmes d'éducation approuvés
- ✓ Les écoles secondaires publiques et les collèges/universités accrédités sont exclus de l'exigence d'approbation
- ✓ Un critère de taux de réussite à l'examen (basé sur la moyenne des premières tentatives) doit être respecté pour renouveler l'approbation du programme

✓

L'approbation peut être refusée si le demandeur contrôlait précédemment un programme révoqué ou a violé un arrêté de la commission

## 2.8 Frais des prestataires de formation et exigences de cautionnement

La TREC ne peut généralement pas facturer plus d'une seule redevance d'approbation lorsqu'un programme est offert dans plusieurs formats (en personne, en ligne, par correspondance), sauf si elle a adopté une politique de règlement autorisant des frais distincts par format. Une institution éducative (à l'exclusion des collèges/universités accrédités) doit maintenir un cautionnement de garantie corporative de 20 000 $ ou une garantie acceptable, payable à la TREC, au profit des parties endommagées par l'incapacité de l'institution à respecter ses obligations.

- ✓ La TREC ne peut facturer qu'une seule redevance d'approbation pour un programme offert dans plusieurs formats, sauf s'il existe une règle de frais multi-formats
- ✓ Les institutions éducatives doivent maintenir un cautionnement de garantie corporative de 20 000 $ payable à la TREC
- ✓ Le cautionnement bénéficie aux parties endommagées par l'incapacité de l'institution à respecter ses obligations

## 2.9 Prestataire de Formation Continue et Approbation des Cours

Si un candidat satisfait aux exigences, le TREC peut approuver un prestataire de formation continue ou un cours d'études pour une période de deux ans. Le TREC peut établir des exigences minimales en matière de formation et d'expérience des instructeurs, et les candidats doivent s'assurer que les instructeurs des cours les satisfont. Le TREC peut refuser le renouvellement d'une approbation de formation continue si le candidat ne respecte pas une ordonnance de la commission. Le TREC doit adopter des règles pour la collecte et la publication des données de taux de réussite aux examens pour les diplômés des programmes approuvés.

- ✓ Les prestataires et cours de formation continue approuvés sont autorisés pour une période de deux ans
- ✓ Les instructeurs des cours de formation continue doivent satisfaire aux exigences minimales en matière de formation et d'expérience du TREC
- ✓ Le TREC doit adopter des règles pour la collecte et la publication des données de taux de réussite aux examens pour les programmes approuvés

## 2.10 Politiques de Participation du Public

La TREC doit développer et mettre en œuvre des politiques donnant au public une occasion raisonnable de comparaître et de s'exprimer sur tout point de l'ordre du jour lors d'une réunion régulière de la commission. Elle doit également maintenir un plan écrit décrivant comment les personnes qui ne parlent pas l'anglais ou qui ont un handicap physique, mental ou développemental peuvent accéder aux programmes de la TREC.

- ✓ La TREC doit permettre au public de s'exprimer sur tout point de l'ordre du jour lors des réunions régulières
- ✓ La TREC doit maintenir un plan écrit pour l'accès des personnes ne parlant pas anglais et des personnes en situation de handicap

CHAPTER 3

# Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

## 3.1 Licence requise pour exercer en tant que courtier ou agent immobilier

Une personne ne peut pas exercer en tant que courtier ou agent immobilier, ni se présenter comme telle, ou exercer en tant que localisateur de logements locatifs résidentiels, à moins qu'elle ne détienne une licence en vertu du chapitre 1101. Les entités commerciales doivent être agréées pour exercer en tant que courtiers. Les candidats ne peuvent pas exercer tant que la licence n'est pas effectivement délivrée. Un agent immobilier ne peut pas se livrer à des activités de courtage immobilier à moins d'être parrainé par un courtier agréé et d'agir pour ce courtier.

- ✓ Une personne ne peut pas exercer en tant que courtier, agent immobilier ou localisateur de logements résidentiels sans licence
- ✓ Une entité commerciale ne peut pas exercer en tant que courtier sans licence
- ✓ Un candidat ne peut pas exercer en tant que courtier ou agent immobilier tant qu'il n'a pas reçu la licence attestant son autorité
- ✓ Un agent immobilier ne peut pas se livrer à des activités de courtage à moins d'être parrainé par un courtier agréé et d'agir pour ce courtier

## 3.2 Exigences relatives aux empreintes digitales et aux antécédents criminels

Les demandeurs d'une licence ou du renouvellement d'une licence non expirée doivent soumettre un ensemble complet et lisible d'empreintes digitales pour obtenir les informations sur les antécédents criminels auprès du DPS et du FBI. La commission doit refuser de délivrer ou de renouveler une licence en statut actif pour quiconque ne se conforme pas. La commission effectue une vérification des antécédents criminels pour chaque demandeur en utilisant les informations soumises et celles des agences.

- ✓ Les demandeurs d'une licence ou d'un renouvellement doivent soumettre des empreintes digitales pour une vérification des antécédents criminels auprès du DPS/FBI
- ✓ La commission doit refuser de délivrer ou de renouveler une licence active si le demandeur ne se conforme pas
- ✓ Le renouvellement d'une licence non expirée exige également la conformité avec la vérification des antécédents criminels (Sec. 1101.4521)

## 3.3 Conditions générales d'admissibilité pour une licence

Pour être admissible à une licence, une personne doit, au moment de la demande, être âgée d'au moins 18 ans et être citoyenne américaine ou étrangère admise légalement; satisfaire la commission quant à l'honnêteté, la fiabilité et l'intégrité; démontrer sa compétence par un examen en vertu du sous-chapitre I; et suivre les cours d'études requis, y compris les cours de courtage immobilier admissibles.

- ✓ Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans et être citoyen américain ou étrangé admis légalement
- ✓ Le demandeur doit satisfaire la commission quant à l'honnêteté, la fiabilité et l'intégrité
- ✓ Le demandeur doit réussir l'examen requis et suivre les cours admissibles obligatoires

## 3.4 Expérience et formation pour la licence de courtier

Un candidat à la licence de courtier doit justifier d'au moins quatre années d'expérience active en tant que titulaire de licence au cours des 60 mois précédant la demande, suivre les heures de cours de formation immobilière/connexe requises par la règlementation (ne dépassant pas 60 heures de semestre), et participer au cours de responsabilité du courtier. Ces exigences ne s'appliquent pas à un candidat déjà titulaire d'une licence de courtier dans un autre État ayant des exigences comparables.

- ✓ Les candidats à la licence de courtier doivent justifier d'au moins 4 années d'expérience active au cours des 60 mois précédant la demande
- ✓ Les candidats à la licence de courtier doivent suivre les cours de formation requis (jusqu'à 60 heures de semestre) et le cours de responsabilité du courtier
- ✓ Les exigences sont levées pour les courtiers titulaires d'une licence dans un autre État ayant des exigences comparables

## 3.5 Exigences de formation pour la licence d'agent immobilier

Un candidat à la licence d'agent immobilier doit fournir la preuve qu'il a suivi au moins 12 heures de semestre (ou équivalent en heures de classe) de cours immobiliers admissibles requis par la règle de la commission. Les exigences de formation sont exemptées si le candidat était titulaire d'une licence en tant que courtier ou agent immobilier au Texas au cours des six mois précédant la demande.

- ✓ Les candidats à la licence d'agent immobilier doivent suivre au moins 12 heures de semestre de cours immobiliers admissibles
- ✓ Les exigences de formation sont exemptées si le candidat était titulaire d'une licence au Texas en tant que courtier ou agent immobilier au cours des 6 mois précédents

## 3.6 Statut Inactif pour les Agents Commerciaux

Lorsque la relation d'un agent commercial avec un courtier parrain prend fin, la partie qui met fin à la relation doit immédiatement notifier l'autre partie et la commission par écrit, et la commission place la licence en statut inactif. Un courtier peut rétablir l'agent au statut actif avant l'expiration de la licence en déposant une demande et des frais en assumant le parrainage. Le rétablissement au statut actif nécessite une preuve de formation continue au cours des deux années précédentes (sauf s'il est assujetti à la formation du premier renouvellement selon 1101.454).

- ✓ La partie qui met fin à la relation doit immédiatement notifier par écrit l'autre partie et la commission
- ✓ La commission place la licence de l'agent commercial en statut inactif lors de la réception de l'avis
- ✓ Un courtier peut réactiver l'agent en déposant une demande en assumant le parrainage avec les frais avant l'expiration

## 3.7 Exigence d'examen et délai limite

La compétence est établie par un examen préparé ou contracté par la commission, offert aux dates et lieux qu'elle détermine. L'examen doit être suffisamment complet pour déterminer la compétence à protéger le public, et l'examen d'agent immobilier doit être moins exigeant que l'examen de courtier. La commission fournit des matériaux d'étude. Un candidat doit satisfaire à l'exigence d'examen dans l'année suivant le dépôt de la demande de licence.

- ✓ La compétence est établie par un examen préparé ou contracté par la commission
- ✓ L'examen d'agent immobilier doit être moins exigeant que l'examen de courtier
- ✓ Un candidat doit réussir l'examen dans l'année suivant le dépôt de la demande

## 3.8 Expiration, Renouvellement et Renouvellement Tardif de Licence

La commission peut émettre ou renouveler une licence pour une période de 24 mois. Une licence expirée depuis 90 jours ou moins peut être renouvelée en payant 1,5 fois les frais de renouvellement ; expirée depuis plus de 90 jours mais moins de six mois, cela nécessite deux fois les frais. Si une licence a expiré depuis six mois ou plus, elle ne peut pas être renouvelée et la personne doit obtenir une nouvelle licence en répondant aux exigences initiales d'autorisation.

- ✓ Les licences peuvent être émises/renouvelées pour une période allant jusqu'à 24 mois
- ✓ Expirée depuis 90 jours ou moins : renouveler à 1,5 fois les frais ; 91 jours à moins de 6 mois : 2 fois les frais
- ✓ Expirée depuis 6 mois ou plus : impossible de renouveler — doit faire une demande en tant que nouveau candidat

## 3.9 Formation de Renouvellement Initial pour les Agents Commerciaux (SAE)

Un candidat au premier renouvellement d'une licence d'agent commercial doit démontrer l'achèvement d'au moins 18 heures de semestre (ou équivalent en heures de classe) de cours immobiliers admissibles, y compris les heures requises par la Sec. 1101.455(e). La commission ne peut pas renoncer à cette exigence de renouvellement.

- ✓ Le premier renouvellement d'agent commercial exige au moins 18 heures de semestre de cours immobiliers admissibles
- ✓ La commission ne peut pas renoncer à l'exigence de formation pour le premier renouvellement

## 3.10 Exigences de formation continue

Les titulaires de licence non assujettis à la formation de premier renouvellement doivent suivre une formation continue (au moins 15 heures de classe, selon la règle) pendant la période de licence actuelle. Au moins huit heures doivent couvrir les sujets juridiques obligatoires (règles de la commission, équité en matière de logement, Code des biens/propriétaire-locataire, droit de l'agence, droit antitrust, DTPA (Subch. E, Ch. 17 Bus. & Comm. Code), divulgations, formulaires de contrats promulgués, pratique non autorisée du droit, études de cas, réglementations FHA/VA, lois fiscales et éthique). Les cours admissibles et les cours de formation juridique continue approuvés par le Barreau d'État sont automatiquement approuvés pour les heures restantes. Un législateur titulaire d'une licence selon le chapitre n'a besoin que de trois heures sur les sujets juridiques.

- ✓ La CF doit être d'au moins 15 heures de classe pendant la période de licence actuelle
- ✓ Au moins 8 heures de CF doivent couvrir les sujets juridiques spécifiés incluant l'agence, l'équité en matière de logement, les divulgations et l'éthique
- ✓ La commission ne peut pas augmenter les heures de classe requises de plus de 3 pendant une période de licence

## 3.11 Demande de licence et divulgation des condamnations pénales

Chaque candidat à une licence de courtier ou d'agent immobilier doit soumettre une demande sur le formulaire prescrit par la commission et divulguer tout plaidoyer de culpabilité ou de non contendere concernant un crime ou une condamnation pour crime (une fois le délai d'appel écoulé ou la condamnation confirmée). La divulgation est requise même si la mise en liberté surveillée a suspendu l'application de la peine. Les candidats doivent fournir leur adresse postale actuelle, leur numéro de téléphone et leur adresse e-mail professionnelle (le cas échéant), et notifier la commission de tout changement pendant que la demande est en attente.

- ✓ La demande doit être soumise sur un formulaire prescrit par la commission
- ✓ Le candidat doit divulguer les plaids coupables ou les condamnations pour crimes
- ✓ La divulgation des crimes est requise même si la mise en liberté surveillée a été accordée
- ✓ Le candidat doit fournir les coordonnées actuelles et mettre à jour les changements pendant que la demande est en attente

## 3.12 Conditions d'admissibilité des entités commerciales

Pour être admissible à une licence de courtier, une entité commerciale doit désigner un officier gestionnaire comme courtier et, si le courtier désigné possède moins de 10 % de l'entité, fournir une preuve d'assurance responsabilité civile professionnelle avec une limite annuelle minimale de 1 million de dollars par sinistre. L'entité ne peut agir en tant que courtier que si son courtier désigné est un courtier individuel agréé en statut actif et en règle. La situation régulière peut tenir compte de l'historique disciplinaire et des montants dus à la commission.

- ✓ Une entité commerciale courtier doit désigner un officier gestionnaire comme courtier
- ✓ Une assurance responsabilité civile professionnelle d'au moins 1 million de dollars par sinistre est requise si le courtier désigné possède moins de 10 % de l'entité
- ✓ Le courtier désigné doit être un courtier individuel agréé en statut actif et en règle

## 3.13 Délivrance et refus de licence

La commission doit délivrer une licence appropriée à un demandeur admissible et peut délivrer une licence d'agent commercial inactif à celui qui satisfait à toutes les exigences mais n'est pas encore parrainé. Une licence reste valide si le titulaire se conforme au chapitre et paie les frais de renouvellement. En cas de refus, la commission doit immédiatement donner un avis écrit, et le demandeur a droit à une audience en vertu de la section 1101.657.

- ✓ La commission peut délivrer une licence d'agent commercial inactif ; la personne ne peut pas exercer jusqu'à être parrainée par un courtier qui en notifie la commission
- ✓ En cas de refus, la commission doit donner un avis écrit immédiat et le demandeur peut demander une audience

## 3.14 Statut inactif pour les courtiers

Un courtier peut devenir inactif s'il n'exerce pas en tant que courtier, ne parraine pas un agent immobilier et soumet une demande écrite avant expiration (ou dans les 6 mois suivant l'expiration sur un formulaire prescrit). Un courtier demandant le statut inactif doit mettre fin au parrainage de chaque agent immobilier par avis écrit avant le 30e jour précédant la demande. Les courtiers inactifs ne peuvent pas exercer d'activités réglementées mais doivent payer les frais de renouvellement ; le retour au statut actif exige une demande, des frais et une preuve de formation continue.

- ✓ Un courtier ne peut être placé inactif que s'il n'exerce pas en tant que courtier et ne parraine pas un agent immobilier
- ✓ Un courtier inactif doit payer les frais de renouvellement mais ne peut pas exercer d'activités réglementées
- ✓ Le retour au statut actif exige une preuve de formation continue des deux années précédentes

## 3.15 Dispense d'Examen

La commission doit dispenser l'examen pour un demandeur courtier ou agent immobilier qui était précédemment titulaire d'une licence au Texas en tant que courtier ou agent immobilier, si la demande est déposée avant le deuxième anniversaire de la date d'expiration de la licence équivalente.

- ✓ L'examen est dispensé pour les demandeurs précédemment autorisés au Texas
- ✓ La demande doit être déposée dans les 2 ans suivant l'expiration de la licence équivalente

## 3.16 Résultats d'examen et réexamen

La commission ou le service de test doit notifier chaque candidat de ses résultats dans les 10 jours suivant l'examen (ou de la raison du délai avant le 10e jour). Une personne qui échoue peut demander une analyse écrite de ses performances ; les résultats sont confidentiels. Un candidat ayant échoué peut présenter une nouvelle demande avec les frais appropriés, mais après trois échecs consécutifs, ne peut pas présenter une nouvelle demande sans avoir suivi une formation supplémentaire prescrite.

- ✓ Les candidats doivent être notifiés des résultats dans les 10 jours
- ✓ Les résultats d'examen sont confidentiels
- ✓ Après trois échecs consécutifs, un candidat doit suivre une formation supplémentaire avant la réexamen

## 3.17 Divulgation du Renouvellement et Renouvellement de Personne Morale

Les demandeurs de renouvellement doivent divulguer les plaidoyers de culpabilité ou les condamnations pour crime (même si une supervision communautaire est accordée) et se conformer aux exigences de vérification des antécédents criminels. Pour renouveler, une personne morale doit désigner un officier gestionnaire comme courtier et, si le courtier désigné possède moins de 10 %, maintenir une assurance responsabilité civile professionnelle de 1 million de dollars ; elle ne peut agir comme courtier que si le courtier désigné est titulaire d'un permis, en statut actif et en règle.

- ✓ Les demandeurs de renouvellement doivent divulguer les plaidoyers de culpabilité ou les condamnations pour crime et remplir la vérification des antécédents criminels
- ✓ Le renouvellement de personne morale exige un courtier officier gestionnaire désigné et une assurance responsabilité civile professionnelle de 1 million de dollars si le courtier possède moins de 10 %

## 3.18 Détermination de l'aptitude avant la demande

Avant de soumettre une demande, une personne peut demander (et payer une redevance) à la commission de déterminer si elle possède l'aptitude à exercer la profession. La commission doit notifier la personne de sa détermination dans un délai de 30 jours. Elle peut effectuer une détermination supplémentaire après la demande et peut émettre une détermination provisoire d'aptitude conformément aux règles qu'elle adopte.

- ✓ Une personne peut demander une détermination d'aptitude avant de soumettre une demande, moyennant le paiement de la redevance requise
- ✓ La commission doit notifier la personne de la détermination dans un délai de 30 jours
- ✓ La commission peut émettre une détermination provisoire d'aptitude

## 3.19 Exemption d'enregistrement pour certaines entités détenues

Une entité commerciale qui ne reçoit que la compensation gagnée par un courtier ou agent immobilier auquel elle est affiliée n'a pas besoin de licence de courtier si : elle n'effectue aucun autre acte de courtage ; elle est une SARL ou une société S ; elle est enregistrée auprès de la commission ; et elle est détenue à au moins 51 % par le titulaire de licence au nom duquel elle reçoit la compensation.

- ✓ Une entité recevant uniquement une compensation directe n'a pas besoin de licence si elle n'effectue aucun autre acte de courtage
- ✓ Elle doit être une SARL ou une société S, enregistrée auprès de la commission, et détenue à au moins 51 % par le titulaire de licence

## 3.20 Exigences pour les demandeurs non-résidents

Un demandeur non-résident est assujetti aux mêmes exigences de licence qu'un résident, et la commission peut refuser une licence pour les mêmes raisons. Le non-résident doit soumettre un consentement irrévocable à l'action en justice dans tout comté du Texas où une cause d'action peut survenir ou où le demandeur réside, permettant la signification des actes par l'intermédiaire du directeur exécutif de la commission.

- ✓ Les demandeurs non-résidents doivent satisfaire aux mêmes exigences que les résidents
- ✓ Les non-résidents doivent déposer un consentement irrévocable à l'action en justice/signification des actes au Texas

## 3.21 Permis probatoire

La commission peut délivrer un permis probatoire et doit adopter des règles raisonnables régissant les conditions de délivrance.

- ✓ La commission peut délivrer un permis probatoire
- ✓ La commission adopte des règles fixant les conditions raisonnables pour les permis probatoires

## 3.22 Exemptions et Reports de Formation Continue

Un courtier qui s'était qualifié avant le 31 octobre 1991 pour l'exemption antérieure de formation continue n'est pas tenu de suivre la formation continue obligatoire pour renouveler sa licence. La commission peut également, selon ses règles, permettre l'émission, le renouvellement ou la réactivation d'une licence avant la fin de la formation continue, en facturant potentiellement des frais supplémentaires (ne dépassant pas 200 $) et exigeant l'accomplissement de la formation continue dans un délai de 60 jours.

- ✓ Certains courtiers qui s'étaient qualifiés avant le 31 octobre 1991 sont exemptés de la formation continue obligatoire
- ✓ La formation continue peut être reportée selon les règles avec des frais supplémentaires (jusqu'à 200 $) et l'accomplissement dans un délai de 60 jours

CHAPTER 4

# Subch. K: Residential rental locator certificate

## 4.1 Formation supplémentaire : Cours de responsabilité du courtier

Pendant la durée d'une licence actuelle, un cours de responsabilité du courtier approuvé par la TREC doit être suivi par tout courtier agréé en vertu du chapitre 1101 et tout agent commercial qui supervise un autre détenteur de licence. La TREC prescrit le titre du cours, le contenu et la durée par règlement, et le cours ne peut pas dépasser six heures de classe. Ces heures comptent vers les heures de formation continue (FC) requises en vertu de la section 1101.455(f). Cette exigence ne s'applique pas à un courtier exempté de FC en vertu de la section 1101.456.

- ✓ Les courtiers et les agents commerciaux qui supervisent un autre détenteur de licence doivent suivre le cours de responsabilité du courtier pendant la période de licence actuelle
- ✓ Le cours de responsabilité du courtier ne peut pas dépasser six heures de classe
- ✓ Les heures de responsabilité du courtier peuvent être utilisées pour satisfaire les heures de FC requises en vertu de la section 1101.455(f)
- ✓ Ne s'applique pas à un courtier exempté de FC en vertu de la section 1101.456

## 4.2 Refus de renouvellement de licence pour violation d'ordonnance

La TREC peut refuser le renouvellement d'une licence en vertu du chapitre 1101 si le demandeur viole une ordonnance de la commission. Un refus de renouvellement de licence reçoit les mêmes protections procédurales qui s'appliquent au refus d'une licence originale en vertu de la section 1101.364 (y compris les droits d'audience et d'appel).

- ✓ La TREC peut refuser le renouvellement de la licence si le demandeur viole une ordonnance de la commission
- ✓ Le refus de renouvellement est soumis aux mêmes dispositions que le refus d'une licence en vertu de la section 1101.364

## 4.3 Certificat requis pour l'agent de servitude/droit de passage

Une personne ne peut pas exercer en tant qu'agent de servitude ou de droit de passage à moins qu'elle ne détienne une licence délivrée en vertu du chapitre 1101 ou un certificat d'enregistrement délivré en vertu de ce sous-chapitre. Il s'agit de l'alternative du certificat d'enregistrement à la licence complète pour les travaux de servitude/droit de passage.

- ✓ Une personne ne peut pas exercer en tant qu'agent de servitude ou de droit de passage sans une licence OU un certificat d'enregistrement
- ✓ Soit une licence du chapitre 1101, soit un certificat d'enregistrement satisfait à l'exigence

## 4.4 Conditions d'admissibilité pour le certificat d'inscription

Pour obtenir un certificat d'inscription ou de renouvellement, un demandeur individuel doit, au moment de la demande, être âgé d'au moins 18 ans et être un citoyen américain ou un étranger admis légalement, et doit réussir les cours d'études requis (formation initiale ou continue) prescrits par ce sous-chapitre. Un demandeur personne morale doit désigner comme agent l'un de ses dirigeants immatriculés en vertu de ce sous-chapitre.

- ✓ Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans au moment de la demande
- ✓ Le demandeur doit être un citoyen américain ou un étranger admis légalement
- ✓ Le demandeur doit suivre les cours de formation initiale ou continue requis
- ✓ Une personne morale doit désigner un dirigeant immatriculé comme agent

## 4.5 Vérification des antécédents criminels pour le certificat

Un demandeur d'un certificat d'enregistrement original ou renouvelé en tant qu'agent de servitude ou de droit de passage doit se conformer aux exigences de vérification des antécédents criminels de la section 1101.3521.

- ✓ Les demandeurs de certificat original et renouvelé doivent tous deux se soumettre à une vérification des antécédents criminels
- ✓ La vérification doit être conforme aux exigences de la section 1101.3521

## 4.6 Formation admissible pour les demandeurs de certificat

Le TREC approuve par règlement les cours qu'un demandeur doit suivre pour l'obtention ou le renouvellement d'un certificat d'enregistrement. Un demandeur d'un certificat initial doit soumettre une preuve d'achèvement d'au moins 16 heures de cours en classe approuvés par le TREC couvrant : la loi sur le domaine éminent (y compris les droits des propriétaires), les normes appropriées de professionnalisme lors de la prise de contact et de la négociation avec les propriétaires, et les considérations éthiques dans la prestation de services d'acquisition de droits de passage.

- ✓ Les demandeurs de certificat initial doivent suivre au moins 16 heures de cours en classe approuvés
- ✓ Les cours doivent couvrir la loi sur le domaine éminent, le professionnalisme dans les négociations avec les propriétaires, et l'éthique dans l'acquisition de droits de passage
- ✓ Le TREC approuve les cours requis par règlement

## 4.7 Émission et Expiration du Certificat

La TREC doit émettre un certificat d'enregistrement à un demandeur qui satisfait aux exigences. Le certificat reste en vigueur pour la période prescrite par la TREC tant que le titulaire se conforme au chapitre et paie les frais de renouvellement. La durée, l'expiration et le renouvellement d'un certificat sont soumis aux mêmes dispositions que celles applicables à une licence en vertu de la Section 1101.451.

- ✓ La TREC doit émettre un certificat à un demandeur admissible
- ✓ Le certificat reste en vigueur uniquement si le titulaire se conforme au chapitre et paie les frais de renouvellement
- ✓ La durée, l'expiration et le renouvellement du certificat suivent les mêmes règles qu'une licence en vertu de la Section 1101.451

## 4.8 Refus de délivrance ou de renouvellement du certificat

Le refus de délivrance d'un certificat d'inscription original ou de son renouvellement est soumis aux mêmes dispositions applicables en vertu de la section 1101.364 au refus d'une licence. La TREC peut également refuser le renouvellement d'un certificat si le demandeur viole un ordre de la commission.

- ✓ Le refus de certificat suit les mêmes dispositions que le refus de licence en vertu de la section 1101.364
- ✓ La TREC peut refuser le renouvellement du certificat si le demandeur viole un ordre de la commission

## 4.9 Changement d'adresse et affichage du certificat

Au plus tard le 10e jour suivant le déplacement de son siège social d'une adresse précédemment désignée, le titulaire du certificat doit notifier la TREC du déménagement et obtenir un nouveau certificat reflétant la nouvelle adresse. Le titulaire du certificat doit également afficher de manière bien visible le certificat d'enregistrement en permanence au siège social.

- ✓ Notifier la TREC et obtenir un nouveau certificat dans les 10 jours suivant le déplacement du siège social
- ✓ Afficher de manière bien visible le certificat d'enregistrement en permanence au siège social

CHAPTER 5

# Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

## 5.1 Définitions de l'intermédiaire et des parties

Le sous-chapitre L définit les termes clés. Un « intermédiaire » est un courtier employé pour négocier une transaction entre les parties et qui peut agir en tant qu'agent des parties à cette fin. Une « partie » est un acheteur potentiel, vendeur, propriétaire ou locataire, ou un représentant autorisé tel qu'un fiduciaire, tuteur, exécuteur testamentaire, administrateur, curateur ou mandataire. Il est important de noter que le terme « partie » N'INCLUT PAS un titulaire de licence qui représente une partie.

- ✓ Un intermédiaire est un courtier employé pour négocier une transaction entre les parties et peut agir en tant qu'agent des parties
- ✓ Une « partie » inclut les représentants autorisés (fiduciaire, tuteur, exécuteur testamentaire, administrateur, curateur, mandataire) mais exclut un titulaire de licence qui représente une partie

## 5.2 Avis à l'acheteur concernant le résumé de titre ou la police d'assurance titre

Lorsqu'une offre d'achat d'un bien immobilier au Texas est signée, un titulaire de permis doit conseiller chaque acheteur par écrit que l'acheteur devrait soit (1) faire examiner le résumé de titre couvrant le bien immobilier par un avocat choisi par l'acheteur, soit (2) recevoir ou obtenir une police d'assurance titre. Il s'agit d'une divulgation écrite obligatoire au moment où l'offre est signée.

- ✓ Lorsqu'une offre d'achat est signée, le titulaire de permis doit conseiller chaque acheteur PAR ÉCRIT
- ✓ Le conseil doit indiquer que l'acheteur devrait faire examiner le résumé de titre par un avocat OU obtenir une police d'assurance titre

## 5.3 Divulgation d'informations sur les occupants (sida/décès)

Nonobstant toute autre loi, un titulaire de licence n'est PAS tenu de s'enquérir, de divulguer ou de communiquer des informations concernant le fait qu'un occupant antérieur ou actuel avait, a ou pourrait avoir le sida, une maladie liée au VIH ou une infection par le VIH (telle que définie par les CDC), ni de divulguer si un décès s'est produit sur la propriété par causes naturelles, suicide ou accident sans rapport avec l'état de la propriété.

- ✓ Un titulaire de licence n'a pas besoin de divulguer si un occupant avait/a le sida, une maladie liée au VIH ou une infection par le VIH
- ✓ Un titulaire de licence n'a pas besoin de divulguer un décès sur la propriété par causes naturelles, suicide ou accident sans rapport avec l'état de la propriété

## 5.4 Courtier en tant qu'Agent ; Obligations envers la Partie Représentée

Un courtier qui représente une partie ou inscrit un bien immobilier en vertu d'une entente exclusive est l'agent de cette partie. Un tel courtier ne peut pas ordonner à un autre courtier de violer la Section 1101.652(b)(22), doit informer la partie des informations importantes (y compris la réception d'une offre), et doit au minimum répondre aux questions de la partie et présenter toute offre à ou de la part de la partie. Un titulaire de permis ayant le pouvoir de lier une partie en vertu d'une procuration ou d'une entente de gestion immobilière est également une partie au bail ou à la vente.

- ✓ Un courtier représentant une partie ou inscrivant un bien en vertu d'une entente exclusive est l'agent de cette partie
- ✓ Le courtier doit informer la partie des informations importantes, y compris la réception de toute offre
- ✓ Le courtier doit au minimum répondre aux questions de la partie et présenter toute offre à ou de la part de la partie
- ✓ Un titulaire de permis ayant procuration ou autorité de gestion immobilière pour lier une partie est également une partie

## 5.5 Exigences de divulgation de la représentation

Un titulaire de licence qui représente une partie doit divulguer cette représentation — oralement ou par écrit — au premier contact avec une autre partie ou avec un autre titulaire de licence représentant une autre partie. De plus, lors de la première communication substantielle concernant un bien immobilier spécifique, le titulaire de licence doit fournir un avis écrit (police d'au moins 10 points) décrivant : comment un courtier peut représenter une partie (y compris en tant qu'intermédiaire), les obligations fondamentales envers une partie représentée, les obligations fondamentales envers une partie que le courtier ne représente pas, et le nom, le numéro de licence et les coordonnées du titulaire de licence et de son superviseur/courtier. La TREC prescrit le texte de l'avis (le formulaire « Information About Brokerage Services »).

- ✓ La représentation doit être divulguée oralement ou par écrit au premier contact avec une autre partie ou son titulaire de licence
- ✓ Un avis écrit (police minimum 10 points) doit être fourni lors de la première communication substantielle concernant un bien immobilier spécifique
- ✓ L'avis écrit doit décrire les options de représentation en courtage, les obligations, les responsabilités et fournir les coordonnées du titulaire de licence
- ✓ La TREC prescrit le texte de l'avis par règlement

## 5.6 Courtier agissant en tant qu'intermédiaire

Un courtier peut agir en tant qu'intermédiaire entre les parties s'il obtient le consentement écrit de chaque partie et si le consentement écrit indique la source de toute rémunération attendue. Un accord écrit d'inscription/de représentation de l'acheteur autorisant le statut d'intermédiaire constitue un consentement suffisant s'il spécifie en caractères gras ou soulignés bien en évidence la conduite interdite en vertu de la section 1101.651(d). Un intermédiaire doit agir équitablement et impartialement. La nomination de titulaires de licences associées en vertu de 1101.560 est considérée comme un acte juste et impartial.

- ✓ Un courtier ne peut agir en tant qu'intermédiaire que avec le consentement écrit de chaque partie indiquant la source de la rémunération attendue
- ✓ Un accord écrit d'inscription ou de représentation de l'acheteur peut établir le consentement s'il spécifie la conduite interdite en caractères gras ou soulignés bien en évidence
- ✓ Un intermédiaire doit agir équitablement et impartialement

## 5.7 Détenteur de licence associé en tant qu'intermédiaire (Nominations)

Un courtier qui se conforme aux exigences de consentement écrit de la section 1101.559 peut nommer un détenteur de licence associé pour communiquer avec et exécuter les instructions d'une partie, et un autre détenteur de licence associé pour l'autre partie. Les nominations ne sont autorisées que si le consentement écrit des parties les autorise ET que le courtier notifie par écrit la nomination à toutes les parties. Un détenteur de licence nommé peut donner des avis et des conseils au cours des négociations à la partie à laquelle il est nommé.

- ✓ Un courtier ne peut nommer des détenteurs de licence associés distincts à chaque partie que avec le consentement écrit préalable autorisant les nominations
- ✓ Le courtier doit notifier par écrit la nomination à toutes les parties
- ✓ Un détenteur de licence nommé peut donner des avis et des conseils à la partie à laquelle il est nommé

## 5.8 Les devoirs de l'intermédiaire prévalent ; intermédiaire obligatoire

Les devoirs d'un titulaire de licence agissant comme intermédiaire en vertu de ce sous-chapitre l'emportent sur les devoirs en vertu de toute autre loi, y compris la common law. Un courtier DOIT accepter d'agir comme intermédiaire si le courtier accepte de représenter dans une même transaction à la fois un acheteur/locataire ET un vendeur/propriétaire.

- ✓ Les devoirs d'intermédiaire en vertu de ce sous-chapitre l'emportent sur toute autre loi, y compris la common law
- ✓ Un courtier doit agir comme intermédiaire s'il représente à la fois un acheteur/locataire et un vendeur/propriétaire dans la même transaction

## 5.9 Accord écrit d'acheteur requis pour les propriétés résidentielles

Un titulaire de licence qui exerce tout acte de courtage immobilier pour un acheteur potentiel de propriété résidentielles doit conclure un accord écrit avec l'acheteur AVANT de montrer toute propriété résidentielles, ou—si aucune ne sera montrée—avant de présenter une offre d'achat au nom de l'acheteur. « Propriété résidentielles » signifie une maison unifamiliale ; un duplex, triplex ou quadraplex ; ou une unité dans une structure résidentielle multifamiliale où le transfert de titre de l'unité individuelle s'effectue selon un système de copropriété ou de coopérative.

- ✓ Un accord écrit d'acheteur est requis avant de montrer toute propriété résidentielles à un acheteur potentiel
- ✓ Si aucune propriété ne sera montrée, l'accord écrit est requis avant de présenter une offre d'achat au nom de l'acheteur
- ✓ La propriété résidentielles comprend les maisons unifamiliales, les habitations de 2 à 4 unités, et les unités de copropriété ou de coopérative

## 5.10 Bureau fixe et changement d'adresse

Un courtier résident doit maintenir un bureau fixe au Texas, avec l'adresse du bureau désignée sur la licence du courtier. Si un courtier déménage de l'adresse désignée, le courtier doit soumettre une demande (avec frais) pour une licence désignant le nouvel emplacement du bureau au plus tard le 10e jour suivant le déménagement. Un courtier agréé non-résident n'est PAS tenu de maintenir un lieu d'exploitation au Texas.

- ✓ Un courtier résident doit maintenir un bureau fixe au Texas avec l'adresse sur la licence du courtier
- ✓ Un courtier qui déménage doit demander une licence avec la nouvelle adresse dans les 10 jours suivant le déménagement
- ✓ Un courtier agréé non-résident n'est pas tenu de maintenir un lieu d'exploitation au Texas

## 5.11 Mise à jour des informations du titulaire de licence auprès de la Commission

Un titulaire de licence doit fournir à la TREC son adresse postale actuelle, son adresse commerciale, son numéro de téléphone professionnel et son adresse e-mail professionnelle, et si le titulaire est un courtier associé, le nom du courtier avec lequel il est associé. Tout changement dans ces informations doit être signalé à la commission. Un « courtier associé » est un courtier qui s'associe avec et reçoit une rémunération d'un autre courtier dans le cadre d'une relation destinée à être continue, notamment en tant qu'employé ou entrepreneur indépendant continu.

- ✓ Les titulaires de licence doivent conserver à jour leur adresse postale, leur adresse commerciale, leur numéro de téléphone et leur adresse e-mail dans les dossiers de la TREC
- ✓ Les titulaires de licence doivent notifier la commission de tout changement aux informations requises
- ✓ Un courtier associé est un courtier rémunéré par et associé à un autre courtier dans une relation continue

## 5.12 Exceptions à l'obligation de notification de représentation

Un titulaire de licence n'est PAS tenu de fournir l'avis écrit de représentation (en vertu du paragraphe (b-1)) si : (1) la transaction proposée est un bail résidentiel d'une durée inférieure à un an et aucune vente n'est envisagée ; (2) le titulaire de licence rencontre une partie que le titulaire sait être représentée par un autre titulaire de licence ; ou (3) la communication se déroule dans une propriété présentée en visite libre (journée portes ouvertes) à tout acheteur ou locataire potentiel et concerne cette propriété.

- ✓ Aucun avis écrit n'est requis pour un bail résidentiel d'une durée inférieure à un an sans vente envisagée
- ✓ Aucun avis écrit n'est requis lors de la rencontre d'une partie connue pour être représentée par un autre titulaire de licence
- ✓ Aucun avis écrit n'est requis lors d'une journée portes ouvertes lorsque la communication concerne cette propriété

## 5.13 Présentation de propriétés sans représentation

Un courtier peut présenter une propriété à vendre ou à louer sans représenter une partie si le courtier : n'a pas accepté de représenter la partie, n'agit pas autrement en tant qu'agent de la partie, ne fournit pas d'opinions ou de conseils concernant la propriété ou les transactions en général, et n'effectue aucun autre acte de courtage immobilier pour la partie. Avant la présentation, le courtier doit divulguer la représentation (selon 1101.558(b)) s'il représente le propriétaire, ou fournir l'avis écrit (selon 1101.558(b-1)) s'il ne représente pas le propriétaire. Le courtier peut toujours confirmer la taille, le prix et les conditions de la propriété.

- ✓ Un courtier ne peut présenter une propriété sans représentation que s'il n'accepte pas de représenter, n'agit pas en tant qu'agent et ne fournit pas d'opinions ou de conseils
- ✓ Avant la présentation, le courtier doit faire la divulgation de représentation appropriée ou fournir l'avis écrit
- ✓ Le courtier peut confirmer la taille, le prix et les conditions même lorsqu'il ne représente pas la partie

## 5.14 Affichage de la licence par un localisateur de location

Un localisateur de location résidentielle doit afficher de manière bien visible, dans un endroit accessible aux clients et aux clients potentiels : la licence du localisateur, une déclaration indiquant que le localisateur est agréé par la commission, et l'avis de protection du consommateur requis par la section 1101.202(a).

- ✓ Un localisateur de location résidentielle doit afficher de manière bien visible la licence et une déclaration d'agrément
- ✓ L'affichage doit inclure l'avis requis en vertu de la section 1101.202(a)

CHAPTER 6

# Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

## 6.1 Objectif du Compte de Fiducie de Rétablissement

TREC maintient un Compte de Fiducie de Rétablissement de l'Immobilier pour indemniser les personnes lésées qui subissent des dommages réels causés par les actes répréhensibles des titulaires de licence, titulaires de certificat, ou leurs employés/agents sans licence. La personne qui a commis l'acte devait détenir la licence ou le certificat au moment où l'acte a été commis. Une réclamation contre un titulaire de licence d'entité commerciale est également traitée comme une réclamation contre le courtier désigné de cette entité.

- ✓ Le compte indemnise les personnes lésées pour les dommages réels causés par les titulaires de licence, titulaires de certificat, ou leurs employés/agents sans licence (Sec. 1101.601)
- ✓ Le responsable devait détenir la licence/certificat au moment où l'acte a été commis
- ✓ Une réclamation contre un titulaire de licence d'entité commerciale est également une réclamation contre le courtier désigné de cette entité (Sec. 1101.6011)

## 6.2 Droit au remboursement

Une personne lésée a droit au remboursement du compte fiduciaire seulement lorsqu'une personne couverte exerce une activité nécessitant une licence ou un certificat et que cette activité est décrite dans les dispositions statutaires spécifiques—Sec. 1101.652(a-1)(1) ou (b) pour les titulaires de licence, ou Sec. 1101.653(1)-(4) pour les titulaires de certificat. Cela lie le recouvrement à la conduite interdite/malhonnête par la loi, et non à de simples litiges contractuels.

- ✓ Le recouvrement exige une conduite qui elle-même nécessite une licence/certificat en vertu du Chapitre 1101
- ✓ Pour les titulaires de licence, l'acte doit être conforme à la Sec. 1101.652(a-1)(1) ou (b); pour les titulaires de certificat, à la Sec. 1101.653(1)-(4)
- ✓ Le remboursement est limité aux 《dommages réels》 (non aux dommages punitifs, les limites d'intérêts s'appliquent séparément)

## 6.3 Délai de dépôt d'action en justice et notification à la Commission

Une action en jugement susceptible de donner lieu à un paiement à partir du compte de fiducie doit être intentée au plus tard le deuxième anniversaire de la date d'accrual de la cause d'action (délai de prescription de 2 ans). Si une personne lésée demande un jugement consensuel, elle et le titulaire de la licence/certification doivent notifier la commission par écrit avant l'homologation et remettre des copies des actes de procédure et du jugement proposé. La TREC dispose alors de 30 jours pour notifier aux parties si elle a l'intention de se rejuger sur les questions.

- ✓ Une action doit être intentée dans les 2 ans (au deuxième anniversaire) de l'accrual de la cause d'action (Sec. 1101.605(a))
- ✓ Pour un jugement consensuel, les deux parties doivent notifier la TREC par écrit et remettre les actes de procédure avant l'homologation (Sec. 1101.605(b))
- ✓ La TREC dispose jusqu'au 30e jour après réception des documents pour déclarer son intention de se rejuger

## 6.4 Procédure de réclamation de paiement

Après avoir obtenu un jugement du tribunal pour un acte couvert, la personne lésée doit faire enregistrer le jugement définitif, obtenir l'exécution retournée nulla bona, et perfectionner un privilège judiciaire avant de déposer une réclamation vérifiée auprès du tribunal qui a rendu le jugement. Après notification écrite de 20 jours à la commission et au débiteur du jugement, la personne peut demander un ordonnance de paiement. Une audience doit être tenue dans le délai d'un an suivant le dépôt de la demande, sinon le droit au recouvrement est perdu. En cas de plusieurs défendeurs responsables solidairement, le demandeur doit d'abord obtenir un jugement et poursuivre le recouvrement contre tous les défendeurs.

- ✓ Le demandeur doit épuiser les voies de recours : jugement définitif, exécution retournée nulla bona, et privilège judiciaire perfectionné avant le dépôt (Sec. 1101.606(a))
- ✓ Doit donner notification écrite de 20 jours à la commission et au débiteur du jugement avant de demander (Sec. 1101.606(b))
- ✓ Le droit au recouvrement est perdu si une audience n'est pas tenue dans le délai d'un an suivant le dépôt de la demande
- ✓ En cas de plusieurs défendeurs responsables solidairement, le demandeur doit d'abord poursuivre tous les défendeurs (Sec. 1101.606(c-1))

## 6.5 Questions que le demandeur doit prouver à l'audience

À l'audience de paiement, la personne lésée doit démontrer : que le jugement est fondé sur des faits permettant une récupération en vertu du sous-chapitre ; que la personne N'EST PAS le conjoint du débiteur de jugement (ou son représentant), N'EST PAS un titulaire de licence/certificat cherchant une commission dans la même transaction, et N'EST PAS apparentée au débiteur au premier degré de consanguinité ; que le débiteur manque d'actifs saisissables suffisants ; le montant réalisable à partir des actifs du débiteur ; et le solde restant dû après l'application de ces actifs.

- ✓ Le jugement doit reposer sur des faits permettant une récupération en vertu du sous-chapitre (Sec. 1101.607(1))
- ✓ Les demandeurs non admissibles incluent le conjoint du débiteur, un titulaire de licence cherchant une commission dans la transaction, et les parents au premier degré de consanguinité (Sec. 1101.607(2))
- ✓ Le demandeur doit montrer que le débiteur manque d'actifs saisissables suffisants et prouver le solde restant dû

## 6.6 Limites de paiement et honoraires d'avocat

Les paiements du compte fiduciaire, y compris les honoraires d'avocat, les intérêts et les frais judiciaires, découlant d'une seule transaction ne peuvent pas dépasser 125 000 $ au total, quel que soit le nombre de demandeurs. Les paiements basés sur des jugements contre un seul titulaire de licence/certificat ne peuvent pas dépasser 250 000 $ au total jusqu'à ce que ce titulaire rembourse le compte pour tous les montants versés. Si les réclamations totales dépassent les limites, le tribunal réduit proportionnellement chaque réclamation. Une entité commerciale et son courtier désigné comptent comme un seul titulaire de licence pour ces limites.

- ✓ Maximum 125 000 $ par transaction unique, y compris les honoraires, les intérêts et les frais, quel que soit le nombre de demandeurs (Sec. 1101.610(a))
- ✓ Maximum 250 000 $ cumulatif contre un seul titulaire de licence/certificat jusqu'au remboursement du compte par le titulaire (Sec. 1101.610(b))
- ✓ Les réclamations excédentaires sont réduites proportionnellement par le tribunal (Sec. 1101.610(c))
- ✓ Une entité commerciale et son courtier désigné sont traités comme un seul titulaire de licence pour les limites (Sec. 1101.610(e))

## 6.7 Financement du compte fiduciaire

Le compte est financé principalement par les pénalités administratives recouvrées en vertu du sous-chapitre O, que la commission doit verser au crédit du compte. TREC peut également, par règlement, percevoir des frais ou des cotisations auprès des demandeurs de licences/certificats originaux ou auprès des titulaires de licences/certificats au renouvellement pour maintenir des fonds suffisants disponibles pour les sinistres prévus. Les intérêts de placement sont également crédités au compte.

- ✓ Les pénalités administratives recouvrées en vertu du sous-chapitre O sont versées au compte fiduciaire (Sec. 1101.603(c))
- ✓ TREC peut, par règlement, percevoir des frais/cotisations auprès des demandeurs ou au renouvellement pour maintenir le compte financé (Sec. 1101.603(f))
- ✓ Les intérêts gagnés sur les placements du compte sont versés dans le compte (Sec. 1101.604(c))

## 6.8 Exception de Bonne Foi en Cas de Faillite

Si un tribunal des faillites empêche la personne lésée d'exécuter le jugement ou de perfectionner un privilège sur le jugement, cette personne doit plutôt vérifier auprès de la TREC qu'elle a fait un effort de bonne foi pour protéger le jugement de la libération en cas de faillite. La TREC peut adopter des règles prescrivant les actions nécessaires pour démontrer cet effort de bonne foi.

- ✓ Un sursis à la faillite dispense de l'obligation d'exécution/privilège si le demandeur vérifie un effort de bonne foi pour protéger le jugement (Sec. 1101.606(c))
- ✓ La TREC peut prescrire par règle les actions nécessaires pour démontrer la bonne foi (Sec. 1101.606(d))

## 6.9 Réponse de la Commission et Droit de Relitiger

À la réception d'une notification, la TREC peut accepter de payer tout ou partie de la réclamation sans audience. Si aucun règlement n'est atteint ou si la commission conteste l'admissibilité, elle peut notifier le procureur général et défendre l'action. La TREC et le procureur général ne peuvent agir que pour protéger le compte contre les réclamations infondées ou injustifiées ou pour assurer la conformité. Il est important de noter que la TREC peut relitiger toute question matérielle et pertinente précédemment tranchée—même un jugement convenu—en faveur de la personne lésée.

- ✓ La TREC peut transiger une réclamation sans audience ou se défendre par l'intermédiaire du procureur général (Sec. 1101.608(a))
- ✓ La TREC/procureur général ne peuvent agir que pour protéger le compte contre les réclamations infondées ou assurer la conformité (Sec. 1101.608(b))
- ✓ La TREC peut relitiger toute question matérielle, y compris les questions résolues par un jugement convenu (Sec. 1101.608(c))

## 6.10 Ordonnance du tribunal pour paiement

Le tribunal doit ordonner à la TREC de payer le montant qu'il juge exigible s'il est satisfait de la véracité de chaque question que le demandeur doit démontrer selon la Sec. 1101.607 et que le demandeur a satisfait à toutes les exigences des Sec. 1101.606 et 1101.607.

- ✓ Le paiement n'est ordonné que si le tribunal est satisfait de la véracité de chaque démonstration selon la Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(1))
- ✓ Le demandeur doit satisfaire à toutes les exigences des Sec. 1101.606 et 1101.607 (Sec. 1101.609(2))

## 6.11 Subrogation et Priorité de Remboursement

Lorsque TREC paie une réclamation, elle est subrogée dans tous les droits du créancier titulaire du jugement jusqu'à concurrence du montant payé, et le créancier doit céder cette partie du jugement à la commission. TREC a priorité pour le remboursement de tout recouvrement ultérieur sur le jugement, et tout montant récupéré par TREC est redéposé sur le compte de fiducie.

- ✓ TREC est subrogée dans les droits du créancier titulaire du jugement jusqu'à concurrence du montant payé, et le créancier doit céder le jugement (Sec. 1101.612(a))
- ✓ TREC a priorité pour le remboursement de tout recouvrement ultérieur sur le jugement (Sec. 1101.612(b))
- ✓ Les montants recouvrés sont redéposés sur le compte de fiducie (Sec. 1101.612(c))

## 6.12 Effet sur la discipline des licences

Les dispositions relatives aux comptes fiduciaires de récupération ne limitent pas l'autorité de la TREC à prendre des mesures disciplinaires contre un titulaire de licence ou de certificat. Le remboursement par un titulaire de tous les montants dus au compte fiduciaire n'affecte pas toute procédure disciplinaire distincte. Remarque : en vertu des dispositions connexes de la loi sur les licences, un titulaire de licence dont les actes ont causé un paiement du compte fiduciaire fait généralement face à une suspension de licence jusqu'au remboursement du montant plus les intérêts.

- ✓ Les dispositions relatives aux comptes fiduciaires ne limitent pas l'autorité disciplinaire de la TREC (Sec. 1101.613(a))
- ✓ Le remboursement du compte fiduciaire n'arrête pas une procédure disciplinaire distincte (Sec. 1101.613(b))

## 6.13 Renonciation aux droits en cas de non-conformité

Une personne lésée qui ne respecte pas les exigences de ce sous-chapitre renonce à tous les droits qui en découlent. Le respect strict de chaque exigence procédurale et d'admissibilité est essentiel pour récupérer des fonds du compte fiduciaire.

- ✓ Le non-respect de toute exigence du sous-chapitre entraîne la renonciation à tous les droits à récupération (Sec. 1101.614)
- ✓ Le respect du sous-chapitre est une condition préalable stricte à la récupération du compte fiduciaire

## 6.14 Gestion et Investissement du Compte de Fiducie

La TREC détient l'argent du compte de fiducie en trust pour accomplir sa mission. Les fonds peuvent être investis de la même manière que l'argent du Régime de retraite des employés du Texas, mais aucun investissement ne peut compromettre la liquidité nécessaire pour payer les réclamations. Tous les intérêts provenant des investissements sont crédités au compte.

- ✓ La TREC détient l'argent du compte en trust pour sa mission statutaire (Sec. 1101.604(a))
- ✓ Les investissements peuvent suivre les règles de l'ERS du Texas mais ne doivent pas compromettre la liquidité pour payer les réclamations (Sec. 1101.604(b))

## 6.15 Application du recouvrement aux dommages réels

Une personne lésée qui reçoit un recouvrement sur jugement contre un seul défendeur avant de recevoir un paiement du compte en fiducie doit appliquer ce recouvrement d'abord aux dommages réels (avant les honoraires, les intérêts ou les dépens).

- ✓ Le recouvrement reçu avant un paiement du compte en fiducie doit être appliqué d'abord aux dommages réels (Sec. 1101.611)
- ✓ Cette règle d'ordre s'applique aux recouvrements contre un seul défendeur

## 6.16 Règles TREC sur le Compte de Récupération (22 TAC Ch. 535)

Parce que les règles TREC du 22 TAC Chapitre 535 complètent le statut, les candidats à l'examen doivent savoir que le compte est également appelé « Compte de Fiducie de Récupération Immobilière » administré par TREC, que la récupération ne concerne que les dommages réels (dépenses directes) découlant d'une transaction immobilière, et qu'un détenteur de licence agissant en dehors du champ d'application de la transaction immobilière (par exemple, un investissement personnel ou une transaction en tant que mandant) n'est généralement pas un acte couvert. Les titulaires de certificats référencés sont des agents/mandataires de droit de passage en vertu du Chapitre 1101.

- ✓ Le compte de fiducie (22 TAC Ch. 535) ne couvre que les dommages réels découlant d'une transaction de courtage immobilier, et non les transactions personnelles ou en tant que mandant
- ✓ Les dommages punitifs, les dommages exemplaires et les intérêts au-delà des limites statutaires ne sont généralement pas recouvrables à partir du compte

CHAPTER 7

# Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

## 7.1 Restrictions de compensation pour les courtiers et agents immobiliers

La section 1101.651 restreint qui peut recevoir ou verser une compensation. Un courtier agréé ne peut pas verser une commission à une personne ou la rémunérer autrement (directement ou indirectement) pour l'accomplissement d'un acte de courtier, sauf si cette personne est titulaire d'une licence ou est un courtier immobilier agréé dans un autre État qui ne mène aucune négociation au Texas. Un agent immobilier ne peut accepter une compensation que du courtier qui le parraine (ou du courtier qui l'a parrainé au moment où la compensation a été gagnée), et ne peut verser une commission que par l'intermédiaire de son courtier parrain actuel.

- ✓ Un courtier ne peut rémunérer que un titulaire de licence ou un courtier d'un autre État qui ne mène aucune négociation au Texas
- ✓ Un agent immobilier ne peut accepter une compensation que de son courtier parrain (actuel ou celui qui le parrainage au moment de l'obtention de la commission)
- ✓ Un agent immobilier ne peut verser une commission à une personne que par l'intermédiaire de son courtier parrain actuel

## 7.2 Divulgations et Conduite Interdites pour l'Intermédiaire

Un courtier et tout agent immobilier ou mandataire nommé en vertu de la Section 1101.560 agissant en tant qu'intermédiaire en vertu du Sous-chapitre L ne peut pas : divulguer que le vendeur/bailleur acceptera moins que le prix demandé (sauf instruction écrite séparée), divulguer que l'acheteur/locataire paiera plus que l'offre écrite (sauf instruction écrite séparée), divulguer des informations confidentielles ou des informations qu'une partie a instructé par écrit de ne pas divulguer (avec des exceptions étroites), traiter une partie malhonnêtement, ou violer le chapitre. Exceptions à la règle de confidentialité : instruction écrite séparée de la partie, divulgation requise par le chapitre ou ordonnance judiciaire, ou informations se rapportant matériellement à l'état du bien.

- ✓ Ne peut pas divulguer que le vendeur/bailleur acceptera moins que le prix demandé sauf si séparément instructé par écrit
- ✓ Ne peut pas divulguer que l'acheteur/locataire paiera plus que l'offre écrite sauf si séparément instructé par écrit
- ✓ Ne peut pas divulguer les informations confidentielles sauf si séparément instructé par écrit, requise par le chapitre/ordonnance judiciaire, ou si l'information se rapporte matériellement à l'état du bien
- ✓ Ne peut pas traiter toute partie à la transaction malhonnêtement

## 7.3 Motifs de suspension ou de révocation de licence

La section 1101.652(a) énumère les motifs généraux incluant : plaider coupable/non contendere ou être reconnu coupable d'un crime ou d'une infraction liée à la fraude (après expiration du délai d'appel), obtenir une licence par fraude ou déclaration inexacte matérielle, ne pas honorer un paiement à la commission dans un délai raisonnable, ne pas fournir en temps voulu les informations de plainte demandées, ne pas remettre les documents aux propriétaires sans juste cause, ne pas tenir compte des conditions du marché, ne pas notifier la commission dans les 30 jours suivant une condamnation ou un plaider pour fraude/crime, et méconnaître ou violer le chapitre ou le chapitre 1102. Le sous-alinéa (a-1) ajoute : déclaration inexacte/malhonnêteté/fraude dans les transactions au nom du titulaire de la licence (ou du conjoint/parent au premier degré), refus de produire les dossiers pour inspection, et ne pas utiliser un formulaire de contrat TREC requis.

- ✓ La condamnation ou le plaider pour crime ou fraude est un motif de discipline une fois le délai d'appel écoulé
- ✓ Doit notifier la commission dans les 30 jours suivant une condamnation définitive ou un plaider à un crime ou une infraction liée à la fraude
- ✓ Ne pas utiliser un formulaire de contrat requis par TREC en vertu de 1101.155 est un motif de discipline
- ✓ La déclaration inexacte/fraude dans les transactions au nom du titulaire, du conjoint ou d'un parent au premier degré est un motif de discipline

## 7.4 Motifs relatifs à la conduite des courtiers immobiliers

La section 1101.652(b) fournit une liste exhaustive de motifs disciplinaires lors de l'exercice du courtage immobilier, notamment : agir avec négligence ou incompétence ; malhonnêteté, mauvaise foi ou manque de fiabilité ; représentation matérielle inexacte d'un défaut important ou caché connu du titulaire ; omission de divulguer un défaut connu à un acheteur ; fausses promesses ; une série continue et flagrante de fausses représentations ; omission de clarifier qui le titulaire représente ; acceptation d'une rémunération de plus d'une partie sans connaissance et consentement complets de tous ; omission de rendre compte rapidement de l'argent appartenant à autrui ou de le remettre ; mélange de fonds ; répartition impropre des commissions ; et omission de spécifier une date d'expiration définie dans un contrat.

- ✓ L'omission de divulguer un défaut structurel important ou caché connu à un acheteur potentiel est un motif de discipline
- ✓ Recevoir une rémunération de plus d'une partie exige la connaissance et le consentement complets de toutes les parties
- ✓ Le mélange de l'argent du client avec l'argent personnel du titulaire est interdit
- ✓ Un contrat d'inscription ou de mandataire (autre que gestion immobilière) doit spécifier une date d'expiration définie non soumise à un préavis

## 7.5 Pratiques de courtage supplémentaires interdites

La section 1101.652(b) énumère les motifs suivants : commissions non divulguées, remises ou bénéfices sur les dépenses du mandant ; vente de propriété par loterie ou pratique trompeuse ; agir comme courtier et mandant non divulgué ; garantir des bénéfices futurs de revente ; placer des panneaux ou offrir une propriété sans consentement du propriétaire ou selon des conditions non autorisées ; inciter à la rupture de contrat pour le substituer par un nouveau contrat ; interférer avec l'agence exclusive ; publicité trompeuse (y compris l'omission du nom du courtier) ; déclarations inexactes de compte ; menaces injustifiées de poursuites judiciaires ; violations concernant des auxiliaires sans licence ; aider à contourner le chapitre ; ne pas fournir de copies de documents signés ; ne pas conseiller à l'acheteur par écrit de faire examiner l'abstract par un avocat ou d'obtenir une assurance titre ; violations concernant les dépôts et débours en séquestre ; et discrimination.

- ✓ Doit inclure le nom du courtier dans les annonces et ne peut pas publier de publicité trompeuse
- ✓ Ne peut pas placer de panneau ou offrir une propriété à la vente ou à la location sans le consentement écrit du propriétaire ou selon des conditions non autorisées
- ✓ Doit conseiller l'acheteur par écrit avant la clôture de faire examiner l'abstract par un avocat ou d'obtenir une police d'assurance titre
- ✓ Ne peut pas accepter de commissions non divulguées, remises ou bénéfices directs sur les dépenses engagées pour un mandant

## 7.6 Exigences en matière de gestion des comptes de séquestre et de fiducie

Selon la section 1101.652(b)(30)-(31), un titulaire de licence doit déposer les fonds de séquestre/fiducie dans un délai raisonnable soit en fiducie auprès d'une société de titres autorisée au Texas, soit sur un compte de garde, de fiducie ou de séquestre tenu à cette fin dans une institution bancaire autorisée au Texas. Il est contraire à la réglementation de débourser de l'argent d'un tel compte avant l'achèvement ou la résiliation de la transaction immobilière.

- ✓ Les fonds de séquestre/fiducie doivent être déposés dans un délai raisonnable auprès d'une société de titres ou sur un compte de garde/fiducie/séquestre approprié dans une banque autorisée au Texas
- ✓ L'argent d'un compte de séquestre/fiducie ne peut pas être déboursé avant que la transaction soit complétée ou résiliée

## 7.7 Interdiction de discrimination en matière de logement équitable

La section 1101.652(b)(32) interdit de discriminer contre un propriétaire, un acheteur potentiel, un propriétaire-bailleur ou un locataire potentiel en raison de la race, de la couleur, de la religion, du sexe, du handicap, de la situation familiale, de l'origine nationale ou de l'ascendance. Cela inclut le détournement — diriger un acheteur ou locataire potentiel intéressé par des propriétés équivalentes vers une zone différente en fonction de ces caractéristiques protégées.

- ✓ La discrimination fondée sur la race, la couleur, la religion, le sexe, le handicap, la situation familiale, l'origine nationale ou l'ascendance constitue un motif de sanction disciplinaire
- ✓ Le détournement (diriger les acheteurs/locataires vers différentes zones en fonction de la catégorie protégée) est expressément interdit

## 7.8 Obligation d'un accord écrit de représentation de l'acheteur

La section 1101.652(b)(34), en vigueur à compter du 1er janvier 2026, établit comme motif disciplinaire le défaut de conclure un accord écrit avec un acheteur potentiel tel que l'exige la section 1101.563. Cela reflète le nouveau mandat selon lequel la représentation de l'acheteur doit être documentée par écrit.

- ✓ Un titulaire de licence doit conclure un accord écrit avec un acheteur potentiel tel que l'exige la section 1101.563
- ✓ Le défaut de le faire (à compter du 1er janvier 2026) constitue un motif de suspension ou de révocation

## 7.9 Suspension/Révocation pour Exercice Non Autorisé du Droit

La section 1101.654 exige que la commission suspende ou révoque le permis ou le certificat d'un titulaire non-avocat qui, moyennant rémunération, rédige un acte (autre qu'un formulaire TREC en vertu de 1101.155) qui transfère ou affecte un intérêt immobilier, ou qui conseille une personne sur la validité/suffisance juridique d'un acte ou d'un titre. Cependant, le remplissage d'un formulaire de contrat adopté par la commission (ou d'un formulaire préparé par un avocat/requis par le propriétaire) accessoire à l'exercice du métier de courtier N'EST PAS une pratique non autorisée du droit.

- ✓ Un titulaire non-avocat ne peut pas rédiger d'actes affectant les intérêts immobiliers ni conseiller sur la suffisance juridique ou la validité du titre
- ✓ Le remplissage d'un formulaire de contrat adopté par la TREC accessoire aux activités de courtage ne constitue pas une pratique non autorisée du droit
- ✓ Les formulaires préparés/approuvés par un avocat du Texas ou préparés par/requis par le propriétaire sont également autorisés

## 7.10 Révocation pour réclamation sur le compte de fiducie de récupération immobilière

La section 1101.655 exige que la commission révoque une licence, approbation ou enregistrement si un paiement est effectué à partir du compte de fiducie de récupération immobilière au nom du titulaire et que le titulaire ne rembourse pas le montant intégral (plus les intérêts au taux légal) avant le 31e jour suivant l'avis de la commission. Une personne n'est pas admissible à une nouvelle licence jusqu'au remboursement intégral. Si le paiement a été effectué au nom d'une entité commerciale ou de son courtier désigné, la commission procède contre les deux.

- ✓ La commission doit révoquer si un paiement du compte de fiducie de récupération n'est pas entièrement remboursé dans les 30 jours (avant le 31e jour) après avis
- ✓ Aucune nouvelle licence/certificat n'est délivré jusqu'au remboursement intégral plus les intérêts au taux légal
- ✓ Lorsque le paiement est effectué pour une entité commerciale, l'action procède contre l'entité et son courtier désigné

## 7.11 Avis aux consommateurs et aux destinataires de services

La TREC prescrit par règlement un avis concernant la disponibilité du paiement à partir du compte fiduciaire (Compte de rétablissement de la confiance immobilière) pour les personnes lésées. La commission établit les méthodes par lesquelles chaque titulaire de licence et de certificat doit fournir cet avis aux consommateurs et aux destinataires de services.

- ✓ La commission prescrit par règlement l'avis au consommateur concernant la disponibilité du paiement du compte fiduciaire pour les personnes lésées
- ✓ Chaque titulaire de licence et de certificat doit fournir l'avis aux consommateurs et aux destinataires de services selon les méthodes prescrites par la commission

## 7.12 Autorité disciplinaire supplémentaire et probation

L'article 1101.656 confère à la commission une large autorité pour suspendre ou révoquer une licence, placer le titulaire d'une licence suspendue en probation, ou réprimander un titulaire de licence pour toute violation du chapitre ou d'une règle de la commission. La commission peut mettre en probation une suspension, révocation ou annulation selon des conditions raisonnables, qui peuvent exiger des rapports réguliers, limiter la pratique à une zone prescrite, ou une formation professionnelle continue jusqu'à l'obtention de compétences adéquates.

- ✓ La commission peut suspendre, révoquer, réprimander ou mettre en probation pour toute violation du chapitre ou d'une règle TREC
- ✓ Les conditions de probation peuvent inclure des rapports réguliers, des domaines de pratique limités, ou une éducation continue jusqu'à ce que les compétences soient satisfaisantes

## 7.13 Audiences et appels relatifs aux mesures disciplinaires

En vertu de la section 1101.657, si la commission propose de refuser, suspendre ou révoquer une licence ou un certificat, la personne a droit à une audience menée par le State Office of Administrative Hearings (SOAH), régie par les procédures de contestation du chapitre 2001 du Code du gouvernement. La section 1101.658 permet à une personne lésée par une décision, un ordre ou une ordonnance d'interjeter appel devant un tribunal de district du comté où l'audience administrative s'est tenue, conformément au chapitre 2001.

- ✓ Le refus, la suspension ou la révocation d'une licence donne à la personne le droit à une audience devant le SOAH en vertu de la Loi sur la procédure administrative (ch. 2001)
- ✓ Les appels sont adressés au tribunal de district du comté où l'audience s'est tenue

## 7.14 Remboursements et procédures informelles

La section 1101.659 permet à la commission d'ordonner à une personne réglementée de rembourser un consommateur (via un accord de règlement informel ou une ordonnance d'exécution) au lieu ou en plus d'une sanction administrative ; le remboursement ne peut pas dépasser ce que le consommateur a payé pour le service, et aucun autre dommage ou préjudice estimé ne peut être exigé. La section 1101.660 exige des règles TREC pour le règlement informel des cas contestés qui donnent au plaignant et au titulaire une occasion d'être entendu et exigent la présence d'un membre public de la commission (pour les plaintes de consommateurs) et d'au moins deux membres du personnel expérimentés.

- ✓ Un ordre de remboursement ne peut pas dépasser le montant payé par le consommateur et ne peut pas inclure d'autres dommages ou préjudices estimés
- ✓ Les procédures informelles doivent permettre au plaignant et au titulaire d'être entendu et exigent un membre public (plaintes de consommateurs) plus deux membres du personnel expérimentés

## 7.15 Suspension temporaire pour menace continue

La section 1101.662 prévoit que l'officier présidant nomme un panel disciplinaire composé de trois membres pour déterminer si une licence doit être suspendue temporairement. Si le panel constate que l'exercice continu constituerait une menace continue pour l'intérêt public, il doit suspendre temporairement la licence. Cela peut se faire sans avis préalable ni audience si une audience de cas contesté est initiée simultanément et tenue dans les meilleurs délais ; le panel peut se réunir par conférence téléphonique si une action immédiate est nécessaire.

- ✓ Un panel disciplinaire composé de trois membres peut suspendre temporairement une licence lorsque l'exercice continu constitue une menace continue pour l'intérêt public
- ✓ La suspension temporaire peut intervenir sans avis préalable ni audience si un cas contesté est initié simultanément et qu'une audience suit rapidement

## 7.16 Motifs de suspension ou de révocation du certificat

La section 1101.653 énumère les motifs de discipline à l'encontre du titulaire d'un certificat d'enregistrement (agents de servitude/droit de passage), notamment : conduite malhonnête, fraude, discrimination illégale ou acte trompeur ; fausse déclaration ; mauvaise foi ; manque de fiabilité ; non-respect du paiement à la commission ; défaut de fournir l'avis écrit requis avant qu'une partie ne soit engagée dans une transaction de servitude/droit de passage ; acceptation d'une incitation financière pour faire une offre initiale anormalement basse sachant qu'elle est inférieure à la rémunération adéquate constitutionnellement ; et non-respect ou violation du chapitre ou des règles de la commission.

- ✓ Les titulaires de certificat peuvent être disciplinés pour malhonnêteté, fraude, discrimination illégale, fausse déclaration, mauvaise foi ou manque de fiabilité
- ✓ Les titulaires de certificat doivent fournir l'avis écrit prescrit (avec nom, numéro de certificat, principal représenté et déclarations informatives) avant qu'une partie ne soit engagée dans une transaction de servitude/droit de passage
- ✓ L'acceptation d'une incitation pour faire une offre initiale sachant qu'elle est inférieure à la rémunération adéquate constitue un motif de discipline

## 7.17 Suspension/Révocation d'un programme d'éducation

La section 1101.6561 autorise la commission à suspendre ou révoquer l'approbation pour offrir un programme ou un cours d'études émis en vertu du sous-chapitre G, ou à prendre d'autres mesures disciplinaires, si le prestataire viole le chapitre ou une règle adoptée en vertu de celui-ci.

- ✓ La TREC peut discipliner les prestataires d'éducation agréés qui violent le chapitre ou ses règles
- ✓ L'approbation pour offrir un programme/cours en vertu du sous-chapitre G peut être suspendue ou révoquée

CHAPTER 8

# Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

## 8.1 Imposition d'une sanction administrative

La TREC peut imposer une sanction administrative à toute personne qui viole le chapitre 1101 ou une règle/ordonnance adoptée en vertu de celui-ci. La commission doit combiner la sanction administrative et les procédures disciplinaires en une seule procédure d'exécution, et peut combiner une procédure de sanction avec une autre action disciplinaire telle que la suspension ou la révocation de la licence.

- ✓ La TREC peut imposer une sanction administrative pour violation du chapitre 1101 ou d'une règle/ordonnance de la TREC
- ✓ Les procédures de sanction administrative peuvent être combinées avec les procédures de suspension ou de révocation
- ✓ L'exécution est traitée comme une procédure combinée unique

## 8.2 Montant de la Sanction Administrative

Une sanction administrative ne peut pas dépasser 5 000 $ par violation, et chaque jour où une violation persiste peut être traité comme une violation distincte. Le directeur exécutif fixe le montant en tenant compte de la gravité, des antécédents de violations, de l'effet dissuasif, des efforts de correction et d'autres facteurs que la justice exige. La TREC doit adopter un barème de pénalités par règlement et peut suspendre ou révoquer une licence au lieu d'une pénalité ou en plus d'une pénalité.

- ✓ La sanction administrative maximale est de 5 000 $ par violation
- ✓ Chaque jour où une violation persiste peut constituer une violation distincte
- ✓ Facteurs : gravité, violations antérieures, effet dissuasif, efforts de correction et justice
- ✓ La TREC peut suspendre ou révoquer une licence au lieu d'une pénalité ou en plus d'une pénalité

## 8.3 Responsabilité générale du courtier

Un courtier agréé est responsable auprès de la TREC, du public et de ses clients pour toute conduite exercée en vertu de ce chapitre par le courtier ou par un agent commercial associé ou agissant pour le courtier. Cette responsabilité s'étend aux actes des agents commerciaux parrainés et n'est pas diminuée par les dispositions relatives à la responsabilité en cas de fausse déclaration.

- ✓ Un courtier est responsable de la conduite du courtier et des agents commerciaux agissant pour le courtier
- ✓ La responsabilité du courtier s'étend à la TREC, au public et aux clients du courtier
- ✓ Les règles de responsabilité en cas de fausse déclaration ne diminuent pas la responsabilité d'un courtier envers les agents commerciaux

## 8.4 Responsabilité en cas de fausse déclaration ou dissimulation

Une partie n'est pas responsable d'une fausse déclaration ou dissimulation d'un fait matériel commise par un titulaire de licence, à moins que la partie ne connaisse la fausseté et n'ait pas la divulguer. De même, un titulaire de licence n'est pas responsable d'une fausse déclaration ou dissimulation d'une partie, à moins que le titulaire de licence ne connaisse la fausseté et n'ait pas la divulguer. Cette section prévaut sur toute autre loi, y compris la common law.

- ✓ Une partie n'est pas responsable de la fausse déclaration d'un titulaire de licence sauf si la partie connaissait la fausseté et n'a pas la divulguer
- ✓ Un titulaire de licence n'est pas responsable de la fausse déclaration d'une partie sauf si le titulaire de licence connaissait la fausseté et n'a pas la divulguer
- ✓ Cette section prévaut sur les autres lois, y compris la common law

## 8.5 Responsabilité du paiement de la rémunération ou de la commission

Une personne ne peut intenter une action pour recouvrer une rémunération pour avoir agi en tant que courtier ou agent immobilier au Texas, à moins qu'elle n'allègue et ne prouve qu'elle était titulaire d'une licence au moment où l'acte a commencé (ou un avocat autorisé dans n'importe quel État). Une action en recouvrement de commission immobilière nécessite un accord écrit et signé ou un mémorandum. Un titulaire de licence qui omet de conseiller un acheteur conformément à la section 1101.555 ne peut pas recouvrer la commission.

- ✓ Une personne doit avoir été titulaire d'une licence (ou avocat autorisé) pour intenter une action en recouvrement de commission
- ✓ Une action en recouvrement de commission nécessite un accord écrit signé par la partie poursuivie
- ✓ Le défaut de conseiller un acheteur conformément à la section 1101.555 entraîne la perte de la commission

## 8.6 Avis de violation et processus de pénalité

Après enquête, si le directeur exécutif détermine qu'une violation s'est produite, un avis de violation est émis indiquant un résumé de la violation présumée, la pénalité/sanction recommandée et le droit à une audience. La personne dispose de 20 jours suivant la réception de l'avis pour accepter la détermination ou demander une audience par écrit. L'omission de répondre en temps opportun entraîne l'imposition par la commission de la pénalité recommandée.

- ✓ L'avis de violation doit énoncer la violation présumée, la pénalité recommandée et le droit à une audience
- ✓ La personne dispose de 20 jours pour accepter ou demander une audience par écrit
- ✓ L'omission de répondre en temps opportun signifie que la commission approuve la pénalité recommandée

## 8.7 Audience et Décision sur les Sanctions

Si une audience est demandée, un juge du droit administratif de la State Office of Administrative Hearings (SOAH) la conduit, établit les conclusions de fait et les conclusions de droit, et rend une proposition de décision. Sur cette base, la TREC peut ordonner une sanction ou conclure à l'absence de violation. La procédure est soumise au Chapitre 2001 (APA), et l'avis d'ordonnance doit énoncer le droit à un contrôle judiciaire.

- ✓ Un juge du droit administratif de la SOAH conduit l'audience et rend une proposition de décision
- ✓ L'ordonnance de la TREC doit inclure une déclaration du droit à un contrôle judiciaire
- ✓ Les procédures sont régies par la Loi sur la procédure administrative (Code du gouvernement, chapitre 2001)

## 8.8 Options après ordonnance définitive : Payer ou interjeter appel

Dans les 30 jours suivant la date à laquelle l'ordonnance devient définitive, la personne doit payer la sanction ou déposer une requête en révision judiciaire. L'exécution peut être suspendue en versant des fonds en séquestre, en déposant une caution de suspension d'exécution, ou en déposant une déclaration d'incapacité financière à payer. En cas d'incapacité financière, la personne supporte le fardeau de prouver son incapacité à la fois à payer et à constituer une caution.

- ✓ Dans les 30 jours suivant une ordonnance définitive, la personne doit payer ou demander une révision judiciaire
- ✓ L'exécution peut être suspendue par versement en séquestre, caution de suspension d'exécution, ou déclaration d'incapacité à payer
- ✓ La personne qui dépose une déclaration supporte le fardeau de prouver son incapacité financière

## 8.9 Pénalités civiles et privées pour activité sans licence

Une personne qui reçoit une commission ou toute autre contrepartie pour agir en tant que courtier ou agent immobilier sans licence ni certificat est responsable envers l'État (pénalité civile) et séparément envers une personne lésée (action privée) pour un montant ne pouvant être inférieur au montant reçu ni supérieur à trois fois le montant reçu. La TREC peut recouvrer la pénalité civile, les frais judiciaires et les honoraires d'avocat.

- ✓ Pénalité pour activité sans licence : au minimum le montant reçu, jusqu'à trois fois ce montant
- ✓ L'État (action civile) et une partie privée lésée peuvent tous deux recouvrer cette pénalité
- ✓ La TREC peut également recouvrer les frais judiciaires et les honoraires d'avocat raisonnables

## 8.10 Pénalités criminelles pour l'exercice sans licence

Violer intentionnellement le Chapitre 1101 ou un ordre de la TREC est un délit de classe A. Exercer en tant que courtier ou agent commercial, participer à une activité nécessitant un certificat, ou exploiter un service de localisation résidentielle sans la licence/certification requise est chacun un délit de classe A.

- ✓ La violation intentionnelle du Chapitre 1101 ou d'un ordre de la TREC est un délit de classe A
- ✓ Exercer en tant que courtier/agent commercial sans licence est un délit de classe A
- ✓ Exploiter un service de localisation résidentielle sans licence est un délit de classe A

## 8.11 L'action disciplinaire n'exclut pas les autres responsabilités

L'action disciplinaire prise à l'encontre d'une personne en vertu de la section 1101.652 ne la libère pas de sa responsabilité civile ou pénale. Cependant, une personne n'est pas civilement ou pénalement responsable de ne pas s'être renseignée sur, divulguer ou communiquer des informations concernant le fait qu'un occupant actuel ou ancien avait ou aurait pu avoir le SIDA, une maladie liée au VIH ou une infection à VIH.

- ✓ L'action disciplinaire n'élimine pas la responsabilité civile ou pénale distincte
- ✓ Aucune responsabilité pour ne pas divulguer le statut VIH/SIDA d'un occupant antérieur ou actuel

## 8.12 Recouvrement, Remise et Détermination Judiciaire

Si la pénalité n'est pas payée et n'est pas suspendue, le directeur exécutif peut confier le recouvrement au procureur général; si le procureur général refuse, la TREC peut recouvrer par tous les moyens légaux. Lors d'un contrôle judiciaire, le tribunal peut confirmer ou réduire la pénalité; si aucune violation n'est constatée, aucune pénalité n'est due. Les pénalités réduites ou annulées (plus intérêts au taux de la Réserve fédérale de New York) sont remises, et les cautionnements de sursis sont libérés.

- ✓ Les pénalités impayées peuvent être confiées au procureur général pour recouvrement
- ✓ Un tribunal peut confirmer ou réduire une pénalité, ou déterminer qu'aucune pénalité n'est due
- ✓ Les pénalités remises produisent des intérêts au taux de la Banque de réserve fédérale de New York

## 8.13 Actions injonctives par la Commission

La TREC peut engager une action en son propre nom pour enjoindre les violations du Chapitre 1101 ou d'une règle, sans alléguer ni prouver qu'aucun recours juridique adéquat n'existe ou que des dommages irréparables en résulteraient. De plus, en agissant par l'intermédiaire du procureur général (ou d'un procureur de comté/district), la TREC peut demander l'annulation ou l'interdiction des violations réelles ou potentielles à la cour de district. La commission n'est pas obligée de déposer une caution et les frais judiciaires ne peuvent pas être recouverts auprès d'elle.

- ✓ La TREC peut demander une ordonnance injonctive sans prouver l'inadéquation du recours juridique ou les dommages irréparables
- ✓ Les actions injonctives peuvent être intentées par le procureur général ou le procureur de comté/district
- ✓ La commission n'est pas tenue de déposer une caution et les frais judiciaires ne peuvent pas être recouverts auprès d'elle

## 8.14 Ordres de cessation et de désistement

S'il apparaît qu'une personne viole le chapitre 1101 ou le chapitre 1102 (ou leurs règles), la TREC, après notification et occasion d'une audience, peut émettre un ordre de cessation et de désistement interdisant l'activité. La violation d'un ordre de cessation et de désistement est motif à une sanction administrative en vertu du Sous-chapitre O.

- ✓ La TREC peut émettre un ordre de cessation et de désistement après notification et occasion d'une audience
- ✓ Un ordre de cessation et de désistement peut couvrir les violations du chapitre 1101 ou du chapitre 1102
- ✓ La violation de l'ordre est motif à une sanction administrative

## 8.15 Responsabilité pour la fourniture d'informations sur les prix de vente

Un titulaire de licence ou un organisme/association immobilier à but non lucratif qui fournit des informations sur le prix de vente ou les conditions de vente d'un bien immobilier pour faciliter l'inscription, la vente, la location, le financement ou l'évaluation n'est pas responsable envers une autre personne pour la fourniture de ces informations, sauf si la divulgation est spécifiquement interdite par la loi.

- ✓ La fourniture d'informations sur les prix de vente/conditions pour l'inscription, la vente, la location, le financement ou l'évaluation est protégée de la responsabilité
- ✓ La protection est perdue uniquement si la divulgation est spécifiquement interdite par la loi

## 8.16 Défaut de comparution à l'audience ; Dépens

Si un intimé reçoit une notification appropriée d'une audience de cas contesté mais ne se présente pas, le juge administratif peut tenir l'audience ou rendre une ordonnance, et l'intimé est lié comme s'il était présent. Le juge administratif peut adjuger à la TREC des dépens raisonnables sur preuve des frais engagés, y compris les frais de la SOAH, la découverte, les dépositions, les assignations à comparaître, la signification, les dépenses des témoins et de voyage, et les frais d'enquête.

- ✓ Un intimé qui ne se présente pas malgré une notification appropriée est lié par les résultats de l'audience
- ✓ Le juge administratif peut adjuger à la TREC des dépens raisonnables comprenant la SOAH, la découverte et les frais d'enquête

CHAPTER 9

# Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

## 9.1 Définitions des inspecteurs et niveaux de licence

Le chapitre 1102 définit trois niveaux de licences d'inspecteur dans une hiérarchie. Un inspecteur apprenti se forme sous la supervision directe d'un inspecteur professionnel ou immobilier. Un inspecteur immobilier travaille sous la supervision indirecte d'un inspecteur professionnel. Un inspecteur professionnel se présente au public comme étant formé et qualifié pour effectuer des inspections immobilières et accepte des contrats de la part des acheteurs ou des vendeurs. Une « inspection immobilière » est une opinion écrite ou orale sur l'état des améliorations apportées à un bien immobilier, incluant les éléments structurels, les éléments électriques, les systèmes mécaniques, les systèmes de plomberie ou l'équipement.

- ✓ Trois types de licences : inspecteur apprenti, inspecteur immobilier, inspecteur professionnel
- ✓ L'apprenti travaille sous supervision directe ; l'inspecteur immobilier travaille sous supervision indirecte d'un inspecteur professionnel
- ✓ Une inspection immobilière est une opinion écrite ou orale sur l'état des améliorations apportées à un bien immobilier
- ✓ « Inspecteur » désigne toute personne titulaire d'une licence en vertu du chapitre 1102

## 9.2 Exigences de licence par niveau

Une personne ne peut pas agir en tant qu'inspecteur apprenti à moins qu'elle ne détienne une licence d'apprenti ET ne soit sous la supervision directe d'un inspecteur immobilier ou professionnel. Une personne ne peut pas agir en tant qu'inspecteur immobilier à moins qu'elle ne détienne cette licence ET ne soit sous la supervision indirecte d'un inspecteur professionnel. Une personne ne peut pas agir en tant qu'inspecteur professionnel à moins qu'elle ne détienne une licence d'inspecteur professionnel.

- ✓ Les inspecteurs apprentis doivent être sous supervision directe
- ✓ Les inspecteurs immobiliers doivent être sous supervision indirecte d'un inspecteur professionnel
- ✓ Les inspecteurs professionnels n'ont besoin d'aucune supervision pour exercer

## 9.3 Actes interdits pour les inspecteurs

Un inspecteur ne peut pas effectuer une inspection de manière négligente ou incompétente. Un inspecteur ne peut pas accepter une mission dont les honoraires sont subordonnés au rapport d'une condition prédéterminée ou de conclusions spécifiques que l'inspecteur sait être fausses, et ne peut pas agir malhonnêtement, frauduleusement, ou avec tromperie ou fausse déclaration. Un inspecteur ne peut pas exercer la double fonction d'inspecteur et de mandant non divulgué ou courtier/agent immobilier, et ne peut pas effectuer ou s'engager à effectuer des réparations ou un entretien en relation avec une inspection en vertu d'un contrat d'arrhes, d'un bail ou d'un échange.

- ✓ Les inspections ne peuvent pas être effectuées de manière négligente ou incompétente
- ✓ Les honoraires ne peuvent pas être subordonnés au rapport d'une condition prédéterminée ou de conclusions fausses
- ✓ Un inspecteur ne peut pas agir comme inspecteur et mandant non divulgué ou courtier/agent immobilier
- ✓ Un inspecteur ne peut pas effectuer ou s'engager à effectuer des réparations ou un entretien en relation avec une inspection en vertu d'un contrat, d'un bail ou d'un échange

## 9.4 Supervision directe vs. Supervision indirecte

La supervision directe signifie que la personne est instruite et contrôlée par un professionnel ou un inspecteur immobilier responsable de ses actions, disponible pour consulter ou assister, ET physiquement présent au moment et au lieu de l'inspection. La supervision indirecte signifie que la personne est instruite et contrôlée par un inspecteur professionnel responsable de ses actions et disponible pour consulter ou assister, mais N'a PAS besoin d'être physiquement présent.

- ✓ La supervision directe exige que le superviseur soit physiquement présent à l'inspection
- ✓ La supervision indirecte ne nécessite pas la présence physique, seulement la disponibilité pour consultation
- ✓ Seul un inspecteur professionnel peut fournir une supervision indirecte

## 9.5 Admissibilité aux licences d'inspecteur apprenti et d'inspecteur immobilier

Un candidat à la licence d'inspecteur apprenti doit être âgé d'au moins 18 ans, citoyen américain ou étranger admis légalement, parrainé par un inspecteur professionnel, et satisfaire la commission quant à l'honnêteté, la fiabilité et l'intégrité. Un candidat à la licence d'inspecteur immobilier doit avoir détenu une licence d'apprenti pendant au moins trois mois, effectué au moins 25 inspections sous supervision directe, suivi au moins 90 heures de cours théoriques de cours fondamentaux, réussir l'examen, être parrainé par un inspecteur professionnel, et satisfaire aux normes d'honnêteté et de compétence.

- ✓ Le candidat apprenti doit être âgé d'au moins 18 ans
- ✓ Inspecteur immobilier : a détenu une licence d'apprenti pendant 3+ mois et effectué 25+ inspections sous supervision directe
- ✓ L'inspecteur immobilier doit suivre 90 heures de cours théoriques de cours fondamentaux en inspection immobilière
- ✓ Les deux requièrent un parrainage par un inspecteur professionnel

## 9.6 Admissibilité pour le permis d'inspecteur professionnel

Un candidat inspecteur professionnel doit avoir détenu un permis d'inspecteur immobilier pendant au moins 12 mois, avoir effectué au moins 175 inspections immobilières sous supervision indirecte, avoir suivi au moins 40 heures de cours en classe de cours fondamentaux (en plus des 90 heures requises pour inspecteur immobilier), réussir l'examen et satisfaire la commission quant à l'honnêteté, la fiabilité, l'intégrité et la compétence.

- ✓ Doit avoir détenu un permis d'inspecteur immobilier pendant au moins 12 mois
- ✓ Doit avoir effectué au moins 175 inspections sous supervision indirecte
- ✓ Exige 40 heures de classe supplémentaires au-delà des exigences pour inspecteur immobilier

## 9.7 Exigence de responsabilité financière

Un inspecteur doit maintenir une responsabilité financière soit par une police d'assurance responsabilité civile professionnelle avec une limite minimale de 100 000 $ par sinistre et 100 000 $ au total annuel agrégé couvrant la responsabilité professionnelle contre les violations du Sous-chapitre G, soit par une caution ou autre garantie acceptée par la commission. Une caution doit être d'au moins 100 000 $, continue et résiliable seulement après un préavis écrit de 90 jours. La preuve de responsabilité financière est requise pour la délivrance et le renouvellement de la licence.

- ✓ La couverture de responsabilité minimale est de 100 000 $ par sinistre et 100 000 $ au total annuel agrégé
- ✓ L'alternative est une caution d'au moins 100 000 $ qui est continue
- ✓ La preuve de responsabilité financière est une condition à la fois de la délivrance et du renouvellement

## 9.8 Durée de la licence, renouvellement et formation continue

Les licences peuvent être délivrées ou renouvelées pour une période maximale de 24 mois. Une licence expirée depuis 90 jours ou moins se renouvelle à 1,5 fois les frais de renouvellement ; expirée depuis plus de 90 jours mais moins de six mois se renouvelle à 2 fois les frais. Une licence expirée depuis six mois ou plus ne peut pas être renouvelée : la personne doit obtenir une nouvelle licence. Le renouvellement exige au minimum 16 heures de cours en classe de formation continue ou de cours de base pour chaque année de la période de validité de la licence, ainsi qu'une divulgation des condamnations criminelles.

- ✓ Les licences peuvent être délivrées/renouvelées pour une période maximale de 24 mois
- ✓ Expirée depuis 90 jours ou moins = 1,5x les frais ; 90 jours à 6 mois = 2x les frais ; plus de 6 mois = impossible de renouveler
- ✓ Le renouvellement exige 16 heures de cours en classe de formation continue par année de la période de validité de la licence
- ✓ Les candidats doivent divulguer les plaidoyers de culpabilité ou les condamnations criminelles au moment du renouvellement

## 9.9 Pouvoirs disciplinaires et sanctions

Après avis et audition, la commission peut réprimander, placer sous probation, suspendre ou révoquer la licence d'un inspecteur pour violation des dispositions ou règles. Un inspecteur dont la licence a été révoquée ne peut soumettre une nouvelle demande qu'un an après la révocation. La commission peut imposer des sanctions administratives. La violation intentionnelle constitue un délit de classe A, tout comme l'exercice délibéré de l'inspection immobilière sans licence (y compris lors d'une suspension ou révocation). Un panel disciplinaire peut suspendre temporairement une licence sans avis si l'inspecteur représente une menace continue au bien-être public.

- ✓ La commission peut réprimander, placer sous probation, suspendre ou révoquer une licence après avis et audition
- ✓ Un inspecteur dont la licence a été révoquée ne peut soumettre une nouvelle demande qu'un an après la révocation
- ✓ L'exercice sans licence ou la violation intentionnelle constitue un délit de classe A
- ✓ Un panel disciplinaire composé de trois membres peut suspendre temporairement une licence en cas de menace continue au bien-être public

## 9.10 Applicabilité et Exemptions du Chapitre

Le Chapitre 1102 ne s'applique pas à une personne qui répare, entretient ou inspecte les améliorations apportées à un bien immobilier (comme un électricien, un plombier, un charpentier ou un opérateur de lutte antiparasitaire) si cette personne ne représente pas au public, par la sollicitation personnelle ou la publicité, qu'elle exerce le métier d'inspection d'améliorations. Le chapitre n'empêche pas non plus une personne d'exercer des actes autorisés en vertu d'une autre licence ou d'un autre enregistrement délivré par l'État.

- ✓ Les électriciens, plombiers, charpentiers et opérateurs de lutte antiparasitaire sont exonérés s'ils ne font pas la publicité des services d'inspection
- ✓ Le chapitre ne déroge pas aux actes autorisés en vertu d'autres licences ou enregistrements d'État

## 9.11 Admissibilité du parrain et exigences de substitution

Un inspecteur professionnel peut parrainer un apprenti ou un inspecteur immobilier seulement s'il a complété au moins 200 inspections immobilières en tant qu'inspecteur professionnel. La commission peut substituer l'expérience pertinente et la formation supplémentaire aux inspections requises, mais ne peut pas exiger plus de 320 heures supplémentaires de cours de base, plus de 40 heures de travail sur le terrain, ou plus de sept ans d'expérience pertinente. La commission peut renoncer aux exigences pour les demandeurs agréés dans un autre État ayant des exigences sensiblement équivalentes.

- ✓ Un inspecteur professionnel doit avoir complété 200 inspections pour être admissible à parrainer
- ✓ Les règles de substitution ne peuvent pas exiger plus de 320 heures de cours supplémentaires ou 7 ans d'expérience
- ✓ La commission peut renoncer aux exigences pour les demandeurs agréés hors de l'État ayant une agrément équivalente

CHAPTER 10

# Supplement: Texas statutory disclosures

## 10.1 Avis de divulgation du vendeur pour les propriétés résidentielles (Code immobilier du Texas 5.008)

Le Code immobilier du Texas 5.008 exige qu'un vendeur de propriété immobilière résidentielles ne comprenant pas plus d'une unité d'habitation remette à l'acheteur un Avis de divulgation du vendeur écrit (formulaire TREC OP-H ou essentiellement similaire) à la date effective du contrat ou avant. L'avis rapporte la connaissance réelle du vendeur concernant l'état de la propriété à la date de signature et ne constitue pas une garantie ; il inclut désormais aussi des questions liées aux inondations ajoutées en 2019. Si l'avis n'est pas remis à la date du contrat ou avant, l'acheteur peut résilier le contrat pour quelque raison que ce soit par avis écrit dans les 7 jours suivant sa réception. Les transferts exonérés comprennent les transferts ordonnés par le tribunal, les ventes de saisie et de fiduciaire, les transferts par un fiduciaire administrant une succession ou une fiducie, les transferts entre copropriétaires, conjoints ou parents en ligne directe, les transferts vers ou d'une entité gouvernementale, et une résidence nouvelle jamais occupée à titre résidentiel. Source : Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ S'applique aux propriétés résidentielles ne comprenant pas plus d'une unité d'habitation ; remise à la date effective du contrat ou avant.
- ✓ L'acheteur peut résilier pour quelque raison que ce soit dans les 7 jours suivant la réception d'un avis tardif.
- ✓ L'avis reflète uniquement la connaissance du vendeur ; ce n'est pas une garantie et ne remplace pas l'inspection.
- ✓ Exonéré : maisons neuves jamais occupées, ventes de saisie/fiduciaire, ordonnées par le tribunal, fiduciaire, copropriétaires/conjoint/parents en ligne directe et transferts gouvernementaux.
- ✓ Depuis 2019, l'avis comprend des questions sur l'historique des inondations, le bassin versant, le réservoir et l'assurance contre les inondations.

## 10.2 Avis Statutaires de Contrat : MUD, PID, Côtier, Annexation et Autres Divulgations au Texas

La loi du Texas exige plusieurs avis statutaires en plus de la divulgation du vendeur. Un vendeur de propriété dans un district de services publics municipaux ou un district hydrique similaire doit remettre à l'acheteur l'avis statutaire du district concernant le taux d'imposition, l'endettement obligataire et les frais avant l'exécution du contrat, et l'avis doit être signé et reconnu (Water Code 49.452) ; l'omission permet à l'acheteur de résilier. Une propriété dans un district d'amélioration publique exige l'Avis d'Obligation de Payer l'Évaluation PID avant le contrat (Prop. Code 5.014), et le vendeur doit également divulguer si la propriété se trouve dans une zone de services d'eau ou d'égouts agréée (Water Code 13.257) ou est sujette à annexation ou se trouve dans une juridiction extraterritoriale (Prop. Code 5.011). Les propriétés côtières exigent l'avis d'accès public aux plages (Nat. Res. Code 61.025) et l'avis des risques naturels des zones côtières (33.135), et les propriétés avec un système de distribution de propane ou des frais de transfert privé ont leurs propres avis (5.011, 5.205). Les propriétés dans une plaine inondable ou ayant certains antécédents de privilèges ou de restrictions sont traitées dans la divulgation du vendeur et dans les formulaires promulgués par TREC ; les propriétaires doivent également remettre aux locataires un avis de divulgation d'inondation (Prop. Code 92.0135). Source : Tex. Water Code 49.452, 13.257 ; Tex. Prop. Code 5.011, 5.014, 92.0135 ; Tex. Nat. Res. Code 61.025, 33.135

- ✓ L'avis MUD doit être remis et signé avant l'exécution du contrat ; l'acheteur peut résilier s'il est omis.
- ✓ L'avis d'évaluation PID (Prop. Code 5.014) est requis avant le contrat et est enregistré.
- ✓ Les propriétés côtières nécessitent les avis relatifs aux plages publiques (61.025) et aux risques côtiers (33.135).
- ✓ Le vendeur doit divulguer la zone de services d'eau/égouts CCN, l'exposition à l'annexation et les obligations de frais de transfert privé.
- ✓ Les propriétaires doivent remettre aux locataires résidentiels un avis écrit de divulgation d'inondation (92.0135).

CHAPTER 11

# Supplement: landlord-tenant law

## 11.1 Dépôts de garantie résidentiels au Texas : Restitution sous 30 jours et pénalités de mauvaise foi

Le Texas n'impose pas de plafond statutaire sur le montant d'un dépôt de garantie résidentiels, mais le Chapitre 92, Sous-chapitre C du Code de la propriété régit sa restitution. Le propriétaire doit restituer le dépôt, déduction faite des retenues légales avec une liste détaillée écrite, dans les 30 jours après que le locataire ait libéré les lieux ; le propriétaire n'a aucune obligation de restituer ou de détailler tant que le locataire ne fournit pas une adresse de renvoi écrite. Les retenues ne peuvent pas être effectuées pour l'usure normale. Un propriétaire qui retient un dépôt de mauvaise foi est responsable de 100 dollars plus trois fois le montant indûment retenu plus les honoraires d'avocat, perd le droit de retenir une partie du dépôt, et supporte la charge de prouver que les retenues sont raisonnables. Un locataire qui retient le loyer du dernier mois au motif que le dépôt le couvre est présumé agir de mauvaise foi et est responsable de trois fois le loyer retenu plus les honoraires d'avocat. Source : Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ Le dépôt doit être restitué dans les 30 jours après que le locataire ait libéré les lieux.
- ✓ Le propriétaire n'est pas tenu de restituer ou de détailler tant que le locataire ne fournit pas une adresse de renvoi écrite.
- ✓ L'usure normale ne peut pas être déduite ; les retenues exigent une liste détaillée écrite.
- ✓ Retenue de mauvaise foi : 100 dollars plus 3 fois le montant indûment retenu plus les honoraires d'avocat.
- ✓ Un locataire qui retient le loyer du dernier mois est responsable de 3 fois le loyer retenu plus les honoraires d'avocat.
- ✓ Le Texas n'impose pas de limite statutaire sur le montant d'un dépôt de garantie résidentiels.

## 11.2 Obligations de réparation du propriétaire, changements de serrure, frais de retard et avis d'expulsion

Selon le Code de la propriété 92.052, un propriétaire doit faire un effort diligent pour réparer une condition qui affecte matériellement la santé physique ou la sécurité d'un locataire ordinaire après que le locataire ait donné un avis et soit à jour dans le paiement du loyer ; un délai raisonnable est présumé être 7 jours. Les recours des locataires (92.056, 92.0561) incluent la résiliation, la réparation-et-déduction limitée au plus élevé d'un mois de loyer ou 500 $, et les recours judiciaires ; les représailles du propriétaire dans les 6 mois sont interdites (92.331). Un propriétaire peut changer les serrures pour loyer impayé seulement après un avis écrit préalable et doit fournir une nouvelle clé sur demande à toute heure indépendamment du paiement (92.0081), et ne peut pas interrompre les services publics sauf pour les réparations bona fide ou les urgences (92.008). Les frais de retard ne peuvent pas être facturés jusqu'à ce que le loyer reste impayé deux jours complets après la date d'échéance et doivent être raisonnables ; un frais est présumé raisonnable s'il ne dépasse pas 12 % du loyer mensuel pour 4 unités ou moins ou 10 % pour plus de 4 unités (92.019). L'expulsion (saisie forcée) en vertu du chapitre 24 exige un avis écrit de vacance, 3 jours par défaut sauf si le bail en stipule autrement, suivi d'une action devant la cour de justice ; l'auto-exécution de l'expulsion est interdite (vérifier les modifications procédurales de 2026 de la SB 38). Source : Tex. Prop. Code 92.052-92.0561, 92.0081, 92.019, 24.005

- ✓ Le propriétaire doit réparer les conditions de santé et de sécurité après notification ; 7 jours est présumé un délai raisonnable.
- ✓ La réparation-et-déduction est plafonnée au plus élevé d'un mois de loyer ou 500 $.
- ✓ Les frais de retard s'appliquent seulement après que le loyer reste impayé 2 jours complets ; refuge sûr 12 % (4 unités ou moins) ou 10 % (plus de 4 unités).
- ✓ Le changement de serrure pour loyer impayé nécessite un avis écrit préalable et une nouvelle clé doit être remise sur demande indépendamment du paiement.
- ✓ L'avis écrit de vacance par défaut est de 3 jours avant le dépôt d'une action en expulsion devant la cour de justice ; le propriétaire doit remettre au locataire une copie du bail dans les 3 jours ouvrables.

CHAPTER 12

# Supplement: Texas property law

## 12.1 Protection du homestead au Texas et limites des prêts sur valeur nette de la maison

La Constitution du Texas (art. XVI, 50-51) et le Code de la propriété, chapitre 41, protègent le homestead contre la vente forcée par les créanciers généraux. Un homestead urbain peut atteindre 10 acres dans un ou plusieurs lots contigus; un homestead rural peut atteindre 200 acres pour une famille ou 100 acres pour un adulte célibataire. La vente forcée est autorisée uniquement pour les dettes énumérées constitutionnellement, telles que le prix d'achat, les impôts fonciers, l'owelty de partition, les privilèges de mécanicien pour les améliorations contractées par écrit, les refinancements, les prêts sur valeur nette de la maison, les hypothèques inverses et certains privilèges du HOA ou de l'impôt fédéral. Un prêt sur valeur nette de la maison ne peut pas dépasser 80 pour cent de la juste valeur marchande, y compris tous les privilèges, ne peut être clôturé au plus tôt que 12 jours après la demande, comporte un droit de rétractation de 3 jours, est limité à un par période de 12 mois, et les frais de prêteur sont plafonnés à 2 pour cent du principal. Les deux conjoints doivent participer à toute vente ou charge du homestead, quel que soit le conjoint qui détient le titre (Code de la famille 5.001). Source: Tex. Const. art. XVI, 50-51; Tex. Prop. Code 41.001-41.002; Tex. Fam. Code 5.001

- ✓ Homestead urbain: jusqu'à 10 acres contigus; homestead rural: 200 acres (famille) ou 100 acres (adulte célibataire).
- ✓ Le homestead ne peut pas être vendu pour des dettes non garanties générales; les privilèges de prix d'achat, d'impôts, d'amélioration, d'owelty, de refinancement et de valeur nette de la maison peuvent être saisis.
- ✓ Prêts sur valeur nette de la maison: privilèges totaux limités à 80 % de la juste valeur marchande; un par an; délai d'attente de 12 jours après la demande; rétractation de 3 jours; plafond des frais de 2 %.
- ✓ Les deux conjoints doivent signer pour transférer ou grever le homestead, même si un seul figure au titre.
- ✓ Une vente simulée ou une renonciation au statut de homestead est nulle à l'égard du demandeur du homestead.

## 12.2 Communauté de biens, Consentement du conjoint, Actes et Enregistrement

Le Texas est un État de communauté de biens : les biens acquis pendant le mariage sont présumés être des biens communs (Family Code 3.003), tandis que les biens possédés avant le mariage ou acquis par donation, testament ou succession sont des biens propres (3.001). Indépendamment de la propriété, les deux conjoints doivent consentir à tout acte de disposition ou de constitution de charge grevant la résidence principale (Family Code 5.001), de sorte qu'un titulaire de licence doit obtenir les signatures des deux conjoints sur les annonces et les contrats impliquant un vendeur marié. Un acte de transmission d'immeuble doit être écrit, signé par le constituant et remis (Property Code 5.021) ; pour être enregistré, il doit être authentifié par un notaire ou attesté par des témoins (12.001). L'enregistrement se fait auprès du greffier du comté du comté où le bien est situé ; un acte non enregistré est nul à l'égard d'un créancier ou d'un acheteur subséquent de bonne foi sans connaissance (13.001), et le Texas n'impose aucun impôt de mutation, seulement des frais d'enregistrement du comté. Les périodes de possession acquisitive sont de 3, 5, 10 et 25 ans selon le titre imparfait et le paiement des taxes (Civ. Prac. & Rem. Code 16.024-16.028). Source : Tex. Fam. Code 3.001-3.003, 5.001 ; Tex. Prop. Code 5.021, 12.001, 13.001

- ✓ Les biens acquis pendant le mariage sont présumés être des biens communs ; les donations, les successions et les biens prématrimoniales sont des biens propres.
- ✓ Les deux conjoints doivent signer pour vendre ou hypothéquer la résidence principale, même si le titre est au nom d'une seule personne.
- ✓ Un acte doit être écrit, signé par le constituant et remis ; l'authentification est nécessaire pour l'enregistrement.
- ✓ Les actes non enregistrés sont nuls contre les acheteurs subséquents de bonne foi et les créanciers sans connaissance.
- ✓ Le Texas ne facture aucun impôt de mutation immobilière ou hypothécaire ; les périodes de possession acquisitive sont de 3, 5, 10 et 25 ans.

## 12.3 Contrats Exécutoires (Contrats pour Acte) pour Propriétés Résidentielles

Le Chapitre 5, Sous-chapitre D du Code de la Propriété du Texas réglemente strictement les contrats exécutoires (contrats pour acte et options de location avec achat combinées) pour les propriétés résidentielles utilisées comme résidence de l'acheteur, à l'exception des contrats exécutés dans les 180 jours. Avant la signature, le vendeur doit fournir à l'acheteur un relevé ou un plan, les divulgations de l'état de la propriété et de tous les privilèges, ainsi qu'une divulgation de financement indiquant le prix, le taux d'intérêt et le calendrier de paiement ; le vendeur doit enregistrer le contrat dans les 30 jours suivant son exécution (5.076) et fournir un relevé comptable annuel chaque janvier (5.077). En cas de défaut de l'acheteur, le vendeur doit donner un avis écrit de 30 jours avec droit de remédier, et une fois que l'acheteur a payé 40 pour cent du prix ou 48 paiements mensuels, le vendeur ne peut pas confisquer mais doit procéder à une forclusion en vertu de la section 51.002 (5.066). Le vendeur ne peut généralement pas vendre sous contrat exécutoire une propriété grevée d'un privilège sauf si cela est autorisé (5.085), et l'acheteur peut à tout moment convertir le contrat en acte et privilège de vendeur (5.081). Les violations exposent le vendeur à des dommages liquidés et à la responsabilité en vertu de la Loi sur les pratiques commerciales déloyales. Source : Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ S'applique aux contrats exécutoires résidentiels de plus de 180 jours.
- ✓ Le vendeur doit enregistrer le contrat dans les 30 jours et fournir un relevé comptable annuel chaque janvier.
- ✓ Le défaut exige un avis écrit de 30 jours et l'opportunité de remédier.
- ✓ Après 40 % payés ou 48 paiements mensuels, le vendeur doit procéder à une forclusion en vertu de la section 51.002 plutôt que de confisquer.
- ✓ L'acheteur peut convertir le contrat exécutoire en acte avec un privilège de vendeur à tout moment.

CHAPTER 13

# Supplement: property tax

## 13.1 Fiscalité immobilière au Texas : Exemptions d'habitation principale, plafonnement de l'évaluation, protestations et dates de paiement

Le Texas n'a pas d'impôt sur le revenu de l'État et pas de taxe de transfert immobilier ; la taxe foncière ad valorem est la principale taxe immobilière et est administrée localement par le district d'évaluation du comté et collectée par les unités fiscales locales. La propriété est évaluée à la valeur marchande au 1er janvier, date à laquelle le privilège fiscal s'attache ; les avis de valeur évaluée sont envoyés au printemps et un propriétaire peut contester auprès de la Commission d'examen des évaluations avant le 15 mai ou 30 jours après l'avis, selon la date la plus tardive. Une habitation principale ordinaire est exempte d'un montant fixe d'impôts scolaires (100 000 $ depuis 2023 ; la législation de 2025 approuvée par les électeurs l'a augmenté à 140 000 $), avec des exonérations supplémentaires pour les propriétaires de 65 ans ou plus ou handicapés, une exonération locale optionnelle jusqu'à 20 %, et un plafond d'impôt scolaire pour les propriétaires de plus de 65 ans ou handicapés. La valeur évaluée d'une habitation principale ne peut augmenter de plus de 10 % par an plus les améliorations nouvelles (Code fiscal 23.23). Les impôts sont dus à la réception de la facture et deviennent arriérés le 1er février, avec pénalités et intérêts par la suite ; les terres agricoles admissibles (utilisation libre) sont évaluées sur la valeur de productivité avec un remboursement de 3 ans d'économies d'impôts si l'utilisation change. Source : Tex. Tax Code 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ Date d'évaluation et attachement du privilège : 1er janvier ; impôts arriérés au 1er février.
- ✓ Exonération d'habitation principale scolaire : 100 000 $ (2023), augmenté à 140 000 $ par la législation de 2025.
- ✓ L'augmentation de la valeur évaluée d'une habitation principale est plafonnée à 10 % par an.
- ✓ Délai de protestation : 15 mai ou 30 jours après l'avis d'évaluation, selon la date la plus tardive, auprès de la Commission d'examen des évaluations.
- ✓ Le Texas n'a pas de taxe de transfert d'État et pas d'impôt sur le revenu de l'État ; le remboursement agricole couvre 3 ans.

CHAPTER 14

# Supplement: foreclosure and redemption

## 14.1 Procédure de saisie non judiciaire et droits de rachat

Le Texas est un État de saisie non judiciaire basé sur l'acte de fiducie (théorie du titre en pratique). Selon le Code de la propriété 51.002, la vente du fiduciaire se tient le premier mardi du mois entre 10 h et 16 h (premier mercredi si le mardi est le 1er janvier ou le 4 juillet) au lieu désigné par le tribunal des commissaires du comté ; au moins 21 jours avant la vente, un avis doit être affiché à la porte du tribunal, déposé auprès du greffier du comté et envoyé par courrier recommandé à chaque débiteur. Pour une résidence, l'emprunteur doit d'abord recevoir un avis écrit de 20 jours de défaut de paiement et la possibilité de régulariser. Il n'existe pas de droit statutaire de rachat après une saisie d'acte de fiducie ; le débiteur peut opposer la juste valeur marchande en compensation dans toute action en déficit, qui doit être intentée dans les 2 ans (51.003). Les prêts sur valeur nette de la maison et les hypothèques inversées nécessitent une ordonnance du tribunal en vertu de la Règle 736 avant la saisie. Le rachat de vente fiscale est de 2 ans pour un homestead résidentiel, un terrain agricole ou un intérêt minéral (prime de 25 % la première année, 50 % la deuxième) et de 180 jours pour les autres biens (Code fiscal 34.21) ; les saisies d'évaluation des HOA permettent un rachat de 180 jours (Code de la propriété 209.011). Source : Tex. Prop. Code 51.002-51.003, 209.011 ; Tex. Tax Code 34.21

- ✓ Vente : premier mardi du mois, 10 h à 16 h, au lieu désigné par le comté.
- ✓ Avis de vente au moins 21 jours avant : affiché au tribunal, déposé auprès du greffier du comté, envoyé par courrier recommandé au débiteur.
- ✓ Les emprunteurs résidentiels reçoivent un avis écrit de 20 jours pour régulariser avant l'avis de vente.
- ✓ Aucun droit statutaire de rachat après une saisie d'acte de fiducie ; action en déficit dans les 2 ans avec compensation de juste valeur marchande.
- ✓ Rachat de vente fiscale : 2 ans pour homestead/terrains agricoles/minéraux (prime 25 %/50 %), 180 jours pour autres biens ; rachat de saisie HOA 180 jours.

CHAPTER 15

# Supplement: condominium and HOA law

## 15.1 Divulgations relatives aux Condominiums et aux Associations de Propriétaires, ainsi que Certificats de Revente

Pour une revente de condominium, le Code de la Propriété 82.157 (Loi uniforme sur les condominiums) exige du vendeur qu'il fournisse à l'acheteur la déclaration, les statuts, les règlements et un certificat de revente de l'association indiquant les évaluations, les montants impayés, les réserves, les litiges en cours et l'assurance. Un vendeur de propriété dans une subdivision avec une association obligatoire de propriétaires doit donner à l'acheteur l'Avis statutaire des Obligations Relatives à l'Adhésion à une Association de Propriétaires (Code de la Propriété 5.012) avant la signature du contrat ; s'il n'est pas donné, l'acheteur peut résilier. Le Chapitre 207 permet à un acheteur ou propriétaire de demander des informations de subdivision (certificat de revente) que l'association doit livrer dans les 10 jours ouvrables, avec des frais plafonnés par la loi. Le Chapitre 209 (Loi sur la Protection des Propriétaires de Propriétés Résidentielles) exige un avis et une occasion de remédier avant les amendes ou la saisie, impose des plans de paiement, et accorde un droit de rachat de 180 jours après une saisie de privilège d'évaluation. TREC promulgue un Addendum pour la Propriété Soumise à l'Adhésion Obligatoire à une Association de Propriétaires pour ces transactions. Source : Code de la Propriété du Texas 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ Les reventes de condos exigent un certificat de revente et des documents de gouvernance selon le Code de la Propriété 82.157.
- ✓ L'avis obligatoire de l'association de propriétaires (5.012) doit être donné avant la signature du contrat ; l'acheteur peut résilier s'il est omis.
- ✓ Le certificat de revente de subdivision doit être livré dans les 10 jours ouvrables suivant la demande selon le Chapitre 207.
- ✓ L'association doit donner un avis et une occasion de remédier avant les amendes ou la saisie ; droit de rachat de 180 jours après la saisie de l'association.
- ✓ Utiliser l'addendum de l'association de propriétaires promulgué par TREC lorsque la propriété se trouve dans une association obligatoire.

CHAPTER 16

# Supplement: TREC commission rules

## 16.1 Règles TREC concernant la publicité, les noms commerciaux supposés et les noms d'équipe (22 TAC 535.154-535.155)

La règle TREC 535.155 définit une publicité comme toute communication qui incite une personne à utiliser les services d'un titulaire de licence, y compris les panneaux, les sites Web, les médias sociaux et les cartes de visite. Chaque publicité doit inclure le nom du courtier ou le nom commercial supposé enregistré du courtier dans une police au moins moitié de la taille de la plus grande information de contact d'un agent commercial ou d'une équipe, et ne doit pas induire en erreur, laisser entendre qu'un agent commercial est un courtier, ou faire la publicité d'une propriété sans le consentement du propriétaire. Les noms commerciaux supposés et les noms d'équipe doivent être enregistrés auprès de TREC avant utilisation (535.154); un nom d'équipe doit se terminer par le mot équipe ou groupe et ne peut pas contenir des mots tels que courtage, compagnie, immobilier ou associés qui impliquent qu'il s'agit d'un courtage. Les remises ou les avantages ne peuvent être offerts qu'avec le consentement du courtier et doivent divulguer que la remise est soumise au consentement du prêteur du client ou d'une autre partie. Un agent commercial ne peut pas faire de publicité sans le nom du courtier parrain, et un titulaire de licence agissant en tant que mandant doit divulguer son statut de licence par écrit (535.144). Source : 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ Le nom du courtier ou le nom commercial supposé enregistré doit apparaître dans chaque publicité à une taille au moins égale à la moitié de la plus grande information de contact.
- ✓ Les noms d'équipe doivent être enregistrés auprès de TREC, se terminer par équipe ou groupe, et ne pas laisser entendre une agence de courtage distincte.
- ✓ Les publicités ne peuvent pas laisser entendre qu'un agent commercial est un courtier ou faire la publicité d'une propriété sans le consentement du propriétaire.
- ✓ Les noms commerciaux supposés doivent être enregistrés auprès de TREC avant utilisation.
- ✓ Les titulaires de licence agissant en tant que mandants doivent divulguer par écrit qu'ils détiennent une licence.

CHAPTER 17

# Supplement: fair housing

## 17.1 Loi texane sur l'équité du logement (Code des biens, ch. 301)

La Loi texane sur l'équité du logement, Chapitre 301 du Code des biens, reflète la Loi fédérale sur l'équité du logement et protège les mêmes sept catégories : race, couleur, religion, sexe, situation familiale, origine nationale et handicap ; le Texas n'ajoute aucune classe protégée supplémentaire au niveau de l'État, bien que certaines villes le fassent par ordonnance. Elle interdit le refus de vendre ou de louer, les conditions discriminatoires, la publicité discriminatoire, le blocus immobilier, l'orientation sélective, la discrimination en matière de prêt ou de services de courtage, et exige des aménagements et des modifications raisonnables pour les personnes handicapées. Les exemptions incluent une maison unifamiliale vendue ou louée par le propriétaire sans courtier ou publicité discriminatoire, les habitations occupées par le propriétaire de quatre unités ou moins, les organisations religieuses et les clubs privés, ainsi que les logements pour personnes âgées, mais les titulaires de licence ne sont jamais exempts. La loi est appliquée par la Division des droits civils de la Commission du travail du Texas, organisme sensiblement équivalent ; une plainte doit être déposée dans un délai d'un an suivant l'acte allégué et une action civile dans un délai de deux ans. La TREC peut également discipliner un titulaire de licence pour violations de l'équité du logement en vertu du TRELA 1101.652. Source : Tex. Prop. Code 301.001-301.171 ; Tex. Occ. Code 1101.652

- ✓ Les classes protégées au Texas sont les mêmes sept que celles de la loi fédérale ; aucune classe supplémentaire au niveau de l'État.
- ✓ Appliquée par la Division des droits civils de la Commission du travail du Texas.
- ✓ Plainte administrative dans un délai d'un an ; action civile dans un délai de deux ans.
- ✓ Les exemptions du propriétaire sont perdues si un courtier est utilisé ou si une publicité discriminatoire est publiée.
- ✓ Les violations constituent également des motifs de discipline par la TREC contre un titulaire de licence.