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

Real Estate Brokers Regulation, amendment

Regulation 42/2011
Registered April 26, 2011

Manitoba Regulation 56/88 R amended

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

2 **The following is added after section 3.1:**

Periodic review of forms

3.2(1) Within five years after this section comes into force, and at least once every five years after that, the commission must

(a) review the forms prescribed for use under the Act; and

(b) with respect to each form, recommend to the minister responsible for the administration of the Act that the form be amended, replaced, repealed or left unchanged.

3.2(2) In the course of its review, the commission may consult with persons or organizations as it sees fit.

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

Règlement modifiant le Règlement sur les courtiers en immeubles

Règlement 42/2011
Date d'enregistrement : le 26 avril 2011

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 **Il est ajouté, après l'article 3.1, ce qui suit :**

Examen périodique des formules

3.2(1) Dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur du présent article et au moins tous les cinq ans par la suite, la Commission :

a) procède à l'examen des formules prescrites sous le régime de la *Loi*;

b) fait des recommandations au ministre chargé de l'application de la *Loi* en ce qui a trait aux formules qui doivent être modifiées, remplacées ou abrogées ou demeurer inchangées.

3.2(2) Pour procéder à l'examen, la Commission peut consulter les personnes ou organismes dont l'opinion lui paraît utile.

3 Form 1 of Schedule A (Residential Form of Offer to Purchase) is replaced with Form 1 in the Schedule to this regulation.

Coming into force

4 This regulation comes into force on August 1, 2011.

3 La formule 1 de l'annexe A est remplacée par la formule 1 de l'annexe du présent règlement.

Entrée en vigueur

4 Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

The Queen's Printer
for the Province of Manitoba

L'Imprimeur de la Reine
du Manitoba

SCHEDULE

FORM 1

RESIDENTIAL FORM OF OFFER TO PURCHASE

(This form of offer to purchase is prescribed under *The Real Estate Brokers Act* for the purchase of single family residential houses)

Listing Broker _____ Selling Broker _____

Listing Salesperson _____ Selling Salesperson _____

CONFIRMATION OF REPRESENTATION

In representing the parties in the negotiations for the purchase and sale of the Property:

The Selling Broker represents (check applicable statement)

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ both parties with the consent of each

_____ (Buyer's initials) _____ (Selling Salesperson's initials)

The Listing Broker represents (check applicable statement)

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ both parties with the consent of each

_____ (Seller's initials) _____ (Listing Salesperson's initials)

To _____ (the "Seller")

Seller's address _____

I/We _____ (the "Buyer")

Buyer's address _____

offer to purchase, through the above named Broker(s), the Property upon the following terms:

SUBJECT MATTERS OF THIS OFFER

1. The Property (the "Property") is the following described land and all structures and improvements thereon (insert civic address or legal description):

(a) There shall be included in or with the Property all fixtures and in particular all such electric light fixtures, heating and plumbing fixtures, T.V. antennas, satellite dishes and receivers and all related hardware, fitted carpets, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors as are now on the Property, but excluding these fixtures:

(b) All goods and chattels which are not fixtures shall be excluded excepting for the following which are included:

PURCHASE AND SALE PRICE AND PAYMENT

2. (a) The total purchase price to be paid by the Buyer to the Seller is \$_____ payable as follows:

(i) A deposit of \$_____

(ii) By assumption of existing mortgage(s) having a (aggregate) balance of principal and interest on the Possession Date ("Assumption of Mortgage(s) Schedule" must be attached) of \$_____

(iii) By net proceeds of a new mortgage to be arranged by the Buyer as follows: term _____ years; annual interest rate not to exceed _____ %; monthly payments excluding taxes not to exceed \$_____ \$_____

(iv) By cash, certified cheque, bank draft or lawyer's trust cheque on or before the Possession Date of \$_____

(v) Other \$_____

TOTAL PURCHASE PRICE \$_____

(b) If part of the purchase price is to be paid from the proceeds of a new mortgage, payment of that amount may be delayed by the time required for registration of the mortgage to be completed by the Land Titles Office and reported to the mortgagee and, if so, that amount shall bear interest payable to the Seller at the same rate as the new mortgage until paid. The Seller shall have a lien and charge against the Property for the unpaid portion of the purchase price (with interest as aforementioned).

(c) If the deposit is submitted by way of cheque or other payment instrument, it shall be made payable to the Listing Broker. If the deposit is submitted in cash, it shall be deposited by the Broker receiving it. The deposit, howsoever paid, will be held by the Broker holding it as trustee for the Buyer and same shall be returned to the Buyer without deduction, interest or other charge of any kind if this Offer is not accepted in accordance with its terms.

(d) After this Offer has been accepted by the Seller, the deposit shall be held by the Listing Broker in trust, and the deposit shall, subject to the terms of this Offer, be paid or credited to the Seller as part of the purchase price when the Seller has carried out the Seller's entire obligations under this agreement.

POSSESSION

3. (a) Possession shall be given by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ (the "Possession Date");

(b) Unless otherwise agreed to, such possession shall mean vacant of any persons occupying the Property and with all fixtures and goods and chattels not included in this transaction removed from the Property.

SELLER'S PROMISES AS TO THE STATUS OF THE PROPERTY

4. The Seller promises that:

(a) At the time of possession:

(i) the Property will be free from all encroachments by adjoining structures and improvements except:

(ii) the structures and improvements on the land will not encroach beyond the limits of the land or on any public utility right-of-way, except:

(iii) unless otherwise specified in this Offer, the Property and all included items will be in substantially the same condition they were in at the date of this Offer;

(iv) the Property will comply with all restrictions and requirements registered against the title and all applicable zoning regulations, except:

(b) Additional promises:

SELLER'S PROMISES AS TO TITLE AND OWNERSHIP

5. The Seller promises that at the time of possession:

(a) The Property will not be subject to any mortgage, encumbrance or other interest which is registered against the title to the Property or which is valid or enforceable against the Property without being so registered ("Claim"), excepting only for the following:

- (i) any mortgage herein agreed to be assumed as part of the purchase price;
- (ii) any private or public building or use restriction caveat with which the Property complies;
- (iii) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Property;
- (iv) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Property is connected;
- (v) any Claim which it is the Seller's responsibility hereunder to remove as a condition of closing;
- (vi) any Claim which may be caused by or is the responsibility of the Buyer; and
- (vii) (Insert any other exceptions, including tenancies)

(b) All included fixtures and goods and chattels will be owned by the Seller free from any security or other interest (including any rental contract) except as follows:

and the Buyer shall assume responsibility for all such security or other interests from and after the Possession Date.

(c) The Seller will be or be entitled to be rightfully in actual and personal peaceable possession and occupation of the whole of the Property (except for any tenancies agreed to be assumed by the Buyer).

SELLER'S PROMISE REGARDING GOODS AND SERVICES TAX

6. The Seller promises that the supply of the Property and all included fixtures, goods and chattels by the Seller to the Buyer under this agreement is exempt from goods and services tax.

SELLER TO PROVIDE PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT

7. (a) The Seller agrees to complete a Property Disclosure Statement in the prescribed form attached as Appendix A and deliver it to the Buyer or to the Selling Broker within ___ hours after acceptance of this offer. On delivery of the Statement, it forms part of this agreement.

OR

(b) The Property Disclosure Statement completed by the Seller in the prescribed form and attached to this Offer forms part of this agreement.

(Strike out paragraph 7(a) or (b), whichever does not apply. Strike out all of section 7 if the Buyer does not require a Property Disclosure Statement)

CONDITIONS BENEFITING THE BUYER

8. This agreement is terminated unless the following conditions for the benefit of the Buyer are fulfilled or waived:

(a) That, within ___ hours after delivery of the Property Disclosure Statement pursuant to paragraph 7(a), the Buyer be satisfied with that Statement.

For the purpose of paragraph 10(d), delivery to the Seller or the Listing Broker of a copy of the Statement containing the acknowledgement of the Buyer (each Buyer, if there is more than one) that he or she is satisfied with the Statement is deemed to be notice to the Seller this condition has been fulfilled.

(Strike out paragraph 8(a) if paragraph 7(a) is struck out.)

(b) That any mortgage shown as to be arranged can be so arranged by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____.

(c) That by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ the Buyer obtain, at the Buyer's expense, an inspection of the property, satisfactory to the Buyer, by an inspector chosen by the Buyer.

(d) (Others - if no others, state "None")

CONDITIONS BENEFITING THE SELLER

9. This agreement is terminated unless the following conditions for the benefit of the Seller are fulfilled or waived (if none, state "None"):

CONDITIONS GENERALLY

10. (a) The party responsible for fulfilment of a condition will exercise reasonable efforts to fulfil the condition.

(b) Upon fulfilment of a condition, the benefited party shall give written notice of fulfilment.

(c) If this agreement is terminated under any of paragraphs 8, 9 or 11(b)(i), then the Seller directs the Broker to return the deposit to the Buyer without deduction.

(d) The party benefited by a condition may waive fulfilment of that condition, provided that such party does so in writing before the end of the time within which such condition is to be fulfilled. If the benefited party does not so waive and does not give notice of fulfilment with respect to such condition, then such condition will be deemed to be not fulfilled. Any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Buyer may be given to either the Seller or the Listing Broker and any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Seller may be given to either the Buyer or the Selling Broker.

MUTUAL PROMISES AND GENERAL PROVISIONS

11. (a) All adjustments of taxes (including the current year's local improvement levies if any) and other adjustments if any will be made as at the commencement of the Possession Date.
- (b) (i) The Property until the time of possession shall remain at the risk and responsibility of the Seller. If the Property suffers substantial damage which is not repaired before the time of possession to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Buyer may terminate this agreement.
- (ii) The Buyer shall not be bound to assume, nor the Seller to transfer, any policy of insurance on the Property.
- (c) If either party (the "Defaulting Party") is in breach of their obligations hereunder then the other party (the "Aggrieved Party") shall be entitled to exercise whatever remedies the Aggrieved Party may have by virtue of the default. Where the Defaulting Party is the Buyer, the Seller shall be entitled to retain the deposit as the Seller's own property, but whether or not the Seller has then terminated or thereafter terminates the Seller's right and obligation to sell and the Buyer's right and obligation to purchase under this agreement by virtue of the Buyer's default, such retainer of the deposit shall not itself constitute a termination of this agreement and shall not restrict the Seller from exercising any other remedies which the Seller may have by virtue of the Buyer's default, including the right to claim damages from the Buyer which the Seller sustains in excess of the deposit.
- (d) (i) Each of the Seller and the Buyer authorize each other, their respective solicitors, the Listing Broker and the Selling Broker to pay and deliver to their respective solicitors, any money or documents due in connection with this transaction and for so doing, this shall be their full and sufficient authority and the receipt of each such solicitor respectively shall be a good discharge therefor.
- (ii) In closing this transaction, the Seller's solicitor and the Buyer's solicitor may by agreement exchange trust conditions and undertakings to carry out the intention of the Seller and the Buyer.
- (e) (i) Time shall in all respects be of the essence hereof.
- (ii) This agreement shall be binding upon and shall enure to the benefit of the Seller and the Buyer and each of their respective successors, assigns and personal representatives.
- (iii) This agreement contains all of the promises, agreements, representations, warranties and terms between the parties relating to the transaction hereby contemplated, and:
- (A) anything not included in writing in this agreement will have no force or effect whatsoever;
- (B) any amendment made to this agreement will have no force or effect whatsoever unless it is in writing and signed by each of the parties hereto;

(C) in making this Offer, the Buyer relies only on the Buyer's personal inspection of the Property, the Seller's promises and representations contained in this Offer and any Property Disclosure Statement that forms part of this agreement.

(iv) The following will survive and continue in effect after the closing of this transaction:

(A) the promises made in paragraphs 4(a)(iii), 5(b) and (c) and 6;

(B) the representations and promise made in any Property Disclosure Statement that forms part of this agreement.

Any exceptions or any additional promises or representations intended to survive closing are as follows (if none, state "None"):

(v) All references to times in this agreement mean Manitoba time.

REPRESENTATIONS BY BROKER

12. The Broker(s) or the authorized representative(s) of the Broker(s) have made the following promises, undertakings or guarantees to the Buyer (if none, state "None"):

If any such promise, undertaking or guarantee is made and breached, this will not, unless otherwise specified, constitute a breach by the Seller or by the Buyer of their obligations under this Agreement.

USE AND DISCLOSURE OF SALE INFORMATION

13. The Seller and the Buyer consent to the collection, use and disclosure of the personal information regarding the Property and this transaction by the Broker(s) for reporting, appraisal and statistical purposes. If the property is listed on the Multiple Listing Service of a real estate board or association, the Seller and the Buyer give the same consent to the board or association.

DEADLINE FOR ACCEPTANCE BY SELLER

14. This Offer, if not accepted by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ shall expire.

OTHER TERMS

15. _____

BUYERS ARE STRONGLY URGED TO CONSIDER MAKING THEIR OWN ENQUIRIES WITH RESPECT TO ISSUES OF IMPORTANCE TO THEM, KEEPING IN MIND THAT THE SELLER'S KNOWLEDGE OF THE PROPERTY MAY BE INCOMPLETE OR INACCURATE.

THIS OFFER IF ACCEPTED IS A LEGALLY BINDING CONTRACT; READ IT ALL BEFORE YOU SIGN. BOTH BUYERS AND SELLERS ARE ADVISED TO SEEK PROFESSIONAL ADVICE IF THEY HAVE ANY QUESTIONS REGARDING THE PROPERTY OR QUESTIONS OR CONCERNS REGARDING ANY PROMISES, REPRESENTATIONS OR UNDERTAKINGS.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

Name of Buyer's Solicitor

ACCEPTANCE BY SELLER (with directions regarding commission)

The Seller hereby accepts the above Offer or accepts the above Offer subject only to the following amendments ("Counteroffer") which must be accepted by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, (if none, state "None");

By the Seller's signature below, the Seller acknowledges (and agrees) to pay to the Listing Broker above named an agreed commission of _____ (state in terms of percentage of total purchase price or dollars), plus applicable Goods and Services Tax. The Seller directs and authorizes the Listing Broker to retain and apply in payment of the commission which the Seller will owe to the said Broker in connection with the purchase and sale transaction the deposit or so much thereof as is required to pay such commission at the time specified in the listing agreement between the Listing Broker and the Seller or when permitted by applicable law. The Seller further directs and authorizes the Seller's solicitor named below to pay promptly to the Listing Broker any unpaid balance of the commission out of the sale proceeds as soon as the same are properly payable to the Seller. The Seller agrees not to revoke the foregoing directions and authorizations unless such revocation is agreed to in writing by the Listing Broker.

Signed by the Seller at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Seller

Witness

Seller

Name of Seller's Solicitor

ACCEPTANCE BY BUYER OF COUNTEROFFER

The Buyer hereby accepts the above Counteroffer.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

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.

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) _____.

BROKER'S RECEIPT FOR DEPOSIT PAID IN CASH (not required if deposit paid by cheque)

_____ (insert name of Broker) hereby acknowledges receipt of the above cash deposit, and undertakes to pay it over to the Listing Broker on the next business day following the acceptance of this Offer. (Delete undertaking if receipt given by Listing Broker.) Said deposit shall be held in trust by the Broker or Brokers receiving it as specified in paragraphs 2(c) and 2(d) of this Offer.

(Signature of Broker or Authorized Official or Salesperson)

APPENDIX A TO RESIDENTIAL FORM OF OFFER TO PURCHASE

PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT

Date of statement: _____

Address of Property: _____

Name(s) of Seller(s) making this Statement: _____

Name(s) of Buyer(s) to receive this Statement: _____

Important Notes:

This is the Statement referred to in paragraph 7 of the Offer. It is based on the Seller's actual knowledge and the accuracy of his or her recollection. While the Seller is required to give true and accurate responses based on his or her knowledge, the responses do not constitute warranties as to the actual condition of the property.

The following table is to be completed by the Seller. "You" means the Seller.

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
1	How long have you owned and occupied the property? Ownership: _____ years Occupancy: _____ years			
2	Are you aware if the property, or any part of it, currently does not comply with municipal or other regulatory requirements (such as zoning, health, occupancy or environmental by-laws or regulations, building or fire codes, or other protection-related codes, by-laws or regulations)?			
3	Are you aware of any additions or alterations to the buildings or improvements on the property that were made while you owned the property and were made without the required building, electrical or other permit, or without obtaining a final inspection from the regulatory authority?			
4	Are you aware of any local improvements that were made or approved by the local municipality within the last 12 months and affect the property (including any improvements that are not yet reflected in the most recent property tax bill)?			
5	Are you aware if the property, or any part of it, has ever been used to grow marijuana or to grow or manufacture any other illegal drug?			

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
6	Are you aware of any cracking, shifting or movement of the structure of any building or improvements on the property, including the foundation walls and basement floor, that is not readily visible?			
7	Are you aware if there has ever been any flooding or seepage affecting any portion of the property (that is, into the house or garage or into a low-lying area of the yard) from any cause or source such as rainwater, snow melt, sewage backup or other source?			
8	Are you aware if there has ever been any seepage or infiltration into the basement, from the walls, floor, roof or windows, of any building or improvement on the property?			
9	Are you aware of any unrepaired or incompletely repaired damage to any building or improvements on the property resulting from wind, fire, water, moisture, insects or rodents?			
10	Are you aware of any insect or rodent infestation affecting the property?			
11	<p><i>This item does not apply if the property is connected to a municipal sewage system. Are you aware of</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • any problem or deficiency with any septic tank, septic field, holding tank, pump or ejection system associated with the property's sewage system, or • any failure of the property's sewage system or any component of it to comply with municipal or provincial regulations? 			
12	<p><i>This item does not apply if the property is connected to a municipal water utility service. Are you aware of any problem with the quality, quantity, odour, water pressure or condition of the potable water source or the mechanical or electrical equipment for the water supply?</i></p>			
13	Are you aware of any existing defect or deficiency in the heating, electrical or plumbing equipment or associated systems?			
14	<p><i>This item only applies if any of the following items are included in the sale of the property. Are you aware of any existing defect or deficiency associated with any of the following: sauna, hot tub, satellite dish and related equipment, garage door including automatic openers and equipment, garburator, appliances (refrigerator, stove, freezer, washer, dryer), hot water tank, water softener, lawn sprinkler system, air-conditioning, burglar alarm, central vacuum, central humidifier, air purification system, intercom or any other chattel or fixture?</i></p>			

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
15	Are you aware if any building on the property contains — or do you have any reason to believe that it once contained — asbestos insulation, zonolite/vermiculite insulation, radon gas, lead plumbing, aluminum wiring or mould?			
16	<p><i>This item only applies if the property includes a fireplace or woodstove. Are you aware of</i></p> <ul style="list-style-type: none"> any existing defect or deficiency relating to the fireplace or woodstove or related equipment, including any failure of it to comply with any applicable building or fire code requirement, or any difficulty in obtaining fire insurance because of the fireplace or woodstove? <p>Warning to Buyer: Although the Seller may be able to operate the existing wood burning equipment under his or her insurance policy, the Buyer's insurer might require expensive upgrades to the equipment before insuring the Property or might require substantially higher insurance rates than those payable by the Seller.</p>			
17	Are you aware of any roof leakage that occurred while you owned the property, or of any existing unrepaired or incompletely repaired damage to the roof or shingles?			
18	<p>Are you aware of any existing defect or deficiency associated with the property that</p> <ul style="list-style-type: none"> has not been disclosed in response to questions 2 to 17; is not readily visible; and is structural in nature or may be, or lead to, a health or safety concern? 			
19	<p>During your ownership of the property,</p> <ul style="list-style-type: none"> has an insurer cancelled fire insurance on the property; or has an insurer, to your knowledge, refused to issue or renew a policy of insurance on the property? 			

Explanations: (Provide a complete and accurate explanation for each question to which you answered "YES". Attach a separate or additional schedule if space is not sufficient.)	

Explanations: (Provide a complete and accurate explanation for each question to which you answered "YES". Attach a separate or additional schedule if space is not sufficient.)

Acknowledgement and agreement by Seller

The Seller (each Seller, if there is more than one) acknowledges and agrees that

- he or she has completed this form to the best of his or her knowledge as of the date of this Statement;
- the Buyer is relying on the representations made in this Statement; and
- if, between the date of this Statement and the closing of the transaction, the Seller becomes aware of circumstances that change the accuracy or completeness of any statement made in this form, the Seller will provide details of those changes to the Buyer, in writing, before the closing of the transaction.

Witness

Seller

Witness

Seller

Acknowledgement by Buyer

The Buyer (each Buyer, if there is more than one) acknowledges that he or she

(a) received this Statement before signing the Offer to Purchase.

OR

(b) received this Statement after signing the Offer to Purchase, and is satisfied with the Statement.

(Strike out (a) or (b), whichever does not apply.)

Witness

Buyer

Witness

Buyer

ANNEXE

FORMULE 1

OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON RÉSIDENTIELLE

(La présente formule d'offre d'achat est prescrite sous le régime de la *Loi sur les courtiers en immeubles* pour l'achat d'une maison résidentielle unifamiliale.)

Courtier contractant _____ Courtier collaborateur _____

Vendeur contractant _____ Vendeur collaborateur _____

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans les négociations ayant trait à la vente de la propriété :

Le courtier collaborateur représente (cocher le bon énoncé)

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe — acheteur) _____ (paraphe — vendeur collaborateur)

Le courtier contractant représente (cocher le bon énoncé)

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe — vendeur) _____ (paraphe — vendeur contractant)

Destinataire : _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur _____

Je _____ (l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur _____

offre d'acheter, par l'intermédiaire du ou des courtiers susmentionnés, la propriété aux conditions suivantes :

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE

1. La propriété est constituée du bien-fonds décrit plus bas ainsi que des constructions et des améliorations qui s'y trouvent (insérer l'adresse ou la description officielle) :

a) Sont inclus dans la propriété les objets fixés à demeure et, plus particulièrement, les appareils d'éclairage électriques, le système de chauffage et de plomberie, les antennes de télévision, les antennes paraboliques orientables, les récepteurs et le matériel connexe, les moquettes, les tringles et les montures de rideaux, les moustiquaires, les contre-fenêtres et les contre-portes qui se trouvent actuellement dans la propriété, à l'exception des objets suivants :

b) Les biens personnels qui ne sont pas des objets fixés à demeure ne sont pas inclus, à l'exception des biens suivants :

PRIX D'ACHAT ET PAIEMENT

2. a) Le prix d'achat total que l'acheteur a convenu de verser au vendeur est de _____ \$, payable comme suit :

(i) un dépôt de _____ \$

(ii) la prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques existantes dont le principal et les intérêts impayés à la prise de possession totalisent (joindre l'annexe « Prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques ») _____ \$

(iii) le produit net d'une nouvelle hypothèque que l'acheteur doit négocier aux conditions suivantes : durée _____ années; taux d'intérêt annuel d'au plus _____ %; mensualités, à l'exception des taxes, d'au plus _____ \$ _____ \$

(iv) un versement en espèces, un chèque certifié, une traite bancaire ou un chèque tiré sur le compte en fiducie de l'avocat, remis au plus tard à la prise de possession _____ \$

v) autre _____ \$

PRIX D'ACHAT TOTAL _____ \$

b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à l'aide du produit d'une nouvelle hypothèque, le paiement du montant peut être retardé jusqu'à ce que le bureau des titres fonciers ait enregistré l'hypothèque et en ait informé le créancier hypothécaire. Dans un tel cas, le montant porte intérêt, en faveur du vendeur, au même taux que la nouvelle hypothèque jusqu'au moment du paiement. Le vendeur détient un privilège sur la propriété pour la partie non payée du prix d'achat (majorée des intérêts susmentionnés).

c) Les dépôts qui sont versés sous forme d'instrument de paiement, notamment un chèque, sont libellés au nom du courtier contractant. Les dépôts qui sont versés en espèces sont déposés par le courtier qui les reçoit. Le dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé par le courtier qui agit à titre de fiduciaire pour le compte de l'acheteur et est retourné à celui-ci sans déduction, intérêt ni autres frais si la présente offre n'est pas acceptée conformément aux conditions qui y sont stipulées.

d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre, le courtier contractant garde le dépôt en fiducie, et, sous réserve des conditions de la présente offre, le verse ou le porte au crédit du vendeur au titre d'une partie du prix d'achat dès que le vendeur a satisfait à toutes ses obligations en vertu de la présente convention.

POSSESSION

3. a) La prise de possession est fixée au plus tard à ____ h ____, le _____ (la « prise de possession »).

b) Sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les objets fixés à demeure ainsi que les biens personnels ne faisant pas partie de la transaction en ont été retirés.

GARANTIES DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

4. Le vendeur garantit que :

a) au moment de la prise de possession :

(i) la propriété est exempte de tout empiètement des constructions et des améliorations qui se trouvent sur les biens-fonds voisins, à l'exception de :

(ii) les constructions et les améliorations qui se trouvent sur le bien-fonds n'empiètent pas sur les biens-fonds voisins ni sur les emprises de services publics, à l'exception de :

(iii) sauf disposition contraire de la présente offre, la propriété et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'ils l'étaient au moment où la présente offre a été faite,

(iv) la propriété est conforme aux restrictions et aux exigences enregistrées à l'égard du titre de propriété ainsi qu'aux règlements de zonage applicables, à l'exception de :

b) Autres garanties :

GARANTIES DU VENDEUR CONCERNANT LE TITRE DE PROPRIÉTÉ

5. Le vendeur garantit que, au moment de la prise de possession :

a) le titre relatif à la propriété n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt, enregistré ou valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications »), à l'exception de ce qui suit :

(i) l'hypothèque devant être prise en charge dans le cadre du prix d'achat,

(ii) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(iii) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection du bien,

(iv) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels le bien est raccordé,

(v) les revendications que le vendeur est tenu de régler comme condition de conclusion,

(vi) les revendications causées par l'acheteur ou tombant sous sa responsabilité,

(vii) (toute autre exception, y compris les tenances à bail)

b) il est propriétaire de tous les objets fixés à demeure et des biens personnels qui font partie de la présente offre, que ces objets et biens sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris un contrat de location), à l'exception de ce qui suit :

et que les sûretés et autres intérêts mentionnés deviendront la responsabilité de l'acheteur à partir de la prise de possession;

c) il a le droit de jouir de la possession et de l'occupation légitimes, réelles et personnelles de la totalité de la propriété (à l'exception des tenances à bail que l'acheteur a accepté de prendre en charge).

GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur garantit que la propriété ainsi que les objets fixés à demeure et les biens personnels qu'il fournit à l'acheteur en vertu de la présente convention sont exempts de la taxe sur les produits et services.

DÉCLARATION SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ FOURNIE PAR LE VENDEUR

7. a) Le vendeur s'engage à remplir la *Déclaration sur l'état de la propriété* au moyen de la formule réglementaire constituant l'appendice A ci-joint et à la remettre à l'acheteur ou au courtier collaborateur dans les ____ heures suivant l'acceptation de la présente offre. Après sa remise, la *Déclaration* fait partie intégrante de la présente convention.

OU

b) La *Déclaration sur l'état de la propriété* que le vendeur a remplie au moyen de la formule réglementaire et qui est jointe à la présente offre fait partie intégrante de la présente convention.

(Biffer l'alinéa qui est sans objet. Rayer tout l'article si l'acheteur n'exige pas la Déclaration.)

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

8. La présente convention est résiliée à moins que les conditions énoncées ci-après ne soient respectées ou qu'elles ne fassent l'objet d'une renonciation :

a) Acceptation par l'acheteur de la *Déclaration sur l'état de la propriété*, remise en application de l'alinéa 7a), dans les ___ heures suivant sa délivrance.

Pour l'application de l'alinéa 10d), la remise au vendeur ou au courtier contractant d'un exemplaire de la *Déclaration* attestant que l'acheteur accepte le document est assimilée à la remise d'un avis au vendeur lui indiquant que la condition est remplie.

(Biffer l'alinéa 8a) si l'alinéa 7a) est rayé.)

b) Obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre au plus tard à ___ h ___, le _____.

c) Au plus tard à ___ h ___, le _____, exécution pour le compte de l'acheteur et à ses frais d'une inspection de la propriété qu'il juge satisfaisante et qui est faite par l'inspecteur qu'il choisit.

d) Autres conditions (s'il n'y a pas d'autres conditions, inscrire « aucune »)

CONDITIONS EN FAVEUR DU VENDEUR

9. La présente convention est résiliée à moins que les conditions énoncées ci-après ne soient respectées ou qu'elles ne fassent l'objet d'une renonciation (s'il n'y a pas de conditions, inscrire « aucune ») :

CONDITIONS GÉNÉRALES

10. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce dans la mesure du possible de le faire.

b) Dès qu'une condition est remplie, la partie bénéficiaire de la condition en informe par écrit l'autre partie.

c) Dès que la présente convention est résiliée en raison du non-respect de l'une des conditions énoncées à l'article 8 ou 9 ou au sous-alinéa 11b)(i), le vendeur exige du courtier qu'il rembourse intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé.

d) Peut renoncer à une condition la partie qui en est bénéficiaire pour autant qu'elle le fasse par écrit avant la fin du délai imparti pour la remplir. Est réputée ne pas être remplie la condition qui n'a pas fait, de la part de la partie bénéficiaire, l'objet d'une renonciation écrite ou d'un avis écrit portant qu'elle a été remplie. Les renonciations et les avis concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou au courtier contractant. De même, les renonciations et les avis concernant les conditions dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou au courtier collaborateur.

GARANTIES MUTUELLES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

11. a) Les rajustements de taxes (y compris les prélèvements de l'année pour les améliorations locales, le cas échéant) et les autres rajustements, le cas échéant, sont faits au moment de la prise de possession.
- b) (i) La propriété demeure la responsabilité du vendeur jusqu'à la prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente convention si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant la prise de possession de façon à ce que la propriété soit essentiellement remise dans l'état dans lequel elle était avant que soient causés les dommages.
- (ii) L'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge la police d'assurance qui visait, le cas échéant, la propriété, et le vendeur n'est pas tenu de la transférer.
- c) Si l'une des parties (la « partie en défaut ») ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues en vertu de la présente convention, l'autre partie (la « partie lésée ») peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. Toutefois, que le vendeur mette fin ou non à ce moment-là à son droit et à son obligation de vendre et qu'il mette fin ou non au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur en vertu de la présente convention en raison du défaut de ce dernier ou qu'il le fasse plus tard, la retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation de la présente convention ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à l'acheteur des dommages-intérêts pour les dommages qu'il a subis et dont le montant excède le dépôt.
- d) (i) Le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, le courtier contractant et le courtier collaborateur à verser et à remettre à leurs avocats les sommes d'argent et les documents exigibles relativement à la présente transaction. La présente autorisation accorde pleins pouvoirs et le reçu des avocats respectifs vaut décharge suffisante.
- (ii) Pour conclure la transaction, l'avocat du vendeur et celui de l'acheteur peuvent, par convention, s'imposer mutuellement des conditions et des engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs.
- e) (i) Les délais prévus à la présente convention sont de rigueur.
- (ii) La présente convention est au profit et à la charge du vendeur et de l'acheteur ainsi que de leurs successeurs, ayants droit et représentants successoraux respectifs.
- (iii) La présente convention d'achat comprend l'ensemble des garanties, des conventions, des déclarations et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente transaction. De plus, il est entendu :
- (A) que les choses qui ne sont pas exprimées par écrit dans la présente offre n'ont aucune force exécutoire,
- (B) que les modifications faites à la présente convention ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et que les parties les ont signées,

(C) que pour faire la présente offre, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété et qu'aux déclarations et garanties que le vendeur a faites ou données dans la présente offre et dans la *Déclaration sur l'état de la propriété* qui, le cas échéant, fait partie intégrante de la présente convention.

(iv) Les garanties visées au sous-alinéa 4a)(iii), aux alinéas 5b) et c) ainsi qu'à l'article 6 de même que les déclarations et garanties contenues dans la *Déclaration* demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction. Les exceptions ou les autres garanties ou déclarations qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont les suivantes (s'il n'y en a pas, inscrire « aucune ») :

(v) Dans la présente convention, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

DÉCLARATIONS DES COURTIERS

12. Les courtiers ou leurs représentants autorisés ont pris, envers l'acheteur, les engagements, lui ont donné les garanties ou lui ont fait les promesses indiqués ci-après (inscrire « aucun » s'il n'y en a pas) :

Tout manquement de leur part à ces engagements, à ces promesses ou à ces garanties ne constitue pas, sauf indication contraire, un manquement du vendeur ou de l'acheteur à leurs obligations au titre de la présente convention.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

13. Le vendeur et l'acheteur autorisent les courtiers à recueillir, à utiliser et à communiquer des renseignements personnels concernant la propriété et la présente transaction en vue de la production de rapports ou de statistiques ou à des fins d'évaluation. Si la propriété est inscrite au service interagences d'une chambre ou d'une association en immobilier, le vendeur et l'acheteur accordent à celle-ci la même autorisation.

ÉCHÉANCE RELATIVE À L'ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT PAR LE VENDEUR

14. La présente offre d'achat est valide jusqu'à ____ h ____, le _____.

AUTRES CONDITIONS

15. _____

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS DE SE RENSEIGNER EUX-MÊMES SUR LES POINTS QUI LES PRÉOCCUPENT ÉTANT DONNÉ QUE LES VENDEURS POURRAIENT AVOIR DES RENSEIGNEMENTS INCOMPLETS OU INEXACTS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ.

LA PRÉSENTE OFFRE, SI ELLE EST ACCEPTÉE, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE AU COMPLET AVANT SA SIGNATURE. LES ACHETEURS ET LES VENDEURS DEVRAIENT FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES GARANTIES OFFERTES, DES DÉCLARATIONS FAITES OU DES ENGAGEMENTS PRIS.

Signée par l'acheteur à ____ h ____, le _____.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Avocat de l'acheteur

ACCEPTATION DU VENDEUR (et modalités relatives à la commission)

Le vendeur accepte, par les présentes, l'offre d'achat mentionnée plus haut intégralement ou sous réserve des modifications mentionnées plus bas (la « contre-offre »). Cette contre-offre est valide jusqu'à ____ h ____, le _____. (Inscrire « aucune » s'il n'y a pas de contre-offre.)

Par l'apposition de sa signature ci-après, le vendeur s'engage à verser au courtier contractant mentionné plus haut une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en espèces) plus la taxe sur les produits et services. Il l'autorise à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard de la vente de la propriété, selon ce qui est nécessaire. La commission est versée au moment précisé au contrat de courtage immobilier qu'il a conclu avec le courtier contractant ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur autorise également son avocat, dont le nom est mentionné ci-dessous, à verser rapidement au courtier contractant la partie impayée, le cas échéant, de la commission sur le produit de la vente dès que ce produit lui deviendra payable. Il s'engage à ne pas résilier les présentes autorisations à moins que le courtier contractant n'y consente par écrit.

Signée par le vendeur à ____ h ____, le _____.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

Avocat du vendeur

ACCEPTATION DE LA CONTRE-OFFRE PAR L'ACHETEUR

L'acheteur accepte, par les présentes, la contre-offre mentionnée plus haut.

Signée par l'acheteur à ____ h ____, le _____.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

REMARQUE : 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.

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 :

1. 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*.
2. 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.
3. 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.
4. 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 des
affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve
au Manitoba* (préciser) _____

REÇU DU COURTIER POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (n'est pas nécessaire si le dépôt est versé sous forme de chèque.)

_____ (insérer le nom du courtier) accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces mentionné plus haut et s'engage à le remettre au courtier contractant le jour ouvrable suivant l'acceptation de la présente offre d'achat. (Biffer l'engagement si le courtier contractant délivre le reçu.) Le ou les courtiers qui reçoivent le dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre.

(Signature du courtier, du représentant officiel ou du vendeur immobilier)

APPENDICE A À L'OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON RÉSIDENTIELLE

DÉCLARATION SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

Date de la déclaration : _____

Adresse de la propriété : _____

Nom de l'auteur de la déclaration : _____

Nom du destinataire de la déclaration : _____

Remarques importantes :

La présente déclaration est visée à l'article 7 de l'offre. Elle repose sur les connaissances dont dispose le vendeur et sur l'exactitude de sa mémoire. Bien qu'il soit tenu de donner des réponses véridiques et précises fondées sur ses connaissances, ses réponses ne constituent pas une garantie quant à l'état de la propriété.

Le présent tableau doit être rempli par le vendeur qui est y désigné par le terme « vous ».

Directives à l'intention du vendeur : Si vous répondez par l'affirmative à une question, veuillez fournir une explication à l'endroit prévu à cette fin après la question 19 ou joignez une annexe.		OUI	NON	SANS OBJET
1	Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire et occupant de la propriété? Propriétaire depuis _____ ans Occupant depuis _____ ans			
2	Savez-vous si la propriété, ou une partie de celle-ci, n'est pas conforme à l'heure actuelle aux règlements municipaux ou autres, notamment en ce qui a trait au zonage, à la salubrité, à l'occupation ou à la protection de l'environnement, ou n'est pas conforme au code du bâtiment, au code du prévention des incendies ou à d'autres codes ou règlements, municipaux ou non, visant la protection du public?			
3	Savez-vous si, pendant que vous possédiez la propriété, les bâtiments ont fait l'objet d'ajouts ou de modifications ou la propriété a fait l'objet d'améliorations sans la délivrance des permis exigés visant notamment les travaux de construction ou d'électricité ou sans l'obtention d'une inspection finale de la part des autorités de réglementation?			
4	Savez-vous si des améliorations locales ayant une incidence sur la propriété ont été apportées ou approuvées par la municipalité au cours des 12 derniers mois (y compris des améliorations dont ne fait pas état le dernier relevé de taxes foncières)?			
5	Savez-vous si la propriété, ou une partie de celle-ci, a déjà servi à la culture de la marijuana ou à la culture ou à la production d'une autre drogue illicite?			

Directives à l'intention du vendeur : Si vous répondez par l'affirmative à une question, veuillez fournir une explication à l'endroit prévu à cette fin après la question 19 ou joignez une annexe.		OUI	NON	SANS OBJET
6	Savez-vous, bien que la situation ne soit pas apparente, s'il existe des fissures dans la structure des bâtiments ou des améliorations se trouvant sur la propriété, y compris les murs des fondations et le plancher du sous-sol, ou si la structure a glissé ou s'est déplacée?			
7	Savez-vous si une partie de la propriété (soit la maison, le garage ou une partie basse de la cour) a déjà été inondée ou a fait l'objet d'infiltrations d'eau, les dommages ayant notamment été causés par la pluie, la fonte des neiges ou le refoulement?			
8	Savez-vous si le sous-sol d'un bâtiment ou d'une amélioration se trouvant sur la propriété déjà fait l'objet d'infiltrations d'eau provenant des murs, du plancher, de la toiture ou des fenêtres?			
9	Savez-vous s'il existe dans un bâtiment ou une amélioration se trouvant sur la propriété des dommages attribuables au vent, au feu, à l'eau, à l'humidité, aux insectes ou aux rongeurs qui n'ont pas été réparés ou qui ne l'ont été que partiellement?			
10	Savez-vous si la propriété est infestée par les insectes ou les rongeurs?			
11	<p><i>La présente question est sans objet si la propriété est reliée au réseau d'égout municipal. Savez-vous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il existe des problèmes ou des lacunes en ce qui concerne la fosse septique, le champ d'épuration, la cuve de rétention ou le système de pompage ou d'évacuation du réseau d'assainissement de la propriété? • si les lacunes du réseau d'assainissement de la propriété ou de ses composants ont pour effet de le rendre non conforme aux règlements municipaux ou provinciaux? 			
12	<i>La présente question est sans objet si la propriété est reliée aux services d'eau municipaux. Savez-vous s'il existe des problèmes en ce qui concerne la qualité, la quantité, l'odeur, la pression ou l'état de la source d'eau potable ou en ce qui concerne le matériel mécanique ou électrique servant à l'approvisionnement en eau?</i>			
13	Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes en ce qui concerne les installations de chauffage, le matériel électrique, le système de plomberie et les éléments connexes?			

Directives à l'intention du vendeur : Si vous répondez par l'affirmative à une question, veuillez fournir une explication à l'endroit prévu à cette fin après la question 19 ou joignez une annexe.		OUI	NON	SANS OBJET
14	<p><i>La présente question est pertinente uniquement si les éléments mentionnés ci-après sont inclus dans la vente de la propriété.</i></p> <p>Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes en ce qui concerne les éléments suivants : sauna, cuve thermique, antenne parabolique orientable et matériel connexe, porte de garage, y compris l'ouvre-porte et le matériel, broyeur d'ordures, appareils électroménagers (réfrigérateur, cuisinière, congélateur, laveuse et sècheuse), réservoir à eau chaude, adoucisseur d'eau, tourniquets d'arrosage, système de climatisation, avertisseur anti-vol, aspirateur central, humidificateur central, système d'épuration de l'air, système d'intercommunication et autres biens personnels ou objets fixés à demeure?</p>			
15	Savez-vous si un bâtiment se trouvant sur la propriété contient ou pourrait avoir contenu de l'isolation d'amiante, de l'isolant Zonolite ou de vermiculite, du radon, de la tuyauterie en plomb, des fils électriques en aluminium ou de la moisissure?			
16	<p><i>La présente question est pertinente uniquement si la propriété comprend un foyer ou un poêle à bois.</i> Savez-vous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il existe des défauts ou des lacunes en ce qui a trait au foyer ou au poêle à bois ou au matériel connexe, y compris la non-conformité de ces appareils au code du bâtiment ou au code de prévention des incendies; • si la souscription d'une assurance contre l'incendie a été difficile en raison du foyer ou du poêle à bois? <p>Avertissement à l'intention de l'acheteur : Bien que l'utilisation de l'appareil de chauffage au bois puisse être prise en charge par l'assurance du vendeur, votre assureur pourrait vous obliger à apporter des améliorations coûteuses à l'appareil ou vous faire payer des taux considérablement plus élevés que ceux qui sont exigés du vendeur.</p>			
17	Savez-vous si la toiture a coulé pendant que vous possédiez la propriété ou si la toiture ou les bardeaux ont subi des dommages qui n'ont pas été réparés ou qui ne l'ont été que partiellement?			
18	<p>Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes en ce qui concerne la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qui n'ont pas été déclarées aux points 2 à 17; • qui ne sont pas apparentes; • qui ont trait à la structure ou qui pourraient constituer ou entraîner un risque pour la santé ou la sécurité? 			
19	<p>Pendant que vous possédiez la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un assureur a-t-il annulé une assurance contre l'incendie; • un assureur a-t-il, pour autant que vous sachiez, refusé d'établir ou de renouveler une assurance la prenant en charge? 			

Explications : (Veuillez fournir une explication détaillée et précise à l'égard de chaque question ayant donné lieu à une réponse affirmative. Joignez une annexe si vous manquez d'espace.)

Attestation et reconnaissance du vendeur

Le vendeur (chaque vendeur, le cas échéant) atteste et reconnaît ce qui suit :

- il a rempli la présente formule de son mieux à la date indiquée plus haut;
- l'acheteur se fonde sur les énoncés contenus dans la présente déclaration;
- si, entre la date de la présente déclaration et celle de la conclusion de la transaction, il prend connaissance de circonstances ayant pour effet de rendre inexacts ou incomplets les énoncés, il communiquera par écrit ces renseignements à l'acheteur avant cette dernière date.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

Attestation de l'acheteur

L'acheteur (chaque acheteur, le cas échéant) atteste ce qui suit :

- a) il a reçu la présente déclaration avant la signature de l'offre d'achat;

OU

- b) il a reçu la présente déclaration après la signature de l'offre d'achat et la juge satisfaisante.

(Biffer l'alinéa qui est sans objet.)

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur