

Real Estate Reimbursement Fund Regulation

Regulation 89/91
Registered April 22, 1991

Definitions

1 In this regulation,

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

"**association**" means The Manitoba Real Estate Association Inc.; (« Association »)

"**fund**" means the Real Estate Reimbursement Fund for the establishment of which provision is made in section 39.1 of the Act. (« Fonds »)

Composition of fund

2 The fund shall consist of

(a) money collected by the association from its members through levies imposed by the association;

(b) interest and other income earned on the money in the fund;

(c) money recovered under subsection 39.1(4) of the Act;

(d) money received for the fund from any source whatsoever by way of gift, bequest, advance, loan or otherwise.

Règlement sur le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles

Règlement 89/91
Date d'enregistrement : le 22 avril 1991

Définitions

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

« **Association** » L'organisme dénommé « The Manitoba Real Estate Association Inc. » ("association")

« **Fonds** » Le Fonds de remboursement en matière de biens immeubles créé en vertu de l'article 39.1 de la *Loi*. ("fund")

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

Composition du Fonds

2 Le Fonds est composé :

a) des cotisations que l'Association prélève auprès de ses membres;

b) du revenu, notamment de l'intérêt, tiré des sommes à son actif;

c) des sommes recouvrées en application du paragraphe 39.1(4) de la *Loi*;

d) des sommes reçues, notamment par voie de don, de legs, d'avance ou de prêt.

Management of fund

3 The association shall

- (a) manage the fund;
- (b) keep such books of account and records respecting the fund as may be required by generally accepted accounting principles;
- (c) invest any money of the fund not immediately required for the purposes of the fund in bonds, debentures, certificates or other evidences of indebtedness of or guaranteed by the Government of Canada, the government of any province of Canada, a bank to which the *Bank Act* (Canada) applies, a credit union to which *The Credit Unions and Caisses Populaires Act* applies, a trust company registered under Part XVI of *The Corporations Act* or an insurance company registered under *The Insurance Act*;
- (d) pay out of the fund any reasonable expenses it incurs in the management and administration of the fund, including the expense of maintaining the insurance coverage and obtaining the loans for which provision is made in this regulation;
- (e) file with the commission a certified copy of any by-law made by it affecting the administration of the fund.

Insurable interest

4 The association has an insurable interest in the fund and in the protection of the fund against loss and shall immediately notify the commission in writing upon the occurrence of any material event or circumstance that could adversely affect the operations of the fund.

Association deemed trustee

5 The association is deemed to hold in trust for the fund any money it may receive from time to time on behalf of the fund and shall keep such money separate and apart from other money received by the association.

Gestion du Fonds

3 L'Association :

- a) gère le Fonds;
- b) tient les livres de comptes et les registres concernant le Fonds conformément à des principes comptables généralement reconnus;
- c) place les sommes du Fonds qui ne sont pas immédiatement requises pour les besoins de celui-ci dans des titres de créance, notamment dans des obligations, débetures ou certificats, du gouvernement du Canada, du gouvernement d'une province du Canada, d'une banque régie par la *Loi sur les banques* (Canada), d'une caisse populaire régie par la *Loi sur les caisses populaires et les credit unions*, d'une compagnie fiduciaire enregistrée en vertu de la partie XVI de la *Loi sur les corporations* ou d'une compagnie d'assurance enregistrée en vertu de la *Loi sur les assurances*, ou encore dans des titres de créance garantis par lui;
- d) paie sur le Fonds les dépenses raisonnables qu'elle engage dans le cadre de la gestion du Fonds, y compris les dépenses liées au maintien en vigueur de son assurance et à l'obtention des prêts prévus par le présent règlement;
- e) dépose auprès de la Commission une copie certifiée conforme des règlements administratifs qu'elle prend et qui concernent la gestion du Fonds.

Intérêt assurable

4 L'Association a un intérêt assurable dans le Fonds et dans la protection du Fonds contre les pertes et elle est tenue d'aviser immédiatement la Commission par écrit dès que se produit un événement important qui pourrait porter préjudice aux activités du Fonds.

Fiduciaire réputé

5 L'Association est réputée détenir en fiducie pour le Fonds les sommes qu'elle reçoit pour lui et elle est tenue de garder ces sommes séparément des autres sommes qu'elle reçoit.

Trust account

6 The association shall open and maintain a trust account in the name of the fund in any branch of a bank, trust company or credit union within Manitoba and shall deposit therein all money received for the fund forthwith upon its receipt.

Minimum balance

7(1) The association shall at all times maintain a minimum balance of \$500,000. in the fund.

7(2) The association shall impose such levy or levies upon its members as may be necessary to achieve the minimum balance required under subsection (1).

7(3) Subsequent to achieving and for the purpose of maintaining the minimum balance required under subsection (1), the association shall impose such further levy or levies upon its members as may be necessary whenever the balance falls below that minimum.

7(4) The association shall deposit the proceeds of all levies imposed and collected under subsections (2) and (3) in the trust account required to be opened and maintained under section 6.

Insurance or loan arrangements

8(1) The association shall arrange insurance or loan coverage for the purposes of this section forthwith upon the coming into force of this regulation and whenever it may be required subsequently.

8(2) The insurance or loan coverage arranged under subsection (1) shall be maintained in force during any period when the balance of the money in the fund is below \$500,000.

8(3) The proceeds of the insurance or loan coverage arranged and maintained under this section shall be used to make up any deficiency whenever there is insufficient money in the fund to pay a claim.

Compte en fiducie

6 L'Association ouvre, au Manitoba, un compte en fiducie au nom du Fonds dans une banque, une compagnie fiduciaire ou une caisse populaire et y dépose les sommes reçues pour le Fonds dès leur réception.

Solde minimal

7(1) L'Association conserve en tout temps un solde minimal d'au moins 500 000 \$ dans le Fonds.

7(2) L'Association impose à ses membres les cotisations qui sont nécessaires pour que le solde minimal visé au paragraphe (1) soit atteint.

7(3) Après que le solde minimal visé au paragraphe (1) a été atteint, l'Association impose à ses membres les autres cotisations qui sont nécessaires chaque fois que le solde tombe sous le montant minimal fixé.

7(4) L'Association dépose le produit des cotisations perçues en application des paragraphes (2) et (3) dans le compte de fiducie qui doit être ouvert en vertu de l'article 6.

Arrangements

8(1) Pour l'application du présent article, l'Association souscrit à une assurance ou contracte un prêt dès l'entrée en vigueur du présent règlement et chaque fois que cela est nécessaire par la suite.

8(2) L'assurance ou le prêt visé au paragraphe (1) est maintenu en vigueur au cours de toute période pendant laquelle les sommes du Fonds totalisent moins de 500 000 \$.

8(3) Le produit de l'assurance ou du prêt visé au présent article est utilisé si les sommes à l'actif du Fonds ne permettent pas de régler une réclamation.

8(4) The association shall file with the commission

(a) a certified copy of each policy of insurance arranged under this section and any subsequent amendment, addition or replacement thereof, forthwith after it is received; and

(b) written evidence of each loan arranged under this section, forthwith after the arrangement is made.

8(5) Any loan under this section shall be arranged with a bank, trust company or credit union within Manitoba.

8(6) The association shall not pledge the fund as security for any loan arranged under this section, and it shall be a condition of the loan that the lender will not have recourse to the fund in the event of default in payment.

Maximum claim limits

9(1) In this section, "**claim occurrence**" means a single occurrence of any of the events described in subsections 39.1(2) and 39.1(3) of the Act.

9(2) The maximum payment that may be made from the fund to any one claimant in respect of one claim occurrence is \$50,000.

9(3) Subject to subsection (4), the maximum payment that may be made from the fund with respect to all claims against a broker, including all claims against any authorized official, employee or salesperson of the broker, in respect of one claim occurrence, is \$250,000.

9(4) Where the aggregate amount of all claims against a broker, including all claims against any authorized official, salesperson or employee of the broker, in respect of one claim occurrence, exceeds \$250,000., the claims shall be paid on a pro-rata basis.

8(4) L'Association dépose auprès de la Commission :

a) une copie certifiée conforme de toute police d'assurance souscrite en vertu du présent article ainsi que de ses modifications ou avenants, ou encore de toute police de remplacement, dès leur réception;

b) la preuve écrite de tout prêt contracté en vertu du présent article, dès qu'il est contracté.

8(5) Le prêt visé au présent article est contracté auprès d'une banque, d'une compagnie fiduciaire ou d'une caisse populaire située au Manitoba.

8(6) L'Association ne peut mettre en gage le Fonds à titre de garantie pour le prêt visé au présent article; ce prêt doit prévoir que le prêteur ne peut recourir au Fonds en cas de défaut de paiement.

Montant maximal des réclamations

9(1) Pour l'application du présent article, l'expression « **événement ouvrant droit à réclamation** » désigne la survenance en une occasion de l'un des événements visés aux paragraphes 39.1(2) et 39.1(3) de la *Loi*.

9(2) Le paiement maximal qui peut être fait sur le Fonds à un demandeur à l'égard d'un événement ouvrant droit à réclamation est de 50 000 \$.

9(3) Sous réserve du paragraphe (4), le paiement maximal qui peut être fait sur le Fonds à l'égard de toutes les réclamations déposées contre un courtier, y compris les réclamations déposées contre un de ses représentants officiels, un de ses employés ou un de ses vendeurs à l'égard d'un événement ouvrant droit à réclamation est de 250 000 \$.

9(4) Lorsque le montant total de toutes les réclamations déposées contre un courtier, y compris les réclamations déposées contre un de ses représentants officiels, un de ses employés ou un de ses vendeurs à l'égard d'un événement ouvrant droit à réclamation, excède 250 000 \$, les réclamations sont payées au prorata.

9(5) Any payment made from the fund to a claimant in respect of a claim occurrence shall not exceed the actual loss suffered by the claimant.

9(6) No payment to a claimant shall be made from the fund unless the claim occurrence occurred

(a) while the affected broker was a member of the association; and

(b) after this regulation comes into force.

Notice to the association

10 The commission shall give notice of any hearing held to consider a claim against the fund to any broker, authorized official, employee or salesperson who is the subject of the claim, but the commission is not required to give notice of such a hearing to the association and the association is deemed not to be a person affected by any decision made by the commission with respect to any claim against the fund for the purpose of section 29 of *The Securities Act*.

Surplus in fund

11 The association may use all or any part of the money in the fund that is in excess of the minimum balance required to be maintained under section 7, for any purpose that the association deems appropriate.

Register

12 The association shall maintain a register showing the names of all brokers who are members of the association and of all authorized officials and salespersons of such brokers and, when requested to do so by the commission, shall forthwith provide the commission with a copy of the register.

Suspension or cancellation of membership

13(1) Where the association intends to suspend or cancel the membership of any of its members registered as a broker, it shall at least 30 days before doing so notify the registrar thereof in writing, and the notice shall show the name of the member and the reason for and proposed effective date of the suspension or cancellation.

9(5) Aucun paiement fait sur le Fonds à l'égard d'un événement ouvrant droit à réclamation ne peut excéder la perte réellement subie par le demandeur.

9(6) Aucun paiement ne peut être fait sur le Fonds à un demandeur sauf si l'événement ouvrant droit à réclamation s'est produit :

a) pendant que le courtier concerné était membre de l'Association;

b) après l'entrée en vigueur du présent règlement.

Avis à l'Association

10 La Commission avise le courtier, le représentant officiel, l'employé ou le vendeur qui fait l'objet d'une réclamation de la tenue de toute audience visant l'examen de la réclamation; toutefois, elle n'est pas obligée de donner avis de l'audience à l'Association. Pour l'application de l'article 29 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'Association est réputée ne pas être une personne touchée par la décision que rend la Commission relativement à la réclamation.

Surplus

11 L'Association peut utiliser aux fins qu'elle estime indiquées tout ou partie des sommes du Fonds qui sont en sus du solde minimal prévu à l'article 7.

Registre

12 L'Association tient un registre indiquant le nom de tous les courtiers qui en sont membres et celui de tous leurs représentants officiels et vendeurs, et elle fournit à la Commission, dès que celle-ci en fait la demande, une copie du registre.

Suspension ou annulation de l'adhésion

13(1) Lorsqu'elle envisage de suspendre ou d'annuler l'adhésion d'un courtier, l'Association en avise le registraire par écrit au moins 30 jours avant de le faire. L'avis indique le nom du courtier ainsi que les motifs de la suspension ou de l'annulation et la date à laquelle elle doit prendre effet.

13(2) Where the membership in the association of any broker, registered under the Act on the basis of that membership, is suspended or cancelled, the registration of the broker under the Act is automatically suspended, and coverage by the fund of the broker and of any authorized official, employee or salesperson of the broker ceases automatically, on and from the effective date of the suspension or cancellation, and the association shall forthwith notify the registrar of the suspension or cancellation.

Winding up

14(1) Where the association wishes to wind up the fund, it shall give the commission 180 day written notice of its intention to do so.

14(2) Where the association, after giving the notice required under subsection (1), winds up the fund, every broker who is a member of the association shall provide the registrar with a surety bond in accordance with the Act and the regulations made thereunder within the time specified by the commission.

14(3) The registration under the Act of any broker who fails to provide the bond required under subsection (2) is suspended automatically.

14(4) Where the association winds up the fund, the money then in the fund, less any reserves reasonably necessary for future claims, shall be paid out in accordance with the following order of priority:

(a) claims received pursuant to section 39.1 of the Act;

(b) expenses of the association permitted under section 3;

and any balance remaining in the fund after the payments under clauses (a) and (b) shall be used by the association for the benefit of its members.

14(5) Where the association winds up the fund, no claims shall be made against the fund after the expiry of two years from the date of the winding up.

13(2) Lorsqu'est suspendue ou annulée l'adhésion à l'Association d'un courtier inscrit sous le régime de la *Loi*, l'inscription du courtier est automatiquement suspendue. À partir de la date de prise d'effet de la suspension ou de l'annulation, le courtier ainsi que ses représentants officiels, ses employés et ses vendeurs ne sont plus couverts par le Fonds. L'Association avise immédiatement le registraire de la suspension ou de l'annulation.

Liquidation

14(1) Si elle envisage de liquider le Fonds, l'Association avise par écrit la Commission, 180 jours à l'avance, de son intention de le faire.

14(2) Lorsque l'Association, après avoir donné l'avis exigé en vertu du paragraphe (1), liquide le Fonds, chaque courtier qui en est membre fournit au registraire un cautionnement en conformité avec la *Loi* et ses règlements d'application dans le délai précisé par la Commission.

14(3) L'inscription de tout courtier qui omet de fournir le cautionnement exigé en vertu du paragraphe (2) est suspendue automatiquement.

14(4) Lorsque l'Association liquide le Fonds, les sommes qui en font partie, moins les réserves nécessaires au règlement des réclamations futures, sont affectées :

a) en premier lieu, au règlement des réclamations reçues en vertu de l'article 39.1 de la *Loi*;

b) en second lieu, au règlement des dépenses permises en vertu de l'article 3.

L'Association utilise tout solde qui demeure dans le Fonds après les paiements visés aux alinéas a) et b) dans l'intérêt de ses membres.

14(5) En cas de liquidation du Fonds, aucune réclamation ne peut être présentée contre le Fonds après l'écoulement d'une période de deux ans suivant la date de la liquidation.

Imposition of bond requirement**15** Where the association

(a) fails to maintain the minimum balance in the fund required under section 7; or

(b) fails to arrange or maintain the insurance or loan coverage required under section 8; or

(c) fails to observe or contravenes a provision of the Act or of this regulation with respect to the operation of the fund;

the commission may require every broker that is a member of the association to file a bond, in accordance with the provisions of the Act and the regulations made thereunder, within a period of time specified by the commission, and may suspend or cancel the registration of any broker who fails to do so.

Report to commission

16 The association shall, no later than three months after the fiscal year-end of the fund, or at such other time as the commission may require, cause to be prepared and forwarded to the commission an audited report and statements respecting the operations and status of the fund prepared in accordance with generally accepted accounting principles, covering the immediately preceding fiscal year of the fund or such other period as the commission may require, and the report shall include a statement of all receipts and disbursements for the period covered by the report.

Investigation by commission

17 The commission may investigate and inquire into any matter relating to the fund, and sections 33, 36 and 37 of the Act and section 22 of *The Securities Act* apply to the investigation or inquiry.

Coming into force

18 This regulation comes into force on May 1, 1991.

Obligation de déposer un cautionnement

15 La Commission peut enjoindre à chaque courtier qui est membre de l'Association de déposer un cautionnement, en conformité avec les dispositions de la présente loi et de ses règlements d'application, dans le délai qu'elle précise, lorsque l'Association :

a) ou bien omet de conserver dans le Fonds le solde minimal exigé en vertu de l'article 7;

b) ou bien omet de souscrire l'assurance ou de contracter le prêt exigé en vertu de l'article 8 ou encore de le conserver;

c) ou bien contrevient à une disposition de la présente loi ou du présent règlement relativement au fonctionnement du Fonds.

La Commission peut suspendre ou annuler l'inscription de tout courtier qui omet de se plier à l'exigence susmentionnée.

Rapport à la Commission

16 Au plus tard trois mois suivant la fin de l'exercice du Fonds, ou à tout autre moment que la Commission indique, l'Association fait établir, selon des principes comptables généralement reconnus, et transmettre à la Commission un rapport et des états vérifiés concernant les activités et la situation du Fonds pour l'exercice ou pour toute autre période que la Commission précise. Le rapport comprend un état de l'encaisse et des décaissements pour la période qu'il vise.

Enquête

17 La Commission peut enquêter sur toute question ayant trait au Fonds. Les articles 33, 36 et 37 de la *Loi* ainsi que l'article 22 de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'appliquent à l'enquête.

Entrée en vigueur

18 Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} mai 1991.