

As of 2019-02-21, this is the most current version available. It is current for the period set out in the footer below.

Last amendment included: M.R. 61/2018.

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 2019-02-21. Son contenu était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

Dernière modification intégrée : R.M. 61/2018.

---

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

---

**Real Estate Brokers Regulation**

---

Regulation 56/88 R  
Registered January 25, 1988

TABLE OF CONTENTS

Section

- 1 Definitions
- 2 Forfeiture of bond
- 3 Form of offer
- 3.1 Additional forms
- 3.2 Periodic review of forms
- 4 Fees
- 5 Contents of prospectus
- 6 Surety for registration
- 7 Number of salesmen
- 8 Authorized surety
- 9 Surety to remain in effect
- 10 Exception
- 11 Coming into force

SCHEDULES

**Definitions**

**1** In this regulation,

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

"**bond**" means a surety bond filed pursuant to section 4 of the Act; (« cautionnement »)

---

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

---

**Règlement sur les courtiers en immeubles**

---

Règlement 56/88 R  
Date d'enregistrement : le 25 janvier 1988

TABLE DES MATIÈRES

Article

- 1 Définitions
- 2 Avis à la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements
- 3 Formule d'offre
- 3.1 Formules additionnelles
- 3.2 Examen périodique des formules
- 4 Droits
- 5 Contenu du prospectus
- 6 Cautionnement requis
- 7 Nombre de vendeurs immobiliers
- 8 Compagnie d'assurance autorisée
- 9 Maintien en vigueur du cautionnement
- 10 Exceptions
- 11 Entrée en vigueur

ANNEXES

**Définitions**

**1** Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

« **cautionnement** » Cautionnement déposé conformément à l'article 4 de la *Loi*. ("bond")

« **compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements** » La compagnie de garantie ou la compagnie de cautionnement désignée à titre de caution dans un cautionnement. ("surety")

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

"**surety**" means the bonding company or surety company named as surety in a bond. (« compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements »)

---

M.R. 96/2004

### **Forfeiture of bond**

**2(1)** Where a bond is forfeited in accordance with subsection 39(1) or (2) of the Act, the registrar shall forthwith notify the surety in writing of the forfeiture.

**2(2)** If the commission does not at the time of forfeiture require payment of the full amount of the proceeds of the forfeited bond, the registrar may, in the notice given under subsection (1), direct the surety to pay a lesser sum and, in that event, the registrar may thereafter from time to time during the two years following the date of forfeiture of the bond, by notice in writing to the surety, direct the surety to pay such further sum or sums (not exceeding in total the balance of the proceeds of the forfeited bond) as the commission may from time to time require.

**2(3)** Upon receipt of a notice as provided in subsection (1) or (2), a surety shall forthwith pay the proceeds of the forfeited bond, or the lesser sum directed by the notice, as the case may be, to the commission, or as may be directed in an order of the commission assigning the whole or any part of the proceeds.

**2(4)** Upon receipt of any moneys recovered under a forfeited bond, the commission shall cause the amount so received to be deposited in a special trust account in the name of the commission and it may, by order, direct the payment out, and application, of the whole or any part of that amount as provided in subsection 39(3) of the Act.

« **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")

---

R.M. 96/2004

### **Avis à la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements**

**2(1)** Si des sommes garanties par cautionnement sont acquises conformément aux paragraphes 39(1) ou (2) de la *Loi*, le registraire en avise sans délai, par écrit, la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements.

**2(2)** Si la Commission n'exige pas, au moment de la confiscation, le versement intégral des sommes garanties par cautionnement qui ont été acquises, le registraire peut, dans l'avis donné en application du paragraphe (1), ordonner à la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements de verser une somme moindre. Dans un tel cas, le registraire peut par la suite, au cours des deux années suivant la date de confiscation, ordonner le versement des sommes additionnelles qu'exige périodiquement la Commission au moyen d'un avis écrit en ce sens. Ces sommes ne doivent cependant pas excéder le total des sommes garanties par cautionnement qui ont été confisquées.

**2(3)** Sur réception de l'avis prévu au paragraphe (1) ou (2), la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements verse sur-le-champ les sommes garanties par cautionnement ou, selon le cas, la somme moindre prescrite dans l'avis. Le versement est remis à la Commission ou est fait conformément aux directives formulées par cette dernière dans un ordre cédant, en tout ou en partie, le droit aux sommes garanties par cautionnement.

**2(4)** Sur réception de sommes recouvrées à la suite de la confiscation de sommes garanties par cautionnement, la Commission fait déposer le montant ainsi reçu dans un compte en fiducie spécial à son nom. Elle peut ordonner le versement et l'affectation de ce montant, ou d'une fraction de celui-ci, de la manière prévue au paragraphe 39(3) de la *Loi*.

**2(5)** All moneys paid out by order of the commission under subsection (4), and all moneys paid by a surety pursuant to an order of the commission assigning the proceeds, or a part thereof, of a bond forfeited under subsection 39(1) or (2) of the Act, shall be applied by the person receiving them pro tanto in settlement of that person's claim against the person or company in respect of whose conduct the forfeited bond was conditioned.

**2(6)** Where, at the expiration of two years from the date of forfeiture of a bond, there remain in the account mentioned in subsection (4) any moneys the commission may, by order, direct the payment of those moneys either to the surety named in the forfeited bond, to the Consolidated Fund, or to such persons as the commission may find entitled thereto.

#### **Form of offer**

**3** The printed form of offer and the printed form of acceptance for a single family residential house referred to in subsection 21(3) of the Act shall be in Form 1 of Schedule A, and the printed form of offer and the printed form of acceptance for a single family residential unit in a condominium referred to in subsection 21(3) of the Act shall be in Form 2 of Schedule A.

#### **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.

**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.

**2(5)** Les sommes versées suivant l'ordre de la Commission en vertu du paragraphe (4), ainsi que les sommes versées par une compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements conformément à l'ordre de la Commission de céder le droit à la totalité ou à une partie des sommes garanties par cautionnement, acquises en vertu du paragraphe 39(1) ou (2) de la *Loi*, sont affectées, dans la même mesure, par la personne qui les reçoit, au règlement de sa demande contre la personne ou la compagnie dont la saine administration des affaires est garantie par le cautionnement.

**2(6)** Si, au terme de la période de deux ans commençant à la date de confiscation des sommes garanties par cautionnement, il reste des sommes dans le compte prévu au paragraphe (4), la Commission peut ordonner le versement de ces sommes, soit à la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements nommée dans le cautionnement garantissant les sommes acquises, soit au Trésor ou aux personnes qui, d'après la Commission, y ont droit.

#### **Formule d'offre**

**3** La formule d'offre et la formule d'acceptation pour une maison résidentielle unifamiliale mentionnées au paragraphe 21(3) de la *Loi* doivent être rédigées selon la formule 1 figurant à l'annexe A. La formule d'offre et la formule d'acceptation pour une unité résidentielle unifamiliale dans un condominium mentionnées au paragraphe 21(3) de la *Loi* doivent être rédigées selon la formule 2 figurant à l'annexe A.

#### **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)** 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.

**3.1(4) and (5)** [Repealed] M.R. 96/2004.

M.R. 108/98; 175/98; 125/2003; 96/2004

**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.

M.R. 42/2011

**Fees**

**4** The fees payable under the Act shall be as prescribed in Schedule B.

**Contents of prospectus**

**5** The prospectus referred to in section 51 of the Act shall contain

(a) where the owner is an individual or partnership, the full name, residence address, present principal occupation and other principal occupations, if any, during the past five years of the individual or of each member of the partnership, as the case may be, together with the business address of the individual or partnership;

(b) where the owner is a corporation,

(i) the full name of the corporation and the address of the head office,

(ii) if the corporation is a subsidiary of another corporation, the full name and head office address of the parent corporation in which the ultimate control of the subsidiary corporation is vested,

(iii) the place and date of incorporation of the corporation and of the parent corporation, if any,

**3.1(4) et (5)** [Abrogés] R.M. 96/2004.

R.M. 108/98; 175/98; 125/2003; 96/2004

**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.

R.M. 42/2011

**Droits**

**4** Les droits payables en vertu de la *Loi* figurent à l'annexe B.

**Contenu du prospectus**

**5** Le prospectus mentionné à l'article 51 de la *Loi* doit contenir les renseignements suivants :

a) si le propriétaire est un particulier ou une société en nom collectif, le nom au complet, l'adresse de résidence, l'occupation principale actuelle ainsi que les autres occupations principales, le cas échéant, au cours des cinq dernières années, du particulier ou de chaque associé de la société en nom collectif, selon le cas, de même que l'adresse d'affaires du particulier ou de la société en nom collectif;

b) si le propriétaire est une corporation :

(i) la dénomination sociale complète de la corporation et l'adresse de son siège social,

(ii) si la corporation est une filiale d'une autre corporation, la dénomination sociale et l'adresse complètes de la corporation mère qui contrôle, en dernier ressort, la filiale,

(iii) le lieu et la date de la constitution en corporation de la corporation et de la corporation mère, le cas échéant,

- (iv) any changes of name which the corporation, or the parent corporation, if any, has undergone since its incorporation,
  - (v) the officers and directors, of the corporation and of the parent corporation, if any, giving in each case the full name, residence address, present principal occupation and other principal occupations, if any, during the past five years, and
  - (vi) the previous nature of the corporation's business if it was different from the present;
- (c) where the owner is a corporation or a partnership, an audited financial statement of the corporation or partnership for the last financial year ended prior to the filing of the prospectus;
- (d) particulars of any bonds or debentures outstanding or proposed to be issued;
- (e) a description, either written or by means of an illustrated map or maps, of the subdivision and the area surrounding it and, without limiting the generality of the foregoing, stating, or showing, as the case may be,
- (i) the proximity of any airport and the corresponding glide paths,
  - (ii) the proximity of industrial areas and the direction of any prevailing winds,
  - (iii) the mean temperature of the area within which the subdivision is situated for both the winter and the summer months, and
  - (iv) particulars of all proposed or existing ancillary facilities such as but not limited to, churches, hospitals, schools, shopping centres and recreation centres;
- (f) the legal description of the subdivision and particulars as to the state of the title;
- (g) particulars of all encumbrances, both existing and proposed, and of the provisions made or to be made for their discharge;

- (iv) les changements de dénomination sociale qu'ont subis la corporation et la corporation mère, le cas échéant, depuis leur constitution en corporation,
  - (v) le nom au complet, l'adresse de résidence, l'occupation actuelle principale ainsi que les autres occupations principales, le cas échéant, au cours des cinq dernières années, des dirigeants et administrateurs de la corporation et de la corporation mère, le cas échéant,
  - (vi) la nature des activités antérieures de la corporation si elles diffèrent de ses activités actuelles;
- c) si le propriétaire est une corporation ou une société en nom collectif, un état financier vérifié de la corporation ou de la société en nom collectif visant le dernier exercice avant le dépôt du prospectus;
- d) le détail des obligations et débetures en circulation ou dont on projette l'émission;
- e) la description, soit par écrit, soit au moyen de cartes illustrées, du lotissement ainsi que de la zone qui l'entoure, et, sans préjudice de la portée générale de ce qui précède, faisant état ou laissant voir, selon le cas, les éléments suivants :
- (i) la proximité des aéroports et les trajectoires de descente correspondantes,
  - (ii) la proximité des zones industrielles et la direction des vents dominants,
  - (iii) les températures moyennes hivernales et estivales de la zone où est situé le lotissement,
  - (iv) le détail des services auxiliaires existants et projetés, notamment les églises, les hôpitaux, les écoles, les centres commerciaux et les centres récréatifs;
- f) la description légale du lotissement et les précisions concernant l'état du titre de propriété;
- g) le détail des charges existantes et proposées ainsi que les dispositions prises ou devant être prises en vue de leur mainlevée;

(h) particulars of the terms and conditions upon which it is intended to dispose of the subdivided lands;

(i) particulars of the manner in which the plan of subdivision has been filed with the appropriate land registry office or similar recording office in the municipality or district in which the subdivision is situate, giving the date of approval or other acceptance by the appropriate officials, the date and number of the registration of the plan, and the full name and address of the office;

(j) a statement showing what consents of governmental agencies are required by any laws in force in the jurisdiction in which the lands are situate to

(i) the subdividing of the lands,

(ii) the sale thereof within that jurisdiction, and

(iii) the sale thereof outside that jurisdiction,

giving the full name and address of each such agency and stating whether its consent has yet been obtained, and, if so, the date thereof;

(k) particulars of the manner in which title or other interest is to be conveyed to the prospective purchaser;

(l) particulars of the arrangements to govern the handling of deposits and other money received or to be received from purchasers or prospective purchasers between the time of payment and the time when the title or other interest contracted for is conveyed and assured to the purchaser;

(m) particulars of the manner in which the owner acquired title to the subdivided lands, tracing the title to each part back to the last arm's length purchase thereof stating, in respect to that purchase and any subsequent purchase, the names of the parties, the date of the deed, the price paid, the total area purchased and what part of that area is included in the subdivided lands;

h) le détail des modalités et conditions suivant lesquelles on projette d'aliéner les biens-fonds lotis;

i) le détail quant à la manière dont le plan de lotissement a été déposé auprès du bureau d'enregistrement foncier approprié ou d'un autre bureau d'enregistrement analogue dans la municipalité ou le district où le lotissement est situé, en indiquant la date d'approbation ou d'une autre acceptation par les fonctionnaires appropriés, la date et le numéro d'enregistrement du plan, ainsi que le nom et l'adresse complets du bureau;

j) une déclaration énonçant les autorisations qui sont requises de la part d'organismes gouvernementaux, aux termes des lois en vigueur dans le ressort où les biens-fonds sont situés, afin de procéder :

(i) au lotissement des biens-fonds,

(ii) à leur vente à l'intérieur de ce ressort,

(iii) à leur vente à l'extérieur de ce ressort,

indiquant le nom et l'adresse de chacun de ces organismes et précisant si l'autorisation a été obtenue et, le cas échéant, la date à laquelle elle l'a été;

k) le détail quant à la manière dont le titre de propriété ou un autre intérêt doit être transféré à l'acheteur éventuel;

l) le détail des arrangements qui doivent régir le traitement des dépôts et des autres sommes reçues ou à recevoir des acheteurs ou des acheteurs éventuels entre le moment du paiement et le moment où le titre de propriété ou un autre intérêt faisant l'objet du contrat est transféré et garanti en faveur de l'acheteur;

m) le détail quant à la manière dont le propriétaire a acquis le titre de propriété des biens-fonds lotis, en faisant une étude du titre de propriété de chaque partie de biens-fonds remontant jusqu'au dernier achat sans lien de dépendance et en précisant, à l'égard de cet achat et de tous les achats subséquents, les noms des parties, la date de l'acte scellé, le prix payé, la superficie totale achetée et la partie de cette superficie incluse dans les biens-fonds lotis;

(n) particulars of existing public utility services for the subdivision, including water, sewerage, electricity, gas and telephone service and whether public utility services are available or proposed and particulars of access roads, sidewalks, street lighting, garbage collection, fire protection, school facilities and public transportation;

(o) particulars of the plan for financing the subdivision and, without limiting the generality of the foregoing, stating

(i) acquisition costs unpaid, costs of installation of proposed services and details of any other expenditures that are or might reasonably be anticipated, with dates for payment in each case,

(ii) the amounts and nature of all performance bonds or similar securities that are, or are to be, posted or deposited, and

(iii) the source of the funds with which all unpaid costs and anticipated expenditures are to be paid;

(p) particulars of all building restrictions, zoning regulations and other restrictions governing the use or development of the subdivided lands;

(q) particulars of any clearing, fill, improvement, or other changes from the natural state;

(r) particulars of any drainage overflow hazard with respect to the subdivided lands and whether arrangements for dyking or drainage have been made or are proposed;

(s) particulars of the soil conditions of the subdivided lands and of the requirements and recommendations of the local building authorities for foundations of buildings on the subdivided lands;

n) le détail des services publics existants desservant le lotissement, notamment les services d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz et de téléphone, en précisant si des services publics sont disponibles ou projetés, ainsi que le détail des routes d'accès, des trottoirs, de l'éclairage des rues, de la collecte des ordures, de la protection contre les incendies, des écoles et du transport en commun;

o) le détail du plan de financement du lotissement et, sans préjudice de la portée générale de ce qui précède, les renseignements suivants :

(i) les frais d'acquisition impayés, les coûts d'aménagement des services projetés, ainsi que le détail des autres dépenses prévues, ou qui peuvent raisonnablement l'être, avec les dates de paiement dans chacun des cas,

(ii) le montant et la nature des cautions de bonne exécution ou des garanties analogues qui sont ou vont être déposées,

(iii) la provenance des fonds qui seront affectés au paiement des frais impayés et des dépenses prévues;

p) le détail des règlements de construction et de zonage, ainsi que des autres restrictions régissant l'utilisation ou l'aménagement des biens-fonds lotis;

q) le détail des travaux de défrichement, de remblayage, d'amélioration ou d'autres changements de l'état naturel des lieux;

r) le détail des risques de débordement de drainage dans le cas des biens-fonds lotis, en précisant si des dispositions pour l'endiguement ou le drainage ont été prises ou sont projetées;

s) le détail quant à l'état du sol des biens-fonds lotis et quant aux exigences et aux recommandations des autorités locales en matière de construction à l'égard des fondations des bâtiments sur les biens-fonds lotis;

(t) particulars of arrangements, if any, that have been or are proposed to be made with contractors or builders for construction of houses or other buildings thereon contracted for, commenced or completed, including provision for lien protection, if any; and

(u) in the case of condominium units such other particulars as the registrar may require.

### **Surety for registration**

**6(1)** The amount of the surety bond to be filed with the registrar by a person who is applying for registration or temporary registration or renewal of registration as a broker shall be

(a) \$10,000. where the broker does not have more than one authorized official and does not employ a real estate salesman;

(b) \$20,000. where the broker employs more than one real estate salesman but less than 11 real estate salesmen;

(c) \$40,000. where the broker employs more than ten but less than 21 real estate salesmen;

(d) \$60,000. where the broker employs more than 20 but less than 31 real estate salesmen;

(e) \$80,000. where the broker employs more than 30 but less than 41 real estate salesmen; and

(f) \$100,000. where the broker employs more than 40 real estate salesmen.

**6(2)** For the purposes of clauses 6(1)(b), (c), (d), (e) and (f), each authorized official of a broker shall be counted as a real estate salesman in determining the bonding category.

**6(3)** Where a person applying for registration or temporary registration as a broker was not so registered in the year immediately preceding the application for registration, the applicant shall furnish a surety bond in the amount required under subsection (1) calculated on the basis of the largest number of authorized officials and real estate salesmen the applicant intends to employ at any one time during the year.

t) le détail des ententes, le cas échéant, projetées ou intervenues avec des entrepreneurs ou des bâtisseurs relativement à la construction de maisons ou d'autres bâtiments sur les biens-fonds qui ont fait l'objet d'un contrat, ont été commencés ou achevés, y compris les dispositions relatives à la protection de privilèges, le cas échéant;

u) dans le cas d'unités de condominium, les autres détails demandés par le registraire.

### **Cautionnement requis**

**6(1)** Le montant du cautionnement qui doit être déposé auprès du registraire par une personne présentant une demande d'inscription, d'inscription temporaire ou de renouvellement de son inscription à titre de courtier est de :

a) 10 000 \$, si le courtier a au maximum un représentant officiel et n'emploie aucun vendeur immobilier;

b) 20 000 \$, si le courtier emploie plus d'un vendeur immobilier mais moins de 11;

c) 40 000 \$, si le courtier emploie plus de 10 vendeurs immobiliers mais moins de 21;

d) 60 000 \$, si le courtier emploie plus de 20 vendeurs immobiliers mais moins de 31;

e) 80 000 \$, si le courtier emploie plus de 30 vendeurs immobiliers mais moins de 41;

f) 100 000 \$, si le courtier emploie plus de 40 vendeurs immobiliers.

**6(2)** Pour l'application des alinéas 6(1)b), c), d), e) et f), le représentant officiel d'un courtier est considéré comme un vendeur immobilier lorsque l'on détermine la catégorie de cautionnement requis.

**6(3)** Si la personne qui fait une demande d'inscription ou d'inscription temporaire à titre de courtier n'était pas inscrite durant l'année précédant immédiatement sa demande d'inscription, elle fournit un cautionnement au montant requis conformément au paragraphe (1), calculé d'après le nombre maximal de représentants officiels et de vendeurs immobiliers qu'elle entend employer à quelque moment au cours de l'année.



**Number of salesmen**

**7(1)** Where a person is registered under the Act as a broker and has filed with the registrar a surety bond prescribed under subsection 6(1), that person shall not employ, at any one time, a greater number of real estate salesmen and authorized officials than the maximum number allowed under that surety bond.

**7(2)** The liability of the principal and surety under a surety bond filed with the registrar by a broker shall not be extinguished by a breach of subsection (1).

**Authorized surety**

**8** Every surety bond required under this regulation to be filed with the registrar shall be issued by an assurance or bonding company authorized to carry on business in Manitoba and shall be in the form prescribed in Schedule C.

**Surety to remain in effect**

**9** Notwithstanding the expiry, cancellation or suspension of, or any interruption in, the registration of a broker under the Act, any surety bond filed with the registrar in respect of the registration remains in full force and effect until terminated in accordance with the provisions of the surety bond and of the Act and any regulations made thereunder.

**Exception**

**10** Notwithstanding the provisions of subsection 6(1), where a person applying for registration or temporary registration or renewal of registration as a broker

(a) is a non-profit corporation or charitable organization; and

**Nombre de vendeurs immobiliers**

**7(1)** La personne inscrite à titre de courtier, aux termes de la *Loi*, qui a déposé auprès du registraire le cautionnement prévu au paragraphe 6(1), ne peut employer, à quelque moment, un nombre de vendeurs immobiliers et de représentants officiels supérieur au nombre maximal permis suivant les termes de ce cautionnement.

**7(2)** La responsabilité du débiteur principal et de la compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements, à l'égard d'un cautionnement déposé auprès du registraire par un courtier, n'est pas éteinte en cas d'inobservation du paragraphe (1).

**Compagnie d'assurance autorisée**

**8** Les cautionnements dont le présent règlement requiert le dépôt auprès du registraire sont souscrits par une compagnie d'assurance ou de garantie habilitée à exercer son entreprise au Manitoba, au moyen de la formule prescrite à l'annexe C.

R.M. 165/2014

**Maintien en vigueur du cautionnement**

**9** Malgré l'expiration, la résiliation, la suspension ou l'interruption de l'inscription d'un courtier aux termes de la *Loi*, les cautionnements déposés auprès du registraire à l'égard de l'inscription demeurent pleinement en vigueur et gardent leur plein effet tant qu'il n'y a pas été mis fin conformément aux dispositions du cautionnement, de la *Loi* et des règlements pris sous le régime de celle-ci.

**Exceptions**

**10** Par dérogation aux dispositions du paragraphe 6(1), la personne qui présente une demande d'inscription à titre de courtier, d'inscription temporaire à ce titre ou de renouvellement de son inscription peut déposer auprès du registraire un cautionnement au montant de 1 \$, que le registraire peut accepter à la place du cautionnement prescrit par le paragraphe 6(1), si elle satisfait aux conditions suivantes :

a) elle est une corporation sans but lucratif ou un organisme de charité;

(b) the registration of that person as a broker is restricted under section 16 of the Act to engaging in those transactions falling within subsection 41(1) of the Act and to acting as an agent to manage property or collect rents for specified non-profit corporations, charitable organizations or cooperatives owning elderly persons' housing units, hostels or personal care homes as provided in *The Elderly and Infirm Persons' Housing Act* or public family housing projects designated as such by the Minister of Housing;

such person may file with the registrar, and the registrar may accept in lieu of a surety bond in the amount prescribed by subsection 6(1), a surety bond in the amount of \$1.

#### **Coming into force**

**11** This regulation comes into force on the later of

(a) the date the Re-enacted Statutes of Manitoba, 1987 come into force; or

(b) the date this regulation is filed with the Registrar of Regulations.

b) l'inscription de cette personne à titre de courtier a fait l'objet, en application de l'article 16 de la *Loi*, de restrictions suivant lesquelles cette personne ne peut que procéder aux opérations prévues au paragraphe 41(1) de la *Loi* et agir à titre de mandataire aux fins de gérer les biens ou de recouvrer des loyers pour le compte de corporations sans but lucratif, d'organismes de charité ou de coopératives déterminés, qui sont propriétaires de logements pour personnes âgées, de foyers ou de foyers de soins personnels pour personnes âgées aux termes de la *Loi sur le logement des infirmes et des personnes âgées* ou de projets d'habitation publique familiale désignés comme tels par le ministre de l'Habitation.

#### **Entrée en vigueur**

**11** Le présent règlement entre en vigueur à la dernière des dates suivantes :

a) la date d'entrée en vigueur des *Lois réadoptées du Manitoba* de 1987;

b) la date de dépôt du présent règlement auprès du registraire des règlements.

SCHEDULE A

FORMS

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	<i>This item does not apply if the property is connected to a municipal sewage system.</i> Are you aware of <ul style="list-style-type: none"> <li>• any problem or deficiency with any septic tank, septic field, holding tank, pump or ejection system associated with the property's sewage system, or</li> <li>• any failure of the property's sewage system or any component of it to comply with municipal or provincial regulations?</li> </ul>			
12	<i>This item does not apply if the property is connected to a municipal water utility service.</i> 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?			
13	Are you aware of any existing defect or deficiency in the heating, electrical or plumbing equipment or associated systems?			
14	<i>This item only applies if any of the following items are included in the sale of the property.</i> 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?			

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.</i> Are you aware of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>any difficulty in obtaining fire insurance because of the fireplace or woodstove?</li> </ul> <p><b>Warning to Buyer:</b> 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	Are you aware of any existing defect or deficiency associated with the property that <ul style="list-style-type: none"> <li>has not been disclosed in response to questions 2 to 17;</li> <li>is not readily visible; and</li> <li>is structural in nature or may be, or lead to, a health or safety concern?</li> </ul>			
19	During your ownership of the property, <ul style="list-style-type: none"> <li>has an insurer cancelled fire insurance on the property; or</li> <li>has an insurer, to your knowledge, refused to issue or renew a policy of insurance on the property?</li> </ul>			

<b>Explanations:</b> (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.)	

<b>Explanations:</b> (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

M.R. 123/93; 108/98; 125/2003; 96/2004; 42/2011



Form 2

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Brokers Act* for use by brokers in the purchase of a completed unit in a registered Condominium Project under *The Condominium Act*.

(NOTE: Other rights, obligations and remedies are provided under *The Condominium Act*.)

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) \_\_\_\_\_ (Seller'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) \_\_\_\_\_ (Buyer's initials) \_\_\_\_\_ (Listing Salesperson's initials)

To \_\_\_\_\_ (the "Seller")

Seller's address \_\_\_\_\_

Seller's fax number \_\_\_\_\_

We \_\_\_\_\_ (the "Buyer")

Buyer's address \_\_\_\_\_

Buyer's initials \_\_\_\_\_

Buyer \_\_\_\_\_

Buyer's address \_\_\_\_\_

Buyer's initials \_\_\_\_\_

Buyer \_\_\_\_\_

Buyer's address \_\_\_\_\_

Buyer's initials \_\_\_\_\_

Buyer \_\_\_\_\_

Buyer's address \_\_\_\_\_

Buyer's initials \_\_\_\_\_

Buyer \_\_\_\_\_

Buyer's address \_\_\_\_\_

Buyer's initials \_\_\_\_\_

offer to purchase, through the above named Brokers, the Property upon the terms outlined in this agreement.

For the purpose of section 48 of *The Condominium Act*, the buyer to whom the seller is to give disclosure documents and a notice of material change, and who is authorized to exercise the right to cancel the agreement of purchase and sale under section 54 of that Act, and who is authorized to make the statutory declaration under section 57 of that Act shall be \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(If no name is indicated, the first buyer named in the offer is designated as the Buyer.)

SUBJECT MATTERS OF THIS OFFER

1. The Property (the "Property") has a civic address of: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ and is comprised of:

(a) Unit No. \_\_\_\_\_ (the "Unit") of the condominium project known as \_\_\_\_\_ (the "Condominium Project"), the condominium corporation for the Condominium Project being Condominium Corporation No. \_\_\_\_\_ (the "Condominium Corporation");

(b) An undivided \_\_\_\_\_% share in the common elements of the Condominium Project appurtenant to the Unit; and

(c) The following exclusive use common elements allocated to the Unit, namely:

(i) parking stall(s) No(s). ;

(ii) mailbox \_\_\_\_\_;

(iii) locker/storage compartment(s); and

(iv) others

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

all of the foregoing in accordance with the condominium plans for the Condominium Project (including the said unit), and subject to such terms, conditions and restrictions as set forth in the condominium declaration, the Condominium Corporation By-laws and the Condominium Project rules and *The Condominium Act* and regulations.

There shall be:

(A) subject to the provisions of the condominium declaration, included in or with the Unit, all fixtures in the Unit, including in particular, all electric light fixtures, heating and plumbing fixtures, fitted carpets, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors as now form part of the said unit, but excluding these fixtures:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(B) excluded from the sale of the Unit, all goods and chattels which are not fixtures, excepting for the following goods and chattels which are included:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

If the Unit is a bare land condominium unit, there shall be included with the Unit all buildings located on the land forming part of the Unit.

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 in trust 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.

(e) The Buyer agrees to contribute to the common expenses in the amount of \$\_\_\_\_\_ per month from the date of adjustments, subject to further adjustment by the Condominium Corporation.

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 CONDOMINIUM PROJECT AND THE UNIT AND ITS APPURTENANT INTEREST

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

(a) As of this date or \_\_\_\_\_, the balance shown in the Condominium Project's reserve fund account is: \$\_\_\_\_\_.

(b) if the Unit is a bare land condominium unit, the Unit will be free from all encroachments by adjoining structures and improvements except:

---

(c) the structures and improvements forming part of the Condominium Project will not encroach beyond the limits of the Condominium Project lands or on any public utility right-of-way, except:

---

and if the Unit is a bare land condominium unit, the structures and improvements forming part of the Unit will not encroach beyond the limits of the Unit lands or on any public utility right-of-way, except:

(d) unless otherwise specified in this Offer, the Unit, the Condominium Project and all included items will be in substantially the same condition as they were at the date of this Offer;

(e) the Condominium Project and the Unit and its appurtenant interest in the common elements described in paragraph 1(c) hereof will comply with all restrictions and requirements registered against the title and all applicable zoning regulations, except:

---

---

(f) additional promises:

---

SELLER'S PROMISES AS TO TITLE AND OWNERSHIP OF THE CONDOMINIUM PROJECT AND THE UNIT

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

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

(A) any private or public building or use restriction caveat with which the Condominium Project complies,

(B) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Property,

(C) any easement created by the terms of the condominium declaration, the condominium plans, the Condominium Corporation By-laws, any Condominium Project rules and regulations and *The Condominium Act* (Manitoba),

(D) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Condominium Project is connected,

(E) (Insert any other exceptions):

---

(ii) The Unit and its appurtenant interest in the common elements will not be subject to any mortgage, encumbrance or other interest which is registered against the title to the Unit or which is valid or enforceable against the Unit without being so registered ("Unit Claim"), excepting only for the following:

(A) any mortgage herein agreed to be assumed as part of the purchase price.

(B) any private or public building or use restriction caveat with which the Unit complies.

(C) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Unit, and, any easement created by the terms of the condominium declaration, the condominium plan, the Condominium Corporation By-laws, the Condominium Project rules and regulations and *The Condominium Act*.

(D) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Unit is connected,

(E) any Unit Claim which it is the Seller's responsibility hereunder to remove as a condition of closing,

---

(F) any Unit Claim which may be caused by or is the responsibility of the Buyer,

(G) the following option to purchase rights held by the current tenants in occupancy, the holders of rights of first refusal to re-rent the unit, or any other person:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (if none, put "Nil"),

(H) the following tenancy rights (if none, put "Nil" \_\_\_\_\_). The present tenant(s) are \_\_\_\_\_ and have leased the Unit under a verbal/written agreement and commenced occupancy on \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ and are presently paying \$\_\_\_\_\_ rent per month. The condominium declaration was registered on \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. The Buyer understands that the tenant(s) may have certain rights of continued occupancy under *The Condominium Act*, as well as rights to notice to vacate and other rights under *The Residential Tenancies Act* (Manitoba),

(I) the following rights held by a person who has a right of first refusal to re-rent the unit (if none, put "Nil" \_\_\_\_\_). The person leased the Unit under a verbal/written agreement and commenced occupancy on \_\_\_\_\_, and moved out on \_\_\_\_\_. The amount of rent per month was \$\_\_\_\_\_. The condominium declaration was registered on \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. The Buyer understands that the person may have certain rights of continued occupancy under *The Condominium Act*, as well as rights to notice to vacate and other rights under *The Residential Tenancies Act* (Manitoba),

(J) (Insert any other exceptions):

\_\_\_\_\_

(b) All fixtures, goods and chattels included with the Property 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 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 the agreement, formed from the acceptance of this Offer ("the Agreement" or "this Agreement") is exempt from goods and services tax.

**CONDITIONS BENEFITING THE BUYER**

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

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

(b) Others (if no others, state "None"):

\_\_\_\_\_

## CONDITIONS GENERALLY

8. (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 7, 8, 9(b)(i) or 14, then the Seller will direct 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

9. (a) All adjustments of taxes (including the current year's local improvement levies if any), rental or leasing levy accounts 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 applicable on the Property or the Condominium Project which has been obtained solely by the Seller.
- (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 authorizes 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 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 entirely on the Buyer's personal inspection of the Property and of the Condominium Project and the Seller's promises contained (and only those contained) in this Offer.

(iv) The Seller's promises contained in this Agreement which the Seller and Buyer agree will survive and continue in effect after the closing of this transaction are paragraphs 4(d), 5(b), 5(c) and 6. Any exception or any additional promises 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

10. 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

11. 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

12. This Offer, if not accepted by \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, shall expire.

OTHER TERMS

13. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## BUYER'S RIGHT TO CANCEL

14. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement at any time up to midnight on the 7th day after the day the agreement of purchase and sale is entered into by the Seller and Buyer or the Seller has complied with section 51 of *The Condominium Act*, whichever is later. (If the last day to cancel falls on Saturday, Sunday or a holiday, the cooling-off period ends on that day unless the holiday is Remembrance Day.)

To cancel the agreement, the Buyer shall within the time period either

(a) give written notice of the cancellation to the Seller or the Seller's agent; or

(b) send a written notice of cancellation by registered mail, e-mail, fax or any other method that provides proof that it was sent to the address or fax number given by the Seller or the Seller's agent for this purpose.

## MATERIAL CHANGE

15. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement if a material change occurs in relation to the agreement.

The time period for cancelling the agreement depends on whether the seller gives the Buyer notice of the material change.

If the Buyer has been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement up to midnight on the 7th day after the day the Seller gave the Buyer the notice or before the Buyer receives possession of the unit, whichever is earlier.

If the Buyer has not been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement at any time after the end of the cooling-off period described in subsection 47(1) of *The Condominium Act* (and paragraph 14 of the agreement) and before being given possession of the unit.

To cancel the agreement, the Buyer shall within the time period either

(a) give written notice of the cancellation to the Seller or the Seller's agent; or

(b) send a written notice of cancellation by registered mail, e-mail, fax or any other method that provides proof that it was sent to the address or fax number given by the Seller or the Seller's agent for this purpose.

If the last day to cancel falls on Saturday, Sunday or a holiday, the cancellation period ends on that day unless the holiday is Remembrance Day.

If the Buyer is cancelling the agreement because of a material change and the Seller did not notify the Buyer of that change, the notice of cancellation must

(a) state the Buyer is cancelling the agreement because of a material change; and

(b) identify the change and explain why it is a material change.

In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* permits the Seller to apply to court (within 10 days after receiving the Buyer's notice of cancellation) for a determination that the Buyer did not have the right to cancel the agreement.

ACKNOWLEDGEMENT BY BUYER OF NEED TO OBTAIN A STATUS CERTIFICATE FROM THE CONDOMINIUM CORPORATION

16. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that the Buyer has been advised that the Buyer should request a status certificate from the Condominium Corporation, as provided in subsection 61(1) of *The Condominium Act*, before closing the transaction.

*The Condominium Act* provides that a transfer of the Unit may not be registered in the land titles office unless it is accompanied by:

- (a) a statutory declaration from the Seller; and
- (b) a statutory declaration from the Buyer.

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 AND NOT CANCELLED BY THE BUYER PURSUANT TO PARAGRAPH 14 OR 15 OF THIS OFFER 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

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"):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

SELLER'S DIRECTIONS TO BROKER AND SELLER'S SOLICITOR REGARDING COMMISSION

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). 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)

M.R. 123/93; 175/98; 96/2004; 110/2006; 165/2014; 13/2015

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

\_\_\_\_\_  
M.R. 108/98; 125/2003; 96/2004

FORM 4

GENERAL PURPOSE OFFER TO PURCHASE SCHEDULE

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 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

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

\_\_\_\_\_  
M.R. 108/98; 125/2003



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 \_\_\_\_\_ )
\_\_\_\_\_ )
this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. )

\_\_\_\_\_
Seller

\_\_\_\_\_
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) \_\_\_\_\_.

SCHEDULE B

FEES  
(Section 4)

1. The fees payable under the Act shall be the following:

- (a) for registration as a broker ..... \$500;
- (a.1) for reinstatement of registration as a broker ..... \$500,  
plus \$30. for the reinstatement of each salesperson whose registration was  
suspended under clause 11(2)(a) of the Act as result of the broker's suspension;
- (a.2) for renewal of registration as a broker ..... \$400;
- (b) for each authorized official to be named in the certificate of registration of a broker ..... \$400;
- (b.1) for each authorized official to be named in the certificate of registration  
of a broker after the renewal of the broker's registration ..... \$400;
- (b.2) for each authorized official to be named in the certificate of registration  
of a broker after the reinstatement of the broker's registration ..... \$400;
- (b.3) for registration, reinstatement of registration or renewal of registration  
of a branch office ..... \$75;
- (c) for registration as a salesperson ..... \$400;
- (c.1) for renewal of registration as a salesperson ..... \$400;
- (d) for any extension of a registration under subsection 17(2) of the Act, a  
proportionate part of the fee for a full year, prorated to the nearest complete month;
- (e) for temporary registration,
  - (i) as a broker ..... \$125;
  - (ii) as a salesman ..... \$75;
- (f) for the transfer of a salesman's registration to a new employer ..... \$60;
- (g) and (h) [repealed] M.R. 344/88;
- (i) for reinstatement of a salesman's registration other than as a result of  
a suspension under subsection 11(2) of the Act ..... \$75;
- (j) for each examination pursuant to section 7 of the Act ..... \$50;
- (k) for a re-reading by the registrar of any examination included in a course  
prescribed under section 7 of the Act ..... \$45;
- (k.1) for a written statement by the registrar as to the registration history  
of a registrant or former registrant requested by the registrant or former registrant ..... \$50;

- (l) upon the filing of a prospectus under section 51 of the Act
  - (i) where the number of lots, or other units, does not exceed 50 ..... \$700,
  - (ii) plus ..... \$150  
 for each additional 50 lots, or fraction thereof, to a maximum of ..... \$1900  
 where the number of lots, or other units, exceed 50;
- (m) upon the filing of a prospectus under subsection 58(2) of the Act ..... \$550;
- (n) for any exemption pursuant to section 62 of the Act ..... \$550;  
 but the commission may, having regard both to the number of lots or  
 units involved and in the time required to process and consider the application,  
 reduce the fee in any particular case, to an amount not less than ..... \$250;
- (o) for an order under section 47 of the Act ..... \$150.

M.R. 344/88; 179/95; 40/2000; 126/2003; 61/2018

SCHEDULE C  
(Section 8)

PROVINCE OF MANITOBA

*The Real Estate Brokers Act*

**SURETY BOND**

Bond No. \_\_\_\_\_

Amount \$ \_\_\_\_\_

TAKE NOTICE THAT we \_\_\_\_\_ (hereafter called the Principal) as Principal and \_\_\_\_\_ (hereafter called the Surety) as Surety are jointly and severally bound unto Her Majesty the Queen in right of the Province of Manitoba in the sum of \_\_\_\_\_ Dollars (\$ \_\_\_\_\_) of lawful money of Canada, to be paid unto Her said Majesty, her heirs, successors and assigns, for which payment well and truly to be made, we, the Principal and the Surety, jointly and severally bind ourselves, our executors, successors and assigns firmly by these presents.

SEALED with our Seals and dated this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_

NOW THE CONDITION OF THE ABOVE OBLIGATION is such that if the said obligation does not by reason of any act, matter or thing at any time hereafter become or be forfeit under *The Real Estate Brokers Act*, then the obligation shall be void but otherwise shall be and remain in full force and effect and shall be subject to forfeiture as provided by the said Act;

PROVIDED that if the said Principal or Surety at any time gives three calendar months' notice in writing to the Registrar of *The Real Estate Brokers Act* of intention to terminate the obligation hereby undertaken then this obligation shall cease and determine in respect only of any act, matter or thing taking place, arising or done subsequent to the date named in the notice of termination of the obligation hereby undertaken but shall remain in full force and effect in respect of all acts, matters and things taking place, arising or done from the date hereof to the date of such termination. Notice of any claim hereunder shall be made upon the Surety within two years following the date of termination as herein provided.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of:

\_\_\_\_\_  
(Name of Principal)

By \_\_\_\_\_  
(Authorized Signature)

\_\_\_\_\_  
(Name of Surety)

\_\_\_\_\_  
(Witness as to signature of Principal)

\_\_\_\_\_  
(Authorized Signature)

\_\_\_\_\_  
(Title of Officer)

(BOND MUST BE ISSUED BY AN ASSURANCE OR BONDING COMPANY  
AUTHORIZED TO CARRY ON BUSINESS IN MANITOBA.)

ANNEXE A

FORMULES

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 COURTIER

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"> <li>• 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?</li> <li>• 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?</li> </ul>			
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 thermale, 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"> <li>• 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;</li> <li>• si la souscription d'une assurance contre l'incendie a été difficile en raison du foyer ou du poêle à bois?</li> </ul> <p><b>Avertissement à l'intention de l'acheteur :</b> 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"> <li>• qui n'ont pas été déclarées aux points 2 à 17;</li> <li>• qui ne sont pas apparentes;</li> <li>• qui ont trait à la structure ou qui pourraient constituer ou entraîner un risque pour la santé ou la sécurité?</li> </ul>			
19	<p>Pendant que vous possédiez la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un assureur a-t-il annulé une assurance contre l'incendie;</li> <li>• un assureur a-t-il, pour autant que vous sachiez, refusé d'établir ou de renouveler une assurance la prenant en charge?</li> </ul>			

	<b>Explications :</b> (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

R.M. 123/93; 108/98; 125/2003; 96/2004; 42/2011

Formule 2

La présente formule d'offre d'achat est prescrite par la Loi sur les courtiers en immeubles et doit être utilisée par les courtiers pour l'achat d'une partie privative complétée d'un projet de condominium enregistré sous le régime de la Loi sur les condominiums.

NOTE : D'autres droits, obligations et recours sont prévus par la Loi sur les condominiums.

Courtier contractant \_\_\_\_\_ Courtier collaborateur \_\_\_\_\_

Vendeur contractant \_\_\_\_\_ Vendeur collaborateur \_\_\_\_\_

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans les négociations pour la vente de la propriété :

Le courtier collaborateur représente (cocher l'énoncé qui s'applique)

\_\_\_\_\_ 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) \_\_\_\_\_ (paraphe — vendeur collaborateur)

Le courtier contractant représente (cocher l'énoncé qui s'applique)

\_\_\_\_\_ 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 — acheteur) \_\_\_\_\_ (paraphe — vendeur contractant)

-----  
Destinataire : \_\_\_\_\_ ( le « vendeur »)

Adresse du vendeur \_\_\_\_\_

Numéro de télécopieur du vendeur \_\_\_\_\_

Nous \_\_\_\_\_ (l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur \_\_\_\_\_

Paraphe de l'acheteur \_\_\_\_\_

Acheteur \_\_\_\_\_

Adresse de l'acheteur \_\_\_\_\_

Paraphe de l'acheteur \_\_\_\_\_

Acheteur \_\_\_\_\_

Adresse de l'acheteur \_\_\_\_\_

Paraphe de l'acheteur \_\_\_\_\_

Acheteur \_\_\_\_\_

Adresse de l'acheteur \_\_\_\_\_

Paraphe de l'acheteur \_\_\_\_\_

Acheteur \_\_\_\_\_

Adresse de l'acheteur \_\_\_\_\_

Paraphe de l'acheteur \_\_\_\_\_

offrons d'acheter, par l'intermédiaire des courtiers susmentionnés, la propriété aux conditions que mentionne la présente convention :

Pour l'application de l'article 48 de la *Loi sur les condominiums*, l'acheteur auquel le vendeur doit remettre les documents d'information et l'avis de modification importante et qui est autorisé à exercer le droit d'annulation de la convention d'achat-vente en vertu de l'article 54 de cette loi et à faire la déclaration solennelle prévue à l'article 57 de celle-ci est \_\_\_\_\_

(Si aucun nom n'est précisé, le premier acheteur mentionné dans l'offre est l'acheteur désigné.)

#### OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE

1. La propriété (la « propriété ») que vise la présente offre est située à l'adresse suivante :

\_\_\_\_\_

et comprend :

a) la partie privative n° \_\_\_\_\_ (la « partie privative ») du projet de condominium connu sous le nom de \_\_\_\_\_ (le « projet de condominium ») de la corporation condominiale n° \_\_\_\_\_ (la « corporation condominiale »);

b) une part de \_\_\_\_\_ % des parties communes du projet de condominium rattachée à la partie privative;

c) l'utilisation exclusive des éléments communs attribués à la partie privative, à savoir :

(i) place(s) de stationnement n<sup>o(s)</sup> \_\_\_\_\_;

(ii) boîte aux lettres \_\_\_\_\_;

(iii) espace(s) ou armoires de rangement \_\_\_\_\_;

(iv) autres

---



---

Les choses mentionnées à la présente rubrique sont conformes aux plans du projet de condominium (y compris la partie privative) et sont assujetties aux conditions et aux restrictions prévues à la déclaration de condominium, aux règlements administratifs de la corporation condominiale, aux règles du projet ainsi qu'à la *Loi sur les condominiums* et à ses règlements d'application.

Les dispositions qui suivent s'appliquent :

(A) Sous réserve de la déclaration de condominium, sont inclus dans la partie privative les objets fixés à demeure et, plus particulièrement, les appareils d'éclairage électrique, le système de chauffage et de plomberie, les moquettes, les tringles et les montures de rideaux, les moustiquaires ainsi que les contre-portes et les contre-fenêtres qui font actuellement partie de la partie privative, à l'exception de :

---



---

(B) les biens personnels qui ne sont pas des objets fixés à demeure ne sont pas inclus dans la partie privative, à l'exception des biens suivants :

---



---

Dans le cas d'une partie privative qui est une fraction de terrain nu, la partie privative comprend les constructions situées sur le terrain formant la partie privative.

**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 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 de la 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 de (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 en fiducie pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt ou autre charge 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 aux termes de la présente convention.

e) L'acheteur accepte de verser mensuellement la somme de \_\_\_\_\_ \$ à titre de contribution aux dépenses communes à partir de la date des rajustements, sous réserve de rajustements subséquents faits par la corporation condominiale.

#### 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 y ont été retirés.

#### GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DU PROJET DE CONDOMINIUM AINSI QUE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES INTÉRÊTS QUI Y SONT RATTACHÉS

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

a) à compter de la date de la présente offre ou de la date suivante, à savoir \_\_\_\_\_, le solde du fonds de réserve du projet de condominium est de \_\_\_\_\_ \$.

b) dans le cas d'une fraction de terrain nu, la partie privative est exempte de tout empiètement des constructions et des améliorations qui se trouvent sur le terrain voisin, à l'exception de :

---

c) les constructions et les améliorations qui font partie du projet de condominium n'empiètent pas sur les biens-fonds ne faisant pas partie du projet ni sur les emprises de services publics, à l'exception de :

---

et dans le cas d'une fraction de terrain nu, les constructions et les améliorations qui sont comprises dans la partie privative n'empiètent pas sur les biens-fonds ne faisant pas partie des biens-fonds de la partie privative ni sur les emprises de services publics, à l'exception de :

---

d) sauf disposition contraire de la présente offre, la partie privative, le projet de condominium 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;

e) le projet de condominium ainsi que la partie privative et les intérêts dans les éléments communs qui y sont rattachés et qui sont mentionnés à l'alinéa 1c) respectent les restrictions et les exigences enregistrées à l'égard du titre et sont conformes aux règlements de zonage applicables, à l'exception de :

---

---

f) autres garanties :

---

#### GARANTIE DU VENDEUR — TITRE DE PROPRIÉTÉ DU PROJET DE CONDOMINIUM ET DE LA PARTIE PRIVATIVE

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

a) (i) le titre relatif au projet de condominium n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt, enregistré — ou réputé l'être — ou valide ou exécutoire sans être enregistré (« revendication »), à l'exception de ce qui suit :

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

(B) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la propriété,

(C) les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la corporation condominiale, des règles ou des règlements du projet de condominium, s'il y a lieu, et de la *Loi sur les condominiums*,

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

(E) autres exceptions :

---

(ii) le titre relatif à la partie privative et aux intérêts dans les éléments communs qui y sont rattachés n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt, enregistré ou valide ou exécutoire sans être enregistré (la « revendication sur la partie privative »), à l'exception de ce qui suit :

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

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

(C) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la partie privative ainsi que les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la corporation condominiale, des règles ou des règlements du projet de condominium et de la *Loi sur les condominiums*,

---



(D) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels la partie privative est raccordée,

(E) les revendications sur la partie privative que le vendeur est tenu de régler comme condition de conclusion,

(F) les revendications sur la partie privative causées par l'acheteur ou tombant sous sa responsabilité,

(G) les droits à une option d'achat que détiennent les locataires occupants actuels, les titulaires d'un droit de premier refus autorisés à relouer la partie privative, ou toute autre personne :

\_\_\_\_\_ (« néant », le cas échéant),

(H) les droits locatifs qui suivent (« néant », le cas échéant) : le(s) présent(s) locataire(s) est (sont) \_\_\_\_\_, a (ont) loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite et a (ont) commencé à occuper les lieux le \_\_\_\_\_, verse(nt) actuellement un loyer mensuel de \_\_\_\_\_ \$; la déclaration de condominium a été enregistrée le \_\_\_\_\_; l'acheteur est conscient que le(s) locataire(s) pourrait (pourraient) demeurer titulaire(s) de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis leur demandant de quitter la partie privative ou exercer d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(I) les droits qui suivent (« néant », le cas échéant) détenus par le titulaire d'un droit de premier refus autorisé à relouer la partie privative : le titulaire a loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite, a commencé à occuper les lieux le \_\_\_\_\_ et a cessé de les occuper le \_\_\_\_\_; le loyer mensuel versé était de \_\_\_\_\_ \$; la déclaration de condominium a été enregistrée le \_\_\_\_\_; l'acheteur est conscient que cette personne pourrait demeurer titulaire de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis lui demandant de quitter la partie privative ou exercer d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(J) autres exceptions :

\_\_\_\_\_;

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 ces sûretés et autres intérêts 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 locations à bail que l'acheteur a prises 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 découlant de l'acceptation de la présente offre (la « convention »), sont exempts de la taxe sur les produits et services.

## CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

7. La présente offre est subordonnée aux conditions énoncées ci-après, à moins qu'il n'y soit renoncé :
- a) obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre au plus tard à \_\_\_\_ h \_\_\_\_, le \_\_\_\_\_;
  - b) autres conditions (s'il n'y a pas d'autres conditions, inscrire « aucune »)
- 
- 

## CONDITIONS GÉNÉRALES

8. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce dans la mesure du possible de s'acquitter de sa responsabilité.
- b) Dès qu'une condition est remplie, la partie bénéficiaire de la condition en informe par écrit l'autre partie.
- c) Dès qu'il est mis fin à la présente offre en raison du non-respect de l'une des conditions énoncées en 7, 8, 9b)(i) ou 14, le vendeur demande au courtier de rembourser 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 comme quoi 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

9. a) Les rajustements de taxes (y compris les cotisations de l'année courante pour les améliorations locales, le cas échéant), les comptes de droits au titre de la location ou de la location commerciale 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 offre si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant la prise de possession de façon à ramener la propriété essentiellement à l'état dans lequel elle était avant les dommages.
- (ii) L'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge la police d'assurance qui visait, le cas échéant, la propriété ou le projet de condominium et qu'a souscrite le vendeur à titre de preneur unique, 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 offre, 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 au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre 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 offre 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, d'un commun accord, 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 offre sont de rigueur.

(ii) La présente offre d'achat 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 offre 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 offre 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 se fie seulement à son inspection personnelle de la propriété et du projet de condominium et aux garanties que le vendeur a données par écrit dans la présente offre.

(iv) Les garanties que le vendeur a données dans la présente offre et dont il a été convenu entre lui et l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont énoncées aux alinéas 4d), 5b) et c) ainsi qu'à la clause 6. Les exceptions ou les autres garanties 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 offre d'achat, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

## DÉCLARATIONS DES COURTIERS

10. Le ou les courtiers ou leur(s) représentant(s) autorisé(s) ont pris, envers l'acheteur, les engagements, lui ont donné les garanties ou lui ont fait les promesses indiquées 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 aux termes de la présente offre d'achat.

#### UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

11. Le vendeur et l'acheteur autorisent le ou 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

12. La présente offre d'achat est valide jusqu'à \_\_\_\_ h \_\_\_\_, le \_\_\_\_\_.

#### AUTRES CONDITIONS

13. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### DROIT D'ANNULATION DE L'ACHETEUR

14. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la présente convention en tout temps jusqu'à minuit le septième jour qui suit soit la conclusion d'une convention d'achat-vente entre lui-même et le vendeur, soit, s'il est postérieur, le moment où le vendeur s'est conformé aux obligations d'information visées à l'article 51 de cette loi. (Si le dernier jour du délai de réflexion tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.)

Pour annuler la convention, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- a) soit remettre en mains propres un avis écrit d'annulation au vendeur ou à son représentant;
- b) soit envoyer un avis écrit d'annulation par courrier recommandé, courriel, télécopieur ou toute autre méthode permettant d'obtenir une preuve de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

#### MODIFICATION IMPORTANTE

15. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la présente convention si des modifications importantes sont apportées à l'égard de la convention.

Le délai d'annulation dépend de la remise ou non par le vendeur à l'acheteur d'un avis de modification importante.

Si un avis est remis, l'acheteur a le droit d'annuler la convention jusqu'à minuit le septième jour qui suit la réception de l'avis ou avant la prise de possession de la partie privative, si elle est antérieure.

Si aucun avis de modification importante ne lui est remis, l'acheteur peut annuler la convention en tout temps après la fin du délai de réflexion prévu au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les condominiums* et à la clause 14 de la convention et avant la prise de possession de la partie privative.

Pour annuler la convention, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- a) soit remettre en mains propres un avis écrit d'annulation au vendeur ou à son représentant;
- b) soit envoyer un avis écrit d'annulation par courrier recommandé, courriel, télécopieur ou toute autre méthode permettant d'obtenir une preuve de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

Si le dernier jour du délai d'annulation tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.

Si l'acheteur annule la convention en raison d'une modification importante sans avoir reçu un avis de modification importante de la part du vendeur, l'avis d'annulation doit:

- a) indiquer que l'acheteur annule la convention en raison d'une modification importante;
- b) préciser la nature de la modification et expliquer en quoi elle est importante.

En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît que la *Loi sur les condominiums* autorise le vendeur à demander au tribunal, dans les 10 jours suivant la réception de son avis d'annulation, de rendre une ordonnance portant qu'il n'était pas autorisé à annuler la convention.

#### RECONNAISSANCE PAR L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'ÉTAT DE LA CORPORATION CONDOMINIALE

16. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a été avisé de la nécessité d'obtenir un certificat d'état de la corporation condominiale prévu au paragraphe 61(1) de la *Loi sur les condominiums* avant de conclure la transaction.

La *Loi sur les condominiums* prévoit qu'il est interdit de présenter au bureau des titres fonciers, aux fins d'enregistrement, un acte de transfert à l'égard de la partie privative à moins que l'acte ne soit accompagné :

- a) soit de la déclaration solennelle du vendeur;
- b) soit de la déclaration solennelle de l'acheteur.

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 ET QUE L'ACHETEUR NE L'ANNULE PAS CONFORMÉMENT AUX PARAGRAPHES 14 OU 15, 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

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.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## INSTRUCTIONS DU VENDEUR AU COURTIER ET À SON AVOCAT À L'ÉGARD DE LA COMMISSION

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). 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 promptement 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

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.

*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.

**CONSETEMENT 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 les  
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 vendeur immobilier ou du représentant officiel)

\_\_\_\_\_  
R.M. 123/93; 175/98; 96/2004; 110/2006; 165/2014; 13/2015

## 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 créiteur 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

\_\_\_\_\_  
R.M. 108/98; 125/2003; 96/2004

FORMULE 4  
FORMULE GÉNÉRALE D'OFFRE D'ACHAT

La présente annexe fait partie d'une offre d'achat que fait \_\_\_\_\_ à titre d'acheteur  
à \_\_\_\_\_ à titre de vendeur à l'égard de la propriété connue sous le nom  
de \_\_\_\_\_, offre datée du \_\_\_\_\_.

Signée par l'acheteur \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Témoin

\_\_\_\_\_

Acheteur

\_\_\_\_\_

Témoin

\_\_\_\_\_

Acheteur

Signée par le vendeur le \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Témoin

\_\_\_\_\_

Vendeur

\_\_\_\_\_

Témoin

\_\_\_\_\_

Vendeur

\_\_\_\_\_  
R.M. 108/98; 125/2003

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) \_\_\_\_\_

R.M. 125/2003; 96/2004

## ANNEXE B

DROITS  
(article 4)1. Les droits payables en vertu de la *Loi* sont les suivants :

a) pour l'inscription à titre de courtier . . . . .	500 \$;
a.1) pour la remise en vigueur de l'inscription à titre de courtier — en plus de 30 \$ pour la remise en vigueur de l'inscription de chaque vendeur immobilier dont l'inscription a été suspendue en application de l'alinéa 11(2)a) de la <i>Loi</i> en raison de la suspension du courtier . . . . .	500 \$;
a.2) pour le renouvellement de l'inscription à titre de courtier . . . . .	400 \$;
b) pour chaque représentant officiel nommé dans le certificat d'inscription d'un courtier . . . . .	400 \$;
b.1) pour chaque représentant officiel nommé dans le certificat d'inscription d'un courtier après le renouvellement de son inscription . . . . .	400 \$;
b.2) pour chaque représentant officiel nommé dans le certificat d'inscription d'un courtier après la remise en vigueur de son inscription . . . . .	400 \$;
b.3) pour l'inscription, le renouvellement de l'inscription ou la remise en vigueur de l'inscription d'une succursale . . . . .	75 \$;
c) pour l'inscription à titre de vendeur immobilier . . . . .	400 \$;
c.1) pour le renouvellement de l'inscription à titre de vendeur immobilier . . . . .	400 \$;
d) pour la prolongation d'une inscription en application du paragraphe 17(2) de la <i>Loi</i> , la proportion applicable des droits annuels, arrondie au mois complet le plus rapproché;	
e) pour l'inscription temporaire :	
(i) à titre de courtier . . . . .	125 \$;
(ii) à titre de vendeur immobilier . . . . .	75 \$;
f) pour le transfert d'inscription d'un vendeur immobilier à un nouvel employeur . . . . .	60 \$;
g) et h) [abrogés] R.M. 344/88;	
i) pour la remise en vigueur de l'inscription d'un vendeur immobilier, sauf si la remise en vigueur fait suite à une suspension visée au paragraphe 11(2) de la <i>Loi</i> . . . . .	75 \$;
j) pour chaque examen prévu à l'article 7 de la <i>Loi</i> . . . . .	50 \$;
k) pour la relecture par le registraire d'un examen dans le cadre d'un cours prescrit par l'article 7 de la <i>Loi</i> . . . . .	45 \$;
k.1) pour une déclaration écrite du registraire que demande la personne inscrite ou qui a déjà été inscrite au sujet de ses antécédents d'inscription . . . . .	50 \$;

l) au moment du dépôt d'un prospectus en application de l'article 51 de la *Loi* :

(i) le nombre de lots ou d'autres unités n'excède pas 50 ..... 700 \$,

(ii) un montant additionnel de ..... 150 \$,  
lorsque le nombre de lots ou d'autres unités excède 50, pour chaque tranche supplémentaire  
de 50 lots, ou une fraction d'une telle tranche, jusqu'à concurrence de ..... 1 900 \$;

m) au moment du dépôt d'un prospectus en application du paragraphe 58(2)  
de la *Loi* ..... 550 \$;

n) pour les exemptions accordées conformément à l'article 62 de la *Loi* ..... 550 \$;  
cependant, la Commission peut, dans tout cas particulier, réduire les droits,  
eu égard au nombre de lots ou d'autres unités concernés et au temps requis  
pour traiter et étudier la demande, jusqu'à un minimum de ..... 250 \$;

o) pour une ordonnance rendue en vertu de l'article 47 de la *Loi* ..... 150 \$.

R.M. 344/88; 179/95; 40/2000; 126/2003; 61/2018

ANNEXE C  
(article 8)

PROVINCE DU MANITOBA

*Loi sur les courtiers en immeubles*

**CAUTIONNEMENT**

Cautionnement n° \_\_\_\_\_

Montant \_\_\_\_\_ \$

SACHEZ PAR LES PRÉSENTES QUE nous, \_\_\_\_\_  
(ci-après appelés le débiteur principal), en tant que débiteur principal,  
et \_\_\_\_\_ (ci-après appelé la caution),  
en tant que caution, sommes conjointement et individuellement tenus et liés envers Sa Majesté la Reine du  
chef de la province du Manitoba pour la somme de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$)  
en monnaie légale du Canada, devant être versée à Sa Majesté, à ses héritiers, successeurs et ayants droit,  
versement que nous nous engageons conjointement et individuellement, avec nos exécuteurs testamentaires,  
successeurs et ayants droit, à effectuer d'une manière rigoureuse.

REVÊTU de nos sceaux et daté du \_\_\_\_\_ 19\_\_.

EN CONSÉQUENCE, L'OBLIGATION CI-DESSUS A POUR CONDITION qu'elle deviendra nulle si les sommes  
garanties par le cautionnement ne sont pas acquises en vertu de la *Loi sur les courtiers en immeubles* en  
raison d'un acte, d'une affaire ou d'une chose survenant après la date des présentes, sinon elle restera  
pleinement en vigueur et conservera tout son effet et les sommes garanties par le cautionnement pourront  
faire l'objet d'une confiscation de la manière prévue par ladite *Loi*.

À CONDITION QUE le débiteur principal ou la caution donne un avis écrit de trois mois civils au registraire  
nommé en vertu de la *Loi sur les courtiers en immeubles*, informant ce dernier de son intention de dénoncer  
l'obligation souscrite par les présentes, l'obligation prend fin à l'égard uniquement des actes, affaires ou  
choses survenant ou faits après la date indiquée dans l'avis de dénonciation de l'obligation souscrite par les  
présentes, mais demeure valable à l'égard des actes, affaires et choses survenant ou faits à compter de la date  
des présentes jusqu'à la date de la dénonciation. La caution doit être informée dans les deux ans suivant la  
date de la dénonciation de toute réclamation présentée en vertu des présentes.

SIGNÉ, SCELLÉ ET REMIS en présence de :

\_\_\_\_\_  
(Nom du débiteur principal)

Par \_\_\_\_\_  
(Signataire autorisé)

\_\_\_\_\_  
(Nom de la caution)

\_\_\_\_\_  
(Témoin de la signature du débiteur principal)

\_\_\_\_\_  
(Signataire autorisé)

\_\_\_\_\_  
(Titre du responsable)

(LE CAUTIONNEMENT DOIT ÊTRE DÉLIVRÉ PAR UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE OU DE GARANTIE  
AUTORISÉE À EXERCER UN COMMERCE AU MANITOBA.)