
THE REAL ESTATE BROKERS ACT
(C.C.S.M. c. R20)

Real Estate Brokers Regulation, amendment

Regulation 96/2004
Registered June 3, 2004

Manitoba Regulation 56/88 R amended

1 The *Real Estate Brokers Regulation, Manitoba Regulation 56/88 R*, is amended by this regulation.

2 Section 1 is amended by adding the following definitions:

"Act" means *The Real Estate Brokers Act*; (« Loi »)

"common-law partner" means common-law partner as defined in *The Homesteads Act*; (« conjoint de fait »)

3 Section 3.1 is replaced with the following:

Additional forms

3.1(1) When an offer to purchase real estate in Form 1 or 2 of Schedule A is obtained by a broker, salesperson or authorized official, the offer to purchase shall include a schedule in Form 3 of Schedule A if the offer provides that part or all of the purchase price will be financed by the assumption by the purchaser of a mortgage registered against the real estate.

3.1(2) When an offer to purchase real estate in Form 1 or 2 of Schedule A is obtained by a broker, salesperson or authorized official, the offer to purchase may include a schedule in Form 5 of Schedule A.

LOI SUR LES COURTIERS EN IMMEUBLES
(c. R20 de la C.P.L.M.)

Règlement modifiant le Règlement sur les courtiers en immeubles

Règlement 96/2004
Date d'enregistrement : le 3 juin 2004

Modification du R.M. 56/88 R

1 Le présent règlement modifie le *Règlement sur les courtiers en immeubles, R.M. 56/88 R*.

2 L'article 1 est modifié par adjonction, en ordre alphabétique, des définitions suivantes :

« **conjoint de fait** » Conjoint de fait au sens de la *Loi sur la propriété familiale*. ("common-law partner")

« **Loi** » La *Loi sur les courtiers en immeubles*. ("Act")

3 L'article 3.1 est remplacé par ce qui suit :

Formules additionnelles

3.1(1) La formule 3 de l'annexe A est jointe à toute offre d'achat visant un bien immeuble qui est faite à l'aide de la formule 1 ou 2 de cette annexe et que reçoit un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel lorsqu'il est prévu dans l'offre que l'acheteur entend financer, en tout ou en partie, le prix d'achat du bien immeuble en prenant en charge une hypothèque grevant ce bien.

3.1(2) La formule 5 de l'annexe A peut être jointe à toute offre d'achat visant un bien immeuble qui est faite à l'aide de la formule 1 ou 2 de cette annexe et que reçoit un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel.

3.1(3) Subject to subsections (1) and (2), a schedule to an offer to purchase real estate, in Form 1 or Form 2 of Schedule A, shall be in Form 4 of Schedule A.

4(1) Form 1 of Schedule A is amended by striking out everything between "NOTE: If the Buyer wishes to accept the Counteroffer (if any) but subject to any additional terms or conditions, this will constitute a counter-counteroffer and the Buyer should submit an entirely new Offer to Purchase." and "BROKER'S RECEIPT FOR DEPOSIT PAID IN CASH (not required if deposit paid by cheque)" and substituting the material set out in Schedule A to this regulation.

4(2) Form 2 of Schedule A is amended

(a) by striking out everything between "NOTE: If the Purchaser wishes to accept the Counteroffer (if any) but subject to any additional terms or conditions, this will constitute a counter-counteroffer and the Purchaser should submit an entirely new Offer to Purchase." and "AGENCY DISCLOSURE" and substituting the material set out in Schedule B to this regulation; and

(b) in the English version,

(i) by striking out "Vendor" and "VENDOR" wherever they occur and substituting "Seller" or "SELLER", as the context requires,

(ii) by striking out "Vendor's" and "VENDOR'S" wherever they occur and substituting "Seller's" or "SELLER'S", as the context requires,

(iii) by striking out "vendor" in paragraph 15(b) and substituting "Seller",

(iv) by striking out "Purchaser" and "PURCHASER" wherever they occur and substituting "Buyer" or "BUYER", as the context requires, and

3.1(3) Sous réserve des paragraphes (1) et (2), l'annexe jointe à une offre d'achat visant un bien immeuble, faite à l'aide de la formule 1 ou 2 de l'annexe A, est conforme à la formule 4 de cette annexe.

4(1) La formule 1 de l'annexe A est modifiée par substitution, au passage se trouvant entre « NOTE : Si l'acheteur désire accepter la contre-offre (s'il y en a une) sous réserve de conditions additionnelles, la présente devient une contre-contre-offre et l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat. » et « REÇU DU COURTIER POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (N'est pas nécessaire si le dépôt est versé sous forme de chèque.) », du passage figurant à l'annexe A du présent règlement.

4(2) La formule 2 de l'annexe A est modifiée :

a) par substitution, au passage se trouvant entre « NOTE : Si l'acheteur désire accepter la contre-offre (s'il y en a une) sous réserve de conditions additionnelles, la présente devient une contre-contre-offre et l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat. » et « DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION », du passage figurant à l'annexe B du présent règlement;

b) dans la version anglaise :

(i) par substitution, à « Vendor » et à « VENDOR », à chaque occurrence, de « Seller » ou de « SELLER », selon le contexte,

(ii) par substitution, à « Vendor's » et à « VENDOR'S », à chaque occurrence, de « Seller's » ou de « SELLER'S », selon le contexte,

(iii) dans l'alinéa 15b), par substitution, à « vendor », de « Seller »,

(iv) par substitution, à « Purchaser » et à « PURCHASER », à chaque occurrence, de « Buyer » ou de « BUYER », selon le contexte,

(v) by striking out "Purchaser's" and "PURCHASER'S" wherever they occur and substituting "Buyer's" or "BUYER'S", as the context requires.

(v) par substitution, à « Purchaser's » et à « PURCHASER'S », à chaque occurrence, de « Buyer's » ou de « BUYER'S », selon le contexte.

4(3) Forms 3 and 5 of Schedule A are replaced with Forms 3 and 5 set out in Schedule C to this regulation.

4(3) Les formules 3 et 5 de l'annexe A sont remplacées par les formules 3 et 5 de l'annexe C du présent règlement.

Transitional use of forms

5(1) Despite subsection 21(3) of *The Real Estate Brokers Act* and section 3 of the regulation, Forms 1, 2, 3 and 5 of Schedule A of the regulation, as prescribed before the day this regulation comes into force, may be used for six months after that day, with the necessary changes to make them consistent with the requirements of *The Homesteads Act*.

Utilisation transitoire des formules

5(1) Malgré le paragraphe 21(3) de la *Loi sur les courtiers en immeubles* et l'article 3 du Règlement, les formules 1, 2, 3 et 5 de l'annexe A du Règlement, établies avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, peuvent être utilisées pendant une période de six mois suivant cette date, avec les adaptations nécessaires afin qu'elles soient compatibles avec les exigences énoncées dans la *Loi sur la propriété familiale*.

5(2) If Form 2 of Schedule A of the regulation, as prescribed before this regulation comes into force, is used under subsection (1),

5(2) Si la formule 2 de l'annexe A du Règlement, établie avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est utilisée en vertu du paragraphe (1) :

(a) any variant of "vendor" in the English version of the form is to read as the corresponding variant of "seller"; and

a) toute variante du terme « vendor » figurant dans la version anglaise de la formule est réputée être la variante correspondante du terme « seller »;

(b) any variant of "purchaser" in the English version of the form is to be read as the corresponding variant of "buyer".

b) toute variante du terme « purchaser » figurant dans la version anglaise de la formule est réputée être la variante correspondante du terme « buyer ».

6 This regulation comes into force on June 30, 2004.

6 Le présent règlement entre en vigueur le 30 juin 2004.

SCHEDULE A

HOMESTEADS ACT

The parties are advised that if the Property is a "homestead" within the meaning of *The Homesteads Act*, and if the ownership of both spouses or common-law partners is not registered on the title to the Property, the spouse or common-law partner whose name is not on title but has homestead rights in the Property must consent to the disposition (below) or provide a Release of Homestead Rights in accordance with that Act.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

I, the spouse or common-law partner of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by this instrument and acknowledge that:

1. I am the first spouse or common-law partner to acquire homestead rights in the property.

or

 A previous spouse or common-law partner of my current spouse or common-law partner acquired homestead rights in the property but those rights have been released or terminated in accordance with *The Homesteads Act*.
2. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have the right to prevent this change of the homestead by withholding my consent.
3. I am aware that the effect of my consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this change of the homestead.
4. I execute this consent apart from my spouse or common-law partner freely and voluntarily, without any compulsion on the part of my spouse or common-law partner.

Name of spouse or common-law partner	Signature of spouse or common-law partner	Date
---	--	------

Name of witness	Signature of witness	Date
-----------------	----------------------	------

A Notary Public in and for the Province
of Manitoba. A Commissioner for Oaths in
and for the Province of Manitoba.
My commission expires _____.
or
Other person authorized to take affidavits
under *The Manitoba Evidence Act*
(specify) _____.

SCHEDULE B

HOMESTEADS ACT

The parties are advised that if the Property is a "homestead" within the meaning of *The Homesteads Act*, and if the ownership of both spouses or common-law partners is not registered on the title to the Property, the spouse or common-law partner whose name is not on title but has homestead rights in the Property must consent to the disposition (below) or provide a Release of Homestead Rights in accordance with that Act.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

I, the spouse or common-law partner of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by this instrument and acknowledge that:

1. I am the first spouse or common-law partner to acquire homestead rights in the property.

or

 A previous spouse or common-law partner of my current spouse or common-law partner acquired homestead rights in the property but those rights have been released or terminated in accordance with *The Homesteads Act*.
2. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have the right to prevent this change of the homestead by withholding my consent.
3. I am aware that the effect of my consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this change of the homestead.
4. I execute this consent apart from my spouse or common-law partner freely and voluntarily, without any compulsion on the part of my spouse or common-law partner.

Name of spouse or common-law partner	Signature of spouse or common-law partner	Date
---	--	------

Name of witness	Signature of witness	Date
-----------------	----------------------	------

A Notary Public in and for the Province
of Manitoba. A Commissioner for Oaths in
and for the Province of Manitoba.
My commission expires _____.
or
Other person authorized to take affidavits
under *The Manitoba Evidence Act*
(specify) _____.

SCHEDULE C

FORM 3

ASSUMPTION OF MORTGAGE(S) SCHEDULE

1. The following are the particulars of the mortgage(s) which is (are) to be assumed by the Buyer as at the time of adjustments (i.e. the commencement of the Possession Date) in part payment and satisfaction by the Buyer of the total purchase price owed to the Seller, which particulars have been provided by the mortgagee(s):

	First Mortgage	Second (and other) Mortgage(s)
(a) Balance on Possession Date	\$ _____	\$ _____
(b) Name of Mortgagee	_____	_____
(c) Interest Rate	_____	_____
(d) Due Date	_____	_____
(e) Amortization	_____	_____
(f) Monthly payment exclusive of taxes	\$ _____	\$ _____
(g) Debit/credit balance in first mortgagee's tax account on _____,	\$ _____	\$ _____
(if applicable)		

The aggregate balance of the principal and interest under the above mortgage(s) being assumed at the time of adjustments as shown above is accurate to within \$ _____.

2. (a) The agreement formed from the Seller's acceptance of the Offer may be terminated by the Buyer (but not the Seller) unless by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____, the Buyer has determined that the particulars of each mortgage being assumed and the statement as to the aggregate balances of those mortgages are as stated in this schedule and that each of such mortgages is assumable.
- (b) The provisions of paragraph 9 of the Offer shall be applicable with respect to this condition.
3. The Seller hereby authorizes each of the above mentioned mortgagees to provide the Buyer with particulars of their respective mortgage accounts.

Signed by the Buyer this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Buyer

Witness

Signature of Buyer

Signed by the Seller this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Seller

Witness

Signature of Seller

FORM 5

SELLER'S HOMESTEADS ACT STATEMENTS

This schedule is attached to and forms part of an Offer to Purchase made by _____ as Buyer, to _____ as Seller, regarding the Property commonly known as _____ dated the _____ day of _____, _____.

SELLER'S HOMESTEADS ACT STATEMENTS

(Delete the inapplicable statements and initial those deletions)

I (We), the Seller in the attached Offer to Purchase now accepted (the "Agreement"), do solemnly (severally) declare as follows:

- 1. The person who signed the acceptance to the said Offer to Purchase is my spouse or common-law partner and has homestead rights in the Property.
2. The person who consented to the disposition of the homestead provided for by the Agreement is my spouse or common-law partner and has homestead rights in the Property.
3. I am not a married person.
4. I am not a common-law partner as defined in The Homesteads Act.
5. The Property being sold and purchased under the Agreement is not my homestead within the meaning of The Homesteads Act.

(SEVERALLY) DECLARED before me at _____)
_____)
Seller
_____)
this ____ day of _____, _____.)
_____)
Seller

A Notary Public in and for the Province of Manitoba. A Commissioner for Oaths in and for the Province of Manitoba. My commission expires _____. or Other person authorized to take affidavits under The Manitoba Evidence Act (specify) _____.

The Queen's Printer for the Province of Manitoba

ANNEXE A

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Les parties sont priées de noter que si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et si le droit de propriété des deux conjoints ou conjoints de fait n'est pas inscrit sur le titre de propriété, le conjoint ou le conjoint de fait dont le nom ne figure pas sur le titre mais qui a des droits sur la propriété familiale doit consentir à l'aliénation (voir ci-dessous) ou fournir, conformément à cette loi, une renonciation aux droits sur la propriété familiale.

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE VISÉS PAR LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Je soussigné(e), conjoint(e) ou conjoint(e) de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et reconnais ce qui suit :

- Je suis le (la) premier (première) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.

ou
 Un(e) conjoint(e) ou un(e) conjoint(e) de fait antérieur(e) a acquis des droits sur la propriété familiale mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
- Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de celle-ci en refusant mon consentement.
- Je sais que par le présent consentement j'abandonne mon domaine viager dans la propriété familiale dans la mesure nécessaire pour qu'il soit donné effet à la présente aliénation.
- Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait, de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci (celle-ci).

_____ Nom du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) de fait	_____ Signature du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) de fait	_____ Date
--	--	---------------

_____ Nom du témoin	_____ Signature du témoin	_____ Date
------------------------	------------------------------	---------------

Notaire public dans et pour la province du
Manitoba/Commissaire aux serments dans
et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____.

ou

Autre personne autorisée à recevoir les
affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve*
au Manitoba (préciser) _____

ANNEXE B

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Les parties sont priées de noter que si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et si le droit de propriété des deux conjoints ou conjoints de fait n'est pas inscrit sur le titre de propriété, le conjoint ou le conjoint de fait dont le nom ne figure pas sur le titre mais qui a des droits sur la propriété familiale doit consentir à l'aliénation (voir ci-dessous) ou fournir, conformément à cette loi, une renonciation aux droits sur la propriété familiale.

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE VISÉS PAR LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Je soussigné(e), conjoint(e) ou conjoint(e) de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et reconnais ce qui suit :

- Je suis le (la) premier (première) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.

ou
 Un(e) conjoint(e) ou un(e) conjoint(e) de fait antérieur(e) a acquis des droits sur la propriété familiale mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
- Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de celle-ci en refusant mon consentement.
- Je sais que par le présent consentement j'abandonne mon domaine viager dans la propriété familiale dans la mesure nécessaire pour qu'il soit donné effet à la présente aliénation.
- Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait, de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci (celle-ci).

_____ Nom du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) de fait	_____ Signature du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) de fait	_____ Date
--	--	---------------

_____ Nom du témoin	_____ Signature du témoin	_____ Date
------------------------	------------------------------	---------------

Notaire public dans et pour la province du
Manitoba/Commissaire aux serments dans
et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____.

ou

Autre personne autorisée à recevoir les
affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve*
au Manitoba (préciser) _____

ANNEXE C

FORMULE 3

PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE OU DES HYPOTHÈQUES

1. Le ou les créanciers hypothécaires fournissent les détails qui suivent sur l'hypothèque ou les hypothèques que l'acheteur prend en charge au moment des rajustements (c'est-à-dire à la prise de possession) à titre de versement partiel du prix d'achat total dû au vendeur :

	Première hypothèque	Autres hypothèques
a) Solde à la prise de possession	_____ \$	_____ \$
b) Nom du créancier hypothécaire	_____	_____
c) Taux d'intérêt	_____	_____
d) Date d'échéance	_____	_____
e) Amortissement	_____	_____
f) Versement mensuel, à l'exception des taxes	_____ \$	_____ \$
g) Solde débiteur ou créditeur du compte de dépôt de taxes foncières du premier créancier hypothécaire au _____ (le cas échéant)	_____ \$	_____ \$

Le solde total du principal et des intérêts, en vertu de l'hypothèque ou des hypothèques indiquées ci-dessus et prises en charge au moment des rajustements mentionnés plus haut, est exact à _____ \$ près.

2. a) L'acheteur (mais non le vendeur) peut résilier la convention qu'a créée le vendeur en acceptant l'offre, à moins qu'il ne conclue, au plus tard le _____ à ____ h ____, que les détails de chaque hypothèque prise en charge et la déclaration portant sur la somme des soldes des hypothèques sont conformes à ce qui est énoncé dans la présente annexe et qu'elles peuvent être prises en charge.
- b) La clause 9 de l'offre s'applique à cette condition.
3. Le vendeur autorise les créanciers hypothécaires à fournir à l'acheteur les détails de leur compte hypothécaire respectif.

Signé par l'acheteur le _____

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Signé par le vendeur le _____

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

FORMULE 5

DÉCLARATION DU VENDEUR FAITE EN APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

La présente annexe fait partie de l'offre d'achat que fait _____ à titre d'acheteur
à _____ à titre de vendeur à l'égard de la propriété située
au (à) _____, laquelle offre est datée du _____.

DÉCLARATION DU VENDEUR EN APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

(Biffer les énoncés non applicables et les parafer.)

Je (Nous) soussigné(e)(s), vendeur(s) en vertu de l'offre d'achat acceptée ci-jointe (la « convention »), déclare (déclarons) solennellement (individuellement) ce qui suit :

1. La personne qui a signé l'acceptation de l'offre d'achat est mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait et il (elle) a des droits sur la propriété familiale.
2. La personne qui a consenti à l'aliénation de la propriété familiale prévue à la convention est mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait et il (elle) a des droits sur cette propriété.
3. Je ne suis pas marié(e).
4. Je ne suis pas un conjoint de fait au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.
5. La propriété faisant l'objet de la convention d'achat n'est pas ma propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.

FAIT (INDIVIDUELLEMENT) devant moi à)
)
)
)
)
)
 le _____)

Vendeur

Vendeur

Notaire public dans et pour la province du
Manitoba/Commissaire aux serments dans et
pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____.

ou

Autre personne autorisée à recevoir les
affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve au
Manitoba* (préciser) _____

L'Imprimeur de la Reine
du Manitoba