



MANITOBA

THE REAL ESTATE SERVICES ACT

C.C.S.M. c. R21

LOI SUR LES SERVICES IMMOBILIERS

c. R21 de la C.P.L.M.

Archived version

This version was current for the period set out in the footer below. Any amendment enacted after May 29, 2023 with retroactive effect is not included.

This was the first version.

Version archivée

La présente version était à jour pendant la période indiquée en bas de page. Les modifications rétroactives édictées après le 29 mai 2023 n'y figurent pas.

Il s'agit de la première version.

LEGISLATIVE HISTORY

The Real Estate Services Act, C.C.S.M. c. R21

Enacted by

SM 2015, c. 45

Proclamation status (for provisions in force by proclamation)

whole Act (as amended by SM 2018, c. 29, s. 33 and by SM 2020, c. 21, s. 139) : in force on 1 Jan 2022 (proc: 4 Dec 2020)

HISTORIQUE

Loi sur les services immobiliers, c. R21 de la C.P.L.M.

Édictée par

L.M. 2015, c. 45

État des dispositions qui entrent en vigueur par proclamation

l'ensemble de la Loi (modifiée par L.M. 2018, c. 29, art. 33 et par L.M. 2020, c. 21, art. 139) : en vigueur le 1^{er} janv. 2022 (proclamation : 4 déc. 2020)

CHAPTER R21

THE REAL ESTATE SERVICES ACT

TABLE OF CONTENTS

Section

PART 1 INTRODUCTORY PROVISIONS

- 1 Definitions
- 2 Registrar and deputy registrar

PART 2 REGISTRATION

- 3 Registration required
- 4 Exemptions
- 5 Registration categories and real estate services that registrants may provide
- 6 Brokerage must act through its managing registrant and other registrants
- 7 Role of managing registrant
- 8 Relationship of brokerage and registrant engaged by it
- 9 Supervision of brokerage offices
- 10 Registration of individuals and other persons
- 11 Applying to become registered or to renew a registration
- 12 Bond or security required to be registered as brokerage
- 13 Commission may require additional security
- 14 Bond or security must be maintained throughout registration
- 15 Granting registration and keeping registration records
- 16 Refusing to grant a registration or renewal — imposing conditions on registration
- 17 Notice to registrar when engagement ends
- 18 Transfer of registration
- 19 Surrender of registration
- 20 Review by commission of registration decisions

CHAPITRE R21

LOI SUR LES SERVICES IMMOBILIERS

TABLE DES MATIÈRES

Article

PARTIE 1 DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

- 1 Définitions
- 2 Registraire et sous-registraire

PARTIE 2 INSCRIPTION

- 3 Inscription obligatoire
- 4 Exemptions
- 5 Catégories d'inscription et services immobiliers susceptibles d'être offerts par les personnes inscrites
- 6 Obligation des maisons de courtage d'agir par l'intermédiaire du gestionnaire inscrit ou d'autres personnes inscrites
- 7 Rôle du gestionnaire inscrit
- 8 Rapports entre la maison de courtage et la personne inscrite à son service
- 9 Supervision des succursales des maisons de courtage
- 10 Inscription des particuliers et autres entités
- 11 Demande d'inscription ou de renouvellement de l'inscription
- 12 Certificat et garanties à fournir à l'appui des demandes d'inscription de maisons de courtage
- 13 Sûreté additionnelle exigée par la commission
- 14 Conservation du statut de membre et des garanties
- 15 Acceptation ou renouvellement de l'inscription
- 16 Refus d'accorder l'inscription ou son renouvellement
- 17 Avis au registraire lorsqu'une personne inscrite cesse d'être au service d'une maison de courtage
- 18 Transfert de l'inscription
- 19 Renonciation à l'inscription
- 20 Révision par la commission des décisions touchant l'inscription

- 21 Suspending brokerage re financial responsibility
- 22 Suspending brokerage registration re managing registrant
- 23 Other automatic suspensions

PART 3 CONDUCT OF REGISTRANTS

- 24 Registrant must comply with Act and registration conditions and restrictions
- 25 Service agreements
- 26 Distribution of copies of service agreement
- 27 Formalities of offers and acceptances to trade in real estate
- 28 Prompt delivery of offers to trade in real estate
- 29 Prompt delivery of acceptance
- 30 Disclosure when registrant trades in real estate
- 31 No remuneration when trading with own client
- 32 Meaning of "related"
- 33 Dealings with clients of other brokerages
- 34 Furnishing false or deceptive information
- 35 Requirements respecting content of advertising
- 36 No advertising in relation to specific real estate without owner's consent
- 37 No false or deceptive advertising
- 38 Obligation to maintain trust account
- 39 Commission may require information about trust account
- 40 Trust account interest payable to the commission — use of interest
- 41 Agreement re alternate interest arrangements
- 42 Unclaimed trust money
- 43 Application to Court of King's Bench re claim to trust money

PART 4 COMPLAINTS, INVESTIGATIONS AND ACTIONS

- 44 Definitions
- 45 Application to former registrants
- 46 Misconduct by registrant

- 21 Suspension de l'inscription d'une maison de courtage ne satisfaisant pas aux exigences financières
- 22 Suspension d'office de l'inscription — maison de courtage sans gestionnaire inscrit
- 23 Suspension d'office d'autres personnes inscrites

PARTIE 3 CONDUITE DES PERSONNES INSCRITES

- 24 Obligation des personnes inscrites de se conformer à la *Loi* et à ses règlements
- 25 Contrat de service
- 26 Remise d'un exemplaire du contrat de service au client
- 27 Obligation de consigner par écrit les offres relatives aux opérations immobilières
- 28 Remise de l'offre dans les meilleurs délais
- 29 Acceptation de l'offre
- 30 Communication de renseignements aux intéressés
- 31 Absence de rémunération — opérations effectuées par la maison de courtage avec ses propres clients
- 32 Définition de « personne liée »
- 33 Clients d'autres maisons de courtage
- 34 Communication de renseignements ou de documents faux ou trompeurs
- 35 Exigences relatives au contenu publicitaire
- 36 Biens-fonds particuliers — publicité interdite sans le consentement du propriétaire
- 37 Publicité fausse ou trompeuse interdite
- 38 Compte en fiducie obligatoire
- 39 Demande de renseignements sur les comptes
- 40 Intérêt versé à la commission — affectation de l'intérêt
- 41 Directives sur l'affectation des sommes d'argent
- 42 Sommes en fiducie non réclamées
- 43 Revendication des sommes — requête à la Cour du Banc du Roi

PARTIE 4 PLAINTES, ENQUÊTES ET MESURES

- 44 Définitions
- 45 Personnes dont l'inscription est terminée
- 46 Inconduite des personnes inscrites
- 47 Plaintes sur la conduite d'une personne inscrite ou d'un tiers

47	Complaints about the conduct of registrants or others
48	Investigations
49	Powers of investigators
50	Obstructing or interfering with investigator
51	Application of certain provisions of Securities Act
52	Copies as evidence
53	Warrant to enter for purpose of investigation
54	Request to commission for investigation order
55	Disciplinary actions by registrar
56	Emergency suspension
57	Commission oversight of registrar's disciplinary actions
58	Disciplinary hearings by commission
59	Orders that may be made by commission after disciplinary hearing
60	Costs of investigations
61	Orders to freeze funds and other assets
62	Certain applications to court
63	Appointment of receiver, etc.
64	Application for injunction

PART 5

REAL ESTATE REIMBURSEMENT FUND

65	Real Estate Reimbursement Fund
----	--------------------------------

PART 6

REGULATION OF TRADING IN SUBDIVISION LOTS LOCATED OUTSIDE MANITOBA

66	Definitions
67	Prospectus required for subdivision outside Manitoba
68	Delivery of prospectus
69	Further requirements of prospectus
70	Conditions re grant of certificate
71	Inquiries re prospectus
72	Issuing or refusing to issue certificate of acceptance
73	Time for appeal by non-residents
74	Amended or new prospectus required
75	Stop orders
76	Approval of advertisements

48	Enquêtes
49	Pouvoirs des enquêteurs
50	Entrave au travail de l'enquêteur
51	Application de certaines dispositions de la <i>Loi sur les valeurs mobilières</i>
52	Valeur probante des copies
53	Mandat d'entrée aux fins de l'enquête
54	Présentation à la commission d'une demande d'ordonnance d'enquête
55	Prise de mesures disciplinaires par le registraire
56	Suspension d'urgence
57	Révision des décisions du registraire par la commission
58	Audiences disciplinaires de la commission
59	Ordonnances que la commission peut rendre après l'audience disciplinaire
60	Frais d'enquête
61	Ordonnance de geler les fonds et autres avoirs
62	Dépôt de requêtes devant le tribunal
63	Requête en nomination présentée par la commission
64	Demande d'injonction

PARTIE 5

FONDS D'INDEMNISATION EN MATIÈRE FONCIÈRE

65	Fonds d'indemnisation en matière foncière
----	---

PARTIE 6

RÈGLEMENTATION DES OPÉRATIONS VISANT DES ENSEMBLES DE LOTISSEMENT SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA

66	Définitions
67	Prospectus — ensembles de lotissement situés à l'extérieur du Manitoba
68	Remise du prospectus
69	Autres exigences concernant le prospectus
70	Conditions à la délivrance du certificat
71	Recherche sur les questions faisant l'objet d'un prospectus
72	Délivrance du certificat d'acceptation ou refus
73	Délai d'appel accordé aux personnes de l'extérieur du Manitoba
74	Obligation de modifier le prospectus ou d'en produire un nouveau
75	Ordre de cessation
76	Publicité autorisée

- 77 Exemption of certain trading
- 78 Power of commission to exempt

PART 7
GENERAL PROVISIONS

- 79 Registrants' business records
- 80 Commission decisions and orders must be public
- 81 Appeals
- 82 Prohibited remuneration
- 83 Exemption orders by commission
- 84 Offences and penalties
- 85 Regulations by commission
- 86-88 Consequential amendments
- 89 Repeal
- 90 C.C.S.M. reference
- 91 Coming into force

- 77 Exemption de certaines opérations
- 78 Dispense accordée par la commission

PARTIE 7
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 79 Registres commerciaux des personnes inscrites
- 80 Accès du public aux décisions et ordonnances de la commission
- 81 Appels — application de l'article 30 de la *Loi sur les valeurs mobilières*
- 82 Rémunération interdite
- 83 Exemption accordée par la commission
- 84 Infractions et peines
- 85 Règlements de la commission
- 86-88 Modifications corrélatives
- 89 Abrogation
- 90 *Codification permanente*
- 91 Entrée en vigueur

CHAPTER R21

THE REAL ESTATE SERVICES ACT

(Assented to November 5, 2015)

HER MAJESTY, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of Manitoba, enacts as follows:

PART 1

INTRODUCTORY PROVISIONS

Definitions

1 The following definitions apply in this Act.

"brokerage" means a person who, through the actions of other persons engaged by the brokerage, provides real estate services. (« maison de courtage »)

"commission" means The Manitoba Securities Commission. (« commission »)

"condominium", except in Part 6, means real estate to which *The Condominium Act* applies. (« condominium »)

"engaged", in relation to the relationship between a brokerage and another person, means that the other person is employed or otherwise engaged by the brokerage to provide real estate services on its behalf.

CHAPITRE R21

LOI SUR LES SERVICES IMMOBILIERS

(Date de sanction : 5 novembre 2015)

SA MAJESTÉ, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Manitoba, édicte :

PARTIE 1

DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« **avocat** » Avocat titulaire d'un certificat d'exercice délivré en vertu de la *Loi sur la profession d'avocat*. ("lawyer")

« **catégorie d'inscription** » Catégorie d'inscription déterminée par règlement. ("registration category")

« **commission** » Commission des valeurs mobilières du Manitoba. ("commission")

« **condominium** » S'entend, sauf dans le cas de la partie 6, de tout bien-fonds auquel s'applique la *Loi sur les condominiums*. ("condominium")

« **engaged** » Version anglaise seulement

"financial institution" means

- (a) a bank to which *The Bank Act* (Canada) applies; or
- (b) a trust company, loan company, credit union, insurance company or other similar institution that is required by law to be supervised or examined by a government or a government authority in the jurisdiction in which it carries on business. (« établissement financier »)

"lawyer" means a lawyer who holds a practising certificate under *The Legal Profession Act*. (« avocat »)

"managing registrant" means a person who is registered in a registration category under which the registrant is permitted to manage a brokerage. (« gestionnaire inscrit »)

"minister" means the minister appointed by the Lieutenant Governor in Council to administer this Act. (« ministre »)

"person" includes a partnership. (« personne »)

"private sale services" means the following services or materials that are provided to a person for the purpose of assisting the person to sell real estate:

- (a) advertising the sale or arranging for advertising;
- (b) instructional material pertaining to advertising and the showing of real estate to potential purchasers;
- (c) a service or material that is prescribed by the regulations. (« services de vente directe »)

"property management services" means the following services that are provided to or on behalf of the owner of real estate:

- (a) collecting rents or security deposits under a lease agreement;

« établissement financier » S'entend des établissements suivants :

- a) les banques auxquelles la *Loi sur les banques* (Canada) s'applique;
- b) les compagnies de fiducie ou de prêt, les caisses populaires, les compagnies d'assurance ou les autres établissements analogues dont la loi exige qu'ils fassent l'objet de la surveillance ou de vérifications du gouvernement ou d'une instance gouvernementale du ressort dans lequel ils exercent leurs activités. ("financial institution")

« gestionnaire inscrit » Personne inscrite dans une catégorie d'inscription qui lui permet de gérer une maison de courtage. ("managing registrant")

« maison de courtage » Établissement dont l'exploitant a la qualité de personne et qui fournit des services immobiliers par l'intermédiaire de personnes travaillant pour son compte. ("brokerage")

« ministre » Le ministre chargé par le lieutenant gouverneur en conseil de l'application de la présente loi. ("minister")

« opération immobilière » Opération réelle ou éventuelle en vue de l'achat ou de la vente, de la location ou de toute autre forme d'acquisition ou de disposition de biens-fonds. ("trade in real estate")

« personne » S'entend notamment d'une société en nom collectif. ("person")

« personne inscrite » Personne inscrite dans une catégorie d'inscription. ("registrant")

« règlement » Règlement pris sous le régime de la présente loi. ("regulation")

« services de gestion immobilière » Les services indiqués ci-dessous qui sont fournis au propriétaire de biens-fonds ou pour son compte :

- a) le recouvrement de loyers ou de dépôts de garantie en vertu de baux;

(b) collecting mortgage payments or contributions for the control, management or administration of the real estate;

(c) maintaining financial and rent records under a lease agreement;

(d) promoting or showing the real estate to prospective tenants or lessees;

(e) negotiating rental or lease agreements in respect of the real estate;

(f) another service in respect of the management of real estate that is prescribed by the regulations. (« services de gestion immobilière »)

"real estate services" means

(a) trading services;

(b) property management services;

(c) private sale services; or

(d) another service in respect of real estate that is prescribed by the regulations. (« services immobiliers »)

"registrant" means a person who is registered in a registration category. (« personne inscrite »)

"registration category" means a registration category prescribed in the regulations. (« catégorie d'inscription »)

"regulation" means a regulation made under this Act. (« règlement »)

"trade in real estate" means a transaction or potential transaction for the purchase or sale of real estate, for the leasing of real estate or for any other form of acquisition or disposition of real estate. (« opération immobilière »)

"trading services" means, in respect of a trade in real estate, any of the following services provided to or on behalf of a person:

b) le recouvrement de paiements hypothécaires ou de frais pour la régie, la gestion ou l'administration de biens-fonds;

c) la tenue de dossiers relatifs aux finances et aux loyers en vertu de baux;

d) la promotion ou la présentation de biens-fonds à d'éventuels locataires ou preneurs à bail;

e) la négociation de conventions de location ou de baux relatifs à des biens-fonds;

f) les autres services liés à la gestion immobilière prévus par règlement. ("property management services")

« services de vente directe » Les services ou le matériel indiqués ci-dessous qui sont fournis à une personne en vue de l'aider à vendre des biens-fonds :

a) publicité de la vente ou prise de dispositions en vue de la publicité;

b) matériel éducatif relatif à la publicité et à la présentation de biens-fonds à d'éventuels acheteurs;

c) services ou matériel prévus par règlement. ("private sale services")

« services d'opérations immobilières » L'un ou l'autre des services indiqués ci-dessous qui sont fournis à une personne ou pour son compte dans le cadre d'une opération immobilière :

a) trouver des biens-fonds pour cette personne;

b) trouver une autre personne avec qui effectuer l'opération immobilière;

c) présenter des biens-fonds ou formuler des assertions à leur sujet;

d) donner des conseils sur le prix qui serait approprié pour ces biens-fonds;

e) négocier le prix ou d'autres modalités d'une opération immobilière;

- (a) finding real estate for the person;
- (b) finding another person to engage in a trade in real estate;
- (c) showing or making representations about the real estate;
- (d) advising on the appropriate price for the real estate;
- (e) negotiating the price or other terms of a trade in real estate;
- (f) presenting offers to purchase or sell respecting a trade in real estate;
- (g) receiving deposit money paid in respect of the real estate;
- (h) a service that is prescribed by the regulations. (« services d'opérations immobilières »)

Registrar and deputy registrar

2(1) A registrar and a deputy registrar are to be appointed for the purpose of this Act in accordance with *The Civil Service Act*.

Deputy registrar to act in place of registrar

2(2) The deputy registrar may discharge the duties and exercise the powers of the registrar if

- (a) the registrar is absent or unable to act;
- (b) the position of registrar is vacant; or
- (c) the registrar asks the deputy registrar to act.

- f) présenter des offres d'achat ou de vente relativement à une opération immobilière;
- g) recevoir les dépôts en argent versés à l'égard de biens-fonds;
- h) offrir tout autre service prévu par règlement. ("trading services")

« services immobiliers »

- a) Services d'opérations immobilières;
- b) services de gestion immobilière;
- c) services de vente directe;
- d) tout autre service relatif à des biens-fonds prévu par règlement. ("real estate services")

Registraire et registraire adjoint

2(1) Le registraire et le registraire adjoint sont nommés pour l'application de la présente loi conformément à la *Loi sur la fonction publique*.

Remplacement du registraire par le registraire adjoint

2(2) Le registraire adjoint peut exercer les attributions du registraire dans les cas suivants :

- a) en cas d'absence ou d'empêchement du registraire;
- b) en cas de vacance du poste de registraire;
- c) à la demande du registraire.

PART 2

REGISTRATION

Registration required

3 A person must not provide real estate services, for or in expectation of remuneration, unless the person is

- (a) registered, in accordance with the regulations, in a registration category under which registrants are permitted to provide those real estate services; or
- (b) exempted by this Act or the regulations from the requirement to be registered to provide those real estate services.

Exemptions

4 The following persons are exempt from the requirement to be registered to provide real estate services:

- (a) a person acting under the authority of a court;
- (b) a trustee in bankruptcy, custodian, receiver, receiver manager or liquidator who is appointed under a provincial or federal enactment, in respect of real estate services undertaken by the person in that capacity;
- (c) an executor or administrator acting under the terms of a will, marriage settlement or deed of trust;
- (d) a financial institution, in relation to real estate that it owns, holds or administers;
- (e) a director, officer or employee of a financial institution when, in the ordinary course of his or her duties, the individual trades in real estate on behalf of the financial institution;
- (f) a lawyer who acts in the course of and as part of the practice of law;
- (g) an auctioneer who acts in the course of and as part of the auctioneer's duties as auctioneer;

PARTIE 2

INSCRIPTION

Inscription obligatoire

3 Seules les personnes suivantes peuvent offrir des services immobiliers, en contrepartie ou dans l'attente d'une rémunération :

- a) elles sont inscrites, conformément aux règlements, dans une catégorie d'inscription qui leur permet d'offrir ces services immobiliers;
- b) elles sont exemptées par la présente loi ou les règlements de s'inscrire afin de pouvoir offrir ces services.

Exemptions

4 Les personnes suivantes sont exemptées de l'exigence d'être inscrites avant de pouvoir offrir des services immobiliers :

- a) les personnes agissant sous l'autorité d'un tribunal;
- b) les syndics de faillite, les gardiens, les séquestres, les administrateurs séquestres ou les liquidateurs nommés sous le régime de lois provinciales ou fédérales, relativement aux services immobiliers qu'ils dispensent à ce titre.
- c) les exécuteurs testamentaires ou administrateurs agissant aux termes d'un testament, d'un contrat de mariage ou d'un acte de fiducie;
- d) les établissements financiers, relativement aux biens-fonds qui leur appartiennent ou qu'ils détiennent ou administrent;
- e) les administrateurs, les dirigeants ou les employés d'un établissement financier lorsque, dans l'exercice normal de leurs fonctions, ils effectuent des opérations immobilières pour le compte de cet établissement;
- f) les avocats dans le cadre de l'exercice de leur profession;

(h) a person who — as an employee of the owner of real property — collects rent, or shows the real property to or receives applications from prospective lessees, but who does not negotiate or approve leases or hold any money in respect of the real property on behalf of any person;

(i) a person who provides real estate services only to or on behalf of the government, a government agency within the meaning of *The Financial Administration Act*, a municipality or a local government district;

(j) a person who provides real estate services only in the course of selling subdivision or building lots or other bare land that the person has owned for at least one year before the sale if

(i) a lawyer prepares the form of offer or contract used for the sale,

(ii) all money that is required to be held in trust is paid to and held by a lawyer, and

(iii) all negotiations with potential purchasers are conducted by the owner, by a lawyer acting for the owner or by a director, officer or employee of the owner who is not remunerated for the negotiations on a commission basis;

(k) a person who is a member of a class of persons exempted by the regulations.

Registration categories

5(1) The registration categories for brokerages and other persons who provide real estate services are the registration categories prescribed in the regulations.

g) les encanteurs dans le cadre de l'exercice de leur profession;

h) les personnes qui, en qualité d'employés de propriétaires fonciers, perçoivent les loyers, font visiter des biens-fonds ou prennent les demandes de locataires éventuels, mais qui ne négocient ni n'approuvent les baux ni ne détiennent de sommes d'argent relatives à des biens-fonds pour le compte d'autrui;

i) les personnes qui offrent des services immobiliers uniquement au gouvernement, aux organismes gouvernementaux au sens de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, aux municipalités ou aux districts d'administration locale, ou pour leur compte;

j) les personnes qui offrent des services immobiliers seulement dans le cadre de la vente de lotissements, de terrains à bâtir ou d'autres terrains nus dont elles sont propriétaires pendant au moins un an avant la vente si :

(i) un avocat rédige l'offre ou le contrat utilisé pour la vente,

(ii) toutes les sommes devant être détenues en fiducie sont versées à un avocat et détenues par lui,

(iii) toutes les négociations avec des acheteurs éventuels sont menées par le propriétaire, par un avocat agissant au nom du propriétaire ou par un administrateur, un dirigeant ou un employé du propriétaire, et aucune de ces personnes n'est rémunérée à commission pour ces négociations;

k) les personnes qui appartiennent à une catégorie de personnes exemptées par règlement.

Catégories d'inscription

5(1) Les catégories d'inscription pour les maisons de courtage et les autres personnes qui offrent des services immobiliers sont celles prévues par les règlements.

Services under registration categories governed by regulations

5(2) The real estate services that may be provided by brokerages and other persons registered in specified registration categories are governed by the regulations.

Services offerts dans les catégories d'inscription régis par les règlements

5(2) Les services immobiliers que les maisons de courtage et les autres personnes inscrites dans les diverses catégories d'inscription peuvent offrir sont régis par les règlements.

**CONNECTIONS BETWEEN BROKERAGES
AND OTHER REGISTRANTS**

Brokerage must act through registrant engaged by brokerage

6(1) A brokerage must not

(a) provide real estate services unless the services are provided on its behalf by a registrant who is

(i) registered in relation to the brokerage, and

(ii) in a registration category under which registrants are permitted to provide those real estate services; and

(b) engage or allow a person to provide real estate services on its behalf if the person is registered in relation to another brokerage.

**RAPPORTS ENTRE LES MAISONS
DE COURTAGE ET LES AUTRES
PERSONNES INSCRITES**

Obligation des maisons de courtage d'agir par l'intermédiaire des personnes inscrites à leur service

6(1) Il est interdit à toute maison de courtage d'exercer les activités suivantes :

a) fournir des services immobiliers, sauf par l'intermédiaire de personnes inscrites qui sont déclarées comme lui étant attachées et qui appartiennent aux catégories réglementaires pertinentes à l'égard des services en question;

b) demander ou permettre à des personnes de fournir des services immobiliers pour son compte si elles sont inscrites comme étant attachées à d'autres maisons de courtage.

Brokerage must have a managing registrant

6(2) A brokerage

(a) must, except as permitted by the regulations, engage a managing registrant at all times who is registered in relation to the brokerage; and

(b) may only provide the real estate services that are permitted by the managing registrant's registration.

Obligation des maisons de courtage d'engager un gestionnaire inscrit

6(2) La maison de courtage :

a) doit à tout moment compter à son service un gestionnaire inscrit déclaré comme lui étant attaché, sauf dérogation prévue par règlement;

b) peut uniquement fournir les services immobiliers autorisés dans le cadre de la catégorie réglementaire à laquelle le gestionnaire inscrit appartient.

**Prohibition against multiple offices unless registered
6(3)**

A brokerage must not carry on business from more than one place to which the public is invited unless the brokerage is registered in accordance with the regulations in respect of each place, one of which must be designated as the main office and the remainder as branch offices.

Role of managing registrant

7 The managing registrant registered in relation to a brokerage acts for the brokerage for all purposes under this Act and is responsible for

- (a) the exercise of the rights conferred on the brokerage by its registration;
- (b) the performance of the duties imposed on the brokerage by its registration; and
- (c) the control and conduct of the brokerage's real estate services, including supervision of the other registrants who are registered in relation to the brokerage.

Registrant must be registered to brokerage and engaged by it

8(1) A registrant must be

- (a) registered in relation to only one brokerage; and
- (b) engaged by the brokerage.

Registrants must not act on behalf of other brokerages

8(2) A registrant

- (a) must not provide real estate services except on behalf of the brokerage in relation to which the registrant is registered; and
- (b) is not entitled to, and must not accept, remuneration in relation to real estate services from any person other than that brokerage.

Inscription obligatoire de chaque succursale

6(3) La maison de courtage ne peut exercer ses activités depuis plus d'un lieu ouvert au public, sauf si elle est inscrite conformément aux règlements pour chacun de ces lieux, l'un devant être désigné bureau principal et les autres succursales.

Rôle du gestionnaire inscrit

7 Le gestionnaire inscrit déclaré comme étant attaché à une maison de courtage la représente à tous égards sous le régime de la présente loi. Il est chargé des attributions suivantes :

- a) l'exercice des droits conférés à la maison de courtage en vertu de son inscription;
- b) l'exécution des obligations incombant à la maison de courtage en vertu de son inscription;
- c) la direction et l'encadrement des services immobiliers de la maison de courtage, y compris la supervision des autres personnes inscrites comme étant attachées à la maison de courtage.

Obligations des personnes inscrites

8(1) Toute personne inscrite doit satisfaire aux exigences suivantes :

- a) elle est déclarée comme étant attachée à une seule maison de courtage;
- b) ses services ont été retenus par la maison de courtage afin qu'elle agisse pour son compte.

Interdiction d'agir pour d'autres maisons de courtage

8(2) Il est interdit à toute personne inscrite :

- a) de fournir des services immobiliers, sauf pour le compte de la maison de courtage à laquelle elle est attachée;
- b) de recevoir d'une autre personne que cette maison de courtage une rémunération relativement à des services immobiliers.

Brokerage's registration conditions and restrictions apply to brokerage's registrants

8(3) A registrant who provides real estate services on behalf of a brokerage is subject to the restrictions and conditions, if any, that apply to the brokerage's registration.

Managing registrant's registration conditions and restrictions apply to brokerage's other registrants

8(4) A registrant who provides real estate services on behalf of a brokerage under the supervision of its managing registrant is subject to the conditions and restrictions, if any, that apply to the managing registrant's registration.

Supervision of brokerage offices

9(1) Every main and branch office of a brokerage must be supervised by a registrant who is

- (a) registered in relation to the brokerage; and
- (b) in a registration category that permits the registrant to supervise a brokerage of that type.

Registrant may not supervise more than one office

9(2) Except with the prior approval of the registrar, a registrant may not supervise more than one office of the brokerage.

Considerations of registrar

9(3) In determining whether to approve a registrant supervising more than one office, the registrar is to have regard for the number of registrants engaged by the brokerage and the distance between the offices.

Personnes inscrites liées par les mêmes conditions que leur maison de courtage

8(3) La personne inscrite qui fournit des services immobiliers pour le compte d'une maison de courtage est liée par les conditions et restrictions afférentes à l'inscription de la maison de courtage.

Personnes inscrites liées par les mêmes conditions que les gestionnaires inscrits

8(4) La personne inscrite qui fournit des services immobiliers pour le compte d'une maison de courtage sous la supervision du gestionnaire inscrit de cette dernière est liée par les conditions et restrictions, afférentes à l'inscription du gestionnaire inscrit.

Supervision des succursales des maisons de courtage

9(1) Chaque bureau principal et chaque succursale d'une maison de courtage doit être supervisé par une personne inscrite qui est déclarée comme étant attachée à cette maison et qui appartient à une catégorie réglementaire lui permettant de superviser la prestation du type de services offerts par la maison.

Interdiction de superviser plus d'une succursale de la maison de courtage

9(2) Sauf autorisation préalable du registraire, il est interdit à toute personne inscrite de superviser plus d'une succursale de la maison de courtage.

Facteurs devant être pris en compte par le registraire

9(3) Afin de décider s'il doit autoriser ou non une personne inscrite à superviser plus d'une succursale, le registraire tient compte du nombre de personnes inscrites au service de la maison de courtage et de la distance entre les succursales.

THE REGISTRATION PROCESS

Registration of individuals

10(1) An individual may be registered

- (a) in any registration category that the regulations prescribe for individuals; and

PROCÉDURE D'INSCRIPTION

Inscription des particuliers

10(1) Tout particulier peut être inscrit dans une ou plusieurs des catégories réglementaires auxquelles les particuliers sont admissibles.

(b) in more than one registration category.

Registration of corporations and partnerships

10(2) Unless permitted by the regulations, a corporation or partnership may be registered in a brokerage registration category only.

Applying to become registered or to renew a registration

11 A person applying to become registered under this Act or to renew a registration must

- (a) apply in writing to the registrar;
- (b) comply with the requirements that the regulations prescribe for the registration category for which the person is applying; and
- (c) pay the fee specified in the regulations.

Bond or security required to be registered as brokerage

12 Except as permitted by the regulations, a person who applies to be registered in a brokerage registration category must file with the registrar

- (a) a valid certificate of membership in the Manitoba Real Estate Association Inc. issued by the association in a form and containing information required by the commission;
- (b) a bond of indefinite duration in the amount and form prescribed by the regulations; or
- (c) another type of security prescribed by the regulations in a prescribed amount and form.

Inscription des personnes morales et des sociétés en nom collectif

10(2) Sauf disposition contraire des règlements, les personnes morales et les sociétés en nom collectif peuvent uniquement être inscrites dans les catégories réglementaires auxquelles les maisons de courtage sont admissibles.

Demande d'inscription ou de renouvellement de l'inscription

11 La personne qui désire obtenir ou renouveler son inscription sous le régime de la présente loi doit remplir les conditions suivantes :

- a) soumettre une demande écrite au registraire;
- b) se conformer aux exigences réglementaires applicables à la catégorie d'inscription visée par la demande;
- c) acquitter les droits réglementaires.

Certificat et garanties à fournir à l'appui des demandes d'inscription de maisons de courtage

12 Sauf disposition contraire des règlements, la personne qui soumet au registraire une demande d'inscription dans une catégorie de maisons de courtage doit déposer auprès de lui :

- a) un certificat valide d'adhésion à la Manitoba Real Estate Association Inc. délivré par l'association dans la forme prescrite par la commission et contenant les renseignements exigés par cette dernière;
- b) un cautionnement d'une durée indéfinie, dont le montant et la forme sont déterminés par règlement;
- c) toute autre forme de sûreté prévue par règlement, dont le montant et la forme sont aussi déterminés par règlement.

Commission may require additional security

13 The commission may, if it is satisfied that doing so is in the public interest, require

- (a) a person applying to be registered in a brokerage registration category; or
- (b) a class of persons specified by the commission;

to provide more security than required by the regulations or to take other financial responsibility measures prescribed by the regulations.

Bond or security must be maintained throughout registration

14 A person who is registered in a brokerage registration category must, throughout the registration's term, maintain

- (a) a membership that meets the requirements of clause 12(a); or
- (b) security that meets the requirements of clause 12(b) or (c) and, if applicable, meets the requirements of the commission under section 13.

Granting registration or renewal of registration

15(1) The registrar may register a person under this Act if the registrar is satisfied

- (a) that the person has fulfilled the requirements that regulations prescribe for the applicable registration category;
- (b) that there is no reason to believe that the person is incapable of carrying out the functions of registrants in the category with the skill, honesty and integrity expected of registrants; and
- (c) that it is not in the public interest to refuse the registration or renewal of registration.

Sûreté additionnelle exigée par la commission

13 Si elle l'estime conforme à l'intérêt public, la commission peut obliger les personnes indiquées ci-dessous à déposer des sûretés d'un montant supérieur à celui prévu par règlement ou de prendre toute autre mesure financière prévue par règlement :

- a) les personnes qui présentent une demande d'inscription dans une catégorie de maisons de courtage;
- b) les personnes appartenant à toute catégorie que la commission précise.

Conservation du statut de membre et des garanties

14 La personne inscrite dans une catégorie de maisons de courtage doit satisfaire aux exigences indiquées ci-dessous, pendant toute la durée de son inscription :

- a) demeurer membre en règle de l'association visée à l'alinéa 12a);
- b) maintenir en vigueur les sûretés fournies selon les alinéas 12b) ou c) et, le cas échéant, selon les modalités établies par la commission en vertu de l'article 13.

Acceptation ou renouvellement de l'inscription

15(1) Le registraire peut inscrire une personne en vertu de la présente loi s'il est convaincu à la fois :

- a) que la personne a satisfait aux exigences réglementaires applicables à la catégorie d'inscription pertinente;
- b) qu'il n'existe aucune indication donnant lieu de croire que la personne est incapable d'exercer les fonctions des personnes inscrites dans la catégorie d'inscription pertinente, avec les compétences, l'honnêteté et l'intégrité attendues des personnes inscrites;
- c) que l'intérêt public ne commande pas qu'il refuse l'inscription ou son renouvellement.

Evidence of registration

15(2) The registrar is to produce evidence of registration to each person registered under this Act in the form and containing the information the registrar determines.

Duration of registration

15(3) A registration is valid for the period set out in the regulations.

Registrar to maintain registration records

15(4) In accordance with the regulations, the registrar is to maintain records about persons registered under this Act.

Registration records to be public

15(5) Subject to the regulations, the records maintained for the purpose of subsection (4) are open to the public.

Registration records to be online and include particulars of disciplinary action

15(6) In addition to the requirements of the regulations, the records the registrar maintains about registrants must meet the following minimum requirements:

- (a) the records must be accessible to the public on the commission's website;
- (b) information in the records about separate registrants must be organized so that it is searchable by the registrant's name;
- (c) the record about a registrant must include particulars of any final disciplinary action against the registrant under this Act.

Refusing to grant a registration or renewal

16(1) In accordance with the regulations, the registrar may refuse to register a person under this Act or to renew a person's registration, but only after giving the person notice and the opportunity to be heard.

Preuve de l'inscription

15(2) Le registraire remet à chaque personne inscrite sous le régime de la présente loi une preuve de son inscription qui revêt la forme et contient les renseignements qu'il détermine.

Durée de l'inscription

15(3) La période de validité de l'inscription est fixée par règlement.

Registres au sujet des personnes inscrites

15(4) Le registraire tient des registres au sujet des personnes inscrites sous le régime de la présente loi. Il se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Registres publics

15(5) Sauf disposition contraire des règlements, les registres tenus pour l'application du paragraphe (4) sont accessibles au public.

Accès en ligne aux registres et à des renseignements sur les mesures disciplinaires

15(6) En plus d'être conformes aux modalités réglementaires, les registres que tient le registraire au sujet des personnes inscrites doivent satisfaire aux exigences minimales suivantes :

- a) ils doivent être accessibles au public sur le site Web de la commission;
- b) les renseignements qu'ils contiennent doivent être organisés de façon qu'une recherche puisse être effectuée à partir du nom de la personne inscrite;
- c) les dossiers individuels des personnes inscrites doivent comporter des renseignements sur les mesures disciplinaires à caractère définitif prises contre elles en vertu de la présente loi.

Refus d'accorder l'inscription ou son renouvellement

16(1) Le registraire peut refuser d'accepter ou de renouveler l'inscription d'une personne sous le régime de la présente loi. Toutefois, il doit au préalable remettre à la personne un préavis en ce sens et lui donner la possibilité de se faire entendre. Il se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Conditions or restrictions on registration or renewal 16(2)

In accordance with the regulations, the registrar may, when registering a person or renewing a registration, impose conditions or restrictions on the registration or renewal, but only after giving the person notice and the opportunity to be heard.

Notice to registrar when engagement ends

17 A brokerage must notify the registrar in writing without delay after the brokerage ceases to engage a registrant. The notice must state the reason why the engagement ceased.

Inscription ou renouvellement assorti de conditions ou de restrictions

16(2) Le registraire peut assortir de conditions ou de restrictions sa décision d'accepter ou de renouveler l'inscription d'une personne. Toutefois, il doit au préalable remettre à la personne un préavis en ce sens et lui donner la possibilité de se faire entendre. Il se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Avis au registraire lorsqu'une personne inscrite cesse d'être au service d'une maison de courtage

17 La maison de courtage doit aviser le registraire par écrit sans délai après qu'une personne inscrite cesse d'être à son service. L'avis doit indiquer les raisons de la cessation en cause.

TRANSFER OF REGISTRATION

Application to transfer registration

18(1) A registrant who wishes to transfer registration from one brokerage to another must

- (a) apply in writing to the registrar;
- (b) comply with the requirements of the regulations; and
- (c) pay the fee specified in the regulations.

Processing a transfer application

18(2) The registrar must deal with a transfer application in the same manner as if the registrant was applying to renew the registration.

Surrender of registration

19(1) In accordance with the regulations, a registrant may apply to the registrar to surrender the registrant's registration.

TRANSFERT DES INSCRIPTIONS

Demande de transfert de l'inscription

18(1) La personne inscrite qui désire transférer son inscription d'une maison de courtage à une autre doit :

- a) soumettre une demande écrite au registraire;
- b) se conformer aux exigences réglementaires;
- c) acquitter les droits réglementaires.

Traitement de la demande de transfert

18(2) Le registraire doit traiter la demande de transfert comme si la personne inscrite avait présenté une demande de renouvellement de son inscription.

Renonciation à l'inscription

19(1) La personne inscrite peut présenter au registraire une demande en vue de renoncer à son inscription. Elle se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Granting or refusing surrender

19(2) The registrar must allow the registrant to surrender the registration unless the registrar believes on reasonable grounds that the surrender is not in the public interest having regard to any criteria that are prescribed by the regulations and any other factors that the registrar considers appropriate.

Registrar may impose conditions on surrender

19(3) The registrar may impose conditions on a registrant relating to the surrender of the registrant's registration.

Review by commission of registration decisions

20 Section 57 applies to a decision of the registrar to

- (a) impose conditions or restrictions on a registration or renewal under subsection 16(2) or conditions on the surrender of a registration under subsection 19(3); or
- (b) refuse to register a person or to renew a registration under subsection 16(1).

NON-DISCIPLINARY SUSPENSION OF REGISTRATION

Suspension of brokerage registration for contravening financial responsibility requirements

21(1) The registrar must immediately suspend the registration of a person in a brokerage registration category if the registrar is satisfied that person is in contravention of section 14.

End suspension when compliance resumes

21(2) The suspension of a registration under subsection (1) is terminated when the registrant satisfies the registrar that the registrant is in compliance with section 14.

Acceptation ou refus de la demande de renonciation

19(2) Le registraire doit permettre à la personne inscrite de renoncer à son inscription, sauf s'il a des motifs raisonnables de croire que la renonciation porte atteinte à l'intérêt public selon les critères prévus par règlement et tout autre facteur qu'il juge pertinent.

Conditions

19(3) Le registraire peut assortir de conditions la renonciation d'une personne inscrite à son inscription.

Révision par la commission des décisions touchant l'inscription

20 L'article 57 s'applique à la décision du registraire :

- a) d'assortir l'inscription ou le renouvellement de conditions ou de restrictions en vertu du paragraphe 16(2) ou d'assortir la renonciation à l'inscription de conditions en vertu du paragraphe 19(3);
- b) de refuser d'inscrire une personne ou de renouveler une inscription en vertu du paragraphe 16(1).

SUSPENSION DE L'INSCRIPTION POUR MOTIFS NON DISCIPLINAIRES

Suspension de l'inscription d'une maison de courtage ne satisfaisant pas aux exigences financières

21(1) Le registraire doit immédiatement suspendre l'inscription d'une personne dans une catégorie de maisons de courtage s'il est convaincu qu'elle enfreint l'article 14.

Fin de la suspension

21(2) La suspension visée au paragraphe (1) prend fin lorsque la personne inscrite convainc le registraire qu'elle se conforme à l'article 14.

Automatic suspension of brokerage — no managing registrant

22(1) Subject to the regulations, the registration of a person in a brokerage registration category is automatically suspended if the brokerage ceases to

- (a) engage a managing registrant; or
- (b) have a managing registrant registered in relation to it.

End of automatic suspension of brokerage

22(2) The suspension of a registration under subsection (1) is terminated when a managing registrant is engaged by and registered in relation to the brokerage.

Automatic suspension of other registrants in certain circumstances

23(1) A registrant's registration is automatically suspended

- (a) if the registration of the brokerage, in relation to which the registrant is registered, is suspended or cancelled, or if the registration of the managing registrant of the brokerage is suspended or cancelled; or
- (b) if the registrant ceases to be engaged by the brokerage in relation to which the registrant is registered.

End of automatic suspension of registrant

23(2) The suspension of a registration under subsection (1) is terminated

- (a) in a case to which clause (1)(a) applies, when the suspension of the registration of the brokerage or managing registrant is terminated; or
- (b) in a case to which clause (1)(b) applies, when the registrant becomes re-engaged by the brokerage or engaged by another brokerage and the registrant's registration is amended accordingly.

Suspension d'office de l'inscription — maison de courtage sans gestionnaire inscrit

22(1) Sauf disposition contraire des règlements, l'inscription d'une personne dans une catégorie de maisons de courtage est suspendue d'office si la maison de courtage, selon le cas :

- a) cesse d'avoir un gestionnaire inscrit à son service;
- b) n'a plus de gestionnaire inscrit déclaré comme lui étant attaché.

Fin de la suspension d'office

22(2) La suspension visée au paragraphe (1) prend fin lorsque la maison de courtage compte à nouveau un gestionnaire inscrit à son service et que celui-ci est déclaré comme lui étant attaché.

Suspension d'office d'autres personnes inscrites

23(1) L'inscription d'une personne inscrite est suspendue d'office dans les cas suivants :

- a) si l'inscription de la maison de courtage, à laquelle la personne inscrite est attachée, est suspendue ou annulée, ou si l'inscription du gestionnaire inscrit de la maison de courtage est suspendue ou annulée;
- b) si la personne inscrite cesse d'être au service de la maison de courtage à laquelle elle est attachée.

Fin de la suspension d'office

23(2) La suspension visée au paragraphe (1) prend fin :

- a) dans les cas visés à l'alinéa (1)a), lorsque la suspension de l'inscription de la maison de courtage ou du gestionnaire inscrit prend fin;
- b) dans les cas visés à l'alinéa (1)b), lorsque la personne inscrite retourne au service de la maison de courtage ou entre au service d'une autre maison de courtage et que son inscription est modifiée en conséquence.

PART 3

CONDUCT OF REGISTRANTS

COMPLIANCE WITH ACT AND REGISTRATION CONDITIONS OR RESTRICTIONS

Registrant must comply with Act and regulations

24(1) It is a condition of every registration that the registrant must comply with this Act and the regulations.

Compliance with registration conditions and restrictions

24(2) A registrant must comply with any conditions of the registration and any restrictions on it.

SERVICE AGREEMENTS

Service agreements

25(1) A brokerage that provides real estate services to a person must enter into a written service agreement with the person.

Registrant must not provide services without service agreement

25(2) A registrant must not provide real estate services to a person on behalf of a brokerage unless

- (a) the brokerage has complied with subsection (1); or
- (b) the registrant has entered into a written service agreement with the person on behalf of the brokerage.

PARTIE 3

CONDUITE DES PERSONNES INSCRITES

OBLIGATION DE SE CONFORMER À LA LOI ET AUX CONDITIONS ET RESTRICTIONS DE L'INSCRIPTION

Obligation des personnes inscrites de se conformer à la Loi et à ses règlements

24(1) L'inscription comporte comme condition que son titulaire se conforme à la présente loi et à ses règlements.

Obligation de respecter les conditions et restrictions de l'inscription

24(2) La personne inscrite doit respecter les conditions et les restrictions dont son inscription est assortie.

CONTRAT DE SERVICE

Contrat de service

25(1) La maison de courtage qui fournit des services immobiliers à un client doit conclure avec lui un contrat de service par écrit.

Prestation des services interdite avant la conclusion du contrat

25(2) La personne inscrite peut fournir des services immobiliers à un client pour le compte d'une maison de courtage, seulement dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) la maison de courtage s'est conformée au paragraphe (1);
- b) la personne inscrite a conclu, pour le compte de la maison de courtage, un contrat de service par écrit avec le client.

Content and formalities of service agreement

25(3) The content of a service agreement and the formalities of its execution must comply with the regulations.

Amendments or additions must be in writing

25(4) An amendment of a service agreement and any addition to its original terms and conditions must be in writing and is subject to the same requirements as to signing and other formalities as the service agreement itself.

Copy of service agreement to be given to person

26(1) A registrant who enters into a service agreement with a person must give the person a copy of the agreement without delay after it is signed.

Copy of service agreement to be given to brokerage

26(2) A registrant must give the brokerage on whose behalf the registrant provides real estate services a copy of each service agreement that the registrant enters into.

Application to amendments and additions

26(3) Subsections (1) and (2) apply with necessary changes to amendments of service agreements and additions to them.

REGISTRANTS' OBLIGATIONS REGARDING OFFERS AND ACCEPTANCES

Offer to trade in real estate must be in writing

27(1) A registrant who provides real estate services to a person must ensure that an offer by the person to trade in real estate is made in writing and states the terms, conditions and other information required by the regulations.

Teneur et formalités de passation

25(3) La teneur du contrat de service et les formalités de sa passation doivent être conformes aux règlements.

Obligation de consigner par écrit les modifications et les ajouts au contrat de service

25(4) Les modifications et les ajouts apportés au contrat de service doivent être constatés par écrit et ils sont soumis aux mêmes exigences, relativement à la signature et aux autres formalités, que celles applicables au contrat de service lui-même.

Remise d'un exemplaire du contrat de service au client

26(1) La personne inscrite qui signe un contrat de service avec un client doit lui en remettre un exemplaire sans délai par la suite.

Remise d'un exemplaire du contrat de service à la maison de courtage

26(2) La personne inscrite doit remettre à la maison de courtage pour le compte de qui elle fournit des services immobiliers un exemplaire de chaque contrat de service qu'elle conclut.

Application aux modifications et aux ajouts

26(3) Les paragraphes (1) et (2) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux modifications et aux ajouts apportés aux contrats de service.

OBLIGATIONS DES PERSONNES INSCRITES AU REGARD DES OFFRES ET DES ACCEPTATIONS

Obligation de consigner par écrit les offres relatives aux opérations immobilières

27(1) La personne inscrite qui fournit des services immobiliers à un client doit s'assurer que toute offre formulée par ce dernier à l'égard d'une opération immobilière est constatée par écrit et énonce les modalités et les autres renseignements exigés selon les règlements.

Counter-offer must be in writing

27(2) Subsection (1) applies with necessary changes to a counter-offer to trade in real estate.

Offer must be completed before being signed

27(3) A registrant who provides real estate services to a person making an offer to trade in real estate must ensure that, before the person signs the offer, it states the terms, conditions and information required by the regulations.

Use of prescribed form

27(4) When an offer to trade in real estate is an offer to purchase a completed single-family residential house or a completed single-family residential unit in a condominium, a registrant who provides real estate services to the person making the offer must ensure that the offer is in the form prescribed in the regulations.

Exception

27(5) Subsection (4) does not apply to an offer to trade in real estate if

- (a) the offer is prepared by a lawyer who is acting for the person making or accepting the offer;
- (b) the real estate to which the offer applies is owned by the Canada Mortgage and Housing Corporation; or
- (c) the offer is to buy real estate on which a building is under construction, or to be constructed, and provides that the deposit, if any, is to be paid to a brokerage or a lawyer.

Prompt delivery of offers to trade in real estate

28 A registrant who receives an offer to trade in real estate signed by a person to whom the registrant is providing real estate services must, unless otherwise instructed by the person, promptly communicate the offer and deliver signed copies of it

- (a) to the person to whom the offer is made; or

Contre-offre faite par écrit

27(2) Le paragraphe (1) s'applique, avec les adaptations nécessaires, à toute contre-offre ayant pour objet une opération immobilière.

L'offre doit être complète avant la signature

27(3) La personne inscrite qui fournit des services immobiliers à l'auteur d'une offre ayant pour objet une opération immobilière doit s'assurer que, préalablement à sa signature, l'offre en cause énonce les modalités et les renseignements exigés selon les règlements.

Utilisation des formules réglementaires

27(4) La personne inscrite qui fournit des services immobiliers à l'auteur d'une offre ayant pour objet une opération immobilière doit s'assurer que le document en cause revêt la forme réglementaire, dans les cas où l'opération consiste en l'achat d'un logement unifamilial dont la construction est terminée — qu'il s'agisse d'une maison ou d'une unité condominiale.

Exception

27(5) Les offres relatives aux opérations immobilières sont soustraites à l'application du paragraphe (4) dans les cas suivants :

- a) l'offre est rédigée par un avocat agissant pour le compte de la personne qui présente ou accepte l'offre;
- b) le bien-fonds visé par l'offre appartient à la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- c) l'offre a pour objet l'achat d'un bien-fonds où la construction d'un bâtiment est en cours ou est prévue et stipule que le dépôt de garantie, le cas échéant, doit être versé à une maison de courtage ou à un avocat.

Remise de l'offre dans les meilleurs délais

28 Sur réception d'une offre signée ayant pour objet une opération immobilière, la personne inscrite qui fournit des services immobiliers à l'auteur de l'offre se charge, sauf directive contraire de sa part, de communiquer l'offre et d'en remettre des exemplaires signés aux personnes suivantes dans les meilleurs délais :

- a) le destinataire de l'offre;

(b) if the person is represented by another registrant, to the other registrant.

Acceptance of offer to trade in real estate

29(1) When a person to whom a registrant is providing real estate services accepts an offer to trade in real estate, the registrant must ensure that the acceptance

(a) is in writing and signed by the person entitled to accept the offer; and

(b) is in the form prescribed by the regulations and contains the information required by them.

Prompt delivery of acceptance

29(2) The registrant must promptly communicate the acceptance and deliver a signed copy of it

(a) to the person who made the offer; or

(b) if the person is represented by another registrant, to the other registrant;

and ensure that signed copies of it are provided to the person who accepted the offer and the brokerage on whose behalf the registrant provides real estate services.

b) toute autre personne inscrite qui représente l'auteur de l'offre.

Acceptation de l'offre

29(1) Lors de l'acceptation d'une offre ayant pour objet une opération immobilière, la personne inscrite qui fournit des services immobiliers au destinataire de l'offre doit s'assurer que cette acceptation remplit les conditions suivantes :

a) elle est consignée par écrit et elle est signée par la personne habilitée à donner son accord;

b) elle revêt la forme réglementaire et elle énonce les renseignements exigés selon les règlements.

Remise de l'acceptation dans les meilleurs délais

29(2) La personne inscrite se charge de communiquer l'acceptation et d'en remettre des exemplaires signés aux personnes suivantes dans les meilleurs délais :

a) l'auteur de l'offre;

b) toute autre personne inscrite qui représente l'auteur de l'offre.

Elle doit en outre s'assurer que des exemplaires signés de l'acceptation sont remis au destinataire de l'offre et à la maison de courtage pour le compte de qui elle fournit des services immobiliers.

REGISTRANT TRADING ON OWN BEHALF

Disclosure when registrant trades in real estate

30(1) A registrant who, directly or indirectly, engages in a trade in real estate on the registrant's own behalf or on behalf of a person related to the registrant must disclose in writing to each other person interested in the trade the nature and extent of the registrant's interest and any other information prescribed in the regulations.

PERSONNE INSCRITE AGISSANT POUR SON PROPRE COMPTE

Communication de renseignements aux intéressés

30(1) La personne inscrite qui, directement ou indirectement, prend part à une opération immobilière pour son propre compte ou pour celui d'une personne lui étant liée doit communiquer par écrit à chaque autre personne intéressée par l'opération la nature et l'étendue de l'intérêt de la personne inscrite et tout autre renseignement exigé par règlement.

Copy to disclosure to brokerage

30(2) A registrant who is not a brokerage must, as soon as practicable after making a disclosure under this section, give a copy of the disclosure to the brokerage on whose behalf the registrant provides real estate services.

No remuneration when trading with own client

31 When

(a) a brokerage enters into a service agreement with the owner of specific real estate; and

(b) the brokerage, or a person related to the brokerage, directly or indirectly engages in a trade in real estate with the owner respecting the specific real estate before the agreement expires;

the owner is not liable to pay any remuneration to the brokerage.

Meaning of "related"

32 In sections 30 and 31 and any regulations made for the purpose of those sections, "**related**" means related as defined in the regulations.

Communication des renseignements à la maison de courtage

30(2) La personne inscrite autre qu'une maison de courtage doit, dès que possible après la communication du document faisant état des renseignements prévus au présent article, en remettre une copie à la maison de courtage pour le compte de qui elle fournit des services immobiliers.

Absence de rémunération — opérations effectuées par la maison de courtage avec ses propres clients

31 Le propriétaire d'un bien-fonds n'est pas tenu de rémunérer la maison de courtage lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) il a conclu un contrat de service avec la maison de courtage;

b) la maison de courtage ou une personne lui étant liée a effectué directement ou indirectement avec lui une opération immobilière relativement au bien en question pendant la durée du contrat de service.

Définition de « personne liée »

32 Dans les articles 30 et 31 et dans les règlements d'application s'y rapportant, « **personne liée** » s'entend au sens des règlements.

DEALINGS WITH CLIENTS OF OTHER BROKERAGES

Prohibition on registrant inducing person to break contract

33(1) A registrant must not, directly or indirectly, induce a person to break a service agreement or an agreement to trade in real estate.

CLIENTS D'AUTRES MAISONS DE COURTAGE

Interdiction d'inciter une personne à rompre un contrat

33(1) La personne inscrite ne doit pas, directement ou indirectement, inciter une personne à rompre un contrat de service ou une entente relative à une opération immobilière.

No remuneration if listed with another brokerage

33(2) A brokerage is not entitled to claim remuneration in respect of a trade in real estate if the real estate is the subject of an unexpired service agreement with another brokerage unless otherwise agreed by the person who entered into the service agreement.

Rémunération interdite — biens-fonds inscrits auprès d'autres maisons de courtage

33(2) La maison de courtage n'a pas le droit de se faire rémunérer à l'égard d'une opération immobilière si, au moment où elle a été effectuée, un contrat de service conclu avec une autre maison de courtage était en vigueur relativement au bien-fonds faisant l'objet de l'opération. Le client ayant conclu le contrat de service peut toutefois renoncer à l'application de cette règle.

**FURNISHING FALSE OR DECEPTIVE
INFORMATION OR DOCUMENTS**

Furnishing false or deceptive information

34 In relation to a trade in real estate, a registrant must not

- (a) furnish or assist in furnishing; or
- (b) induce or counsel another person to furnish or assist in furnishing;

false or deceptive information or a false or deceptive document.

**COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS
OU DE DOCUMENTS FAUX OU TROMPEURS**

Interdiction

34 Il est interdit à toute personne inscrite de fournir ou d'aider à fournir des renseignements ou des documents faux ou trompeurs ayant trait à des opérations immobilières, d'inciter d'autres personnes à le faire ou à aider à le faire, ou de le leur conseiller.

ADVERTISING

Advertisement must identify brokerage and any individuals depicted

35(1) A registrant must ensure that the information in any advertisement that the registrant makes public in relation to real estate or trades in real estate includes

- (a) the name of the brokerage on whose behalf the registrant provides real estate services; and
- (b) the name of any individual depicted in the advertisement.

PUBLICITÉ

Renseignements obligatoires dans la publicité

35(1) La personne inscrite doit s'assurer que la publicité qu'elle diffuse au sujet de biens-fonds ou d'opérations immobilières indique :

- a) le nom de la maison de courtage pour le compte de qui elle fournit des services immobiliers;
- b) le nom de tout particulier dont l'image figure dans la publicité.

Advertisement must not name or depict non-registrant

35(2) A registrant must ensure that no non-registrant is named or depicted in an advertisement that the registrant makes public in relation to real estate or trades in real estate.

No advertising in relation to specific real estate without owner's consent

36 A registrant must not make public advertising indicating that specific real estate is being offered for, or has been the subject of, a trade in real estate unless the owner of the real estate or the owner's authorized agent has consented to the advertising.

Prohibition on false or deceptive advertising

37(1) A registrant must not

- (a) make, or permit another person to make, a false or deceptive statement; or
- (b) include, or permit another person to include, false or deceptive information;

in an advertisement respecting a trade in real estate.

Restriction on advertising future school development

37(2) A registrant must not advertise or represent that a school building is to be built or may be built on a parcel of land, unless the applicable school board has issued tenders for the construction of a school building on the parcel.

S.M. 2020, c. 21, s. 139.

Renseignements interdits dans la publicité

35(2) La personne inscrite doit s'assurer que la publicité qu'elle diffuse au sujet de biens-fonds ou d'opérations immobilières ne comporte ni le nom ni l'image de personnes non inscrites.

Publicité visant des biens-fonds particuliers

36 La personne inscrite peut diffuser de la publicité indiquant qu'une opération immobilière relative à un bien-fonds particulier fait l'objet d'une offre ou été effectuée, seulement si le propriétaire du bien en cause ou son agent autorisé consent au préalable à la publicité.

Publicité fausse ou trompeuse interdite

37(1) Dans le cadre de publicités visant des opérations immobilières, la personne inscrite ne peut :

- a) faire une déclaration fausse ou trompeuse ni permettre qu'une autre personne fasse une telle déclaration;
- b) fournir des renseignements faux ou trompeurs ni permettre qu'une autre personne fournisse de tels renseignements.

Conditions applicables à la publicité visant les futurs bâtiments scolaires

37(2) La personne inscrite peut annoncer ou affirmer qu'un bâtiment scolaire sera ou pourrait être construit sur une parcelle de terrain, seulement à compter du moment où la commission scolaire pertinente lance pour procéder à un appel d'offres à cet égard.

L.M. 2020, c. 21, art. 139.

TRUST ACCOUNTS

Obligation to maintain trust account

38 Except as permitted by the regulations, a brokerage that provides trading services or property management services, or that provides another category of real estate service prescribed by the regulations, must

COMPTES EN FIDUCIE

Compte en fiducie obligatoire

38 Sauf disposition contraire des règlements, la maison de courtage qui fournit des services d'opérations immobilières, des services de gestion immobilière ou des services immobiliers faisant partie d'une catégorie établie par règlement doit :

(a) maintain in a financial institution in Manitoba, an interest-bearing account designated as a trust account;

(b) subject to subsection 41(1), deposit into the account all money that comes into the brokerage's hands in trust for other persons in connection with the brokerage's business;

(c) at all times keep the money separate and apart from money belonging to the brokerage; and

(d) disburse the money only in accordance with the terms of the trust, this Act and the regulations.

a) tenir dans un établissement financier situé au Manitoba un compte portant intérêt désigné compte en fiducie;

b) sous réserve du paragraphe 41(1), verser dans le compte toutes les sommes qu'elle reçoit en fiducie d'autres personnes dans le cadre de ses activités;

c) garder les sommes en question séparées de ses propres fonds;

d) déboursier les sommes uniquement en conformité avec les conditions fiduciaires, la présente loi et ses règlements.

Commission may require information about trust account

39 At the request of the commission, the financial institution at which a trust account is maintained must provide the commission with any information it requires about the account.

Demande de renseignements sur les comptes

39 Les établissements financiers dépositaires de comptes en fiducie sont tenus de fournir à la commission tout renseignement qu'elle demande au sujet de ces comptes.

Interest payable to the commission

40(1) Interest earned on the trust account maintained by a brokerage belongs to the commission. The brokerage responsible for the account must direct the financial institution where the account is maintained to remit the interest, less accrued service or other charges pertaining to the operation of the account, to the commission.

Intérêts versés à la commission

40(1) Les intérêts générés par les comptes en fiducie des maisons de courtage appartiennent à la commission. Les maisons de courtage chargent donc les établissements financiers dépositaires de ces comptes de verser ces intérêts à la commission, déduction faite des frais de service ou autres se rapportant à la tenue des comptes.

Not required to account for interest

40(2) A brokerage is not required to account to any person other than the commission for interest remitted to the commission under subsection (1).

Comptes à rendre à la commission seulement

40(2) Les maisons de courtage sont tenues de rendre compte exclusivement à la commission à l'égard des intérêts qu'elles lui versent en application du paragraphe (1).

Use of interest

40(3) Interest received by the commission under this section may be invested by the commission, and the commission may use the proceeds

Affectation des intérêts

40(3) La commission peut placer les sommes qu'elle touche au titre des intérêts en application du présent article et en affecter le produit :

(a) to provide funding for

(i) educational programs relating to the real estate industry, and

a) soit au financement :

(i) de programmes éducatifs relatifs au secteur immobilier,

(ii) not-for-profit initiatives to promote affordable home ownership and area revitalization; or

(b) for other purposes prescribed by the regulations.

Regulations by Lieutenant Governor in Council

40(4) The Lieutenant Governor in Council may make regulations for the purpose of clause (3)(b) prescribing purposes for which the proceeds of investments under subsection (3) may be used.

Agreement re alternate interest arrangements

41(1) Despite section 38, the persons who have an interest in money that is to be deposited into the trust account of a brokerage may, before the money is deposited into the trust account, instruct the brokerage to

(a) deposit the money in a separate interest-bearing trust account or investment; and

(b) in accordance with the instructions, account to them for the interest earned on it.

Brokerage must comply with instructions

41(2) A brokerage that receives instructions under subsection (1) must comply with the instructions.

Unclaimed trust money may be paid over to commission

42(1) A brokerage that holds money in trust for more than two years may pay it to the commission if

(a) the money is not attributed to any person in the brokerage's records; or

(b) in the case of money that is attributed to one or more persons in the brokerage's records,

(i) all reasonable efforts made by the brokerage to locate the persons have failed,

(ii) d'initiatives sans but lucratif visant à favoriser l'accès à la propriété à prix abordable ou la revitalisation des quartiers ou des zones;

b) soit à toute autre fin prévue par règlement.

Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil

40(4) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, pour l'application de l'alinéa (3)b), prendre des règlements prévoyant les fins auxquelles le produit des sommes placées en application du paragraphe (3) peut être affecté.

Directives sur l'affectation des sommes d'argent

41(1) Malgré l'article 38, les personnes qui ont un intérêt relatif aux sommes d'argent devant être déposées dans le compte en fiducie peuvent, préalablement à leur dépôt, donner les directives suivantes à la maison de courtage :

a) déposer les sommes d'argent dans un compte en fiducie portant intérêt distinct ou les affecter à un placement distinct;

b) leur rendre compte des intérêts générés, selon les modalités qu'elles précisent.

Obligation des maisons de courtage de se conformer aux directives

41(2) La maison de courtage qui reçoit des directives au titre du paragraphe (1) doit s'y conformer.

Remboursement non demandé de sommes en fiducie

42(1) La maison de courtage qui détient des sommes en fiducie pendant plus de deux ans peut les verser à la commission dans les cas suivants :

a) les sommes ne sont pas inscrites au nom d'une personne en particulier dans les registres de la maison de courtage;

b) s'il s'agit de sommes inscrites au nom de personnes en particulier dans les registres de la maison de courtage, l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :

(ii) two or more persons claiming an interest in the money have failed to agree as to its disposition and no court action has been commenced to resolve the claims, or

(iii) the brokerage has issued a cheque in payment of the money and it has remained uncashed for a period of at least one year since it was issued.

Liability for trust money extinguished

42(2) When a brokerage pays money to the commission under this section, the liability of the brokerage to pay the money to any other person is extinguished.

Trust property

42(3) Money paid to the commission under this section is not the property of the commission and must be

- (a) held, together with the interest earned on it, for the benefit of the persons entitled to it; and
- (b) accounted for separately by the commission.

Payment to claimant

42(4) Subject to subsection (5), the commission must pay money and earned interest held under this section to a person who establishes to the satisfaction of the commission that he or she is entitled to it.

Money held for 10 years without claim

42(5) When money paid to the commission under this section has been held by it for 10 years without a claim to it by any person, the money and the interest earned on it become the property of the commission, and the commission's liability to pay the money and earned interest to any other person is extinguished.

(i) les efforts raisonnables que la maison de courtage a accomplis pour retrouver la ou les personnes sont demeurés vains,

(ii) deux ou plusieurs personnes revendiquant un intérêt à l'égard des sommes d'argent ne sont pas parvenues à s'entendre sur l'affectation de celles-ci, et elles n'ont introduit aucune instance judiciaire pour faire départager leurs droits respectifs,

(iii) la maison de courtage a émis un chèque en paiement des sommes et il n'a pas été encaissé pendant au moins un an par la suite.

Extinction de l'obligation de la maison de courtage

42(2) La maison de courtage qui verse des sommes d'argent à la commission en application du présent article voit s'éteindre son obligation de verser ces sommes à toute autre personne.

Sommes détenues en fiducie

42(3) La commission n'acquiert pas en propre les sommes d'argent qu'elle touche en application du présent article. Elle doit prendre les mesures suivantes à leur égard :

- a) détenir les sommes et leurs intérêts au profit des personnes qui y ont droit;
- b) comptabiliser les sommes séparément.

Versement des sommes aux ayants droit

42(4) Sous réserve du paragraphe (5), la commission doit verser les sommes d'argent et les intérêts s'y rapportant détenus en application du présent article à toute personne qui lui prouve y avoir droit.

Sommes détenues pendant 10 ans

42(5) La commission acquiert en propre les sommes qu'elle touche en application du présent article, si elle les détient pendant 10 ans sans que personne ne les revendique. Son obligation de verser les sommes à toute autre personne s'éteint alors.

Application to Court of King's Bench re claim to trust money

43(1) A person who claims to be entitled to money and earned interest held by the commission under section 42 and disagrees with the commission's decision

- (a) to refuse to pay all or some of it to the person; or
- (b) to pay some or all of it to another person;

may apply to the Court of King's Bench for a decision regarding the person's entitlement to the money and earned interest within 30 days after becoming aware of the commission's decision.

Court may make appropriate order

43(2) On an application under subsection (1), the court may make any order it considers appropriate in the circumstances.

Effect of order on commission's liability

43(3) If the court orders the commission to pay out money and earned interest to a person, the commission's liability to pay the money and earned interest to any other person is extinguished.

Revendication des sommes — requête à la Cour du Banc du Roi

43(1) Lorsqu'une personne revendique des sommes d'argent et des intérêts détenus par la commission en vertu de l'article 42 et que cette dernière décide de prendre l'une des mesures indiquées ci-dessous à cet égard, la personne peut si elle est en désaccord demander à la Cour du Banc du Roi de se prononcer quant à ses droits en cette matière :

- a) elle refuse de lui payer ces sommes et intérêts, en tout ou en partie;
- b) elle verse ces sommes et intérêts, en tout ou en partie, à une autre personne.

La personne en question doit formuler sa demande par voie de requête déposée dans un délai de 30 jours après avoir été mise au courant de la décision de la commission.

Ordonnance du tribunal

43(2) S'il est saisi d'une requête déposée en vertu du paragraphe (1), le tribunal peut rendre toute ordonnance qu'il estime indiquée dans les circonstances.

Obligations de la commission envers des tiers

43(3) Toute ordonnance que le tribunal rend, le cas échéant, pour enjoindre à la commission de verser des sommes d'argent et les intérêts s'y rapportant à une personne donnée a pour effet d'éteindre toute obligation de la commission envers d'autres personnes quant au paiement des mêmes sommes et intérêts.

PART 4

COMPLAINTS, INVESTIGATIONS AND ACTIONS

INTERPRETATION

Definitions

44 The following definitions apply in this Part and any regulations made for the purpose of this Part.

"conduct" includes an omission. (« conduite »)

"deceptive dealing", in relation to a person providing real estate services as a registrant, means any of the following:

- (a) an intentional misrepresentation, by word or conduct, or in any other manner, of a material fact in relation to real estate services, or in relation to a trade in real estate to which the real estate services relate;
- (b) an intentional omission to disclose a material fact described in clause (a);
- (c) a course of conduct or business that is intended to deceive a person about the nature of the real estate services, or about the nature of a trade in real estate to which the real estate services relate;
- (d) an artifice, agreement, device or scheme to obtain money, profit or property by illegal means;
- (e) a promise or representation about the future that is beyond reasonable expectation and not made in good faith. (« opération trompeuse »)

"investigator" means an investigator designated under subsection 21.1(1) of *The Securities Act*. (« enquêteur »)

PARTIE 4

PLAINTES, ENQUÊTES ET MESURES

INTERPRÉTATION

Définitions

44 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie et à ses règlements d'application.

« **conduite** » S'entend notamment d'une omission. ("conduct")

« **distraction illicite** » S'entend des actes et des omissions indiqués ci-dessous, de la part d'une personne fournissant des services immobiliers en qualité de personne inscrite :

- a) appropriation illicite ou détournement de sommes d'argent ou d'autres biens reçus par la personne relativement à des services immobiliers;
- b) omission délibérée de rendre compte de sommes d'argent ou d'autres biens ou de remettre des sommes d'argent ou d'autres biens — dans un délai raisonnable dans l'un ou l'autre de ces cas — si les conditions suivantes sont réunies :
 - (i) la personne a reçu les sommes ou les biens,
 - (ii) un ou plusieurs tiers sont propriétaires de ces sommes ou biens, relativement à des services immobiliers. ("wrongful taking")

« **enquêteur** » Enquêteur désigné en vertu du paragraphe 21.1(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*. ("investigator")

« **opération trompeuse** » S'entend des actes et des omissions indiqués ci-dessous, de la part d'une personne fournissant des services immobiliers en qualité de personne inscrite :

- a) présentation inexacte, notamment par ses paroles ou sa conduite, de faits essentiels à l'égard de services immobiliers ou d'une opération immobilière s'y rapportant;

"wrongful taking", in relation to a person providing real estate services as a registrant, means any of the following:

- (a) a misappropriation or wrongful conversion of money or other property received by the person in relation to the real estate services;
- (b) an intentional failure to — within a reasonable time — account for or pay over money or other property that
 - (i) was received by the person, and
 - (ii) belongs to one or more other persons in relation to the real estate services. (« distraction illicite »)

Application to former registrants

45 For the purpose of this Part, a provision that applies to a registrant also applies to a former registrant in relation to matters that occurred while the person was a registrant.

b) omission délibérée de divulguer un fait essentiel visé à l'alinéa a);

c) ligne de conduite ou méthode d'affaires visant à tromper une personne sur la nature de services immobiliers ou d'une opération immobilière s'y rapportant;

d) artifice, marché, arrangement ou stratagème employé pour obtenir de l'argent, un bénéfice ou un bien de manière illégale;

e) promesse ou assertion irréaliste et de mauvaise foi au sujet de l'avenir. ("deceptive dealing")

Personnes dont l'inscription est terminée

45 Les dispositions de la présente partie qui visent les personnes inscrites continuent à s'appliquer à elles après la fin de leur inscription, en ce qui a trait aux faits survenus au cours de celle-ci.

PROFESSIONAL MISCONDUCT BY A REGISTRANT OR CONDUCT UNBECOMING A REGISTRANT

Professional misconduct by registrant

46(1) A registrant commits professional misconduct if the registrant does one or more of the following:

- (a) does anything that constitutes wrongful taking or deceptive dealing;
- (b) demonstrates incompetence in performing any activity for which a registration is required;
- (c) fails to comply with a condition or restriction that applies to the registrant's registration;
- (d) fails or refuses to cooperate with an investigation relating to any matter that is within the scope of this Act;
- (e) fails to comply with an order of the registrar or commission;

FAUTE PROFESSIONNELLE OU CONDUITE INDIGNE D'UNE PERSONNE INSCRITE

Faute professionnelle

46(1) Commet une faute professionnelle la personne inscrite qui, selon le cas :

- a) accomplit tout acte qui constitue une distraction illicite ou une opération trompeuse;
- b) fait preuve d'incompétence dans l'exercice de toute activité pour laquelle son inscription est obligatoire;
- c) omet de respecter une condition ou une restriction applicable à son inscription;
- d) omet ou refuse de collaborer à une enquête portant sur toute question visée par la présente loi;
- e) omet de se conformer à un ordre du registraire ou à une ordonnance de la commission;

(f) makes or allows to be made any false or misleading statement in a document that is required or authorized to be produced or submitted under this Act.

f) fait ou permet que soit faite une déclaration fausse ou trompeuse dans un document qui peut ou doit être produit ou soumis sous le régime de la présente loi.

Conduct unbecoming by registrant

46(2) A registrant commits conduct unbecoming a registrant if the registrant engages in conduct that, in the judgment of the commission,

- (a) is contrary to the best interests of the public;
- (b) undermines public confidence in the real estate industry; or
- (c) brings the real estate industry into disrepute.

Conduite indigne d'une personne inscrite

46(2) La personne inscrite fait preuve de conduite indigne si la commission est d'avis que ses actes possèdent l'un des attributs suivants :

- a) ils sont contraires à l'intérêt supérieur du public;
- b) ils minent la confiance du public envers l'industrie du courtage immobilier;
- c) ils ont pour effet de déconsidérer l'industrie du courtage immobilier.

Conduct of partnerships and corporations

46(3) A registrant that is a partnership or corporation commits professional misconduct or conduct unbecoming a registrant if a partner, officer, director or controlling shareholder does one or more of the things referred to in subsection (1) or (2).

Conduite des sociétés en nom collectif et des personnes morales

46(3) Les sociétés en nom collectif et les personnes morales qui ont la qualité de personne inscrite commettent des fautes professionnelles ou font preuve de conduite indigne de personnes inscrites si l'un de leurs associés, dirigeants, administrateurs ou actionnaires majoritaires est l'auteur d'actes ou d'omissions visés aux paragraphes (1) et (2).

COMPLAINTS

Complaint about registrant's or other person's conduct

47(1) A person may make a complaint to the registrar if the person believes that

- (a) a registrant has committed professional misconduct or conduct unbecoming a registrant; or
- (b) a registrant or other person has contravened this Act or a regulation.

PLAINTES

Plainte sur la conduite d'une personne inscrite ou d'un tiers

47(1) Peut déposer une plainte au registraire la personne qui croit :

- a) soit qu'une personne inscrite a commis une faute professionnelle ou a fait preuve d'une conduite indigne d'une personne inscrite;
- b) soit qu'une personne inscrite ou un tiers a enfreint la présente loi ou ses règlements.

How to complain

47(2) A complaint may be made in any form and by any medium that the registrar considers acceptable. The registrar may request that the person making the complaint provide the registrar with any information about the conduct complained about that the registrar considers necessary to assess the merits of the complaint.

Information to be provided to the complainant

47(3) Unless a complaint is made anonymously, the registrar must

- (a) acknowledge receipt of the complaint; and
- (b) inform the complainant about the disposition of the complaint.

Actions by registrar

47(4) The registrar may do any of the following in respect of a complaint:

- (a) attempt to mediate or resolve the complaint;
- (b) take further action as is appropriate in accordance with this Act;
- (c) dismiss the complaint if the registrar is satisfied that it is trivial or vexatious or otherwise considers that dismissal is appropriate.

Forme et contenu de la plainte

47(2) L'auteur de la plainte peut la présenter sous toute forme et sur tout support que le registraire juge acceptables. Le registraire peut lui demander de fournir tout renseignement relatif à la conduite visée par la plainte qu'il estime nécessaire pour en évaluer le bien-fondé.

Communication avec le plaignant

47(3) Sauf dans le cas des plaintes anonymes, le registraire doit :

- a) accuser réception de la plainte;
- b) informer le plaignant de la décision prise au sujet de la plainte.

Mesures pouvant être prises par le registraire

47(4) Lorsqu'il est saisi d'une plainte, le registraire peut prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes à son égard :

- a) tenter de régler la plainte ou de la résoudre par la médiation;
- b) prendre toute autre mesure appropriée selon la présente loi;
- c) rejeter la plainte s'il l'estime indiqué, notamment en raison de son caractère futile ou vexatoire.

INVESTIGATIONS

Investigations

48(1) Without limiting the generality of section 21.1 of *The Securities Act*, the registrar may conduct an investigation, or may require an investigator to conduct an investigation, to determine whether

- (a) a person who is not registered has engaged in an activity for which a registration under this Act is required;
- (b) a registrant has committed professional misconduct or conduct unbecoming a registrant;

ENQUÊTES

Enquêtes

48(1) Sans préjudice de la portée générale de l'article 21.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, le registraire peut mener une enquête ou demander à un enquêteur de mener une enquête pour déterminer, selon le cas :

- a) si une personne non inscrite s'est livrée à une activité nécessitant une inscription sous le régime de la présente loi;

(c) there is evidence that a registrant or other person has contravened this Act or a regulation;

(d) there are grounds to impose a condition or restriction on a person's registration other than those mentioned in clauses (b) and (c); or

(e) there are grounds to suspend or cancel a person's registration other than those mentioned in clauses (b) and (c).

b) si une personne inscrite a commis une faute professionnelle ou a fait preuve d'une conduite indigne d'une personne inscrite;

c) si des éléments de preuve indiquent que la personne inscrite ou un tiers a enfreint la présente loi ou un règlement;

d) s'il existe des motifs, autres que ceux mentionnés aux alinéas b) et c), d'assortir l'inscription d'une personne de conditions ou de restrictions;

e) s'il existe des motifs, autres que ceux mentionnés aux alinéas b) et c), de suspendre ou d'annuler l'inscription d'une personne.

When an investigation may be conducted

48(2) An investigation may be conducted in relation to a complaint or whenever the registrar considers it necessary for the proper administration or enforcement of this Act or the regulations.

Motifs d'enquête

48(2) Le registraire mène ou fait mener une enquête sur dépôt d'une plainte ou dans tout autre cas où il l'estime nécessaire à l'application ou à l'exécution régulière de la présente loi ou des règlements.

Registrar has powers of investigator

48(3) For the purpose of carrying out an investigation, the registrar has the powers of an investigator, and a reference to "investigator" in subsections (4) to (8) and sections 49 to 53 includes the registrar.

Pouvoirs du registraire

48(3) En ce qui a trait aux enquêtes visées au présent article, le registraire dispose des pouvoirs d'un enquêteur, et la mention d'« enquêteur » aux paragraphes (4) à (8) et aux articles 49 à 53 vaut notamment mention du registraire.

Request for information

48(4) For the purpose of an investigation, an investigator may request information in relation to the investigation from any registrant.

Demande de renseignements

48(4) L'enquêteur peut demander à toute personne inscrite des renseignements au sujet des faits sur lesquels porte son enquête.

Duty to comply with request

48(5) A registrant who receives a request for information must provide the information to the investigator as soon as possible.

Obligation de fournir les renseignements

48(5) La personne inscrite à qui l'enquêteur demande des renseignements doit les lui fournir dès que possible.

Right of entry

48(6) For the purpose of an investigation, an investigator may at any reasonable time, without a warrant, enter

Visite de lieux dans le cadre de l'enquête

48(6) En vue de mener son enquête, l'enquêteur peut, à toute heure raisonnable et sans mandat, visiter :

(a) a registrant's business premises; or

a) soit les locaux commerciaux d'une personne inscrite;

(b) any other premises or place where the investigator has reason to believe that records or other evidence relevant to the administration or enforcement of this Act or the regulations may be found.

Identification to be shown on request

48(7) An investigator must show his or her identification if requested to do so.

Entry into dwelling only with consent or warrant

48(8) The authority under subsection (6) must not be used to enter a dwelling that is occupied as a residence except with the consent of the owner or occupant or with the authority of a warrant under section 53.

Assistance to investigator

49(1) The registrant or other person in charge of a premises or place mentioned in subsection 48(6) or having custody or control of the relevant records or evidence must

- (a) produce or make available to the investigator all records and property that the investigator requires for the investigation;
- (b) provide any assistance or additional information, including personal information, that the investigator reasonably requires to conduct the investigation; and
- (c) on request, provide written answers to questions asked by the investigator.

Investigator may make copies

49(2) The investigator may use equipment at the premises or place to make copies of relevant records or evidence and may remove the copies from the premises or place for further examination.

Investigator may remove records to make copies

49(3) An investigator who is not able to make copies of records or evidence at the premises or place where they are located may remove the records or evidence to make copies. The investigator must make the copies as soon as practicable and return the originals to the person from whom they were taken or the premises or place from which they were removed.

b) soit tout autre local ou lieu s'il a des motifs de croire que s'y trouvent des documents ou autres éléments de preuve ayant rapport à l'application ou à l'exécution de la présente loi ou de ses règlements.

Pièce d'identité

48(7) L'enquêteur doit, sur demande, produire une pièce d'identité.

Visite d'une habitation — consentement ou mandat

48(8) Le paragraphe (6) autorise la visite d'une habitation occupée à ce titre uniquement si le propriétaire ou l'occupant y consent ou si un mandat est délivré à cette fin en vertu de l'article 53.

Assistance

49(1) La personne inscrite ou l'autre personne qui est responsable du local ou du lieu visé au paragraphe 48(6) ou qui a la garde ou la responsabilité des documents ou éléments de preuve pertinents doit :

- a) produire tous les documents et biens exigés par l'enquêteur aux fins de l'enquête ou les mettre à la disposition de ce dernier;
- b) prêter l'assistance ou fournir les renseignements supplémentaires, y compris les renseignements personnels, que l'enquêteur exige valablement aux fins de l'enquête;
- c) sur demande, fournir des réponses écrites aux questions de l'enquêteur.

Copies des documents

49(2) L'enquêteur peut utiliser les appareils qui se trouvent dans le local ou le lieu visité pour faire des copies des documents ou éléments de preuve pertinents et peut emporter ces copies pour en faire un examen plus approfondi.

Enlèvement des documents pour en faire des copies

49(3) S'il lui est impossible de faire des copies des documents ou éléments de preuve dans le local ou le lieu où ils se trouvent, l'enquêteur peut les emporter pour en faire des copies. Il est tenu de faire les copies dès que possible et de retourner les originaux à l'endroit où il les a pris ou de les remettre à la personne qui en avait possession.

Electronic records

49(4) In order to inspect records or evidence maintained electronically, the investigator may require the registrant or other person in charge of the premises, place or relevant records or evidence to produce the records or evidence in the form of a printout or in an electronically readable format.

Obstructing or interfering with investigator

50 A person must not obstruct or interfere with an investigator conducting an investigation.

Application of certain provisions of Securities Act

51 Subsections 22(3) to (9) of *The Securities Act* apply, with necessary changes, in respect of an investigation under this Act, and the powers set out in those subsections may be exercised by the commission or the person conducting the investigation to the same extent as in relation to an investigation under that Act.

Copies as evidence

52 A document certified by an investigator to be a printout or copy of a record or other document obtained under this Part

(a) is admissible in evidence without proof of the office or signature of the person purporting to have made the certificate; and

(b) has the same probative force as the original record or document.

Warrant to enter for purposes of investigation

53(1) A justice, upon being satisfied by information on oath that

(a) an investigator has been refused entry to any premises or place in the course of conducting an investigation; or

(b) there are reasonable grounds to believe that

(i) an investigator would be refused entry to any premises or place for the purpose of an investigation, or

Documents électroniques

49(4) Afin d'examiner les documents ou éléments de preuve conservés par voie électronique dans le local ou le lieu visité, l'enquêteur peut exiger de la personne inscrite ou autre personne responsable du local ou du lieu ou ayant la garde des documents ou éléments de preuve pertinents qu'elle les produise sous forme d'imprimé ou sous une forme électronique intelligible.

Entrave au travail de l'enquêteur

50 Il est interdit de gêner ou d'entraver l'action d'un enquêteur menant une enquête.

Application de certaines dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*

51 Les paragraphes 22(3) à (9) de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à toute enquête menée en vertu de la présente loi. La commission ou la personne menant l'enquête peut exercer les pouvoirs conférés par ces dispositions comme si cette dernière était effectuée dans le cadre de cette loi.

Valeur probante des copies

52 Le document qu'un enquêteur certifie comme étant un imprimé ou une copie d'un document obtenu sous le régime de la présente partie :

a) est admissible en preuve sans qu'il soit nécessaire de prouver l'authenticité de la signature qui y est apposée ou la qualité officielle du signataire;

b) a la même valeur probante que l'original.

Mandat d'entrée aux fins de l'enquête

53(1) S'il est convaincu, sur la foi d'une dénonciation faite sous serment, qu'un enquêteur s'est vu refuser l'entrée dans un local ou un lieu aux fins de son enquête, ou qu'il existe des motifs raisonnables de croire soit que l'entrée lui sera refusée, soit que, si l'entrée devait être refusée, le report de la visite jusqu'à l'obtention d'un mandat pourrait nuire à l'enquête, tout juge de paix peut, à tout moment, délivrer un mandat autorisant un enquêteur et les autres personnes qui y sont nommées à procéder à la visite du local ou du lieu afin de poursuivre l'enquête.

(ii) if an investigator were to be refused entry to any premises or place for the purpose of an investigation, delaying the investigation in order to obtain a warrant on the basis of the refusal could be detrimental to the investigation;

may at any time issue a warrant authorizing an investigator or any other person named in the warrant to enter the premises or place and conduct the investigation.

Application without notice

53(2) A warrant under this section may be issued upon application without notice.

Request to commission for investigation order

54(1) If the registrar considers it necessary for the effective conduct of an investigation under this Act, the registrar may request the commission to make an investigation order under subsection 22(2) of *The Securities Act*, and the commission may make the order as though the subject matter of the request were a matter mentioned in any of clauses 22(2)(a) to (c) of that Act.

Application of section 24 of Securities Act

54(2) Section 24 of *The Securities Act* applies, with necessary changes, in respect of any investigatory actions conducted under an order made in accordance with subsection (1).

Requête sans préavis

53(2) Le mandat visé au présent article peut être délivré sur requête présentée sans préavis.

Ordonnance d'enquête

54(1) Le registraire peut demander à la commission de rendre une ordonnance d'enquête en vertu du paragraphe 22(2) de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'il estime qu'une telle mesure est nécessaire à la tenue d'une enquête efficace sous le régime de la présente loi. La commission peut rendre l'ordonnance comme si l'objet de la demande était une question mentionnée aux alinéas 22(2)a) à c) de cette loi.

Application de l'article 24 de la Loi sur les valeurs mobilières

54(2) L'article 24 de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux mesures prises au titre d'une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (1).

DISCIPLINARY ACTIONS BY REGISTRAR

Disciplinary actions by registrar

55(1) In accordance with the regulations, the registrar may, on a ground referred to in subsection (2)

- (a) reprimand a registrant;
- (b) impose conditions or restrictions on a registrant's registration or vary or add to existing conditions or restrictions;
- (c) suspend or cancel a registrant's registration;

PRISE DE MESURES DISCIPLINAIRES PAR LE REGISTRAIRE

Mesures disciplinaires

55(1) Le registraire peut prendre l'une ou l'autre des mesures indiquées ci-dessous, si l'un des motifs visés au paragraphe (2) est établi :

- a) réprimander une personne inscrite;
- b) assortir l'inscription d'une personne inscrite de conditions ou de restrictions, ou modifier les conditions ou restrictions existantes ou en ajouter d'autres;

(d) take another action permitted by the regulations;
or

(e) request the commission to hold a disciplinary hearing under section 58;

but only after giving the registrant notice and, in the case of the actions mentioned in clauses (a) to (d), giving the registrant the opportunity to be heard.

c) suspendre ou annuler l'inscription d'une personne inscrite;

d) prendre toute autre mesure permise par les règlements;

e) demander à la commission de tenir une audience disciplinaire en vertu de l'article 58.

Toutefois, il doit au préalable remettre un préavis en ce sens à la personne inscrite et, dans le cas des mesures visées aux alinéas a) à d), lui donner la possibilité de se faire entendre. Il se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Grounds for disciplinary action

55(2) The registrar may take action under subsection (1) on any of the following grounds:

(a) the registrar determines, on the basis of an investigation or otherwise, that the registrant has committed professional misconduct or conduct unbecoming a registrant;

(b) the registrar determines, on the basis of an investigation or otherwise, that evidence exists that the registrant has contravened this Act or a regulation;

(c) another ground prescribed in the regulations.

Motifs

55(2) Le registraire peut prendre les mesures prévues au paragraphe (1), si l'un des motifs visés ci-dessous est établi :

a) il détermine, en se fondant sur l'enquête ou sur tout autre élément, que la personne inscrite a commis une faute professionnelle ou a fait preuve d'une conduite indigne d'une personne inscrite;

b) il détermine, en se fondant sur l'enquête ou sur tout autre élément, qu'il existe des éléments de preuve établissant que la personne inscrite ou un tiers a enfreint la présente loi ou un règlement;

c) tout autre motif prévu par règlement.

When disciplinary action is effective

55(3) A disciplinary action taken under subsection (1) takes effect at the time specified in the regulations.

Prise d'effet des mesures disciplinaires

55(3) Les mesures disciplinaires prises en vertu du paragraphe (1) prennent effet au moment précisé par règlement.

Emergency suspension

56(1) If the registrar has reason to believe that the delay involved in giving the registrant notice of suspension and an opportunity to be heard under subsection 55(1) is contrary to the public interest, the registrar may suspend the registrant's registration, without notice or hearing, for a period of up to 45 days.

Suspension d'urgence

56(1) Le registraire peut suspendre l'inscription de la personne inscrite pendant une période maximale de 45 jours, sans préavis ni audience, s'il estime qu'il serait contraire à l'intérêt public de laisser s'écouler le temps nécessaire pour lui donner un avis de suspension et un délai pour qu'elle puisse se faire entendre, au titre du paragraphe 55(1).

Notification of suspension

56(2) In accordance with the regulations, the registrar must, without delay,

- (a) notify the registrant that the registration is suspended under subsection (1) and that the suspension may be reviewed in accordance with the regulations; and
- (b) state the suspension's expiration date in the notification.

Duration of suspension

56(3) An emergency suspension takes effect immediately and remains in effect until

- (a) the expiration date stated in the notification required by clause (2)(b); or
- (b) the date the suspension is revoked by the registrar or the commission in accordance with the regulations;

whichever is earlier.

Review by the commission of registrar's decisions

57(1) Subsections 29(1) and (2) of *The Securities Act* apply, with necessary changes, to a decision or action of the registrar to

- (a) do anything mentioned in section 20 or any of clauses 55(1)(a) to (d); or
- (b) to impose a suspension under section 56;

as though the decision or action was one by the Director under that Act.

Reference by registrar to commission

57(2) Subsection 29(3) of *The Securities Act* applies, with necessary changes, to the registrar and matters under this Act or the regulations in the same manner as it applies to the Director under that Act.

Avis de la suspension

56(2) Le registraire doit sans délai :

- a) aviser la personne inscrite de la suspension de son inscription en vertu du paragraphe (1) et de la possibilité d'une révision de cette suspension selon la procédure prévue par règlement;
- b) indiquer dans l'avis la date d'échéance de la suspension.

Il se conforme aux modalités prévues à cet égard par règlement.

Durée de la suspension

56(3) Toute suspension d'urgence prend effet immédiatement et reste en vigueur jusqu'à la première des dates suivantes :

- a) la date d'échéance indiquée conformément à l'alinéa (2)b);
- b) la date de révocation de la suspension par le registraire ou la commission conformément aux règlements.

Révision des décisions du registraire par la commission

57(1) Les paragraphes 29(1) et (2) de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux décisions et aux mesures prises par le registraire — et indiquées ci-dessous — comme si elles étaient prises par le directeur sous le régime de cette loi :

- a) les mesures mentionnées à l'article 20 ou aux alinéas 55(1)a) à d);
- b) les suspensions décidées en vertu de l'article 56.

Renvoi par le registraire à la commission

57(2) Le paragraphe 29(3) de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'applique, avec les adaptations nécessaires, au registraire et aux questions visées par la présente loi ou ses règlements comme si ce dernier agissait sous le régime de cette loi à cet égard.

DISCIPLINARY HEARINGS BY THE COMMISSION

Initiating a disciplinary hearing

58(1) The registrar may ask the commission to hold a disciplinary hearing if the registrar has reason to believe that

(a) a registrant has committed professional misconduct or conduct unbecoming a registrant, has contravened this Act or a regulation or has engaged in other conduct for which the registrar might have taken action under section 55;

(b) a person who is not registered provided a real estate service to another person in circumstances under which this Act required registration; or

(c) a person

(i) who is not registered and provided a real estate service to another person, and

(ii) who claims that a registration exemption applies to him or her in relation to the provision of the service,

is not entitled to rely on the registration exemption.

Conduct of disciplinary hearing

58(2) The provisions of *The Securities Act* respecting the conduct of hearings apply, with necessary changes, to the conduct of a disciplinary hearing.

Orders that may be made against a registrant

59(1) If, after holding a hearing, the commission determines that a registrant has committed the contravention or has committed or engaged in the conduct or misconduct, the commission may, by order, do one or more of the following:

(a) impose conditions or restrictions on the registrant's registration, or vary or add to existing conditions or restrictions;

AUDIENCES DISCIPLINAIRES DE LA COMMISSION

Demande d'audience

58(1) Le registraire peut demander à la commission de tenir une audience disciplinaire s'il a des motifs de croire :

a) qu'une personne inscrite a commis une faute professionnelle ou fait preuve d'une conduite indigne d'une personne inscrite, a enfreint la présente loi ou un règlement ou a commis d'autres actes que le registraire aurait pu sanctionner en vertu de l'article 55;

b) qu'une personne non inscrite a fourni un service immobilier à une autre personne dans des cas où l'inscription était obligatoire selon la présente loi;

c) qu'une personne non inscrite a fourni un service immobilier à une autre personne et soutient sans droit bénéficier d'une dispense d'inscription relativement à la prestation du service en cause.

Tenue des audiences disciplinaires

58(2) Les dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières* relatives à la tenue des audiences s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la tenue des audiences disciplinaires sous le régime de la présente loi.

Ordonnance de la commission

59(1) Si elle détermine, après avoir tenu une audience, qu'une personne inscrite a commis les actes qui lui sont reprochés, la commission peut, par ordonnance, prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

a) assortir l'inscription de la personne inscrite de conditions ou de restrictions, ou modifier les conditions ou restrictions existantes ou en ajouter d'autres;

- (b) suspend the registrant's registration for the period of time the commission considers appropriate or until specified conditions are fulfilled;
- (c) cancel the registrant's registration;
- (d) require the registrant to cease, or to carry out, a specified activity related to the registrant's real estate business;
- (e) require the registrant to pay investigation and hearing costs in accordance with section 60;
- (f) require the registrant to pay a penalty in an amount of
 - (i) not more than \$500,000, in the case of a registrant in a brokerage registration category, or
 - (ii) not more than \$100,000, in any other case.

Orders respecting unregistered persons carrying on an activity requiring registration

59(2) If, after holding a hearing, the commission determines that a person who is not registered provided real estate services in circumstances under which this Act required registration, the commission may, by order, do one or more of the following:

- (a) require the person to cease the activity;
- (b) require the person to carry out an action specified in the regulations if the commission considers the action necessary to remedy the situation;
- (c) require the person to pay investigation and hearing costs in accordance with section 60;
- (d) require the person to pay a penalty in an amount of
 - (i) not more than \$500,000, in the case of an activity that would have required registration in a brokerage registration category, or
 - (ii) not more than \$100,000, in any other case;

- b) suspendre l'inscription de la personne inscrite pendant la période qu'elle estime appropriée ou jusqu'à ce que les conditions qu'elle précise soient remplies;
- c) annuler l'inscription de la personne inscrite;
- d) enjoindre à la personne inscrite d'exercer ou de cesser d'exercer une activité particulière reliée à ses affaires immobilières;
- e) enjoindre à la personne inscrite de payer les frais d'enquête et d'audience conformément à l'article 60;
- f) enjoindre à la personne inscrite de payer une amende :
 - (i) d'au plus 500 000 \$ si elle est inscrite dans une catégorie de maisons de courtage,
 - (ii) d'au plus 100 000 \$ dans tout autre cas.

Ordonnances visant les personnes non inscrites

59(2) Si elle détermine, après avoir tenu une audience, qu'une personne non inscrite a fourni des services immobiliers dans des cas où l'inscription était obligatoire selon la présente loi, la commission peut, par ordonnance, prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

- a) enjoindre à la personne de cesser cette activité;
- b) enjoindre à la personne de prendre des mesures prévues par règlement, si la commission l'estime nécessaire pour remédier à la situation;
- c) enjoindre à la personne de payer les frais d'enquête et d'audience conformément à l'article 60;
- d) enjoindre à la personne de payer une amende :
 - (i) d'au plus 500 000 \$ dans le cas d'une activité qui aurait nécessité son inscription dans une catégorie de maisons de courtage,
 - (ii) d'au plus 100 000 \$ dans tout autre cas;

(e) order that no registration exemption under this Act or the regulations applies to the person after the date of the order and that the person must not, without being registered under this Act, provide a real estate service to another person for or in expectation of remuneration.

Regulations by minister

59(3) The minister may make regulations specifying actions that the commission may order a person to carry out under clause (2)(b).

Costs of the investigation

60(1) The investigation and hearing costs referred to in clauses 59(1)(e) and 59(2)(c) may include, but are not limited to,

(a) all disbursements incurred by the commission, including

(i) fees and reasonable expenses for experts, investigators and auditors whose reports were or attendance was reasonably necessary for the investigation or hearing,

(ii) fees, travel costs and reasonable expenses of witnesses required to appear at the hearing,

(iii) fees for making a record of the proceedings, including transcripts if applicable, and

(iv) costs for serving documents, communications charges, courier delivery charges and similar miscellaneous expenses; and

(b) costs incurred by the commission in providing counsel for the commission.

Failure to pay penalties and costs by time ordered

60(2) If a registrant fails to pay a penalty or costs ordered under subsection 59(1), the registrar may, without notice, cancel the registrant's registration until payment is made.

e) ordonner que la personne ne bénéficie à l'avenir d'aucune dispense d'inscription en vertu de la présente loi ou de ses règlements et lui interdire, si elle n'obtient pas son inscription selon la présente loi, de fournir des services immobiliers à d'autres personnes en contrepartie ou dans l'attente d'une rémunération.

Règlements ministériels

59(3) Le ministre peut, par règlement, préciser les mesures que la commission peut ordonner à une personne de prendre au titre de l'alinéa (2)b).

Frais d'enquête et d'audience

60(1) Sont notamment admissibles au titre des frais d'enquête et d'audience visés aux alinéas 59(1)e) et 59(2)c) :

a) l'ensemble des dépenses que la commission a engagées, y compris :

(i) les frais ainsi que les dépenses raisonnables des experts, des enquêteurs et des vérificateurs dont les rapports ou les comparutions se sont avérés nécessaires aux fins de l'enquête ou de l'audience,

(ii) les indemnités de témoignage, les frais de transport et les dépenses raisonnables des témoins qui ont dû comparaître à l'audience,

(iii) les frais relatifs à la création d'un dossier d'instance, y compris la transcription le cas échéant,

(iv) les frais de signification des documents, de communication et de messagerie et les autres frais de nature semblable;

b) les frais que la commission a engagés afin de se faire représenter par avocat.

Omission de payer les amendes et frais dans le délai imparti

60(2) Le registraire peut, sans préavis, suspendre l'inscription de la personne inscrite qui est tenue de payer une amende ou des frais conformément au paragraphe 59(1) et qui omet de le faire. La suspension demeure alors en vigueur jusqu'au moment du paiement.

Filing of order

60(3) The registrar may file an order to pay a penalty or costs made under section 59 in the Court of King's Bench. Once filed, the order may be enforced as a judgment of the court in favour of the commission.

Dépôt de l'ordonnance

60(3) Le registraire peut déposer auprès de la Cour du Banc du Roi toute ordonnance rendue au titre de l'article 59 concernant le paiement d'amendes ou de frais. Dès son dépôt, l'ordonnance est susceptible d'exécution au même titre qu'un jugement du tribunal en faveur de la commission.

ORDERS TO FREEZE FUNDS AND OTHER ASSETS

ORDONNANCE DE BLOCAGE DE FONDS ET D'AUTRES BIENS

Application of section

61(1) This section applies in any of the following circumstances:

1. The registrar has advised the commission that the registration of a person (referred to in this section as the "designated registrant") is about to or has expired, and the registrar has not received an application from the person to renew the registration.
2. The registrar has advised the commission that he or she has notified, or is about to notify, the designated registrant that their registration is or is to be suspended, cancelled or not renewed, except in the case of a consensual non-renewal.
3. The commission has reason to believe that the designated registrant, a director or partner of the designated registrant or an officer or employee of the designated registrant has contravened or is about contravene this Act or a regulation.
4. The commission has information that criminal proceedings have been or are about to be commenced against the designated registrant, a director or partner of the designated registrant or an officer or employee of the designated registrant, which, if the proceedings were to result in a finding of guilt, would satisfy the commission that the designated registrant is not of suitable character to be registered under this Act.

Champ d'application du présent article

61(1) Le présent article s'applique dans les circonstances suivantes :

1. Le registraire a informé la commission que l'inscription d'une personne (appelée la « personne désignée » au présent article) est échue ou sur le point de l'être et qu'il n'a pas reçu de cette personne une demande de renouvellement de son inscription.
2. Le registraire a informé la commission qu'il a avisé ou est sur le point d'aviser la personne désignée que son inscription est suspendue, annulée ou non renouvelée ou sur le point de l'être, sauf dans le cas d'un non-renouvellement convenu.
3. La commission a des motifs de croire que la personne désignée, l'un de ses administrateurs ou associés ou l'un de ses dirigeants ou employés a enfreint la présente loi ou ses règlements ou est sur le point de le faire.
4. La commission a été informée qu'une poursuite criminelle a été ou est sur le point d'être introduite contre la personne désignée, contre un de ses administrateurs ou associés ou contre un de ses dirigeants ou employés et, advenant une déclaration de culpabilité, elle serait d'avis que la personne désignée ne serait plus apte à être inscrite sous le régime de la présente loi.

5. The commission has reason to believe that, other than as described in item 4 of this section, proceedings in relation to a contravention of the law of any jurisdiction have been or are about to be instituted against the designated registrant, a director or partner of the designated registrant or an officer or employee of the designated registrant, but only if the proceedings are instituted in connection with or arising out of an activity for which a registration is required under this Act.

Orders without notice

61(2) The commission may make any order under this section with respect to the designated registrant if the commission is satisfied that doing so is in the public interest and may make the order without notice to any person.

Orders to third party

61(3) The commission may order a person who holds assets or trust funds on deposit or controls them for or on behalf of the designated registrant to continue to hold them until further order of the commission or until the assets or trust funds are released under subsection (7).

Order to refrain from withdrawals

61(4) The commission may order the designated registrant to refrain from withdrawing assets or trust funds from a person who holds them for or on behalf of the designated registrant or who otherwise has them on deposit or controls them.

Trust order against designated registrant

61(5) The commission may order the designated registrant to hold assets or trust funds of another person in trust for the person entitled to them.

Effect

61(6) An order takes effect immediately and may be made subject to any conditions that the commission considers appropriate.

5. La commission a des motifs de croire qu'une poursuite, autre que celle visée au point 4 ci-dessus, concernant une infraction aux lois d'un ressort quelconque a été ou est sur le point d'être introduite contre la personne désignée, contre un de ses administrateurs ou associés ou contre un de ses dirigeants ou employés, mais seulement si la poursuite en cause est liée à l'exercice d'activités pour lesquelles l'inscription est obligatoire selon la présente loi.

Prononcé d'ordonnances sans préavis

61(2) Dans le cadre de ses ordonnances visant des personnes désignées, la commission peut prendre les mesures qu'elle estime conformes à l'intérêt public. Elle n'est pas tenue de fournir de préavis à quiconque avant de rendre ces ordonnances.

Ordonnance visant un tiers

61(3) Lorsqu'un tiers est dépositaire ou a la responsabilité de fonds en fiducie ou de biens pour le compte de la personne désignée, la commission peut lui ordonner de conserver ces fonds ou ces biens jusqu'à ce qu'elle rende une nouvelle ordonnance ou qu'elle les libère de l'application de son ordonnance en vertu du paragraphe (7).

Ordonnance de s'abstenir de retirer des biens

61(4) Lorsqu'un tiers est dépositaire ou a la responsabilité de fonds en fiducie ou de biens pour le compte de la personne désignée, la commission peut ordonner à la personne désignée de s'abstenir de lui retirer ces fonds ou ces biens.

Ordonnance contre la personne désignée

61(5) La commission peut ordonner à la personne désignée de détenir les fonds en fiducie ou les biens d'un tiers en fiducie pour le compte de tout ayant droit.

Effet

61(6) L'ordonnance entre en vigueur dès qu'elle est rendue et elle peut être assortie des conditions que la commission estime indiquées.

Release of assets

61(7) With or without conditions, the commission may consent to the release of any particular asset or trust fund from the order or may wholly revoke the order.

Filing notice in the land titles office

61(8) The commission may file in the appropriate land titles office a notice stating

- (a) that an order has been made under subsection (3), (4) or (5); and
- (b) that the order may affect land specified in the notice and belonging to the person named in it.

Effect of notice in land titles office

61(9) A notice filed under subsection (8) has the same effect as the registration of a certificate of pending litigation, except that the commission may in writing modify or revoke the notice. Unless it is sooner revoked, the notice expires two years after it is filed.

Application to court re order coverage

62(1) A person in receipt of an order under section 61 may apply to the Court of King's Bench if the person is in doubt about whether the order applies to a particular asset or trust fund.

Application to court re disposition

62(2) A person who claims an interest in an asset or trust fund that is subject to an order made under subsection 61(3), (4) or (5) may apply to the Court of King's Bench for a decision concerning the disposition of the asset or trust fund.

Libération des biens

61(7) Avec ou sans conditions, la commission peut révoquer intégralement son ordonnance ou libérer de son application des fonds en fiducie ou des biens particuliers.

Enregistrement de l'avis auprès du bureau des titres fonciers

61(8) La commission peut enregistrer auprès du bureau des titres fonciers compétent un avis indiquant :

- a) qu'elle a rendu une ordonnance au titre des paragraphes (3), (4) ou (5);
- b) que son ordonnance peut toucher les biens-fonds mentionnés dans l'avis qui appartiennent à la personne y étant nommée.

Effet de l'enregistrement de l'avis

61(9) Une fois enregistré, l'avis visé au paragraphe (8) produit les mêmes effets qu'un certificat d'affaire en instance. La commission peut toutefois le modifier ou le révoquer par écrit. L'avis expire deux ans après son enregistrement, sauf s'il est révoqué antérieurement.

Requête relative à la portée de l'ordonnance

62(1) La personne qui a reçu une ordonnance rendue en vertu de l'article 61 peut présenter une requête à la Cour du Banc du Roi si elle a un doute quant à l'application de l'ordonnance à un fonds en fiducie ou à un bien particulier.

Requête quant à la disposition de fonds ou de biens

62(2) La personne qui revendique un intérêt à l'égard de fonds en fiducie ou de biens visés par une ordonnance rendue en vertu des paragraphes 61(3), (4) ou (5) peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi de rendre une décision sur la disposition de ces fonds ou de ces biens.

Application by commission re direction or disposition

62(3) The commission may apply to the Court of King's Bench for directions or an order relating to the disposition of assets or trust funds affected by an order under section 61 or land affected by a notice filed under subsection 61(8). The application may be made without notice to any other person.

Court may make appropriate order

62(4) On an application under subsection (1), (2) or (3), the court may make any order it considers appropriate in the circumstances.

Application by registrant to cancel order

62(5) A registrant in respect of whom the commission has made an order under section 61 may apply to the Court of King's Bench for cancellation of the order in whole or in part.

Cancellation by court

62(6) On an application under subsection (5), the court may cancel the order in whole or in part if it is satisfied that the order or part of the order is not required in the public interest.

Application by affected person to discharge filing

62(7) A person who has an interest in land affected by a notice filed under subsection 61(8) may apply to the Court of King's Bench to have the registration of the notice discharged in whole or in part.

Discharge by court

62(8) On an application under subsection (7), the court may make an order discharging the notice in whole or in part if it is satisfied that registration of the notice or part of the notice is not required to protect other persons having an interest in the land.

Requête présentée par la commission

62(3) La commission peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi de rendre une ordonnance ou de donner des directives quant à la disposition de biens ou de fonds en fiducie touchés par une ordonnance rendue en vertu de l'article 61, ou de biens-fonds touchés par un avis enregistré en vertu du paragraphe 61(8). La requête peut être présentée sans préavis à quiconque.

Ordonnance du tribunal

62(4) Sur requête présentée en vertu des paragraphes (1), (2) ou (3), le tribunal peut rendre toute ordonnance qu'il estime indiquée dans les circonstances.

Demande de révocation de l'ordonnance

62(5) La personne inscrite qui fait l'objet d'une ordonnance rendue par la commission en vertu de l'article 61 peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi la révocation entière ou partielle de l'ordonnance en cause.

Révocation par le tribunal

62(6) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (5), le tribunal peut révoquer l'ordonnance en tout ou en partie s'il estime que l'ensemble de son contenu ou certains de ses éléments ne sont pas nécessaires dans l'intérêt public.

Demande de radiation de l'avis

62(7) La personne qui a un intérêt à l'égard d'un bien-fonds touché par un avis enregistré en vertu du paragraphe 61(8) peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi la radiation entière ou partielle de l'avis.

Radiation par le tribunal

62(8) Sur requête présentée en vertu du paragraphe (7), le tribunal peut accorder la radiation entière ou partielle de l'avis s'il estime que l'ensemble de son contenu ou certains de ses éléments ne sont pas nécessaires dans l'intérêt public.

APPOINTMENT OF RECEIVER, RECEIVER AND MANAGER, OR TRUSTEE

Commission may apply to court for appointment

63(1) The commission may apply to the Court of King's Bench for an order appointing

- (a) a receiver;
- (b) a receiver and manager; or
- (c) a trustee;

of property that is in the possession of, or under the control of, a registrant or a person who the commission has reason to believe is or was required to be registered under this Act (in this section referred to as the "designated registrant or person").

Order by court

63(2) If the court is satisfied that the appointment is in the public interest, the court may make the appointment and may impose any conditions that the court considers appropriate.

Appointment period

63(3) The court must specify the appointment period in the order, but the period must not exceed 15 days if the court makes the order on an application without notice.

Continuation

63(4) If an order is made without notice, the commission may apply to the court within 15 days after the date of the order to continue the order or for such other order as the court considers appropriate.

Powers of appointee

63(5) The appointee has the powers specified in the order and, if so directed by the court, has the authority to wind up or manage the affairs of the designated registrant or person.

NOMINATION D'UN SÉQUESTRE, D'UN SÉQUESTRE-GÉRANT OU D'UN SYNDIC

Requête en nomination présentée par la commission

63(1) La commission peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi de nommer par ordonnance une personne à l'une des fonctions indiquées ci-dessous pour qu'elle prenne la charge des biens dont a la possession ou la responsabilité la personne inscrite ou une autre personne qui, selon la commission, est ou était tenue d'être inscrite sous le régime de la présente loi (appelée la « personne désignée » au présent article) :

- a) séquestre;
- b) séquestre-gérant;
- c) syndic.

Ordonnance

63(2) Le tribunal peut procéder à la nomination, s'il l'estime conforme à l'intérêt public, et l'assortir des conditions qu'il estime indiquées.

Durée du mandat

63(3) Le tribunal doit préciser la durée du mandat dans l'ordonnance. Toutefois, le mandat dure au maximum 15 jours s'il est attribué dans le cadre d'une ordonnance rendue sur requête présentée sans préavis.

Confirmation de l'ordonnance

63(4) La commission peut, par voie de requête, demander au tribunal de confirmer une ordonnance rendue sans préavis ou de lui substituer toute ordonnance qu'il estime indiquée. La requête en ce sens doit être présentée dans le délai de 15 jours qui suit la délivrance de l'ordonnance sans préavis.

Pouvoirs de la personne nommée

63(5) La personne nommée est dotée des pouvoirs précisés dans l'ordonnance. Le tribunal peut notamment l'habiliter à gérer les affaires de la personne désignée ou à liquider ses biens.

Effect of appointment

63(6) During the appointment period specified in an order made under this section, the directors of a designated registrant or person that is a corporation are no longer entitled to exercise any powers that are given to the appointee by the order.

Orders relating to fees, expenses and costs

63(7) For the purpose of this section, the court may make any order that it considers appropriate respecting payment of the appointee's fees and expenses and the costs of any person, including the commission, in connection with the application.

Effet de la nomination

63(6) Lorsqu'une nomination prévue par une ordonnance rendue au titre du présent article est en vigueur et que la personne désignée a la qualité de personne morale, les administrateurs de cette dernière sont privés du droit d'exercer les pouvoirs conférés à la personne investie des fonctions prévues par l'ordonnance.

Frais et dépenses

63(7) Le tribunal peut rendre toute ordonnance qu'il estime indiquée concernant le paiement des frais et dépenses de la personne nommée au titre du présent article et le remboursement des dépenses de toute autre personne, y compris la commission, au regard de la requête.

APPLICATION FOR INJUNCTION

Application for injunction

64(1) The commission may apply to the Court of King's Bench for an injunction restraining a person from contravening, or requiring a person to comply with,

- (a) this Act or the regulations;
- (b) an order of the registrar or the commission; or
- (c) the conditions or restrictions applicable to the person's registration, if applicable.

Court may grant injunction

64(2) The court may grant an injunction sought under subsection (1) if the court is satisfied that there is reason to believe that the contravention or failure to comply has occurred or may occur.

Court may grant interim injunction

64(3) The court may grant an interim injunction until the outcome of an application under subsection (1).

DEMANDE D'INJONCTION

Demande d'injonction

64(1) La commission peut, par voie de requête, demander à la Cour du Banc du Roi d'accorder une injonction enjoignant à une personne de respecter ou lui interdisant de violer :

- a) la présente loi ou ses règlements;
- b) un ordre du registraire ou une ordonnance de la commission;
- c) les conditions ou les restrictions applicables à l'inscription de la personne, s'il en est.

Injonction

64(2) Le tribunal peut accorder l'injonction demandée en vertu du paragraphe (1) s'il estime qu'il existe des motifs suffisants pour conclure que le manquement ou la violation a eu lieu ou pourrait avoir lieu.

Injonction provisoire

64(3) Le tribunal peut accorder une injonction provisoire dans l'attente de sa décision au sujet de la demande présentée en vertu du paragraphe (1).

PART 5

REAL ESTATE REIMBURSEMENT FUND

Establishment or continuance of reimbursement fund
65(1) The Manitoba Real Estate Association Inc. may establish or continue a fund to be known as the "Real Estate Reimbursement Fund".

Payment out of fund — fraud or criminal misconduct
65(2) When, in connection with a trade in real estate, a brokerage registered in a brokerage registration category on the basis of membership in the Manitoba Real Estate Association Inc., a director, partner, officer or employee of the person or a registrant engaged by the person

- (a) is found, after an investigation under Part 4, to have committed a fraudulent act;
- (b) is a party to civil proceedings in a court resulting in final judgment, based upon a finding of fraud, being given against the brokerage, director, partner, officer, employee or registrant; or
- (c) is convicted of an offence under this Act or a regulation, or an offence under the *Criminal Code* (Canada) relating to real estate services;

the commission may, subject to the regulations, order the association to pay out of the fund any amount to a person or the commission that the order may require and the regulations may permit.

PARTIE 5

FONDS D'INDEMNISATION EN MATIÈRE FONCIÈRE

Création ou prorogation du Fonds d'indemnisation
65(1) La Manitoba Real Estate Association Inc. peut créer ou proroger un fonds qui sera connu sous le nom de Fonds d'indemnisation en matière foncière.

Paiements sur le fonds — actes frauduleux ou criminels

65(2) La commission peut rendre une ordonnance enjoignant à la Manitoba Real Estate Association Inc. de prélever une somme sur le fonds et de la lui verser ou de la payer à toute autre personne qu'elle indique, si une maison de courtage inscrite à ce titre sur la foi de son adhésion à l'association en cause, un de ses administrateurs, associés, dirigeants ou employés ou une personne inscrite lui étant attachée se trouve dans l'une des situations suivantes, à l'égard de faits se rattachant à une opération immobilière :

- a) la personne en question a été déclarée coupable, après une enquête visée à la partie 4, d'un acte frauduleux;
- b) la personne en question est partie à une instance civile dans le cadre de laquelle le tribunal conclut que des actes frauduleux ont été commis et rend un jugement définitif contre elle;
- c) la personne en question est déclarée coupable d'une infraction à la présente loi ou à un règlement ou d'une infraction au *Code criminel* (Canada) se rapportant aux services immobiliers.

La commission se conforme dans le cadre de son ordonnance aux modalités et aux plafonds prévus par règlement.

Payment out of fund — bankruptcy

65(3) When a brokerage registered in a brokerage registration category on the basis of membership in the Manitoba Real Estate Association Inc., a director, partner or officer of the person or a registrant engaged by the person

(a) has, in the case of an individual, become a bankrupt as defined in the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or made a proposal under that Act; or

(b) has, in the case of a corporation, become a bankrupt as defined in the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada), made a proposal under that Act or had a winding-up order made against it;

the commission may, subject to the regulations, order the association to pay out of the fund any amount to a person or the commission that the order may require and the regulations may permit.

Compliance with order

65(4) When an order is made under this section, the Manitoba Real Estate Association Inc. must comply with the order without delay.

Manitoba Real Estate Association is subrogated

65(5) The Manitoba Real Estate Association Inc. is subrogated to the rights and remedies to which any person or the commission receiving payment out of the fund under subsection (2) or (3) would have been entitled as against the affected brokerage, director, partner, officer, employee or registrant.

Amounts recovered to be credited to fund

65(6) The Manitoba Real Estate Association Inc. may pursue the rights and remedies described in subsection (5) in its own name, but any amount so recovered by it must be credited to the fund.

S.M. 2018, c. 29, s. 33.

Paielements sur le fonds — cas de faillite

65(3) La commission peut rendre une ordonnance enjoignant à la Manitoba Real Estate Association Inc. de prélever une somme sur le fonds et de la lui verser ou de la payer à toute autre personne qu'elle indique, si une maison de courtage inscrite à ce titre sur la foi de son adhésion à l'association en cause, un de ses administrateurs, associés, dirigeants ou employés ou une personne inscrite lui étant attachée se trouve dans l'une des situations suivantes :

a) s'il s'agit d'un particulier, la personne en question est devenue faillie au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou a fait une proposition en vertu de cette loi;

b) s'il s'agit d'une personne morale, la personne en question est devenue faillie au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), a fait une proposition en vertu de cette loi ou a fait l'objet d'une ordonnance de liquidation.

La commission se conforme dans le cadre de son ordonnance aux modalités et aux plafonds prévus par règlement.

Obligation de se conformer à l'ordonnance sans délai

65(4) La Manitoba Real Estate Association Inc. doit se conformer sans délai à toute ordonnance rendue en vertu du présent article.

Subrogation de la Manitoba Real Estate Association Inc.

65(5) La Manitoba Real Estate Association Inc. est subrogée dans les droits et recours que la commission ou tout autre bénéficiaire de la somme prélevée sur le fonds au titre des paragraphes (2) ou (3) aurait pu exercer contre la maison de courtage, l'administrateur, l'associé, le dirigeant, l'employé ou la personne inscrite.

Sommes recouvrées portées au crédit du fonds

65(6) La Manitoba Real Estate Association Inc. peut exercer en son nom propre les droits et recours visés au paragraphe (5). Les sommes qu'elle recouvre doivent cependant être portées au crédit du fonds.

L.M. 2018, c. 29, art. 33.

PART 6

REGULATION OF TRADING IN SUBDIVISION LOTS LOCATED OUTSIDE MANITOBA

Definitions

66 The following definitions apply in this Part.

"subdivision" means improved or unimproved land divided or proposed to be divided into five or more lots or other units for the purpose of sale or lease and includes land divided or proposed to be divided into condominium units. (« ensemble de lotissement »)

"trade" means to sell or let real estate or to endeavour by negotiation, promotion, advertising or other means to bring about or further a sale or lease of, or to stimulate interest in, any real estate which is, or is to be, available to purchase or rent. (« opération »)

Prospectus required for subdivision outside Manitoba 67(1) Subject to section 77, a person must not, in any capacity, trade in any real estate which is or comprises, one or more lots or units in a subdivision outside Manitoba, unless

- (a) a prospectus relating to the subdivision containing the information prescribed by the regulations has been filed with the registrar; and
- (b) the registrar has issued a certificate of acceptance of the prospectus and the certificate is still in force.

PARTIE 6

RÉGLEMENTATION DES OPÉRATIONS VISANT DES ENSEMBLES DE LOTISSEMENT SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA

Définitions

66 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

« **ensemble de lotissement** » Biens-fonds, aménagés ou non, lotis ou dont le lotissement est prévu en un minimum de cinq parcelles ou unités destinées à la vente ou à la location. La présente définition vise notamment les biens-fonds lotis ou dont le lotissement est prévu en unités condominales. ("subdivision")

« **opération** » S'entend de la vente ou de la location d'un biens-fonds ou des efforts accomplis — notamment par la négociation, la promotion ou la publicité — pour en arriver à la conclusion d'une telle vente ou location ou pour susciter l'intérêt à l'égard d'un biens-fonds susceptible d'être acheté ou loué au moment présent ou à l'avenir. ("trade")

Prospectus — ensembles de lotissement situés à l'extérieur du Manitoba

67(1) Sous réserve de l'article 77, la personne qui désire effectuer, en quelque qualité que ce soit, une opération ayant pour objet un ensemble de lotissement situé à l'extérieur du Manitoba ou les parcelles ou unités d'un tel ensemble peut agir en ce sens seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) elle dépose auprès du registraire un prospectus qui porte sur l'ensemble de lotissement et contient les renseignements exigés par règlement;
- b) le registraire délivre un certificat d'acceptation du prospectus et ce certificat demeure en vigueur.

Certain representations prohibited

67(2) A person must not make a written or oral representation that the registrar or the commission has passed upon the merits of a prospectus required to be filed under subsection (1) or upon the financial standing, fitness or conduct of any person in connection with the prospectus.

Right of rescission

67(3) A contract for the sale or lease of a lot or unit of land in a subdivision located outside Manitoba made in contravention of this section may be rescinded by the purchaser or tenant at any time before taking possession of the lot or unit of land unless the purchaser or tenant has been given a clear statement in writing of their right to rescind the contract and has unequivocally affirmed the contract after receiving the statement.

Other rights preserved

67(4) The right of rescission provided in this section is in addition to any other rights that the purchaser or tenant may have in respect of the contract.

Prospectus to be delivered

68(1) A person must not, either as a vendor or registrant, enter into or negotiate any contract for the sale or lease of a lot or unit of land in a subdivision located outside Manitoba unless

- (a) a copy of the prospectus referred to in section 67, or any shorter form of it that the registrar may have approved for distribution to the public, has been delivered to the prospective purchaser or tenant;
- (b) the prospective purchaser or tenant has in writing acknowledged receiving a copy of the prospectus or the shorter form of the prospectus and having been afforded the opportunity to read it; and

Assertions interdites

67(2) Il est interdit à quiconque de formuler une assertion orale ou écrite selon laquelle le registraire ou la commission s'est prononcé sur la justesse des renseignements contenus dans le prospectus à déposer selon le paragraphe (1) ou sur la situation financière, l'aptitude ou la conduite d'une personne en ce qui regarde les questions visées par le prospectus.

Droit de résolution

67(3) L'acheteur ou le locataire d'une parcelle ou unité dans un ensemble de lotissement situé à l'extérieur du Manitoba peut résoudre le contrat en ce sens à tout moment avant la prise de possession de la parcelle ou unité, si celui-ci contrevient au présent article. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas où l'acheteur ou le locataire reçoit une déclaration écrite indiquant clairement son droit de résoudre le contrat et où, après avoir reçu cette déclaration, il renonce à ce droit de façon non équivoque.

Nature complémentaire du droit de résolution

67(4) Le droit de résolution prévu au présent article s'ajoute aux autres droits dont l'acheteur ou le locataire dispose à l'égard du contrat.

Remise du prospectus

68(1) La personne qui désire, en tant que vendeur ou personne inscrite, négocier ou passer un contrat pour la vente ou la location d'une parcelle ou d'une unité dans un ensemble de lotissement situé à l'extérieur du Manitoba peut agir en ce sens seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire ou l'acheteur éventuel a reçu une copie du prospectus visé à l'article 67 ou de toute version abrégée du prospectus approuvée par le registraire pour diffusion auprès du public;
- b) le locataire ou l'acheteur éventuel a reconnu, dans un accusé de réception écrit, avoir reçu copie du prospectus ou de la version abrégée du prospectus et avoir eu l'occasion de lire ce document;

(c) the person is registered in a brokerage registration category that permits the person to enter into or negotiate the contract or the contract is negotiated by a person who is registered in such a registration category or a registrant engaged by that person and permitted to provide such real estate services.

Acknowledgment to be retained

68(2) An acknowledgment referred to in clause (1)(b) must be retained by the vendor or the brokerage involved and be available for inspection by the registrar for at least than five years after having been given.

When purchaser entitled to rescission

68(3) A purchaser or tenant who has entered into a contract to which subsection (1) applies is entitled to rescission of the contract if

- (a) subsection (1) has not been complied with; and
- (b) written notice of exercising the right of rescission is served on the vendor or brokerage within 90 days after the contract is signed.

Onus of proof

68(4) In an action for rescission under subsection (3), the vendor has the onus of proving compliance with subsection (1).

Other rights preserved

68(5) The right of rescission provided in this section is in addition to any other rights that the purchaser or tenant may have in respect of the contract.

Disclosure required in prospectus

69(1) A prospectus must contain full, true and plain disclosure of all material facts relating to the land offered by the prospectus that are relevant to its value to a person proposing to use it for any purpose indicated or suggested by the prospectus.

c) s'agissant d'une personne inscrite, elle appartient à une catégorie de maisons de courtage lui permettant de négocier ou de passer le contrat et, s'agissant du vendeur, le contrat est négocié en son nom par un tiers appartenant à une telle catégorie ou par une personne inscrite travaillant au service de ce tiers et autorisée à fournir de tels services immobiliers.

Conservation de l'accusé de réception

68(2) Le vendeur ou la maison de courtage concerné doit conserver l'accusé de réception visé à l'alinéa (1)b). L'accusé de réception doit demeurer disponible pour examen par le registraire pendant au moins cinq ans suivant la date de sa remise.

Droit de résoudre le contrat

68(3) Le locataire ou l'acheteur ayant passé un contrat auquel le paragraphe (1) s'applique est en droit de résoudre le contrat si les conditions suivantes sont réunies :

- a) les exigences du paragraphe (1) n'ont pas été satisfaites;
- b) dans les 90 jours suivant la signature du contrat, il signifie au vendeur ou à la maison de courtage un avis écrit du fait qu'il a exercé son droit de résolution.

Fardeau de la preuve

68(4) Dans une action en résolution au titre du paragraphe (3), il incombe au vendeur de prouver le respect du paragraphe (1).

Nature complémentaire du droit de résolution

68(5) Le droit de résolution prévu au présent article s'ajoute aux autres droits dont l'acheteur ou le locataire dispose à l'égard du contrat.

Faits à énoncer dans le prospectus

69(1) Le prospectus doit énoncer de manière claire, exacte et complète tous les faits essentiels, au sujet des biens-fonds en faisant l'objet, qui sont pertinents à l'égard de leur valeur pour une personne se proposant de les utiliser à une fin indiquée ou suggérée dans le document.

By whom prospectus to be filed

69(2) A prospectus must be filed by or on behalf of the owner of the subdivision to which it relates.

Material in support of prospectus

69(3) Each prospectus filed with the registrar must be accompanied by

- (a) an affidavit of the owner of the subdivision, or — if the owner is a corporation — of all or any three of its directors, verifying that every matter of fact stated in the prospectus is correct and that the prospectus contains all the information required by subsection (1) that is known to the owner;
- (b) a copy of every plan referred to in the prospectus;
- (c) a copy of every form of contract referred to in the prospectus;
- (d) any documents that the registrar may require to support any statement of fact, proposal or estimate set out in the prospectus;
- (e) any financial particulars of the owner that the registrar may require;
- (f) a statement of the name of the registrant with which the land is or is to be listed for sale or lease in Manitoba and a copy of every service agreement or other contract between the owner and the registrant; and
- (g) the fees specified by the regulations.

Further requirements

69(4) When a prospectus is filed with the registrar, the owner of the subdivision

- (a) must file with the registrar a surety bond acceptable to the commission;
- (b) must, in the prospectus, designate an address for service; and

Dépôt du prospectus par le propriétaire

69(2) Le prospectus doit être déposé soit par le propriétaire de l'ensemble de lotissement faisant l'objet du document, soit par une personne agissant en son nom.

Pièces et droits requis

69(3) Tout prospectus déposé auprès du registraire doit être accompagné de ce qui suit :

- a) un affidavit du propriétaire de l'ensemble de lotissement ou — s'il s'agit d'une personne morale — de tous ses administrateurs ou de trois d'entre eux, attestant que le prospectus contient des énoncés de fait étant tous exacts et fournit tous les renseignements dont ils ont connaissance parmi ceux exigés au titre du paragraphe (1);
- b) une copie de chaque plan visé par le prospectus;
- c) une copie de chaque formule de contrat visée par le prospectus;
- d) toute pièce que peut exiger le registraire à l'appui d'un énoncé de fait, d'une proposition ou d'une estimation figurant dans le prospectus;
- e) tout renseignement financier demandé par le registraire au sujet du propriétaire;
- f) une déclaration du nom de la personne inscrite auprès de qui les biens-fonds sont ou seront inscrits pour vente ou location au Manitoba, et une copie de tout contrat de service ou autre contrat conclu entre le propriétaire et la personne inscrite;
- g) les droits réglementaires.

Exigences additionnelles

69(4) Lors du dépôt d'un prospectus auprès du registraire ou par la suite, le propriétaire de l'ensemble de lotissement doit :

- a) déposer auprès du registraire un cautionnement jugé acceptable par la commission;
- b) indiquer une adresse de signification dans le prospectus;

(c) must submit any further information or material that may from time to time be required by the registrar and, if so required by the registrar, must furnish verification by affidavit or otherwise of any matter then or previously submitted.

Service of notices at designated address for service

69(5) A notice under this Act or the regulations is for all purposes conclusively deemed to have been served if posted by registered mail addressed to the owner at the owner's last address for service designated under clause (4)(b).

Non-resident owner

69(6) When a prospectus is filed by or on behalf of an owner who is not resident in Manitoba,

(a) the owner must, before the certificate of acceptance is issued, file with the registrar a duly executed power of attorney under seal in a form acceptable to the registrar empowering the person named in the power of attorney to act as the owner's attorney for the purpose of

(i) accepting service of, or being served with, any process in any suit or proceedings against the owner within the province,

(ii) receiving all lawful notices, and

(iii) declaring that service of process in respect of such suits and proceedings and of such notices on the attorney are legal and binding on the owner; and

(b) every form of contract for the sale or lease of lots in the subdivision used in Manitoba must contain a provision by which the parties submit to the jurisdiction of the courts of Manitoba and agree that the courts of Manitoba have jurisdiction to entertain any action that may be brought on that contract.

c) présenter tout autre document ou renseignement demandé à l'occasion par le registraire, y compris une attestation par affidavit ou autrement de la véracité du contenu de tout document présenté alors ou antérieurement.

Signification des avis à l'adresse figurant au dossier

69(5) Tout avis visé par la présente loi ou les règlements est péremptoirement réputé avoir été signifié au propriétaire s'il lui est envoyé par courrier recommandé à sa dernière adresse de signification indiquée selon l'alinéa (4)b).

Propriétaire ne résidant pas au Manitoba

69(6) Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent lors du dépôt d'un prospectus soit par un propriétaire ne résidant pas au Manitoba, soit en son nom :

a) le propriétaire doit, avant que ne soit délivré le certificat d'acceptation, déposer auprès du registraire une procuration sous forme d'acte formaliste jugé acceptable par le registraire autorisant le mandataire à agir pour lui aux fins suivantes :

(i) recevoir la signification d'actes de procédure dans toute poursuite ou procédure intentée dans la province contre le propriétaire,

(ii) recevoir tout avis légal,

(iii) déclarer que la signification de tout acte de procédure ou avis lui étant faite, à l'égard d'une telle poursuite ou procédure, est légale et lie le propriétaire;

b) toute formule de contrat, utilisée au Manitoba pour la vente ou la location de parcelles dans un ensemble de lotissement, doit contenir une disposition par laquelle les parties reconnaissent que les tribunaux du Manitoba ont compétence pour connaître de toute action pouvant découler du contrat.

Revocation of power of attorney

69(7) The owner may revoke the power of attorney by filing with the registrar a new power of attorney nominating a new attorney in place of the former one, but an owner may not revoke a power of attorney filed under this subsection in any other way without the prior written consent in writing of the registrar. A revocation that does not comply with this subsection and subsection (8) is null and void.

Attorney must be Manitoba resident

69(8) The attorney named in a power of attorney filed with the registrar for the purpose of this section must be a resident of Manitoba.

Conditions precedent to grant of certificate

70 The registrar must not grant a certificate of acceptance if it appears that

- (a) the prospectus contains any statement, promise or forecast that is misleading, false or deceptive or has the effect of concealing material facts;
- (b) adequate provision has not been made for the protection of deposits or other funds of purchasers or for assurance of title or other interest contracted for;
- (c) the prospectus fails to comply in any substantial respect with any of the requirements prescribed;
- (d) the requirements of section 69 have not been complied with in any substantial respect; or
- (e) the proposed methods of offering do not accord with standard real estate practices in Manitoba.

Révocation de la procuration

69(7) Le propriétaire peut révoquer une procuration en déposant auprès du registraire une nouvelle procuration nommant un autre mandataire en remplacement du précédent. Il ne peut toutefois révoquer d'une autre façon une procuration déposée en application du présent paragraphe, à moins d'obtenir le consentement écrit préalable du registraire. Toute révocation non conforme au présent paragraphe et au paragraphe (8) est nulle et sans effet.

Obligation relative au mandataire

69(8) Le mandataire au titre d'une procuration déposée auprès du registraire pour l'application du présent article doit résider au Manitoba.

Conditions à la délivrance d'un certificat

70 Il est interdit au registraire d'accorder un certificat d'acceptation s'il appert, selon le cas :

- a) que le prospectus comporte une déclaration, une promesse ou une prévision trompeuse, fausse ou mensongère, ou a pour effet de dissimuler des faits importants;
- b) que des mesures suffisantes n'ont pas été prises pour protéger soit les dépôts ou autres fonds des acheteurs, soit un titre ou un autre intérêt acquis par contrat;
- c) que le prospectus n'est pas conforme, quant à l'un de ses aspects essentiels, à l'une des exigences prévues par règlement;
- d) que les exigences visées à l'article 69 n'ont pas été respectées quant à un de leurs aspects essentiels;
- e) que le mode proposé de la présentation des offres n'est pas conforme aux usages du marché immobilier au Manitoba.

Inquiries in respect of prospectus

71(1) The registrar may make such inquiries in respect of a prospectus as the registrar considers necessary, including

- (a) an examination of the subdivision and any of the surrounding circumstances; and
- (b) obtaining reports from public authorities or others within or outside Manitoba.

Costs

71(2) The reasonable and proper costs of such inquiries or reports must be paid by the owner by whom, or on whose behalf, the prospectus was filed.

Issuing certificate of acceptance

72(1) The registrar may issue a certificate of acceptance in respect of a prospectus if the requirements of this Act and the regulations have been complied with and the registrar believes that issuing it is in the public interest.

Refusing to issue certificate of acceptance

72(2) The registrar must not refuse to issue a certificate of acceptance without giving the owner of the subdivision an opportunity to be heard.

Time for appeal by non-residents

73 If an owner resides outside Manitoba or is a corporation that has its head office outside Manitoba, the deadline for a request to the commission under subsection 29(1) of *The Securities Act* to review a direction, decision, order or ruling of the registrar is 60 days after the mailing of the direction, decision, order or ruling.

Recherches sur les questions faisant l'objet d'un prospectus

71(1) Le registraire peut effectuer les recherches qu'il estime nécessaires au sujet des questions faisant l'objet d'un prospectus. Il peut notamment prendre les mesures suivantes :

- a) examiner l'ensemble de lotissement et étudier les circonstances s'y rattachant;
- b) obtenir des rapports émanant d'autorités publiques ou d'autres personnes ou entités du Manitoba ou d'ailleurs.

Frais

71(2) Le propriétaire ou la personne agissant en son nom qui a déposé le prospectus paie les frais normaux afférents à de telles recherches et à de tels rapports.

Délivrance du certificat d'acceptation

72(1) Le registraire peut délivrer le certificat d'acceptation concernant un prospectus si les exigences de la présente loi et de ses règlements ont été satisfaites et s'il estime que la délivrance du certificat est conforme à l'intérêt public.

Refus de délivrer le certificat d'acceptation

72(2) Le registraire peut refuser de délivrer le certificat d'acceptation seulement après avoir donné au propriétaire de l'ensemble de lotissement la possibilité de se faire entendre.

Délai d'appel accordé aux personnes de l'extérieur du Manitoba

73 Lorsqu'un propriétaire réside à l'extérieur du Manitoba ou est une personne morale dont le siège social est situé à l'extérieur du Manitoba, le délai pour présenter à la commission, en vertu du paragraphe 29(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, une demande de révision d'une directive, d'une décision ou d'un ordre du registraire est de 60 jours suivant la mise à la poste du document en cause.

Change in circumstances

74(1) If a change occurs with regard to any of the matters set out in any prospectus,

(a) that would have the effect of rendering a statement in the prospectus false or misleading; or

(b) that brings into being a fact or proposal that should have been disclosed in the prospectus if the fact or proposal had existed at the time of filing;

the owner of the subdivision must, within 20 days after the occurrence of the change, notify the registrar in writing of the change and file an amendment to the prospectus or a new prospectus as the registrar may direct.

New prospectus annually

74(2) Where trading in real estate mentioned in section 67 is still continuing 12 months after the date of the certificate of acceptance for the last prospectus filed, a new prospectus must be filed with the registrar and a certificate of acceptance obtained for it within 20 days after the end of the 12-month period.

Failure to file new prospectus

74(3) If the certificate of acceptance of a new prospectus has not been issued before the end of the 20-day period referred to in subsection (2), a person must not trade in the real estate concerned until a new prospectus has been filed and a certificate of acceptance of it has been issued.

Application of sections 67 to 72

74(4) Sections 67 to 72 apply, with necessary changes, when a prospectus is amended or a new prospectus is filed under subsection (1) or (2).

Changement de circonstances

74(1) Si l'un des changements indiqués ci-dessous survient à l'égard de faits énoncés dans un prospectus, le propriétaire de l'ensemble de lotissement doit, dans le délai de 20 jours suivant le changement, en aviser par écrit le registraire et déposer une modification au prospectus ou un nouveau prospectus, selon ce que le registraire demande. :

a) tout changement qui aurait pour effet de rendre une déclaration contenue dans le prospectus fausse ou trompeuse;

b) tout changement qui fait entrer en jeu des faits ou des propositions qui auraient dû être mentionnés dans le prospectus s'ils avaient existé au moment de son dépôt.

Prospectus annuel

74(2) Lorsque l'opération visée à l'article 67 se poursuit plus de 12 mois après la date du certificat d'acceptation relatif au dernier prospectus au dossier, le propriétaire de l'ensemble de lotissement ou une personne agissant en son nom doit déposer un nouveau prospectus auprès du registraire et obtenir un certificat d'acceptation à son égard, dans le délai de 20 jours suivant la fin de la période de 12 mois.

Omission de déposer un nouveau prospectus

74(3) Si le certificat d'acceptation d'un nouveau prospectus n'a pas été délivré avant la fin du délai de 20 jours visé au paragraphe (2), il est interdit de poursuivre l'opération concernée jusqu'au dépôt d'un nouveau prospectus à la délivrance d'un certificat d'acceptation à son égard.

Application des articles 67 à 72

74(4) Les articles 67 à 72 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, en cas de modification d'un prospectus ou de dépôt d'un nouveau prospectus au titre des paragraphes (1) ou (2).

Stop orders

75(1) After giving the owner of the subdivision and the registrant named under clause 69(3)(f) an opportunity to be heard, the registrar may revoke the certificate of acceptance of a prospectus and order that all trading in the real estate to which the prospectus relates must cease immediately if

- (a) after the issuance of the certificate of acceptance, it appears to the registrar that any of the conditions referred to in section 70 exist; or
- (b) the registrar believes that revoking the certificate and making the order is otherwise in the public interest.

Emergency stop order

75(2) If the registrar has reason to believe that the delay involved in giving an opportunity to be heard under subsection (1) is contrary to the public interest, the registrar may, without notice or hearing, revoke the certificate of acceptance and make the order described in subsection (1).

Notice of emergency order

75(3) After making an emergency stop order under subsection (2), the registrar must without delay notify the owner of the subdivision and registrant named under clause 69(3)(f) about the order and that a hearing before the registrar will be conducted on a specified date no later than 15 days after the date of the order.

No appeal from emergency order

75(4) An emergency stop order made by the registrar under subsection (2) is not reviewable by the commission under subsection 29(1) of *The Securities Act* and not subject to any other appeal.

Ordre de cessation

75(1) Après avoir donné au propriétaire de l'ensemble de lotissement et à la personne inscrite nommée en conformité avec l'alinéa 69(3)f) la possibilité de se faire entendre, le registraire peut révoquer le certificat d'acceptation du prospectus et ordonner la cessation immédiate de l'opération s'y rattachant, dans les cas où :

- a) il constate, après avoir délivré le certificat d'acceptation, qu'un des empêchements prévus à l'article 70 existe;
- b) il estime pour d'autres motifs qu'il est conforme à l'intérêt public de révoquer le certificat et de donner un ordre de cessation.

Ordre de cessation en cas d'urgence

75(2) Le registraire peut révoquer le certificat d'acceptation et donner un ordre de cessation, sans préavis ni audience, s'il estime qu'il serait contraire à l'intérêt public de laisser s'écouler le temps nécessaire pour que le propriétaire et la personne inscrite puissent se faire entendre au titre du paragraphe (1).

Avis de l'ordre de cessation

75(3) Après avoir donné un ordre de cessation d'urgence en vertu du paragraphe (2), le registraire doit informer sans délai le propriétaire de l'ensemble de lotissement et la personne inscrite nommée en conformité avec l'alinéa 69(3)f) du fait qu'il a donné l'ordre en cause et qu'il tiendra une audience à la date qu'il précise. L'audience doit en tout état de cause être tenue au plus tard 15 jours après la date de l'ordre de cessation.

Absence de droit d'appel — ordre de cessation d'urgence

75(4) L'ordre de cessation d'urgence que donne le registraire en vertu du paragraphe (2) ne peut faire l'objet ni d'une révision par la commission en vertu du paragraphe 29(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* ni d'aucun autre appel.

Stop order for failure of bond

75(5) The registrar may, without notice or hearing, revoke the certificate of acceptance of a prospectus and order that all trading in the real estate to which the prospectus relates must cease immediately if the registrar has reason to believe that the owner's surety bond has been cancelled or is otherwise not valid.

No appeal from stop order re bond

75(6) A stop order made by the registrar under subsection (5) is not reviewable by the commission under subsection 29(1) of *The Securities Act* and not subject to any other appeal.

Approval of advertisements

76(1) A person must not within Manitoba use any advertising material for the sale of a lot or unit in a subdivision located outside Manitoba unless its use has been authorized by the registrar and the authorization has not been revoked under subsection (2).

Changes of circumstances

76(2) The registrar may revoke an authorization given under subsection (1) if after having given it the registrar becomes aware of facts or a change of circumstances that the registrar believes renders the advertisement inaccurate or potentially misleading.

Exemption of certain trading

77 Sections 67 to 76 do not apply in respect of

- (a) a sale of a lot or unit in a subdivision in which the vendor has not, within the previous five years, directly or indirectly owned five or more lots or units;
- (b) a lease that has a term that is one year or less; or
- (c) a sale or lease of Crown land anywhere in Canada that is offered by or on behalf of the Crown.

Ordre de cessation en cas d'annulation du cautionnement

75(5) Le registraire peut, sans préavis ni audience, révoquer le certificat d'acceptation d'un prospectus et ordonner la cessation immédiate de l'opération s'y rattachant dans les cas où il a des motifs de croire que le cautionnement du propriétaire a été annulé ou qu'il n'est par ailleurs pas valable.

Absence de droit d'appel — ordre de cessation en cas d'annulation du cautionnement

75(6) L'ordre de cessation que donne le registraire en vertu du paragraphe (5) ne peut faire l'objet ni d'une révision par la commission en vertu du paragraphe 29(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* ni d'aucun autre appel.

Publicité autorisée

76(1) Il est interdit à quiconque d'utiliser du matériel publicitaire au Manitoba pour la vente d'une parcelle ou d'une unité dans un ensemble de lotissement situé à l'extérieur du Manitoba, sauf si elle fait l'objet d'une autorisation en vigueur accordée par le registraire.

Changement de circonstances

76(2) Le registraire peut révoquer l'autorisation visée au paragraphe (1) si, après l'avoir accordée, il a connaissance de faits ou d'un changement de circonstances qui, selon lui, rendent la publicité inexacte ou susceptible d'être trompeuse.

Exemption de certaines opérations

77 Les articles 67 à 76 ne s'appliquent pas à ce qui suit :

- a) la vente d'une parcelle ou d'une unité dans un ensemble de lotissement si le vendeur a été directement ou indirectement propriétaire de moins de cinq parcelles ou unités dans cet ensemble, pendant les cinq dernières années;
- b) la location pour une période maximale d'un an;
- c) la vente ou la location de terres domaniales situées au Canada, lorsqu'elles sont offertes par la Couronne ou en son nom.

Power of commission to exempt

78 Despite sections 67 to 69, on application from a proposed vendor of a lot or unit in a subdivision outside Manitoba, the commission may, with or without conditions, exempt the vendor from any or all of the requirements of those sections if

- (a) the circumstances of the proposed transaction are such as to make strict compliance with this Act and the regulations unduly onerous;
- (b) the prospective parties do not require the protection afforded by this Part; or
- (c) a prospectus or other disclosure document satisfactory to the commission and approved by another jurisdiction is available for distribution.

Exemptions accordées par la commission

78 Par dérogation aux articles 67 à 69, la commission peut, sur requête présentée par le vendeur éventuel d'une parcelle ou d'une unité dans un ensemble de lotissement situé à l'extérieur du Manitoba, exempter le vendeur — avec ou sans conditions — de l'ensemble ou d'une partie des exigences prévues par ces dispositions, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) l'adhésion stricte au régime prévu par la présente loi et ses règlements constituerait un fardeau excessif eu égard aux circonstances de l'opération projetée;
- b) les parties éventuelles n'ont pas besoin de la protection accordée par la présente partie;
- c) un prospectus ou un autre document d'information jugé acceptable par la commission et approuvé par un autre ressort peut être utilisé pour diffusion auprès du public.

PART 7

GENERAL PROVISIONS

REGISTRANT'S BUSINESS RECORDS

Requirement to keep business records

79(1) A registrant must make and maintain business records, as required by the regulations, that are necessary to properly record the registrant's business transactions and financial affairs in providing real estate services.

Registrar may examine records

79(2) At any reasonable time, the registrar, or a person authorized by the registrar, may make any examination and analysis of a registrant's business operations and financial affairs that the registrar considers necessary for the proper administration of this Act.

Records to be made available for examination.

79(3) The registrant must make the records that the registrant is required to maintain under this Act and the regulations available, at the place where they are maintained, for examination or analysis under this section.

Fees

79(4) The commission may charge any fee that is prescribed by the regulations for an examination or analysis made under this section, and the registrant must without delay pay the fee charged.

Investigation powers apply to examinations

79(5) Sections 48, 49, 50 and 53 apply, with necessary changes, to the registrar or a person authorized by the registrar in relation to the examination or analysis of a registrant's business operations and financial affairs.

PARTIE 7

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGISTRES COMMERCIAUX DES PERSONNES INSCRITES

Obligation de tenir des registres commerciaux

79(1) Les personnes inscrites doivent tenir les registres commerciaux nécessaires afin de comptabiliser leurs opérations commerciales et l'administration de leurs affaires au regard de la prestation de services immobiliers. Elles se conforment aux exigences réglementaires prévues à cet égard.

Examen des registres par le registraire

79(2) Le registraire ou la personne qu'il autorise à cette fin peut, à toute heure raisonnable, procéder à l'examen et à l'analyse des opérations commerciales et des affaires de toute personne inscrite selon ce que le registraire estime nécessaire à l'application régulière de la présente loi.

Registres mis à la disposition du registraire

79(3) Toute personne inscrite doit mettre à la disposition du registraire, au lieu où ils sont tenus, les registres obligatoires selon la présente loi et ses règlements, afin qu'il puisse mener les activités d'examen ou d'analyse prévues au présent article.

Droits

79(4) La commission peut exiger tout droit réglementaire applicable aux activités d'examen ou d'analyse menées en vertu du présent article, et la personne inscrite doit payer ce droit sans délai.

Pouvoirs d'enquête applicables aux examens

79(5) Les articles 48, 49, 50 et 53 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, au registraire ou aux personnes autorisées par ce dernier, en ce qui concerne l'examen ou l'analyse des opérations commerciales et des affaires de toute personne inscrite.

COMMISSION DECISIONS AND ORDERS MUST BE PUBLIC

Decision and orders available to the public

80(1) Decisions and orders made by the commission under this Act must be available to the public.

Identity of certain persons may be withheld

80(2) Despite subsection (1), the commission may

(a) in respect of any decision or order, withhold the name of or any other information that might identify a person who is not the subject of the decision or order; and

(b) withhold the name of or any other information that might identify a registrant or other person who is the subject of a decision or order, but only in respect of a decision or order other than

(i) a decision or order that is required to be part of the registration records required by subsections 15(4) to (6), and

(ii) a decision or order that is prescribed by the regulations.

ACCÈS DU PUBLIC AUX DÉCISIONS ET AUX ORDONNANCES DE LA COMMISSION

Accès du public aux décisions et aux ordonnances

80(1) Les décisions et les ordonnances rendues par la commission en vertu de la présente loi doivent être mises à la disposition du public.

Confidentialité des noms de certaines personnes

80(2) Malgré le paragraphe (1), la commission peut prendre les mesures suivantes :

a) ne rendre public ni le nom de personnes qui ne sont pas directement visées par une décision ou une ordonnance en cause, ni d'autres renseignements permettant d'identifier ces personnes;

b) ne rendre public ni le nom de personnes inscrites ou d'autres personnes qui sont directement visées par une décision ou une ordonnance, ni d'autres renseignements permettant d'identifier ces personnes, sauf dans les cas suivants :

(i) la décision ou l'ordonnance doit être versée aux registres publics visés aux paragraphes 15(4) à (6),

(ii) la décision ou l'ordonnance fait l'objet d'une exception prévue par règlement.

APPEALS

Application of section 30 of Securities Act

81 A person affected by a decision or order of the commission under this Act may appeal under section 30 of *The Securities Act*.

APPELS

Application de l'article 30 de la *Loi sur les valeurs mobilières*

81 Toute personne touchée par une décision ou une ordonnance que la commission rend au titre de la présente loi peut en interjeter appel en vertu de l'article 30 de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

REMUNERATION IN CONNECTION WITH REAL ESTATE SERVICES

Prohibited remuneration

82(1) A registrant must not collect or attempt to collect, and is not entitled to receive, remuneration for providing a real estate service if the amount of the remuneration or the basis upon which it is calculated or determined is prohibited by the regulations.

No recovery of remuneration by unregistered person

82(2) Except as permitted by the regulations, a person who is not registered under this Act and provides a real estate service in circumstances under which registration is required must not collect or attempt to collect, and is not entitled to receive, remuneration for providing the service.

EXEMPTIONS BY COMMISSION ORDER

Exemption orders by commission

83 With or without conditions, the commission may, by order, exempt a person from the application of any or all of the provisions of this Act or the regulations if it is satisfied

- (a) that compliance with the provision or provisions would cause undue hardship or would not advance the purpose of this Act; and
- (b) that the exemption is not contrary to the public interest.

OFFENCES

Offences

84(1) A person who contravenes a provision of this Act or the regulations, or who contravenes or fails to comply with an order of the commission or a condition or restriction of registration, transfer or surrender, is guilty of an offence.

RÉMUNÉRATION RELATIVE AUX SERVICES IMMOBILIERS

Rémunération interdite — personnes inscrites

82(1) Les personnes inscrites n'ont pas le droit de se faire rémunérer à l'égard de services immobiliers, si le montant ou le mode de calcul de leur rémunération est interdit par règlement.

Rémunération interdite — personnes non inscrites

82(2) Sauf disposition contraire des règlements, les personnes non inscrites sous le régime de la présente loi qui fournissent des services immobiliers dans des cas où l'inscription est obligatoire n'ont pas le droit de se faire rémunérer à l'égard de ces services.

EXEMPTIONS ACCORDÉES PAR LA COMMISSION

Exemptions accordées par la commission

83 La commission peut, par ordonnance assortie ou non de conditions, exempter quiconque de l'application de l'ensemble ou d'une partie des dispositions de la présente loi et de ses règlements, dans les cas où elle estime que les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'adhésion stricte aux dispositions en cause constituerait un fardeau excessif ou ne servirait pas les fins de la présente loi;
- b) l'exemption n'est pas contraire à l'intérêt public.

INFRACTIONS

Infractions

84(1) Commet une infraction quiconque enfreint les dispositions de la présente loi ou de ses règlements ou enfreint ou omet d'observer une ordonnance de la commission ou une condition ou restriction de l'inscription, d'une cession ou d'une renonciation.

Penalty

84(2) A person who commits an offence mentioned in subsection (1) is liable on summary conviction

(a) in the case of an individual who at the time of the offence was registered in a brokerage registration category, to a fine of not more than \$500,000 or imprisonment for a term of not more than two years, or both;

(b) in the case of a person — other than an individual — who at the time of the offence was registered in a brokerage registration category, to a fine of not more than \$500,000;

(c) in the case of an individual who at the time of the offence was registered in a registration category other than brokerage, to a fine of not more than \$100,000 or imprisonment for a term of not more than one year, or both;

(d) in the case of a person — other than an individual — who at the time of the offence was registered in a registration category other than brokerage, to a fine of not more than \$100,000;

(e) in the case of an unregistered individual who in committing the offence acted as a brokerage, to a fine of not more than \$500,000 or imprisonment for a term of not more than two years, or both;

(f) in the case of an unregistered person — other than an individual — who in committing the offence acted as a brokerage, to a fine of not more than \$500,000;

(g) in the case of an individual not mentioned in clause (a), (c) or (e), to a fine of not more than \$100,000 or imprisonment for a term of not more than one year, or both; and

(h) in the case of a person — other than an individual — not mentioned in clause (b), (d) or (f), to a fine of not more than \$100,000.

Peines

84(2) Quiconque commet une infraction visée au paragraphe (1) encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire :

a) s'il s'agit d'un particulier qui, au moment de la perpétration de l'infraction, était inscrit dans une catégorie de maisons de courtage, une amende maximale de 500 000 \$ et un emprisonnement maximal de deux ans, ou l'une de ces peines;

b) s'il s'agit d'une personne — autre qu'un particulier — qui, au moment de la perpétration de l'infraction, était inscrite dans une catégorie de maisons de courtage, une amende maximale de 500 000 \$;

c) s'il s'agit d'un particulier qui, au moment de la perpétration de l'infraction, était inscrit dans une catégorie autre que celles des maisons de courtage, une amende maximale de 100 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines;

d) s'il s'agit d'une personne — autre qu'un particulier — qui, au moment de la perpétration de l'infraction, était inscrite dans une catégorie autre que celles des maisons de courtage, une amende maximale de 100 000 \$;

e) s'il s'agit d'un particulier non inscrit qui, en perpétrant l'infraction, agissait en qualité de maison de courtage, une amende maximale de 500 000 \$ et un emprisonnement maximal de deux ans, ou l'une de ces peines;

f) s'il s'agit d'une personne non inscrite — autre qu'un particulier — qui, en perpétrant l'infraction, agissait en qualité de maison de courtage, une amende maximale de 500 000 \$;

g) s'il s'agit d'un particulier non visé aux alinéas a), c) ou e), une amende maximale de 100 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines;

h) s'il s'agit d'une personne — autre qu'un particulier — non visée aux alinéas b), d) ou f), une amende maximale de 100 000 \$.

Corporate officers and directors

84(3) If a corporation commits an offence mentioned in subsection (1), a director or officer of the corporation who authorized, permitted or acquiesced in the commission of the offence is also guilty of the offence and liable on summary conviction to the applicable penalty set out in subsection (2), whether or not the corporation has been prosecuted or convicted.

Offences by partners

84(4) If a partnership commits an offence mentioned in subsection (1), a partner who authorized, permitted or acquiesced in the commission of the offence is also guilty of the offence and liable on summary conviction to the applicable penalty set out in subsection (2), whether or not the partnership has been prosecuted or convicted.

Responsabilité des administrateurs et des dirigeants

84(3) En cas de perpétration par une personne morale d'une infraction mentionnée au paragraphe (1), ceux de ses administrateurs et dirigeants qui l'ont autorisée ou qui y ont consenti commettent également une infraction et encourent, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, les peines applicables prévues au paragraphe (2), que la personne morale ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

Responsabilité des associés

84(4) En cas de perpétration par une société en nom collectif d'une infraction mentionnée au paragraphe (1), ceux de ses associés qui l'ont autorisée ou qui y ont consenti commettent également une infraction et encourent, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, les peines applicables prévues au paragraphe (2), que la société en nom collectif ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

REGULATIONS

Regulations by commission

85(1) Subject to subsection (3), the commission may make regulations

- (a) prescribing anything referred to in this Act as being prescribed, other than purposes for using proceeds of investments referred to in section 40;
- (b) respecting the registration of persons under this Act and the conduct and activities of registrants, including
 - (i) governing the process for registration,
 - (ii) prescribing the requirements that must be fulfilled to be registered in particular registration categories and to maintain registration,
 - (iii) prescribing the registration categories in which individuals and other persons may be registered,

RÈGLEMENTS

Règlements de la commission

85(1) Sous réserve du paragraphe (3), la commission peut, par règlement :

- a) prendre toute mesure d'ordre réglementaire prévue par la présente loi, sauf en ce qui a trait à l'affectation du produit des placements visés à l'article 40;
- b) prendre des mesures concernant l'inscription des personnes sous le régime de la présente loi et la conduite et les activités des personnes inscrites, notamment :
 - (i) régir la procédure d'inscription,
 - (ii) fixer les exigences qui doivent être satisfaites pour l'inscription dans des catégories particulières et pour le maintien de cette inscription,
 - (iii) préciser les catégories dans lesquelles les particuliers et les autres personnes peuvent être inscrits,

- (iv) specifying the real estate services that may be provided by persons who are registered in specific registration categories,
 - (v) prescribing circumstances under which a brokerage may operate without a managing registrant,
 - (vi) specifying when and under what conditions corporations and partnerships may be registered in a registration category other than a brokerage category and governing how a corporation or partnership registered in another registration category may provide real estate services,
 - (vii) prescribing circumstances and conditions under which the registrar may refuse to register a person or to renew a person's registration,
 - (viii) respecting the transfer or surrender of a registrant's registration,
 - (ix) prescribing information or reports that a registrant must provide to the registrar, and
 - (x) establishing a code of conduct for specified categories of registrants, or adopting by reference a code of conduct made by a body other than the commission, and requiring registrants in the specified categories to comply with the code of conduct;
- (c) exempting persons or classes of persons from the requirement to be registered under this Act;
- (d) specifying registration fees;
- (e) respecting the registration records that the registrar is to maintain about persons registered under this Act and specifying any limitations on the extent the records are to be open to the public;
- (f) respecting service agreements;
- (g) respecting the type or amount of remuneration that a registrant may charge and receive for providing a real estate service, including
- (i) specifying acceptable methods of calculating remuneration, and

- (iv) préciser les types de services immobiliers que peuvent fournir les personnes qui sont inscrites dans des catégories particulières,
 - (v) prévoir les circonstances dans lesquelles une maison de courtage peut exercer ses activités sans gestionnaire inscrit,
 - (vi) préciser les dates et les conditions auxquelles les personnes morales et les sociétés en nom collectif peuvent être inscrites dans une catégorie autre que celle des maisons de courtage, et régir la manière dont les personnes morales et les sociétés en nom collectif inscrites dans une autre catégorie peuvent fournir des services immobiliers,
 - (vii) prévoir les circonstances et les conditions dans lesquelles le registraire peut refuser d'inscrire une personne ou de renouveler l'inscription d'une personne,
 - (viii) régir la cession de l'inscription des personnes inscrites ou la renonciation à l'inscription,
 - (ix) prescrire les renseignements ou les rapports que les personnes inscrites doivent fournir au registraire,
 - (x) établir un code de déontologie applicables à des catégories particulières de personnes inscrites ou adopter par renvoi un code de déontologie établi par un organisme autre que la commission et exiger que les personnes inscrites dans les catégories précisées se conforment à ce code;
- c) exempter des personnes ou des catégories de personnes de l'exigence d'être inscrit sous le régime de la présente loi;
- d) fixer les droits d'inscription;
- e) prescrire les registres que le registraire doit tenir à l'égard des personnes inscrites sous le régime de la présente loi et fixer des limites quant à l'étendue de l'accès du public aux registres;
- f) régir les contrats de service;

- (ii) prohibiting certain types or amounts of remuneration or methods of calculating it;
- (h) respecting contracts under which trades in real estate are carried out and how they are to be made, including
 - (i) specifying terms, conditions and other information that must be stated in an offer to trade in real estate or in the acceptance of an offer, and
 - (ii) specifying who must execute a contract and other formalities of execution;
- (i) for the purpose of subsection 27(4), prescribing a form of offer to purchase for a completed single-family residential house or completed single-family residential unit in a condominium and prescribing the required terms, conditions and information that offers in the prescribed form must contain;
- (j) for the purpose of subsection 29(1), prescribing the form of acceptances of offers to trade in real estate and prescribing the required terms, conditions and information that acceptances in the prescribed form must contain;
- (k) defining "related" for the purpose of section 30 or 31;
- (l) governing trust accounts for the purpose of section 38 and respecting the disbursement of money from a trust account;
- (m) respecting disciplinary actions by the registrar under section 55 and emergency suspensions under section 56;
- (n) for the purpose of section 65, respecting claims against the Real Estate Reimbursement Fund and the payment of claims out of that fund, including specifying limits on the amount that may be paid in respect of a claim;
- (o) for the purpose of section 79, respecting the business records that a registrant must keep;
- (p) specifying the fees that the commission may charge

- g) prévoir les types ou montants de rémunération que les personnes inscrites peuvent demander et recevoir pour la prestation de services immobiliers, notamment :
 - (i) préciser les modes de calcul de la rémunération qui sont acceptables,
 - (ii) interdire certains types ou montants de rémunération ou certains modes de calcul de celle-ci;
- h) régir les contrats applicables aux opérations immobilières et prévoir les modalités de conclusion de ces contrats, notamment :
 - (i) préciser les modalités et les autres renseignements qui doivent figurer dans toute offre se rapportant à une opération immobilière ou dans l'acceptation d'une telle offre,
 - (ii) préciser qui doit être signataire du contrat et fixer les autres modalités de passation;
- i) pour l'application du paragraphe 27(4), prescrire la formule d'offre d'achat applicable à un logement unifamilial dont la construction est terminée — dans le cas d'une maison ou d'une unité condominiale — et préciser les modalités et les autres renseignements qui doivent figurer dans une telle formule;
- j) pour l'application du paragraphe 29(1), prescrire une formule d'acceptation d'offre visant une opération immobilière et préciser les modalités et les autres renseignements qui doivent figurer dans une telle formule;
- k) définir le terme « personne liée » pour l'application des articles 30 et 31;
- l) régir les comptes en fiducie pour l'application de l'article 38 ainsi que les sorties d'argent relatives aux comptes en fiducie;
- m) prévoir les mesures disciplinaires que le registraire peut prendre en vertu de l'article 55 et les suspensions d'urgence dont il peut décider en vertu de l'article 56;

(i) for conducting an examination or analysis of a registrant's business records, and

(ii) in connection with the filing of a prospectus and issuing certificates of acceptance under Part 6;

(q) respecting bonds that are to be provided under any provision of this Act and governing the circumstances under which a bond is forfeited and the manner in which a forfeited bond may be enforced;

(r) respecting any matter that the commission considers necessary or advisable to carry out the purposes of this Act.

Regulations may be general or particular

85(2) A regulation under subsection (1) may be general or particular and may apply differently to registrants in different registration categories or registrants who provide real estate services of a particular nature.

Approval of certain regulations

85(3) A regulation made under clause (1)(d) or (p) has no effect unless it is approved by the Lieutenant Governor in Council.

n) pour l'application de l'article 65, régir les demandes susceptibles d'être soumises au Fonds d'indemnisation en matière foncière et le paiement d'indemnités sur ce fonds, notamment fixer les plafonds applicables à ces indemnités;

o) pour l'application de l'article 79, prescrire les registres commerciaux que les personnes inscrites doivent tenir;

p) fixer les droits que la commission peut exiger :

(i) pour l'examen ou l'analyse des registres commerciaux de personnes inscrites,

(ii) en ce qui a trait au dépôt de prospectus et à la délivrance de certificats d'acceptation en vertu de la partie 6;

q) régir les sûretés et les cautionnements devant être fournis selon toute disposition de la présente loi et notamment établir la procédure applicable à leur réalisation et prévoir les cas y donnant ouverture;

r) prendre toute autre mesure qu'elle juge nécessaire ou souhaitable pour l'application de la présente loi.

Application générale ou particulière des règlements

85(2) Les règlements pris en application du paragraphe (1) peuvent être d'application générale ou particulière. Ils peuvent notamment s'appliquer de manière différente aux personnes inscrites selon les catégories auxquelles elles appartiennent ou selon le type de services immobiliers qu'elle fournissent.

Approbation de certains règlements

85(3) Les règlements pris en application des alinéas (1)d) ou p) ne peuvent produire leurs effets qu'à compter de leur approbation par le lieutenant-gouverneur en conseil.

CONSEQUENTIAL AMENDMENTS

86 to 88 NOTE: These sections contained consequential amendments to other Acts that are now included in those Acts.

Repeal

89 *The Real Estate Brokers Act*, R.S.M. 1987, c. R20, is repealed.

C.C.S.M. reference

90 This Act may be referred to as chapter R21 of the *Continuing Consolidation of the Statutes of Manitoba*.

Coming into force

91 This Act comes into force on a day to be fixed by proclamation.

NOTE: S.M. 2015, c. 45 came into force by proclamation on January 1, 2022.

MODIFICATIONS CORRÉLATIVES

86 à 88 NOTE : Les modifications corrélatives que contenaient les articles 86 à 88 ont été intégrées aux lois auxquelles elles s'appliquaient.

Abrogation

89 La *Loi sur les courtiers en immeubles*, c. R20 des *L.R.M. 1987*, est abrogée.

Codification permanente

90 La présente loi constitue le chapitre R21 de la *Codification permanente des lois du Manitoba*.

Entrée en vigueur

91 La présente loi entre en vigueur à la date fixée par proclamation.

NOTE : Le chapitre 45 des *L.M. 2015* est entré en vigueur par proclamation le 1^{er} janvier 2022.