New York State
Department of State
Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001
Sèvis Kliyan: (518) 474-4429
www.dos.ny.gov

Fòm Divilgasyon Enfòmasyon Pou Achtè ak Vandè Eta New York.

SA SE PA YON KONTRA

Lwa Eta New York mande pou ajan lisansye byen imobilye k ap aji kòm ajan pou achtè oswa vandè pwopriyete pou di moun ki posib vin achtè oswa vandè yo ke y ap travay ak yo a, ki kalite relasyon yo gen ak ajans yo a ansanm ak dwa ak obligasyon sa vin kreye. Divilgasyon sa ap ede w fè chwa apre w fin gen enfòmasyon sou relasyon ou avèk koutye imobilye a ansanm ak ajan lavant li yo.

Pandan tout tranzaksyon an, ou ka resevwa plis pase yon fòm divilgasyon. Lwa a ka mande pou chak ajan k ap ede nan tranzaksyon an prezante ou fòm divilgasyon sa a. Yon ajan byen imobilye se yon moun ki kalifye pou bay konsèy sou byen imobilye.

Si ou bezwen konsèy legal, sou taks oswa lòt konsèy, konsilte yon pwofesyonèl nan domèn nan.

Divilgasyon Konsènan Byen Imobilye Relasyon Ajans

Ajan Vandè

Yon ajan vandè se yon ajan ke yon vandè anplwaye pou reprezante enterè vandè a. Pou ajan vandè a fè sa, li jwenn yon achtè pou kay vandè a nan yon pri ak kondisyon ki akseptab pou vandè a. Yon ajan vandè genyen, men se pa sa sèlman, obligasyon fidisyè sa yo (bay nivo swen nòmal ki pi wo a) anvè vandè a: swen rezonab, fidelite total, konfidansyalite, divilgasyon tout enfòmasyon, obeyisans ak devwa pou rann kont. Yon ajan vandè pa reprezante enterè achtè a. Obligasyon yon ajan vandè depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an ak vandè a. Nan rapò ak achtè a, yon ajan vandè dwe (a) itilize konpetans rezonab ak swen nan reyalizasyon travay li kòm ajan; (b) fè tranzaksyon onètman, san patipri epi avèk bònfwa; epi (c) divilge tout enfòmasyon ke li konnen kòm ajan ki ka gen anpil efè sou valè pwopriyete a oswa pou moun anvi li, sof si lalwa prevwa yon lòt bagay.

Ajan Achtè

Yon ajan achtè se yon ajan ke yon achtè anplwaye pou reprezante enterè achtè a. Pou ajan achtè a fè sa, li negosye acha yon kay nan yon pri ak dapre kondisyon ki akseptab pou achtè a. Yon ajan achtè genyen, men se pa sa sèlman, obligasyon fidisyè sa yo (bay nivo swen nòmal ki pi wo a) anvè achtè a: swen rezonab, fidelite total, konfidansyalite, divilgasyon tout enfòmasyon, obeyisans ak devwa pou rann kont. Ajan achtè a pa reprezante enterè vandè a. Obligasyon yon ajan achtè depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an ak achtè a. Nan rapò ak vandè a, yon ajan achtè dwe (a) itilize konpetans rezonab ak swen nan reyalizasyon travay li kòm ajan; (b) fè tranzaksyon onètman, san patipri epi avèk bònfwa; epi (c) divilge tout enfòmasyon ke li konnen kòm ajan ki ka gen anpil efè sou kapasite ak/oswa volonte achtè a pou fè yon kontra pou achte pwopriete vandè a ki pa annakò avèk devwa fidisyè ajan an genyen anvè achtè a.

Ajan Koutye

Yon ajan koutye se yon ajan ki kolabore oswa anplwaye ak yon ajan listing (ajan ki ede pwopriyetè vann kay) oswa ak yon ajan achtè (men li p ap travay pou menm antrepriz la kòm ajan listing oswa ajan achtè) pou ede ajan listing lan oswa ajan achtè a jwenn yon pwopriyete pou vann oswa pou achte, pou vandè ajan listing lan oswa achtè ajan achtè a. Ajan koutye a pa gen yon relasyon dirèk ak achtè a oswa vandè a epi achtè a oswa vandè a pa ka bay enstriksyon oswa direksyon dirèkteman a ajan koutye a. Achtè a ak vandè a poutèt sa pa gen responsablite endirèk pou zak ajan koutye a. Ajan listing lan oswa ajan achtè a bay direksyon ak enstriksyon a ajan koutye a. Se poutèt sa ajan listing oswa ajan achtè a ap gen responsablite pou zak ajan koutye a.

Ajan Doub

Yon koutye byen imobilye kapab reprezante alafwa achtè ak vandè si yo toude, achtè a ak vandè a, bay konsantman enfòme yo alekri. Nan yon sitiyasyon ajans doub konsa, ajan an pa pral kapab bay tout devwa fidisyè yo pou vandè a ak achtè a. Obligasyon yon ajan depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an, ak achtè a e vandè a. Yon ajan k ap aji kòm yon ajan doub dwe eksplike ak anpil atansyon a toude, achtè a ansanm ak vandè a, ke ajan an ap aji pou lòt pati a tou. Ajan an dwe eksplike tou konsekans ki posib nan yon reprezantasyon doub, ki gen ladan li, lefèt ke yo aksepte yon relasyon ajans doub ni achtè a, ni vandè a renonse a dwa fidelite total yo. Yon achtè ak vandè dwe egzaminen ak anpil atansyon konsekans ki posib nan yon relasyon ajans doub anvan yo aksepte reprezantasyon sa. Pou bay konsantman enfòme alavans pou ajans doub, yon vandè oswa achtè ka endike sa sou fòm sa a.

Ajan Doub ak Ajan Lavant Deziyen

Si achtè a ak vandè a bay konsantman enfòme yo alekri, mandan yo ak koutye byen imobilye ki reprezante toude pati yo kòm yon ajan doub ka deziyen yon ajan lavant (sales agent) pou reprezante achtè a epi yon lòt ajan lavant ki reprezante vandè a. Yon ajan lavant travay anba sipèvizyon koutye byen imobilye a. Ak konsantman enfòme achtè a ak vandè a alekri, ajan lavant deziyen pou achtè a ap fonksyone kòm ajan achtè a ki reprezante enterè achtè a epi defann onon achtè a, epi ajan lavant deziyen pou vandè a ap fonksyone kòm ajan vandè a ki reprezante enterè vandè a epi defann onon vandè a nan negosyasyon yo ant achtè a ak vandè a. Yon ajan lavant deziyen pa kapab bay tout

devwa fidisyè yo pou mèt kay la oswa lokatè a. Yon ajan lavant deziyen pa kapab bay tout devwa fidisyè yo pou achtè a oswa pou vandè a. Ajan lavant deziyen an dwe eksplike ke tankou ajan doub ke l ap fonksyone anba sipèvizyon li a, li pa ka bay fidelite total. Yon achtè oswa vandè dwe egzaminen ak anpil atansyon konsekans ki posib nan yon relasyon ajans doub avèk ajan lavant deziyen anvan yo aksepte reprezantasyon sa. Pou bay konsantman enfòme alavans pou ajans doub avèk ajan lavant deziyen, yon vandè oswa achtè ka endike sa sou fòm sa a.

Mwen te resevwa fòm sa nan men _____ ki nan _____

(Ekri Non Ajan Lisansye ak lèt detache) *(Ekri ak lèt detache Non Konpayi, Sosyete oswa Koutaj)*

yon koutye byen imobilye lisansye k ap aji nan enterè:

(_____) Vandè antan yon *(tcheke ki kalite relasyon anba a)*

(_____) Ajan Vandè
(_____) Ajan Koutye

(_____) Achtè antan yon *(tcheke ki kalite relasyon anba a)*

(_____) Ajan Achtè
(_____) Ajan Koutye

(_____) Ajan Doub
(_____) Ajan Doub ak Ajan Lavant Deziyen

Pou konsantman enfòme alavans pou swa ajans doub oswa ajans doub avèk ajan lavant deziyen, ranpli seksyon ki anba a:

(_____) Konsantman Enfòme Alavans pou Ajans Doub
(_____) Konsantman Enfòme Alavans pou Ajans Doub avèk Ajan Lavant Deziyen

Si ajan doub avèk ajan lavant deziyen indike anwo a: _____ nonmen pou reprezante achtè a; epi _____ nonmen pou reprezante vandè a nan trazaksyon sa a.

(Mwen) (Nou) _____ konfime nou resevwa yon kopi fòm divilgasyon sa a:

Siyati { } Achtè(yo) ak/oswa { } Vandè(yo):

_____ _____

_____ _____

Dat la: _____ Dat la: _____