



# MANITOBA

## THE REAL ESTATE BROKERS ACT

C.C.S.M. c. R20

## LOI SUR LES COURTIERS EN IMMEUBLES

c. R20 de la *C.P.L.M.*

As of 2018-03-19, this is the most current version available. It is current for the period set out in the footer below.

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 2018-03-19. Son contenu était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

**LEGISLATIVE HISTORY*****The Real Estate Brokers Act*, C.C.S.M. c. R20**

<b>Enacted by</b>	<b>Proclamation status (for provisions in force by proclamation)</b>
RSM 1987, c. R20	whole Act: in force on 1 Feb 1988 (Man. Gaz. 6 Feb 1988)
<b>Amended by</b>	
RSM 1987 Corr.	
SM 1987-88, c. 47 (RSM 1987 Supp., c. 27)	in force on 1 Nov 1987 (Man. Gaz.: 17 Oct 1987)
SM 1988-89, c. 11, s. 20	
SM 1988-89, c. 13, s. 37	
SM 1989-90, c. 22	in force on 1 May 1991 (Man. Gaz.: 27 Apr 1991)
SM 1989-90, c. 90, s. 37	
SM 1994, c. 12	in force on 1 Jan 1996 (Man. Gaz.: 25 Nov 1995)
SM 1996, c. 5	
SM 1997, c. 42, s. 22	not proclaimed, but repealed by SM 2005, c. 8, s. 23
SM 1997, c. 52, s. 17	
SM 1999, c. 18, s. 22	
SM 2002, c. 47, s. 30	
SM 2005, c. 8, s. 12	in force on 29 May 2006 (Man. Gaz.: 3 Jun 2006)
SM 2009, c. 16, s. 23(2)	in force on 1 May 2011 (Man. Gaz.: 7 May 2011)

**HISTORIQUE*****Loi sur les courtiers en immeubles*, c. R20 de la C.P.L.M.**

<b>Édictée par</b>	<b>État des dispositions qui entrent en vigueur par proclamation</b>
L.R.M. 1987, c. R20	l'ensemble de la Loi : en vigueur le 1 <sup>er</sup> févr. 1988 (Gaz. du Man. : 6 févr. 1988)
<b>Modifiée par</b>	
L.R.M. 1987 corr.	
L.M. 1987-88, c. 47 (L.R.M. 1987 Suppl., c. 27)	en vigueur le 1 <sup>er</sup> nov. 1987 (Gaz. du Man. : 17 oct. 1987)
L.M. 1988-89, c. 11, art. 20	
L.M. 1988-89, c. 13, art. 37	
L.M. 1989-90, c. 22	en vigueur le 1 <sup>er</sup> mai 1991 (Gaz. du Man. : 27 avr. 1991)
L.M. 1989-90, c. 90, art. 37	
L.M. 1994, c. 12	en vigueur le 1 <sup>er</sup> janv. 1996 (Gaz. du Man. : 25 nov. 1995)
L.M. 1996, c. 5	
L.M. 1997, c. 42, art. 22	non proclamé, mais abrogé par L.M. 2005, c. 8, art. 23
L.M. 1997, c. 52, art. 17	
L.M. 1999, c. 18, art. 22	
L.M. 2002, c. 47, art. 30	
L.M. 2005, c. 8, art. 12	en vigueur le 29 mai 2006 (Gaz. du Man. : 3 juin 2006)
L.M. 2009, c. 16, par. 23(2)	en vigueur le 1 <sup>er</sup> mai 2011 (Gaz. du Man. : 7 mai 2011)

## CHAPTER R20

### THE REAL ESTATE BROKERS ACT

#### TABLE OF CONTENTS

##### Section

1 Definitions

#### **PART I REGISTRATION**

- 2 Registration
- 3 Application and registration
- 4 Broker registration requirements
- 5 Application of Business Names  
Registration Act
- 6 Change of registration
- 7 Commission's requirements of brokers
- 8 Issuing certificate and refusal of  
registration
- 9 Review by commission
- 10 Applicant may re-apply
- 11 Suspension and cancellation
- 12 Renewal or change in registration
- 13 Effect of termination of employment
- 14 Transfer of salesmen to new employer
- 15 No dealing by officials or salesmen
- 16 Conditional registration
- 17 Expiry of registration
- 18 Repealed

#### **PART II REGULATION OF BROKERS AND SALESMEN**

- 19 Purchase of property by broker
- 20 Exclusive listings
- 21 Form of offer and acceptance
- 22 Contents of offer and acceptance
- 23 Non-compliance with s.22
- 24 Unregistered salesmen
- 25 Moneys turned over to broker
- 26 Trust money and trust accounts
- 27 Broker to hold deposits as trustee

## CHAPITRE R20

### LOI SUR LES COURTIERS EN IMMEUBLES

#### TABLE DES MATIÈRES

##### Article

1 Définitions

#### **PARTIE I INSCRIPTION**

- 2 Inscription
- 3 Demande et inscription
- 4 Inscription des courtiers
- 5 Application de la *Loi sur l'enregistrement  
des noms*
- 6 Changement d'inscription
- 7 Examens écrits, cours de formation et  
expérience
- 8 Octroi d'un certificat d'inscription et refus  
d'inscription
- 9 Révision par la Commission
- 10 Demande ultérieure
- 11 Suspension et révocation
- 12 Renouvellement d'inscription et  
changement
- 13 Effet de la cessation d'emploi
- 14 Transfert d'inscription de vendeur  
immobilier
- 15 Transactions interdites et opérations  
commerciales permises
- 16 Inscription conditionnelle
- 17 Renouvellement et prolongation  
d'inscription
- 18 Abrogé

#### **PARTIE II RÉGLEMENTATION DES ACTIVITÉS DES COURTIERS ET DES VENDEURS IMMOBILIERS**

- 19 Achat de biens immeubles par le courtier et  
entente entre courtiers
- 20 Exemplaires de mandat exclusif
- 21 Offre d'achat et acceptation écrites
- 22 Contenu de l'offre d'achat et de  
l'acceptation
- 23 Inobservation de l'article 22
- 24 Vendeurs non inscrits
- 25 Sommes remises au courtier
- 26 Sommes et comptes en fiducie
- 27 Courtier agissant à titre de fiduciaire

28	Records and books	28	Registres et livres
29	Inducements by broker prohibited	29	Incitation interdite
30	Effect of exclusive listing, inducing breach of contract	30	Aucune commission pour mandat d'un autre courtier et interdiction d'inciter à rompre un contrat
31	Listing agreements	31	Ententes immobilières
32	Amount of commission	32	Montant de la commission
<b>PART III INVESTIGATION AND ACTION</b>		<b>PARTIE III ENQUÊTE ET POUVOIRS</b>	
33	Power to investigate	33	Pouvoir d'enquête
34	Costs of investigation	34	Frais de l'enquête
35	Freezing of funds	35	Blocage des fonds
36	Failure to give information	36	Omission de fournir des informations
37	Action upon finding of fraud	37	Pouvoirs en cas de fraude
38	Evidence	38	Preuve
39	Forfeiture of bond	39	Confiscation des sommes garanties
39.1	Reimbursement Fund for fraud, conviction or bankruptcy	39.1	Fonds de remboursement — fraude, condamnation ou faillite
<b>PART IV OFFENCES AND PENALTIES</b>		<b>PARTIE IV INFRACTIONS ET PEINES</b>	
40	No registration	40	Inscription
41	Exemptions	41	Exemptions
42	False statements and general offences	42	Fausse déclarations, infractions et peines
<b>PART V GENERAL PROVISIONS</b>		<b>PARTIE V DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	
43	Liability of persons administering Act	43	Immunité
44	Advertising real estate	44	Publicité des biens immeubles
45	Registration not to be advertised	45	Interdiction d'annoncer l'inscription
46	Complaint to be within two years	46	Prescription
47	Exemption from Act	47	Exemption
48	Costs of administering Act	48	Frais d'application
49	Regulations	49	Règlements et décrets
<b>PART VI REGULATION OF TRADING IN SUBDIVISION LOTS LOCATED OUTSIDE MANITOBA</b>		<b>PARTIE VI RÉGLEMENTATION DU COMMERCE DE LOTS SUBDIVISÉS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA</b>	
50	Definitions	50	Définitions
51	Prospectus required	51	Prospectus requis
52	Delivery of prospectus	52	Transmission de prospectus
53	Further requirements of prospectus	53	Exigences relatives au prospectus
54	Conditions re grant of certificate	54	Conditions à la délivrance d'un certificat
55	Inquiries re prospectus	55	Enquêtes
56	Powers of registrar	56	Pouvoirs du registraire
57	Time for appeal by non-residents	57	Délai d'appel
58	Amended or new prospectus required	58	Changement apporté au prospectus
59	Stop orders	59	Ordonnance temporaire
60	Approval of advertisements	60	Publicité autorisé
61	Exemption of certain trading	61	Exceptions
62	Power of commission to exempt	62	Exemption par la Commission

## CHAPTER R20

### THE REAL ESTATE BROKERS ACT

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

#### Definitions

1 In this Act,

**"advertise"** includes to place an advertisement in a newspaper or other publication or medium of communication to the public, but does not include the publication or dissemination of an advertisement so placed by the publisher or owner of the newspaper, publication or medium, unless it is a publication whose primary purpose is the advertising of real estate; (« faire de la publicité »)

**"association"** means The Manitoba Real Estate Association Inc., a corporate body duly incorporated under the laws of Manitoba; (« association »).

**"authorized official"** means an official named in the certificate of registration of a registered broker; (« représentant officiel »)

**"branch office"** means an office, other than the principal place of business of a broker, that is used on a regular basis by the broker, or by an authorized official or salesperson employed by the broker, as an office for the purpose of engaging in trades or transactions; (« succursale »)

## CHAPITRE R20

### LOI SUR LES COURTIER EN IMMEUBLES

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

#### Définitions

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

« **argent** » Tout billet de banque ou du gouvernement, chèque, mandat poste, mandat exprès, mandat de banque, toute pièce de monnaie, matière d'or ou d'argent, lettre de change, et tout effet de commerce qu'une banque négocie ou peut négocier. ("money")

« **association** » The Manitoba Real Estate Association Inc., personne morale constituée en corporation en vertu des lois du Manitoba. ("association")

« **biens immeubles** » S'entend, selon le cas :

a) de biens réels;

b) d'une propriété louée à bail. ("real estate")

« **changement ou modification d'inscription** » S'entend en outre de tout changement du registre du courtage immobilier, en raison d'un changement de membre dans la société en nom collectif ou la firme, d'un changement du représentant officiel d'un courtier inscrit, ou d'un changement d'adresse d'un courtier inscrit ou d'un vendeur immobilier. ("change or amendment of registration")

**"broker"** means a person, other than an authorized official or a registered real estate salesman, who, in Manitoba,

(a) for a reward, or hope or promise thereof, negotiates, or attempts or offers to negotiate, for another or others any trade in real estate wherever situated, or

(b) for a reward, or hope or promise thereof, advertises the real estate of others for sale, lease or other disposition by any method of advertising, or

(c) subject to section 41, sells or leases, or attempts or offers to sell or lease, otherwise than through a registered broker, any real estate, wherever situated, or any estate or interest therein, or

(d) for a reward, or hope or promise thereof, acts as an agent to manage property or collect rents, or

(e) holds himself out as doing any of the things mentioned in clauses (a) to (d); (« courtier »)

**"change or amendment of registration"** includes any change in the register by reason of any change in the members in a partnership or firm, or in the authorized officials of any registered broker or any change of address of any registered broker or salesman; (« changement ou modification d'inscription »)

**"commission"** means the Manitoba Securities Commission; (« Commission »)

**"corporation"** means a body corporate, whether with or without capital stock, and includes a company, a society and an association; (« corporation »)

**"deputy registrar"** means the person appointed by the commission to act as deputy registrar; (« sous-registraire »)

**"exclusive listing"** means an agreement in writing between a broker and a vendor of real estate, under which the broker has the exclusive right to negotiate a sale or lease of the real estate described therein; (« mandat exclusif »)

« **commerce** », « **opération commerciale** » Sauf dans la partie VI, vente, achat, location ou autre acquisition ou disposition à titre onéreux de biens immeubles ou de propriétés ou de leurs rentes, que l'opération en question ait été complétée ou seulement entreprise. ("trade")

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

« **compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements** » Compagnie d'assurance ou de garantie autorisée à exercer un commerce au Manitoba. ("surety")

« **corporation** » Personne morale, avec ou sans capital-actions, et comprend une compagnie, une société et une association. ("corporation")

« **courtier** » Personne, autre qu'un représentant officiel ou un vendeur immobilier inscrit, qui, au Manitoba :

a) soit contre rémunération, soit dans l'espoir ou sur promesse d'une rémunération, négocie ou entreprend ou offre de négocier pour autrui une transaction sur des biens immeubles, où qu'ils soient situés;

b) soit contre rémunération, soit dans l'espoir ou sur promesse d'une rémunération, fait de la publicité pour la vente, la location ou autre disposition des biens immeubles d'autrui, quelque soit la publicité utilisée;

c) sous réserve de l'article 41, vend ou loue, ou offre ou entreprend de vendre ou louer, autrement que par l'intermédiaire d'un courtier inscrit, des biens immeubles, où qu'ils soient situés, ou des propriétés ou leurs rentes;

d) soit contre rémunération, soit dans l'espoir ou sur promesse d'une rémunération, agit en tant qu'agent pour la gestion de biens immeubles et le recouvrement de loyers;

e) donne lieu de croire qu'il effectue l'une des activités mentionnées aux alinéas a) à d). ("broker")

**"employer"** means

(a) when used in reference to an authorized official, a broker in whose certificate of registration the authorized official is named, and

(b) when used in reference to a salesman, the broker in whose employ the salesman is recorded in the register; (« employeur »)

**"fraud"**, **"fraudulent"**, and **"fraudulent act"**, in addition to their ordinary meaning, include, in connection with a trade or transaction in real estate,

(a) any intentional misrepresentation by word, conduct or manner of a material fact, present or past, and an intentional omission to disclose such a material fact,

(b) a promise or representation as to the future that is beyond reasonable expectation and that is not made in good faith,

(c) the failure, within a reasonable time, to account properly for, or pay over to the person entitled thereto, any moneys received,

(d) the failure on the part of a registered broker or salesman to disclose to all parties concerned therein his true relationship to them, that is to say, whether he is acting as an agent or principal, and, when acting as a broker or salesman for a broker, the failure to disclose accurately, to persons entitled to know, the price asked by the vendor of the real estate,

(e) any course of conduct or business calculated or put forward with intent to deceive the public or the purchaser or the vendor as to the value of any real estate,

(f) the making of any false statement of a material fact in any application, information, material or evidence submitted or given to the commission, its representative or the registrar under this Act,

**« employeur »** S'entend :

a) lorsque se rapportant à un représentant officiel, d'un courtier dont le certificat d'inscription contient le nom du représentant officiel;

b) lorsque se rapportant à un vendeur immobilier, d'un courtier employant un vendeur immobilier dont le nom est consigné au registre. ("employer")

**« entente immobilière »** Entente ou arrangement écrit ou oral, autorisant une personne, soit contre rémunération, soit dans l'espoir ou sur promesse d'une rémunération, à négocier une vente, une location ou autre aliénation de biens immeubles. ("listing agreement")

**« faire de la publicité »** S'entend en outre de l'insertion d'un message publicitaire dans un journal ou toute autre publication ou média d'information pour le public, mais ne comprend pas la publication ou la propagation d'un message publicitaire ainsi inséré par l'éditeur ou le propriétaire du journal, de la publication ou du média, sauf s'il s'agit d'une publication servant essentiellement à faire de la publicité concernant les biens immeubles. ("advertise")

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

**« fraude »**, **« frauduleux »** ou **« acte frauduleux »** En plus de leurs sens usuels, s'entendent en outre, lorsque se rapportant au commerce ou à la transaction de biens immeubles :

a) des fausses représentations intentionnelles, effectuées par la parole, la conduite ou la manière, d'un fait essentiel, présent ou passé, et de l'omission intentionnelle de divulguer un tel fait essentiel;

b) des représentations ou promesses, quant à l'avenir, qui dépassent les attentes raisonnables et qui ne sont pas faites de bonne foi;

(g) the failure on the part of a broker or salesman to disclose to a vendor of any real estate for whom he acts directly or indirectly any offer to purchase the real estate, received by the broker or salesman,

(h) the gaining of or the attempt to gain, a commission, fee or gross profit, so large and so exorbitant as to be unconscionable and unreasonable, and

(i) generally, any artifice, agreement, device, scheme, course of conduct or business, to obtain money, profit, or property, by any of the means hereinbefore set forth or otherwise contrary to law, or by wrongful or dishonest dealing; (« fraude », « frauduleux », ou « acte frauduleux »)

**"fund"** means the Real Estate Reimbursement Fund established under section 39.1; (« fonds »)

**"listing agreement"** means any agreement or arrangement, whether written or oral, authorizing a person, for a reward or hope or promise thereof, to negotiate a sale, lease or other disposition of real estate; (« entente immobilière »)

**"money"** means all coins, bullion, government or bank notes, cheques, drafts, post office and express and bank money orders, and all negotiable instruments in which a bank can or does deal; (« argent »)

**"office money"** means money received by and for the benefit and use of a broker whether before or after services have been rendered; (« rétribution »)

**"official"** means, as the case may require,

(a) an individual who is the president, vice-president, secretary or treasurer of a broker, or

(b) an individual who is the managing director, general manager or department manager of a broker responsible, directly or indirectly, for real estate transactions or trades of the broker in Manitoba, or

(c) an individual who is the manager of an office of a broker in Manitoba, or

c) de l'omission de dûment rendre compte de sommes reçues ou de dûment verser des sommes reçues, dans un délai raisonnable, à la personne qui a droit à celles-ci;

d) de l'omission de la part d'un courtier ou d'un vendeur immobilier inscrit de faire connaître à toutes les parties intéressées la nature véritable de la relation d'affaires dans laquelle il est engagé, à savoir s'il agit en son propre nom ou à titre d'agent et, lorsqu'il agit à titre de courtier ou de vendeur immobilier pour un courtier, de l'omission de faire connaître avec précision le prix demandé par le vendeur des biens immeubles aux personnes ayant le droit de le savoir;

e) des formes de conduite ou méthodes d'affaires conçues ou utilisées dans l'intention de tromper soit le public, soit l'acheteur ou le vendeur quant à la valeur de biens immeubles;

f) des fausses déclarations ayant trait à un fait essentiel, contenues dans une demande d'inscription, des renseignements, des données ou de la preuve soumis ou donnés sous le régime de la présente loi, soit à la Commission ou à ses représentants, soit au registraire;

g) de l'omission de la part d'un courtier ou vendeur immobilier de faire connaître à un vendeur de biens immeubles, pour lequel il agit directement ou indirectement, toute offre d'achat des biens immeubles reçue par ce courtier ou vendeur immobilier;

h) de l'obtention ou de la tentative d'obtention de commissions, rétributions ou profits bruts qui, par leurs proportions, ou leur excès, sont ou seraient exorbitants et déraisonnables;

i) en général, des artifices, marchés, stratagèmes, arrangements, formes de conduite ou méthodes d'affaires employés pour obtenir de l'argent, des profits ou des biens par l'un quelconque des moyens mentionnés ci-dessus, par un autre moyen illégal ou par une opération répréhensible ou malhonnête. ("fraud", "fraudulent", "fraudulent act")

« **inscription temporaire** » Inscription accordée pour une période de temps ne dépassant pas 90 jours. ("temporary registration")



(d) an individual acting in a capacity similar to that of any of the foregoing, although not so designated, or

(d.1) in the case of an individual registered as a broker, the individual, or

(e) in the case of a partnership, an individual who is a partner therein, or

(f) in the case of a limited partnership, a general partner therein who is an individual or, where the general partner is not an individual, an individual acting for the general partner in a capacity similar to that of any of the individuals mentioned in clauses (a), (b) and (c) whether or not so designated; (« représentant »)

**"person"** includes an individual, and a corporation, firm, partnership, association and syndicate, and any unincorporated organization; (« personne »)

**"real estate"** means

(a) real property, and

(b) leasehold; (« biens immeubles »)

**"real estate salesman"** or **"salesman"** or **"salesperson"** means an individual, other than an authorized official, who is employed or engaged by a broker (whether registered or not) to take part on behalf of the broker in any of the activities mentioned in the definition of broker; (« vendeur immobilier »)

**"register"** means the record maintained by the registrar for the purpose of recording all registrations, renewals, changes or amendments of registrations, suspensions, cancellations and reinstatements of registrations, made under this Act or the regulations; (« registre du courtage immobilier »)

**"registered"** means registered under this Act; (« inscrit »)

**"registrant"** means any person registered under this Act; (« personne inscrite »)

« **inscrit** » Inscrit ou tenu d'être inscrit sous le régime de la présente loi. ("registered")

« **mandat exclusif** » Entente écrite, entre un courtier et un vendeur de biens immeubles, donnant au courtier le droit exclusif de négocier une vente ou location des biens immeubles décrits dans l'entente. ("exclusive listing")

« **personne** » S'entend en outre d'un particulier, d'une corporation, d'une firme, d'une société en nom collectif, d'une association et d'un syndicat ainsi que de tout organisme non constitué. ("person")

« **personne inscrite** » Personne inscrite sous le régime de la présente loi. ("registrant")

« **registraire** » La personne nommée par le lieutenant-gouverneur en conseil pour agir à titre de registraire aux fins de la présente loi et des règlements, et comprend le sous-registraire. ("registrar")

« **registre du courtage immobilier** » Les livres que tient le registraire afin d'y consigner les inscriptions, les renouvellements ou changements d'inscriptions, les modifications aux inscriptions, les suspensions, révocations ou remises en vigueur d'inscriptions accomplis sous le régime de la présente loi et des règlements. ("register")

« **registres des dépôts** » Les livres et registres comptables d'un courtier dans lesquels sont ou devraient être inscrites les rentrées et sorties d'argent relatives aux sommes en fiducie, et toute information pertinente concernant les circonstances, fins et causes de ces rentrées ou sorties d'argent. ("trust records")

« **règlements** » Les règlements pris en vertu de la présente loi. ("regulations")

« **représentant** » Selon le cas :

a) un particulier qui est le président, vice-président, secrétaire ou trésorier d'un courtier;

**"registrar"** means the person appointed by the Lieutenant Governor in Council to act as registrar under this Act and the regulations, and includes the deputy registrar; (« registraire »)

**"regulations"** means regulations made under this Act; (« règlements »)

**"sale"** includes exchange, and **"to sell"** includes to exchange; (« vente »)

**"surety"** means an assurance or bonding company authorized to carry on business in Manitoba; (« compagnie d'assurance spécialisée dans les cautionnements »)

**"temporary registration"** means a registration granted for a period not exceeding 90 days; (« inscription temporaire »)

**"trade"** as a noun means, except in Part VI, any sale, purchase, lease or other acquisition or disposition for value of real estate or any estate or interest therein, whether completed or only attempted and **"trade"** as a verb has a corresponding meaning; (« commerce », « opération commerciale »)

**"transaction"**, **"transaction in real estate"** or **"real estate transaction"** means

(a) the negotiation for another or others of any trade in real estate wherever situated, or

(b) any advertising by a broker, authorized official or salesman, whether of real estate for sale or lease or for real estate to purchase or take on lease, or

(c) the showing of real estate for sale or lease to potential purchasers or tenants, or

(d) the collection by a broker, authorized official or salesman of rent, mortgage payments or instalments of purchase money payable under a lease, mortgage or agreement for sale of real estate, except real estate of which he is himself the owner, mortgagee or vendor, as the case may be, or

b) un particulier qui est l'administrateur délégué, le directeur général ou le directeur de service d'un courtier, chargé, directement ou indirectement, du commerce ou des transactions des biens immeubles de l'entreprise du courtier au Manitoba;

c) un particulier qui est le directeur d'un bureau de courtier au Manitoba;

d) un particulier qui occupe une fonction semblable à celles mentionnées ci-dessus, sans égard au titre de la fonction;

d.1) un particulier inscrit à titre de courtier,

e) dans le cas d'une société en nom collectif, un particulier qui est un associé;

f) dans le cas d'une société en commandite, un commandité qui est un particulier ou, lorsque le commandité n'est pas un particulier, un particulier qui occupe une fonction semblable à celles des particuliers mentionnés aux alinéas a), b) et c), sans égard au titre de la fonction. ("official").

« **représentant officiel** » Représentant nommé dans le certificat d'inscription d'un courtier inscrit. ("authorized official")

« **rétribution** » Argent reçu par le courtier, à son profit et usage, soit avant soit après que les services aient été rendus. ("office money")

« **sommes en fiducie** » Sommes reçues par le courtier, et s'entend en outre des sommes appartenant en tout ou en partie au client, ou détenues en son nom ou sur ses ordres ou les ordres d'une autre personne, mais ne comprend pas une rétribution. ("trust money")

« **sous-registraire** » La personne nommée par la Commission afin d'agir à titre de sous-registraire. ("deputy registrar")

« **succursale** » Bureau qu'un courtier ou l'un de ses représentants officiels ou vendeurs immobiliers utilise de façon régulière comme bureau pour ses opérations commerciales ou transactions immobilières; il ne peut toutefois s'agir de l'établissement principal du courtier. ("branch office")

(e) the solicitation or obtaining of a listing agreement,

and includes any conduct, act or negotiation, directly or indirectly, in the furtherance or attempted furtherance of any one or more of the things mentioned in this clause; (« transaction », « transaction de biens immeubles » et « transaction immobilière »)

**"trust money"** means all moneys received by a broker other than office money, and, without limiting the generality of the foregoing, includes money that belongs to a client in whole or in part or is to be held on his behalf or to his or another's order or direction; (« sommes en fiducie »)

**"trust records"** means the books and records of a broker in which are or ought to be recorded receipts and disbursements of trust money and all relevant data respecting the circumstances in which, the purposes for which, and the grounds on which, the money is received or disbursed. (« registres des dépôts »)

S.M. 1988-89, c. 13, s. 37; S.M. 1989-90, c. 90, s. 37; S.M. 1989-90, c. 22, s. 2; S.M. 1994, c. 12, s. 2; S.M. 2002, c. 47, s. 30.

« **transaction** », « **transaction de biens immeubles** », « **transaction immobilière** » Selon le cas :

a) la négociation pour autrui de toute opération commerciale de biens immeubles, où qu'ils soient situés;

b) toute publicité faite par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier, soit pour l'achat ou la location de biens immeubles;

c) la présentation de biens immeubles en vente ou en location à des acheteurs ou locataires éventuels;

d) le recouvrement, par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier, de loyer, de paiement hypothécaire ou de versement du coût d'achat, payable en vertu d'un bail, d'une hypothèque ou d'une entente pour la vente de biens immeubles, sauf lorsqu'il est lui-même propriétaire, créancier hypothécaire ou vendeur, selon le cas;

e) la sollicitation ou l'obtention d'une entente immobilière,

et s'entend en outre de tout acte, conduite ou négociation posés, directement ou indirectement, dans la poursuite de l'une ou l'autre des activités énumérées dans la présente définition. ("transaction", "real estate transaction" or "transaction in real estate")

« **vendeur immobilier** » Particulier, autre qu'un représentant officiel, employé ou engagé par un courtier inscrit ou non, pour prendre part, au nom du courtier, à l'une des activités mentionnées dans la définition de courtier. ("real estate salesman" or "salesman" or "salesperson")

« **vente** » S'entend en outre de l'échange et le terme « vendre » a également le sens d'échanger. ("sale")

L.R.M. 1987, corr.; L.M. 1988-89, c. 13, art. 37; L.M. 1989-90, c. 22, art. 2; L.M. 1994, c. 12, art. 2; L.M. 1999, c. 18, art. 22.

**PART I****REGISTRATION****Registration**

**2** The registrar may, and when directed by the commission shall, grant registration or temporary registration or any renewal thereof under this Act to brokers and salesmen.

**Application**

**3(1)** An applicant for registration or temporary registration under this Act shall apply upon forms supplied by the registrar and shall submit with the application the fee prescribed by the regulations.

**Address for service**

**3(2)** Every applicant shall state in the application an address for service in Manitoba; and a notice under this Act or the regulations shall for all purposes be conclusively deemed to have been served if posted by registered mail addressed to the applicant at the address for service so stated.

**Further information**

**3(3)** The registrar may, and when directed by the commission shall, require or order further information or material to be submitted within a specified time by an applicant or registrant, and may require verification by affidavit or otherwise of any matter then or previously submitted; and, except where an application is withdrawn, the applicant or registrant shall comply with the requirement or order.

**Trades and transactions by authorized official and others on behalf of broker**

**3(4)** Subject to subsection (5), a person that is registered or applying for registration as a broker may appoint any of the person's officials to be recorded in the register and named in the certificate of registration as an authorized official, and any individual so recorded and named may engage in trades and transactions on behalf of the person without being separately registered under this Act, but any other individual who engages in trades or transactions on behalf of the person shall be registered as a salesperson.

**PARTIE I****INSCRIPTION****Inscription**

**2** Le registraire peut, et sur ordre de la Commission doit, accorder aux courtiers et aux vendeurs immobiliers l'inscription ou l'inscription temporaire, ou le renouvellement d'une inscription en application de la présente loi.

**Demande d'inscription**

**3(1)** Le requérant présente une demande d'inscription ou d'inscription temporaire en application de la présente loi sur une formule fournie par le registraire, et joint à sa demande les droits prescrits par règlement.

**Adresse de signification**

**3(2)** Le requérant indique dans la demande une adresse de signification au Manitoba; l'avis prévu par la présente loi ou les règlements est péremptoirement réputé valablement signifié s'il est livré par courrier recommandé envoyé au requérant à l'adresse de signification indiquée dans la demande.

**Renseignements supplémentaires**

**3(3)** Le registraire peut, et sur ordre de la Commission doit, demander ou ordonner la présentation, dans un délai donné, de renseignements ou de données supplémentaires par un requérant ou une personne inscrite, et peut exiger l'attestation, par affidavit ou autrement, des renseignements ou données demandés ou déjà fournis; et, sauf en cas de retrait d'une demande, le requérant ou la personne inscrite doit se soumettre à la demande ou à l'ordre.

**Opérations commerciales et transactions immobilières**

**3(4)** Sous réserve du paragraphe (5), toute personne inscrite ou demandant son inscription à titre de courtier peut désigner l'un de ses représentants pour qu'il soit inscrit au registre du courtage immobilier et nommé dans le certificat d'inscription à titre de représentant officiel. La personne ainsi inscrite et nommée peut prendre part à des opérations commerciales et à des transactions immobilières au nom du courtier sans pour autant être inscrite individuellement sous le régime de la présente loi. Par contre, les autres personnes qui prennent part à des opérations commerciales ou à des transactions immobilières au nom du courtier doivent être inscrites à titre de vendeurs immobiliers.

**Qualifications of authorized officials**

**3(5)** No individual shall be recorded in the register or named in a certificate of registration as an authorized official unless the individual is eligible to be registered as a broker.

**Authorized officials required**

**3(6)** The registrar shall refuse registration to, and may suspend the registration of,

(a) any company or partnership that does not have at least one authorized official; or

(b) any broker that does not have an authorized official in charge of each of the broker's offices in Manitoba at or from which it engages in trades or transactions.

**Branch office to be registered**

**3(7)** No broker shall operate a branch office unless the office is registered under this Act.

**Registration of branch office**

**3(8)** A broker may register a branch office by providing the registrar with the address of the office and the name of the authorized official in charge of the office, and paying any fee prescribed by regulation.

**Authorized official in charge of one office only**

**3(9)** A broker shall not appoint an authorized official to be in charge of more than one office.

**Broker to designate Manitoba representative**

**3(10)** Where a broker appoints more than one authorized official under subsection (4), the broker shall ensure that at all times one of them is designated by the broker as the broker's Manitoba representative for the purpose of this Act and shall, immediately after making or changing the designation, give the registrar written notice of the name of the designated individual.

S.M. 1994, c. 12, s. 3.

**Compétences des représentants officiels**

**3(5)** Nul ne peut être inscrit au registre du courtage immobilier à titre de représentant officiel et nommé à ce titre dans un certificat d'inscription, à moins d'être admissible à l'inscription à titre de courtier.

**Représentant officiel obligatoire**

**3(6)** Le registraire est tenu de refuser l'inscription, et peut suspendre l'inscription, dans les cas suivants :

a) une compagnie ou une société en nom collectif qui n'est pas représentée par au moins un représentant officiel;

b) le courtier n'a pas de représentant officiel à la tête de chacun de ses bureaux au Manitoba où il fait ses opérations commerciales ou ses transactions immobilières.

**Inscription des succursales**

**3(7)** Il est interdit aux courtiers d'exploiter une succursale qui n'est pas inscrite aux termes de la présente loi.

**Inscription**

**3(8)** Le courtier peut faire inscrire une succursale en fournissant au registraire l'adresse de cette dernière et le nom du représentant officiel qui la dirige et en versant les droits réglementaires.

**Représentant officiel**

**3(9)** Il est interdit aux courtiers de confier la direction de plus d'une succursale à un représentant officiel.

**Représentant au Manitoba**

**3(10)** Le courtier qui nomme plus d'un représentant officiel aux termes du paragraphe (4) veille à ce que l'un d'eux soit en tout temps désigné comme son représentant au Manitoba aux fins de la présente loi. Dès la désignation d'un représentant ou la modification de la désignation, il informe le registraire par écrit du nom du nouveau représentant ainsi désigné.

L.M. 1994, c. 12, art. 3

**Broker registration requirements**

**4(1)** Subject to subsection (2), no registration shall be granted to a person as a broker, unless that person has filed with the registrar

(a) a surety bond of indefinite duration in the amount and form prescribed by the regulations; or

(b) subject to section 39.1, a valid certificate of membership in The Manitoba Real Estate Association Inc., issued by the association, in a form and containing information prescribed by the commission.

**Additional bonding requirements**

**4(2)** The Commission may, at any time, where it is satisfied that it is in the public interest, take either or both of the following actions:

**Inscription des courtiers**

**4(1)** Sous réserve du paragraphe (2), la personne qui demande son inscription à titre de courtier dépose auprès du registraire, avant qu'aucune suite ne puisse être donnée à sa demande, l'un des documents suivants

a) un cautionnement d'une durée indéfinie, dont le montant et la forme sont prescrits par règlement;

b) sous réserve de l'article 39.1, 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.

**Cautionnement additionnel**

**4(2)** La Commission peut, en tout temps, lorsqu'elle estime que l'intérêt public le requiert, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

Act continues on page 9.

Suite à la page 9.

(a) Increase the required amount of any surety bond to be filed and maintained by a broker or specified class or classes of brokers.

(b) Require a broker of a specified class or classes of brokers to carry, for the duration of the period of registration, professional liability insurance, fidelity bonding for employees or such other insurance or bonding as the commission prescribes.

### **Change of partnership**

**4(3)** Where a broker registered under this Act is a partnership and any change occurs in the membership thereof, the broker shall forthwith file with the registrar, a new surety bond with the appropriate changes and the registrar may suspend the broker's registration until the new bond has been filed but this subsection does not apply in the case of a change in the membership of the limited partners of a limited partnership.

### **Cancellation of broker's bond**

**4(4)** When a surety bond filed by a broker under this Act has been cancelled, the registration of the broker is automatically suspended, and remains so suspended and shall not be renewed until he has filed with the registrar a new surety bond as required under this Act.

### **Registrar may refuse renewal**

**4(5)** If, at the time a registration expires

(a) the registrar has received notice of intention to cancel the surety bond filed by the broker; or

(b) the registrar has determined that the surety bond previously filed by the broker does not comply with the regulations hereunder;

the registrar may refuse to renew the registration of the broker until a surety bond complying with this Act and the regulations has been filed.

### **Collateral guarantee to be disclosed by bonding company**

**4(6)** Where an assurance or bonding company issuing a bond takes any collateral guarantee in support of the bond, the assurance or bonding company, unless otherwise directed by the commission, shall disclose to the commission the details of any such guarantee.

a) obliger un courtier ou des catégories d'entre eux à déposer un cautionnement d'un montant supérieur à celui du cautionnement réglementaire;

b) obliger le courtier ou des catégories d'entre eux à détenir, tout au long de leur période d'inscription, une assurance ou un cautionnement, notamment une assurance responsabilité professionnelle ou une assurance détournement et vol.

### **Changements d'associés**

**4(3)** La société en nom collectif inscrite à titre de courtier au sein de laquelle se produisent des changements d'associés dépose immédiatement auprès du registraire un nouveau cautionnement qui tient compte du changement. Le registraire peut suspendre l'inscription à titre de courtier jusqu'au dépôt du nouveau cautionnement. Le présent paragraphe ne s'applique pas dans le cas d'un changement au sein des commanditaires d'une société en commandite.

### **Résiliation du cautionnement**

**4(4)** Lors de la résiliation du cautionnement déposé par un courtier inscrit, l'inscription du courtier est suspendue d'office et demeure suspendue, sans pouvoir être rétablie, jusqu'à ce que le courtier dépose auprès du registraire un nouveau cautionnement conforme aux exigences de la présente loi.

### **Faculté du registraire de refuser le renouvellement**

**4(5)** Le registraire peut refuser de renouveler l'inscription d'un courtier jusqu'au dépôt d'un nouveau cautionnement conforme aux exigences de la présente loi et des règlements, dans les cas où, au moment de l'expiration de l'inscription :

a) le registraire a reçu un avis de résiliation du cautionnement déposé par le courtier;

b) le registraire a conclu que le cautionnement déposé par le courtier ne se conforme pas aux exigences des règlements pris en application de la présente loi.

### **Détails sur les garanties subsidiaires**

**4(6)** La corporation d'assurances ou de cautionnements qui s'engage à cautionner un requérant ou un courtier inscrit après que celui-ci lui ait fourni des garanties subsidiaires, rend compte à la Commission, à moins d'instructions contraires de celle-ci, des détails de ces garanties.

**Non-application of subsection (1)**

**4(7)** Subject to subsection (2), subsection (1) does not apply to a bank or trust company.

S.M. 1989-90, c. 22, s. 3.

**Application of *The Business Names Registration Act***

**5** Where the applicant for registration is a firm or partnership within the meaning of *The Partnership Act*, a registration or any change or amendment of registration or renewal of registration, shall not be granted unless

- (a) the applicant; or
- (b) any change in the membership of the applicant, as the case may be;

is registered under *The Business Names Registration Act* and the applicant files with the registrar proof of the registration by the applicant.

**Application for change of registration**

**6** Where a change occurs

- (a) in the membership or authorized officials of a registrant; or
- (b) in the address for service of a registrant or partner or authorized official or salesman thereof;

the registrant shall immediately apply in writing to the registrar for a change or amendment of the registration.

**Written examinations**

**7(1)** The commission may at any time require a registrant or applicant for registration or temporary registration or renewal of registration, as a broker, authorized official or salesman to sit and pass a written examination set by the commission or the registrar or by any other person selected by the commission for the purpose, in such subjects as the commission may decide.

**Different examination**

**7(2)** The examination that a broker or authorized official may be required to pass may differ from the examination that a salesman may be required to pass.

**Exception**

**4(7)** Sous réserve du paragraphe (2), le paragraphe (1) ne s'applique pas à une banque ou à une société de fiducie.

L.M. 1989-90, c. 22, art. 3.

**Application de la *Loi sur l'enregistrement des noms***

**5** Lorsque le requérant qui demande son inscription est une firme ou une société en nom collectif au sens de la *Loi sur les sociétés en nom collectif*, aucune inscription ou aucun changement ou modification d'inscription ou renouvellement d'inscription n'est accordé à moins que :

- a) soit le requérant;
- b) soit un changement de membre au sein du requérant,

ne soit enregistré en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des noms commerciaux* et que le requérant ne dépose auprès du registraire une preuve de l'enregistrement par le requérant.

**Demande de changement d'inscription**

**6** La personne inscrite doit immédiatement faire une demande écrite auprès du registraire pour un changement ou une modification d'inscription lorsqu'un changement survient :

- a) soit au niveau des membres ou des représentants officiels d'une personne inscrite;
- b) soit dans l'adresse de signification d'une personne inscrite ou de l'un de ses associés, représentants officiels ou vendeurs immobiliers.

**Examens écrits**

**7(1)** La Commission peut, en tout temps, exiger d'une personne inscrite ou d'un requérant qui demande son inscription ou son inscription temporaire ou le renouvellement de son inscription à titre de courtier, de représentant officiel ou de vendeur immobilier, qu'il réussisse à un examen écrit que la Commission prépare ou que le registraire ou une autre personne qu'elle désigne à cette fin prépare, et portant sur des matières déterminées par la Commission.

**Examens distincts**

**7(2)** L'examen auquel il peut être exigé qu'un courtier ou un représentant officiel réussisse peut être différent de celui auquel il peut être exigé qu'un vendeur immobilier réussisse.



**Examination where applicant is partnership or company**

**7(3)** Where the registrant or applicant for registration is a partnership or company, the commission may require the members or officers and directors thereof, as the case may be, to sit and pass the examination set under subsection (1) or (2).

**Discretion of commission as to examination**

**7(4)** The commission may, in its absolute discretion, exempt certain persons or certain classes of persons from writing the examination required under this Act.

**Conduct of examinations**

**7(5)** The commission may appoint a person for the purpose of conducting examinations under this Act, and shall stipulate the remuneration to be paid to the person.

**Filing of examination**

**7(6)** A person appointed under subsection (5) shall, immediately following the completion of the examination conducted by him, file the examination with the registrar.

**Course of instruction**

**7(7)** The commission may, at any time, require a registrant or applicant for registration or for temporary registration or renewal of registration as a broker, authorized official or salesman, to take and pass a course prescribed by the commission in real estate and subjects related thereto, and may make such arrangements as may be expedient for the provision of such courses.

**Experience requirement**

**7(8)** The commission may, in its absolute discretion, prescribe the previous experience in real estate transactions that a person or any of a class of persons is required to possess in order to be eligible for registration as a broker or an authorized official.

**Refusal of registration**

**7(9)** The registrar may, and when directed by the commission shall, refuse to grant registration or temporary registration or renewal of registration to a broker or an authorized official who fails to satisfy a requirement imposed by the commission under this section.

**Examen d'une compagnie ou société en nom collectif**

**7(3)** La Commission peut exiger des membres ou des administrateurs et dirigeants, selon le cas, d'une compagnie ou société en nom collectif requérante ou inscrite, qu'ils réussissent à l'examen préparé en application des paragraphes (1) ou (2).

**Discrétion de la Commission**

**7(4)** La Commission peut, à son entière discrétion, exempter certaines personnes ou catégories de personnes de se présenter et de réussir à l'examen exigé en vertu de la présente loi.

**Conduite des examens**

**7(5)** La Commission peut désigner une personne pour s'occuper des examens en application de la présente loi, et doit préciser la rémunération à verser à cette personne.

**Dépôt d'examen**

**7(6)** Immédiatement après la fin de l'examen qu'elle conduit, la personne désignée en vertu du paragraphe (5) doit déposer l'examen auprès du registraire.

**Cours de formation**

**7(7)** La Commission peut, en tout temps, exiger qu'une personne inscrite ou un requérant qui demande son inscription, son inscription temporaire ou le renouvellement de son inscription à titre de courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier, suive et réussisse un cours en matière de biens immeubles et sujets connexes, prescrit par la Commission, qui peut également prendre les arrangements utiles pour la prestation de tels cours.

**Expérience d'un courtier**

**7(8)** La Commission peut, à son entière discrétion, prescrire l'expérience préalable, en matière de transaction immobilière, qu'une personne ou catégorie de personnes doit posséder pour être admissible à l'inscription à titre de courtier ou de représentant autorisé.

**Refus d'inscription**

**7(9)** Le registraire peut, et sur ordre de la Commission doit, refuser d'accorder l'inscription ou l'inscription temporaire, ou le renouvellement d'une inscription à un courtier ou un représentant autorisé qui fait défaut de satisfaire aux exigences de la Commission imposées en application du présent article.

**Issuing certificate of registration**

**8(1)** Subject as herein provided, where the registrar is satisfied that an applicant is suitable for registration and the proposed registration is not objectionable, he shall register the applicant by entering in the appropriate place in the register, the name of the applicant and his address for service in Manitoba; and, he shall issue a certificate of registration to the applicant, signed by him.

**Refusal of registration for certain reasons**

**8(2)** A proposed registration is objectionable if the applicant proposes to use, or is using, a trade name other than his own, or that of his partner, if that trade name is apt to mislead the public as to the identity of the applicant, or is for any other reason affecting the public interest, considered objectionable.

**Refusal of registration**

**8(3)** The registrar shall not refuse to grant or refuse to renew a registration without giving the applicant an opportunity to be heard.

**Notice of refusal**

**8(4)** Notice of the refusal of an application shall be given to the applicant by the registrar forthwith upon the event.

**Inspection of register**

**8(5)** The register is open to inspection by any person without charge at all reasonable times.

**Review by commission**

**9** Section 29 of *The Securities Act* applies to this Act and to the registrar and for that purpose each reference in that section to the director shall be construed as a reference to the registrar.

S.M. 1988-89, c. 13, s. 37; S.M. 1994, c. 12, s. 4.

**Applicant may re-apply**

**10** An applicant whose application has been refused or rejected may re-apply to the registrar for registration if

- (a) he has new or additional material in support of his application; or

**Octroi de certificat d'inscription**

**8(1)** Sous réserve de la présente loi, lorsque le registraire considère que le requérant est apte à l'inscription et que l'inscription lui semble admissible, il inscrit le requérant en consignant à l'endroit approprié du registre le nom du requérant et l'adresse de signification au Manitoba de celui-ci, et il délivre au requérant un certificat d'inscription portant sa signature.

**Demande d'inscription non admissible**

**8(2)** Une demande d'inscription n'est pas admissible si le requérant utilise ou se propose d'utiliser un nom commercial autre que le sien ou celui de son associé, si ce nom commercial peut induire en erreur le public quant à l'identité du requérant, ou si cette demande n'est pas considérée admissible pour toute autre raison concernant l'intérêt public.

**Refus d'inscription**

**8(3)** Le registraire ne peut refuser d'accorder ou de renouveler une inscription sans donner au requérant l'occasion de se faire entendre.

**Avis de refus**

**8(4)** Le registraire doit immédiatement donner au requérant un avis de refus quant à sa demande d'inscription.

**Accès du public**

**8(5)** Le public peut consulter sans frais le registre du courtage immobilier à tout moment raisonnable.

**Révision par la Commission**

**9** L'article 29 de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'applique à la présente loi et au registraire. À cette fin, toute mention du directeur dans cet article est réputée une mention du registraire.

L.M. 1988-89, c. 13, art. 37; L.M. 1994, c. 12, art. 4.

**Demande ultérieure**

**10** Un requérant dont la demande d'inscription a été refusée ou rejetée peut soumettre une nouvelle demande d'inscription au registraire dans les cas suivants :

- a) si la demande se fonde sur des données nouvelles ou différentes;

(b) he shows that circumstances have changed materially since his last application.

### **Suspension and cancellation**

**11(1)** The commission for cause may, by order, suspend for any stated term, or until a condition has been met, any registration under this Act, and after notice and hearing cancel the registration if in the opinion of the commission it is in the public interest to do so.

### **Automatic suspension of salesman's registration**

**11(2)** When any registered broker ceases to be registered or his registration is suspended, the registration of every salesman in his employ is automatically suspended and shall remain suspended until either

- (a) his employer again becomes registered or his employer's registration, if suspended, is reinstated, as the case may be; or
- (b) his registration is transferred to a new employer.

### **Recording of suspension**

**11(3)** Every suspension or cancellation shall be recorded in the register by the registrar at once; and thereupon or upon such date as the order of the commission may provide, the suspension or cancellation shall become effective.

### **Effect of suspension on registration**

**11(4)** A registration that is suspended continues to exist but, while it remains suspended, is inoperative and confers no rights or privileges and, for all purposes connected with any trade or transaction in real estate or with any other activity mentioned in the definition of broker in section 1, a registrant whose registration is suspended shall be deemed not to be registered.

### **Renewal of registration**

**12(1)** Every registrant who wishes to renew his registration shall, not later than 30 days before the date on which his registration will expire, make application to the registrar in writing for renewal of his registration, furnishing such information as the registrar may require in connection therewith.

b) si le requérant démontre que des éléments essentiels ont changé depuis la demande précédente.

### **Suspension et révocation**

**11(1)** La Commission peut, pour cause, suspendre par ordonnance, pour une période de temps spécifiée ou jusqu'à la réalisation d'une condition, une inscription accordée sous le régime de la présente loi, et révoquer l'inscription, après avis et audience, si la Commission estime que l'intérêt public justifie cette révocation.

### **Suspension d'office des inscriptions à titre de vendeur**

**11(2)** Lorsqu'un courtier inscrit cesse d'être inscrit ou que son inscription est suspendue, l'inscription de ses vendeurs immobiliers est suspendue d'office jusqu'à ce que, selon le cas :

- a) le courtier se réinscrive, ou que son inscription, si suspendue, soit remise en vigueur;
- b) l'inscription des vendeurs soit transférée à un autre courtier.

### **Inscription d'une suspension ou d'une révocation**

**11(3)** Le registraire consigne immédiatement au registre toute suspension ou révocation d'une inscription, et cette suspension ou révocation entre en vigueur à compter de ce jour ou de la date prescrite par ordonnance de la Commission.

### **Effet de la suspension de l'inscription**

**11(4)** L'inscription suspendue continue d'exister, mais elle est inopérante et n'attribue aucun droit ou privilège. En ce qui concerne le commerce ou la transaction de biens immeubles et les activités mentionnées dans la définition du mot « courtier » contenue à l'article 1, la personne inscrite dont l'inscription est suspendue est réputée ne pas être inscrite.

### **Renouvellement d'inscription**

**12(1)** Toute personne inscrite désirant renouveler son inscription doit, au moins 30 jours avant la date d'expiration de l'inscription, soumettre une demande de renouvellement écrite au registraire, contenant tous les renseignements que celui-ci exige.

**Change in registration**

**12(2)** A broker registered under this Act shall immediately notify the registrar in writing of any change that takes place

- (a) in the membership or officials of the partnership or in the directors or officials of the company, as the case may be; or
- (b) in the residential address of the broker, if an individual, or of a member or authorized official of the broker, if a partnership, or of an authorized official of the broker, if a company, as the case may be, or of a salesman registered in the employ of the broker; or
- (c) in any material particular as disclosed in the last application for registration or renewal thereof filed with the registrar.

**Reason for termination of appointment of authorized official**

**12(3)** When a broker notifies the registrar pursuant to clause 12(2)(a) of a change in the authorized officials of the broker which involves the termination of the appointment of any authorized official, the notice shall include the reason for the termination of his appointment.

**Effect of termination of employment on salesman's registration**

**13(1)** Upon the termination of the employment of a registered salesman by a broker, the registration of the salesman is automatically suspended and shall remain suspended until his registration is transferred under section 14 to another broker or until he is re-employed by the first mentioned broker.

**Notification of termination to registrar**

**13(2)** Every registered broker shall notify the registrar in writing immediately any salesman in his employ ceases to be so employed, and the notice shall state

- (a) the date on which the salesman ceased to be so employed; and
- (b) the reason for the termination of employment.

**Changement dans l'inscription**

**12(2)** Un courtier inscrit sous le régime de la présente loi doit immédiatement aviser par écrit le registraire :

- a) des changements d'associés ou de représentants, dans le cas d'une société en nom collectif, ou des changements de dirigeants ou de représentants, dans le cas d'une compagnie;
- b) de tout changement de résidence du courtier, dans le cas d'un particulier, de celle de ses associés ou représentants officiels, dans le cas d'une société en nom collectif, de celle de ses représentants officiels, dans le cas d'une compagnie, ou de celle des vendeurs immobiliers inscrits employés par le courtier;
- c) de tout changement d'un élément essentiel figurant dans la dernière demande d'inscription ou de renouvellement d'inscription qu'il a déposée auprès du registraire.

**Raison de la fin du mandat**

**12(3)** Lorsqu'un courtier avise le registraire, conformément à l'alinéa 12(2)a), d'un changement au sein de ses représentants officiels impliquant la fin du mandat de l'un d'eux à titre de représentant officiel, l'avis doit indiquer la raison motivant la fin du mandat.

**Effet de la cessation d'emploi**

**13(1)** Dès la cessation d'emploi par un courtier d'un vendeur immobilier inscrit, l'inscription de celui-ci est suspendue et le demeure jusqu'au transfert de l'inscription à un autre courtier en application de l'article 14 ou jusqu'à ce que le vendeur immobilier soit à nouveau au service de son ancien employeur.

**Avis de départ d'un vendeur immobilier**

**13(2)** Lorsqu'un vendeur immobilier cesse d'être à l'emploi d'un courtier inscrit, celui-ci transmet immédiatement au registraire un avis écrit énonçant :

- a) la date à laquelle le vendeur immobilier a cessé d'être à son service;
- b) la raison motivant la cessation d'emploi.

**Transfer of salesman to new employer**

**14(1)** A broker wishing to employ a salesman formerly employed by another broker and holding a registration which is suspended under subsection 13(1) shall apply in writing to the registrar for the transfer to him of the salesman's registration, and the registrar, if he is satisfied that the transfer is not objectionable, shall approve the transfer and record it in the register.

**Refusal of approval by registrar**

**14(2)** Subsections 8(3) and (4) apply with such modifications as the circumstances require to an application for transfer of registration.

**Reasons for termination of former employment may be required**

**14(3)** If the registrar receives an application for a transfer of registration before he has received written notice of the termination of employment from the salesman's former employer, the registrar may withhold approval of the transfer until he obtains such information as he deems appropriate in respect to the date of and the reason for the termination of the employment; but he is not bound to await receipt of the notice from the former employer.

**Former employer not excused from giving notice**

**14(4)** The approval by the registrar of a transfer of registration under this section before receipt by him of the notice from the former employer of the salesman required under subsection 13(2) does not excuse the former employer from giving that notice.

**Dealing by officials and salesmen prohibited**

**15(1)** Notwithstanding any other provision of this Act, an authorized official or salesman shall not deal in real estate for his own account or on behalf of any one other than his employer.

**Dealing defined**

**15(2)** In this section "to deal in real estate" means to buy real estate with a view to reselling it at a profit but does not include to buy real estate as an investment.

**Transfert d'inscription de vendeur immobilier**

**14(1)** Le courtier inscrit qui veut employer un vendeur immobilier qui était précédemment au service d'un autre courtier et duquel l'inscription est suspendue en application du paragraphe 13(1), demande par écrit au registraire que l'inscription du vendeur immobilier lui soit transférée. Le registraire, s'il conclut que le transfert est admissible, approuve le transfert et l'inscrit au registre du courtage immobilier.

**Refus d'inscription**

**14(2)** Les paragraphes 8(3) et (4) s'appliquent, compte tenu des adaptations de circonstance, à une demande de transfert d'inscription.

**Transfert d'inscription suspendu**

**14(3)** Lorsque le registraire reçoit une demande de transfert d'inscription avant d'avoir reçu un avis écrit de l'ancien employeur du vendeur immobilier quant à sa cessation d'emploi, il peut suspendre l'approbation du transfert jusqu'à ce qu'il obtienne les informations qu'il estime appropriées concernant la date et la raison de la cessation d'emploi; mais il n'est pas tenu d'attendre que l'avis de l'ancien employeur lui parvienne.

**Avis de l'ancien employeur obligatoire**

**14(4)** L'approbation par le registraire du transfert d'inscription, lorsqu'elle précède la réception par celui-ci de l'avis de l'ancien employeur du vendeur immobilier, requis au paragraphe 13(2), n'exempte pas l'ancien employeur de donner cet avis.

**Transactions interdites**

**15(1)** Malgré les dispositions de la présente loi, un représentant officiel ou un vendeur immobilier ne peut transiger en matière de biens immeubles pour son propre compte ou au nom d'une personne autre que son employeur.

**Définition de transiger**

**15(2)** Dans le présent article, « transiger en matière de biens immeubles » désigne l'achat de biens immeubles en vue de les revendre à profit, mais ne comprend pas l'achat de biens immeubles pour valoir comme investissement.

**Permitted trading by officials and salesmen**

**15(3)** Subject to subsection (1), an authorized official or salesman may trade in real estate as a principal or on behalf of a company of which he is a director and may place advertisements for the purpose of effecting any such trade if

- (a) any sale or lease, not of a type exempted by subsection 41(1), is made through a registered broker;
- (b) he notifies his employer of each proposed trade before entering into it;
- (c) his advertisements comply with subsections 44(3) or (4) and are approved in advance by his employer;
- (d) as soon as the trade is completed, he reports it in writing to his employer, specifying the nature and date of the trade, the names of the parties and identity of the property and verifying that he has made to the other party or parties whatever disclosure may, in the circumstances, be required under section 19; and
- (e) he provides any further information that his employer may reasonably require to satisfy himself that the disclosure required under section 19 has been made.

**Prohibition of other trading by officials and salesmen**

**15(4)** Except as permitted under subsection (3), and except for a transaction exempted under clause 41(1)(h), an authorized official or a salesman shall not engage in real estate transactions or trade in real estate for his own account or on behalf of any one other than his employer.

**Report to employer**

**15(5)** Every authorized official and salesman shall report to his employer every transaction or trade effected or made by him on behalf of his employer as soon as he enters into it, and the employer shall record it in his books.

**Officials and salesmen to be paid by employer only**

**15(6)** No authorized official or salesman shall collect or attempt or be entitled to collect any remuneration or reward in respect of a transaction in real estate from any person other than his employer.

**Opérations commerciales permises**

**15(3)** Sous réserve du paragraphe (1), un représentant officiel ou un vendeur immobilier peut faire le commerce de biens immeubles en son propre nom ou au nom d'une compagnie dont il est le dirigeant, et peut insérer des messages publicitaires en vue d'effectuer ce commerce, aux conditions suivantes :

- a) une vente ou location est faite par l'entremise d'un courtier inscrit, sauf dans le cas des ventes ou locations exemptées au paragraphe 41(1);
- b) il donne à son employeur un avis au préalable de chaque opération commerciale qu'il se propose de faire;
- c) sa publicité se conforme aux exigences des paragraphes 44(3) ou (4) et est approuvée à l'avance par son employeur;
- d) dès que l'opération commerciale est complétée, il en fait par écrit rapport auprès de son employeur, indiquant la nature et la date de l'opération commerciale, le nom des parties et la description des biens, et assurant que toute divulgation pouvant être requise, selon les circonstances, en vertu de l'article 19, a été faite aux autres parties;
- e) il fournit toute autre information pouvant être raisonnablement requise par l'employeur qui désire s'assurer que la divulgation requise en vertu de l'article 19 a été faite.

**Autres opérations commerciales interdites**

**15(4)** Sauf si permis au paragraphe (3), et sauf pour les transactions exemptées en vertu de l'alinéa 41(1)h), un représentant officiel ou un vendeur immobilier ne peut se livrer à des transactions ou faire le commerce de biens immeubles pour son propre compte ou au nom d'une personne autre que son employeur.

**Rapport à l'employeur**

**15(5)** Tout représentant officiel et vendeur immobilier fait rapport auprès de son employeur de toute transaction ou opération commerciale faite par lui au nom de son employeur dès qu'il y devient partie, et l'employeur l'inscrit dans ses livres.

**Représentants officiels et vendeurs payés par l'employeur**

**15(6)** Aucun représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut recouvrer, tenter de recouvrer ou avoir le droit de recouvrer toute rémunération ou récompense, à l'égard d'une transaction de biens immeubles, d'une personne autre que son employeur.

**Conditional registration**

**16** The registrar may, and when so directed by the commission shall, include as a part of any certificate of registration under this Act, such reasonable terms, conditions or restrictions, as may be deemed necessary, and the commission may vary, add to, or revoke any such terms, conditions and restrictions.

**Expiry of registration**

**17(1)** Subject to subsection (2), unless previously cancelled, every registration under this Act, except a temporary registration, expires at the end of one year from its commencement, but may be renewed for a further year upon application made under subsection 12(1).

**Extension of registration**

**17(2)** In order to spread the issuing of renewals of registration over the calendar year, the registrar may, on the direction of the commission, extend the duration of a registration for any period not exceeding four months.

**18** Repealed.

S.M. 1994, c. 12, s. 5.

**Inscription conditionnelle**

**16** Le registraire peut, et sur ordre de la Commission doit, inclure sur un certificat d'inscription octroyé en vertu de la présente loi toutes modalités raisonnables ou restrictions jugées nécessaires, et la Commission peut modifier, accroître ou annuler ces modalités et restrictions.

**Renouvellement d'inscription**

**17(1)** Sous réserve du paragraphe (2), à moins d'une révocation antérieure, toute inscription accordée en vertu de la présente loi, à l'exception d'une inscription temporaire, expire un an après sa date d'entrée en vigueur, mais le renouvellement de l'inscription pour une année additionnelle peut être fait en présentant une demande en conformité avec le paragraphe 12(1).

**Prolongation d'inscription**

**17(2)** Pour que l'octroi des renouvellements d'inscriptions puisse être échelonné sur l'année civile, le registraire peut, sur directive de la Commission, prolonger la durée d'une inscription pour une période ne dépassant pas quatre mois.

**18** Abrogé.

L.M. 1994, c. 12, art. 5.

**PART II****REGULATION OF  
BROKERS AND SALESMEN****Definition**

**19(1)** In this section "**associate**" when used to refer to an associate of a broker, means

- (a) if the broker is a partnership, any partner therein;
- (b) if the broker is a corporation, any director or officer of, or person who has a material interest in, the corporation;
- (c) any authorized official or salesman of the broker;
- (d) the spouse of the broker or of any individual included in clause (a), (b) or (c); and
- (e) any corporation, firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization in which the broker or any person included in clauses (a) to (d), inclusive, has a material interest;

**PARTIE II****RÉGLEMENTATION DES  
ACTIVITÉS DES COURTIER  
ET DES VENDEURS IMMOBILIERS****Définition**

**19(1)** Dans le présent article, le mot « **associé** », lorsqu'il se rapporte à l'associé d'un courtier, désigne :

- a) si le courtier est une société en nom collectif, tout associé;
- b) si le courtier est une corporation, tout dirigeant ou cadre de la corporation ou toute personne y ayant des intérêts importants;
- c) tout représentant officiel ou vendeur immobilier du courtier;
- d) le conjoint du courtier ou de tous les particuliers énumérés aux alinéas a), b) ou c);
- e) toute corporation, firme, association, société en nom collectif, ou tout syndicat ou autre organisme sans personnalité morale dans lequel le courtier ou une personne énumérée dans les alinéas a) à d) possède des intérêts importants,

and, for the purposes of this section,

(f) a person has a material interest in a corporation if he holds not less than 5%, in market value, of its capital stock; and

(g) a person has a material interest in a firm, partnership, association, syndicate, or other unincorporated organization if he holds not less than 5% of its capital or is entitled to receive not less than 5% of its profits.

#### **Purchase by broker, etc., of property listed**

**19(2)** Where any real estate which is listed with a broker for sale, or any interest therein, is purchased by that broker or by an associate of that broker or by any nominee for that broker or for any associate of that broker, the vendor is not liable to pay any commission on the sale.

#### **Purchase by selling broker, etc., on co-operative listing**

**19(3)** Where any real estate is listed with a broker for sale under any system or arrangement whereby another broker who obtained an acceptable offer would be entitled to receive a share of the commission, if any such other broker, or any associate of any such other broker, or any nominee for any such other broker or associate thereof, purchases the real estate or any interest therein

(a) that other broker is not entitled to receive any share of the commission; and

(b) the commission that would otherwise be payable by the vendor shall be reduced by the amount that would normally be payable under that system or arrangement to the broker who obtained the offer.

#### **Disclosure required**

**19(4)** Where any broker or associate of a broker, or any nominee for a broker or for an associate of a broker, makes or offers to make a purchase to which subsection (2) or (3) applies, the broker or the associate, as the case may be, shall disclose to the vendor or owner in writing

(a) the identity of the purchaser or the offeror;

(b) the circumstances that make subsection (2) or (3) applicable; and

(c) the fact that no commission, or a reduced commission, as the case may be, is payable;

et, pour les fins du présent article :

f) une personne possède des intérêts importants dans une corporation si elle détient au moins 5 % de son capital-actions, évalué à la valeur du marché;

g) une personne possède des intérêts importants dans une firme, société en nom collectif, association ou dans un syndicat ou autre organisme sans personnalité morale si elle détient au moins 5 % de son capital ou si elle a le droit de recevoir au moins 5 % de ses bénéfices.

#### **Achat de biens immeubles par le courtier**

**19(2)** Lorsque des biens immeubles inscrits pour vente auprès d'un courtier, ou tout intérêt s'y rapportant, sont achetés par ce courtier, l'un de ses associés, ou un fondé de pouvoir du courtier, ou pour l'un des associés du courtier, le vendeur n'est pas tenu de payer une commission sur la vente.

#### **Ententes entre courtiers**

**19(3)** Lorsque des biens immeubles sont inscrits pour vente auprès d'un courtier en vertu d'un système ou d'un arrangement par lequel un autre courtier ayant reçu une offre acceptable a le droit de recevoir une portion de la commission, si cet autre courtier, l'un de ses associés, un fondé de pouvoir de cet autre courtier ou de l'un de ses associés, achète les biens immeubles ou tout intérêt s'y rapportant :

a) d'une part, cet autre courtier n'a pas le droit de recevoir une portion de la commission;

b) d'autre part, la commission qui serait autrement payable par le vendeur est réduite du montant qui serait normalement payable au courtier ayant reçu l'offre en vertu de ce système ou de cet arrangement.

#### **Divulgence requise**

**19(4)** Lorsqu'un courtier, un des associés d'un courtier, ou un fondé de pouvoir d'un courtier ou d'un associé d'un courtier, fait une offre d'achat ou un achat auquel s'applique le paragraphe (2) ou (3), le courtier ou l'associé, selon le cas, doit divulguer par écrit au vendeur ou au propriétaire :

a) l'identité de l'acheteur ou de la personne faisant l'offre;

b) les circonstances rendant le paragraphe (2) ou (3) applicable;

c) le fait qu'une commission réduite est payable, ou qu'aucune commission n'est payable, selon le cas,



and the disclosure shall be made, or, if previously made, shall be repeated, in the offer to purchase or other written agreement for the sale of the property.

#### **Commission not payable may be recovered**

**19(5)** If the disclosure required by subsection (4) is duly made, and the vendor, after the completion of the sale, voluntarily pays any commission which he is not liable to pay, he cannot thereafter recover it; but in any other case a vendor who has paid any commission for which he is not liable under subsection (2), or has paid a commission of a larger amount than is payable under subsection (3), shall be entitled to recover that commission or the excess, as the case may be, whether the required disclosure has been made or not.

#### **Consequences of non-disclosure**

**19(6)** Where subsection (2) or (3) applies, if disclosure is not made as and when required under subsection (4),

(a) the vendor may rescind the sale within 30 days after he becomes aware of the circumstances that make subsection (2) or (3) applicable, and, if the purchaser has parted with title to the real estate, or is otherwise unable to restore it to the vendor, may recover from the purchaser any loss he thereby suffers; and

(b) if the vendor rescinds the sale under this subsection, and the case falls within subsection (3), the vendor is not liable to pay, and may recover if he has already paid, the share of commission otherwise payable to the broker with whom the real estate was listed, unless that broker can establish that neither he nor any of his authorized officials or salesmen knew, or ought reasonably to have suspected, the existence of the circumstances that made subsection (3) applicable.

#### **Broker not to submit contravening offer**

**19(7)** No broker, authorized official or salesman shall submit to a vendor or owner, or forward or transmit for submission to a vendor or owner, an offer or agreement to purchase which contravenes subsection (4) unless he is unaware that it contravenes subsection (4).

#### **"Sale" to include "lease"**

**19(8)** In subsections (2) to (7),

et la divulgation doit être faite, ou si elle a déjà été faite elle doit être répétée, dans l'offre d'achat ou dans toute autre entente écrite concernant la vente des biens.

#### **Recouvrement de la commission**

**19(5)** Si la divulgation requise au paragraphe (4) est dûment faite, et que le vendeur, après que la vente soit terminée, paie volontairement une commission à laquelle il n'est pas tenu, il ne peut la recouvrer par la suite; mais dans tout autre cas un vendeur ayant payé une commission à laquelle il n'est pas tenu en vertu du paragraphe (2), ou ayant payé une commission excédant le montant dû en vertu du paragraphe (3), a le droit de recouvrer cette commission ou la portion excédentaire, selon le cas, que la divulgation ait été faite ou non.

#### **Conséquences de la non divulgation**

**19(6)** Lorsque le paragraphe (2) ou (3) s'applique, si la divulgation en vertu du paragraphe (4) est requise mais n'est pas faite :

a) le vendeur peut résoudre la vente dans les 30 jours de la connaissance des circonstances rendant applicable le paragraphe (2) ou (3), et si l'acheteur s'est départi du titre des biens immeubles ou est autrement incapable de les rendre au vendeur, le vendeur peut recouvrer de l'acheteur toute perte encourue de ce fait;

b) si le vendeur résout la vente conformément au présent paragraphe pour l'un des cas visés au paragraphe (3), il n'est pas tenu de payer, et peut recouvrer s'il a déjà payé, la portion de la commission autrement payable au courtier auprès de qui les biens immeubles étaient inscrits, à moins que le courtier puisse établir que ni lui ni l'un de ses représentants officiels ou vendeurs immobiliers ne savaient, ou ne pouvaient raisonnablement se douter, que les circonstances rendant le paragraphe (3) applicable étaient présentes.

#### **Offre interdite**

**19(7)** Aucun courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut soumettre, ou envoyer ou transmettre pour soumission, une offre ou entente au vendeur ou propriétaire pour un achat en contravention du paragraphe (4), sauf s'il ignore que cet achat contrevient au paragraphe (4).

#### **« Vente » comprend « location »**

**19(8)** Les définitions qui suivent s'appliquent aux paragraphes (2) à (7).

"**purchase**" includes taking on lease; (« achat »)

"**purchaser**" includes a tenant; (« acheteur »)

"**sale**" includes lease; (« vente ») and

"**vendor**" includes a landlord. (« vendeur »)

« **achat** » S'entend en outre de la prise à bail. ("purchase")

« **acheteur** » S'entend en outre d'un locataire. ("purchaser")

« **vendeur** » S'entend en outre d'un locateur. ("vendor")

« **vente** » S'entend en outre de la location. ("sale")

#### **Disclosure of interest by broker, etc., on sale**

**19(9)** No broker shall show to a prospective purchaser or otherwise solicit an offer to purchase any real estate owned by him or by his associate without disclosing that it is so owned, and no authorized official or salesman shall show to a prospective purchaser or otherwise solicit an offer to purchase any real estate owned by the broker by whom he is recorded in the register to be employed, or by an associate of that broker, without disclosing that it is so owned.

#### **Consequences of non-disclosure**

**19(10)** Where subsection (9) applies, a purchaser to whom disclosure required under subsection (9) has not been made may rescind his purchase within 30 days after he becomes aware of the circumstances that make subsection (9) applicable.

#### **Exceptions**

**19(11)** Subsections (9) and (10) do not apply to new buildings, whether completed, under construction, or to be constructed, which are being marketed by the builder himself or by his usual sales agent, if the name of the builder and of the sales agent, if any, is disclosed in advertisements thereof.

#### **Indemnity on rescission**

**19(12)** On the rescission of any sale, lease or purchase under this section, the party rescinding is entitled to be indemnified by the other party thereto against any obligations which he has incurred under the sale, lease or purchase so rescinded.

#### **Divulgence de l'intérêt du courtier**

**19(9)** Aucun courtier ne peut montrer des biens immeubles lui appartenant ou appartenant à un associé, à un acheteur éventuel ou autrement solliciter une offre d'achat concernant ces biens sans divulguer que le courtier ou l'associé, selon le cas, en est le propriétaire; et aucun représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut montrer des biens immeubles appartenant au courtier qui l'emploie et par lequel il est inscrit au registre du courtage immobilier ou appartenant à un associé du courtier, à un acheteur éventuel ou autrement solliciter une offre d'achat concernant ces biens sans divulguer que ce courtier ou cet associé en est le propriétaire.

#### **Conséquences de la non divulgation**

**19(10)** Lorsque le paragraphe (9) s'applique, un acheteur pour qui la divulgation requise au paragraphe (9) n'a pas été faite peut résoudre son achat dans les 30 jours de sa connaissance des circonstances rendant le paragraphe (9) applicable.

#### **Exceptions**

**19(11)** Les paragraphes (9) et (10) ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs, qu'ils soient complétés, en construction ou à construire, lorsqu'ils sont vendus par le constructeur lui-même ou par son agent de vente habituel, si le nom du constructeur et des représentants, s'il y a lieu, est divulgué dans la publicité du constructeur.

#### **Indemnité**

**19(12)** Sur résolution d'une vente, d'une location ou d'un achat en vertu du présent article, la partie qui demande la résolution a le droit d'être indemnisée par l'autre partie contractante à l'égard de toute obligation découlant de la vente, de la location ou de l'achat ainsi résolu.

**Disclosure by all registrants when purchasing**

**19(13)** No broker, authorized official or salesman shall purchase or offer to purchase any real estate whatsoever without disclosing in the offer or agreement that he is a broker, authorized official or salesman, but it is sufficient disclosure to describe himself by any words which fairly convey that he is engaged in the real estate business.

**Exclusive listing to be in duplicate, etc.**

**20** Two or more copies of each exclusive listing shall be completed and executed, and shall clearly show

- (a) the date on which it was executed;
- (b) the date on which it expires;

and an executed copy thereof, immediately upon execution shall be furnished by the broker, salesman or authorized official to the person granting the listing.

**Offer to purchase to be in writing**

**21(1)** Every offer to purchase real estate, obtained by a broker, salesman or authorized official, shall be in writing, completed in not less than quadruplicate if there is only one broker involved in the transaction, and otherwise in not less than quintuplicate, executed by the offeror in the presence of a witness, and the broker, salesman or authorized official as the case may be shall deliver the duplicate copy thereof immediately upon execution to the offeror.

**Acceptance of offer to purchase to be in writing**

**21(2)** Where a broker, authorized official or salesman presents an offer to purchase real estate to a vendor for his acceptance and the vendor accepts the offer, the broker, authorized official or salesman, as the case may be, shall obtain the acceptance in writing signed by the vendor and duly witnessed, in not less than duplicate, leave one copy thereof with the vendor and immediately notify the purchaser of the acceptance by delivering a copy of the acceptance to the purchaser.

**Divulgateion**

**19(13)** Aucun courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut acheter ou offrir d'acheter des biens immeubles quels qu'ils soient, sans divulguer dans l'offre ou l'entente qu'il est courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier, mais la divulgation est suffisante s'il se décrit avec des mots rendant assez bien l'idée qu'il travaille dans le domaine des biens immeubles.

**Exemplaires de mandat exclusif**

**20** Deux exemplaires ou plus de chaque mandat exclusif doivent être remplis et signés, et le courtier, le vendeur immobilier ou le représentant officiel doit remettre immédiatement après signature un des exemplaires signés à la personne donnant le mandat. Ces exemplaires doivent indiquer clairement :

- a) la date de signature;
- b) la date de la fin du mandat.

**Offre d'achat écrite**

**21(1)** Toute offre pour acheter des biens immeubles, reçue par un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel, doit être faite par écrit, remplie en quatre exemplaires ou plus si un seul courtier est impliqué dans la transaction, et autrement en cinq exemplaires ou plus, signés par le pollicitant en présence d'un témoin, et le courtier, le vendeur immobilier ou le représentant officiel, selon le cas, remet immédiatement après signature un des exemplaires à cette personne.

**Acceptation écrite**

**21(2)** Le courtier, le représentant officiel ou le vendeur immobilier qui présente une offre d'achat au vendeur pour acceptation doit, lorsque le vendeur accepte l'offre, obtenir l'acceptation par écrit, signée par le vendeur en présence d'un témoin, en deux exemplaires ou plus, en laisser une copie au vendeur et aviser immédiatement l'acheteur de l'acceptation en lui transmettant une copie de l'acceptation.

**Use of printed form**

**21(3)** Every offer obtained by a broker, authorized official or salesman to purchase real estate consisting of a single family residential house or a single family residential unit in a condominium shall be on a printed form as prescribed by the regulations and shall have appended thereto a printed form of acceptance as prescribed by the regulations.

**Exception**

**21(4)** Subsection (3) does not apply

- (a) where the offer is prepared for use in respect of the trade in respect of which it is used, by a solicitor entitled to practise in the Province of Manitoba and acting on behalf of the offerer or the offeree; or
- (b) where the offer is an offer to purchase real estate from Canada Mortgage and Housing Corporation; or
- (c) where the offer includes an offer respecting the construction of a building on the real estate in respect of which the offer is made and provides that the deposit, if any, shall be paid either to a registered real estate broker or to a member of the Law Society of Manitoba entitled to practise as a solicitor in the province; or
- (d) where the offer is an offer to purchase real estate on which a building is under construction and provides that the deposit, if any, shall be paid either to a registered real estate broker or to a member of the Law Society of Manitoba entitled to practise as a solicitor in the province.

S.M. 1988-89, c. 13, s. 37.

**Contents of offer to purchase**

**22(1)** Every offer under section 21 shall, before execution by either a vendor or a purchaser, clearly show the following particulars:

- (a) the date on which the offer is made;
- (b) the names and addresses of the offerer and offeree;
- (c) the street address or legal description of the real estate concerned;
- (d) the price offered by the offerer and the terms and conditions of the purchase;
- (e) the amount of deposit, if any, made by the offerer at the time of the offer and whether or not the deposit is to form part of the purchase price;
- (f) any promise, undertaking or guarantee made or given by the broker, authorized official or salesman that he will

**Utilisation d'une formule**

**21(3)** Toute offre reçue par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier pour l'achat de biens immeubles consistant en une maison résidentielle unifamiliale ou une unité résidentielle unifamiliale dans un condominium, doit être faite sur le formulaire prescrit par règlement et être accompagnée du formulaire d'acceptation prescrit par règlement.

**Exception**

**21(4)** Le paragraphe (3) ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) lorsque l'offre est préparée et utilisée pour les fins d'une opération commerciale, par un avocat habile à exercer le droit dans la province du Manitoba et agissant au nom du pollicitant ou du pollicité;
- b) lorsque l'offre consiste en une offre d'acheter des biens immeubles faite par la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- c) lorsque l'offre comprend une offre concernant la construction d'un bâtiment sur les biens immeubles faisant l'objet de l'offre, et stipule que le dépôt, s'il y a lieu, doit être payé soit à un courtier en immeubles inscrit, soit à un membre de la Société du Barreau du Manitoba habile à exercer le droit dans la province;
- d) lorsque l'offre consiste en une offre d'acheter des biens immeubles sur lesquels un bâtiment est en construction, et qu'elle stipule que le dépôt, s'il y a lieu, doit être payé soit à un courtier en immeubles inscrit, soit à un membre de la Société du Barreau du Manitoba habile à exercer le droit dans la province.

**Contenu de l'offre d'achat**

**22(1)** Toute offre faite en vertu de l'article 21 doit, avant d'être signée par un vendeur ou acheteur, indiquer clairement les détails suivants :

- a) la date où l'offre est faite;
- b) les nom et adresse du pollicitant et du pollicité;
- c) l'adresse ou la description légale des biens immeubles concernés;
- d) le prix offert par le pollicitant et les modalités de l'achat;
- e) le montant du dépôt, s'il y a lieu, fait par le pollicitant au moment de l'offre et si le dépôt fait partie ou non du prix d'achat;
- f) toute promesse ou garantie faite ou donnée par le courtier, le représentant officiel ou le vendeur immobilier selon laquelle, selon le cas, il :

- (i) arrange for the offerer the resale of the real estate that he is offering to purchase, or
  - (ii) purchase or obtain a purchaser for any real estate owned by the offerer, or
  - (iii) procure or arrange a mortgage or an extension or renewal of a mortgage or lease for the offerer, or
  - (iv) purchase or obtain a purchaser for a mortgage or in any other way obtain a loan for the offerer;
- (g) a brief description and list of any chattels that are to be included in the sale price;
- (h) the date of possession by the offerer and whether possession shall be vacant or otherwise;
- (i) the date of adjustments;
- (j) the date by which the offer must be accepted by the offeree;
- (k) the name of the broker by whom, or by whose authorized official or salesman, the offer was obtained.

#### **Accepted offer to show commission payable**

**22(2)** Where an offer to purchase real estate submitted through a broker, authorized official or salesman, is accepted by the offeree the acceptance shall show

- (a) the date of the acceptance; and
- (b) the total amount of commission, if any, to be paid to the broker, by the offeree, stated either as a lump sum or as a percentage of the sale price.

#### **Non-compliance to invalidate offer and acceptance**

**23** Non-compliance with section 22 does not of itself render an offer to purchase real estate and the acceptance thereof invalid; but where the non-compliance is by a broker, authorized official or salesman, as the case may be, acting in bad faith, he thereby forfeits his right to any commission which might otherwise be payable to him.

- (i) s'occupera pour le pollicitant de la revente des biens immeubles que celui-ci offre d'acheter,
- (ii) achètera ou trouvera un acheteur pour les biens immeubles possédés par le pollicitant,
- (iii) procurera au pollicitant ou s'occupera pour lui d'une hypothèque, ou de la prolongation ou du renouvellement d'une hypothèque ou d'un bail,
- (iv) achètera ou trouvera un acheteur pour une hypothèque, ou obtiendra de quelque autre façon un prêt pour le pollicitant;

- g) une brève description et une liste des meubles qui seront inclus dans le prix de vente;
- h) la date de prise de possession par le pollicitant, et si la possession doit être libre immédiatement ou réglée de quelque autre façon;
- i) la date des ajustements;
- j) la date à laquelle l'offre doit au plus tard être acceptée par le pollicité;
- k) le nom du courtier ayant reçu l'offre ou dont le représentant officiel ou le vendeur immobilier a reçu l'offre.

#### **Indication de commission sur l'acceptation**

**22(2)** Lorsqu'une offre d'acheter des biens immeubles, faite par l'entremise d'un courtier, d'un représentant officiel ou d'un vendeur immobilier, est acceptée par le pollicité, l'acceptation doit indiquer :

- a) la date d'acceptation;
- b) le montant total de la commission, s'il y a lieu, que doit payer le pollicité au courtier, indiqué soit comme somme globale, soit comme pourcentage du prix de vente.

#### **Conséquence de l'inobservation de l'article 22**

**23** L'inobservation de l'article 22 ne rend pas en soi invalides une offre d'acheter des biens immeubles et l'acceptation de cette offre, mais lorsque l'inobservation est faite par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier, selon le cas, agissant de mauvaise foi, il perd de ce fait son droit à la commission qui aurait autrement pu lui être payable.

**Employment of unregistered salesman prohibited**

**24(1)** No broker shall retain in his employ as a salesman a person who is not duly registered as such under this Act, or directly or indirectly, pay to any person a commission, salary or other remuneration in connection with a trade or transaction in real estate unless that person is duly registered as a salesman in the employ of the broker concerned or is an authorized official of that broker.

**Where subsec. (1) not applicable**

**24(2)** Subsection (1) does not apply

(a) to office staff or persons engaged in clerical, accounting or caretaking duties in the employ of the broker, and not otherwise engaged in the transaction of real estate business; or

(b) to the division of commissions among brokers duly registered under this Act, or under an Act of any province of Canada; or

(c) to the payment of a commission, salary or other remuneration in connection with a trade or transaction in real estate to a broker engaged in brokerage activity under the laws of a jurisdiction outside of Canada, if the broker is not in violation of any applicable law of Manitoba.

**Moneys to be turned over to broker**

**25** Every authorized official and every salesman registered under this Act shall immediately, upon receipt, pay over to his employer all moneys he receives in connection with any transaction in real estate or otherwise on his employer's behalf.

**Trust money and trust accounts**

**26(1)** Every broker shall maintain in a bank an account designated as a trust account and shall deposit in the account any trust money received in connection with a trade or transaction, and shall at all times keep trust money separate and apart from other money and shall disburse trust money only in accordance with the terms upon which it is received.

**Interdiction d'employer des vendeurs non inscrits**

**24(1)** Nul courtier ne peut ni employer à titre de vendeur immobilier une personne qui n'est pas dûment inscrite à ce titre sous le régime de la présente loi, ni verser, directement ou indirectement, à quiconque une commission, un salaire ou autre rémunération à l'égard d'une opération commerciale ou d'une transaction concernant des biens immeubles, à moins que la personne ne soit dûment inscrite à titre de vendeur immobilier à son service ou qu'elle ne soit un de ses représentants officiels.

**Exception**

**24(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas :

a) aux employés de bureau ou aux personnes à l'emploi du courtier pour du travail de bureau, de comptabilité ou de conciergerie, et non autrement impliqués dans des transactions concernant le domaine des biens immeubles;

b) au partage des commissions entre courtiers dûment inscrits sous le régime de la présente loi ou d'une loi d'une province canadienne;

c) au paiement d'une commission, salaire ou autre rémunération se rapportant à la transaction ou au commerce de biens immeubles, versé à un courtier se livrant à des opérations de courtage en vertu des lois d'une instance située à l'extérieur du Canada, lorsque le courtier n'agit pas à l'encontre d'une loi applicable du Manitoba.

**Sommes remises au courtier**

**25** Tout représentant officiel et tout vendeur immobilier inscrit sous le régime de la présente loi doivent, dès qu'il les reçoivent, remettre à leur employeur toutes sommes qu'ils reçoivent à l'égard d'une transaction immobilière ou autrement au nom de leur employeur.

**Sommes et comptes en fiducie**

**26(1)** Tout courtier doit maintenir dans une banque un compte en fiducie dans lequel il dépose les sommes en fiducie qu'il reçoit à l'égard d'opérations commerciales ou de transactions immobilières. Il doit en tout temps garder les sommes en fiducie à part ses autres sommes et les déboursier uniquement en conformité avec les dispositions des conventions correspondantes.

**Interest on trust money**

**26(1.1)** Subject to subsection (1.4), all trust moneys received by a broker from or for any person in respect of a transaction or trade in real estate shall be deposited in an interest-bearing bank account kept by the broker.

**Broker as trustee to remit to commission**

**26(1.2)** A broker making a deposit pursuant to subsection (1.1) is deemed to hold any interest earnings resulting therefrom as trustee for the commission and the broker shall direct the bank to remit such earnings, less charges pertaining directly to the calculation and remittance of the interest, to the commission at such times and in such manner as the commission may direct.

**Broker need not account**

**26(1.3)** A broker is not required to account to any person other than the commission for interest remitted to the commission under subsection (1.2).

**Exemption**

**26(1.4)** Notwithstanding subsection (1.1), trust money received by a broker from or for any person in respect of a transaction or trade in real estate may be deposited in an interest-bearing account separate from any other account kept by the broker or be invested in a term plan or a guaranteed term plan of a bank, where the broker has written instructions to do so from all persons having an interest in the money at the time of the deposit or the investment.

**Broker as trustee**

**26(1.5)** A broker acting under subsection (1.4) is deemed to hold the money and the interest earned thereon as trustee for the persons on whose behalf the money is held and the broker shall account to such persons.

**Intérêts**

**26(1.1)** Sous réserve du paragraphe (1.4), les sommes en fiducie qu'un courtier reçoit d'une personne ou pour une personne à l'égard d'une transaction immobilière ou d'une opération commerciale doit être déposé dans un compte en banque portant intérêt détenu par le courtier.

**Fiduciaire**

**26(1.2)** Le courtier qui fait un dépôt conformément au paragraphe (1.1) est réputé détenir tout revenu d'intérêt qui en provient à titre de fiduciaire pour la Commission. Le courtier doit donner instruction à la banque de remettre ces revenus, déduction faite des frais se rapportant directement au calcul et à la remise des intérêts, à la Commission au moment prévu et de la manière prescrite par cette dernière.

**Reddition de compte**

**26(1.3)** Un courtier n'est tenu de rendre compte à personne d'autre qu'à la Commission des intérêts remis à cette dernière conformément au paragraphe (1.2).

**Exemption**

**26(1.4)** Par dérogation au paragraphe (1.1), les sommes en fiducie qu'un courtier reçoit d'une personne ou pour une personne à l'égard d'une transaction immobilière ou d'une opération commerciale peuvent être déposées dans un compte en banque portant intérêt distinct des autres comptes du courtier ou être placées dans un plan à terme ou un plan à terme garanti d'une banque lorsque le courtier a reçu, de toutes les personnes qui ont un intérêt dans ces sommes au moment du dépôt ou du placement, des instructions écrites d'agir ainsi.

**Fiduciaire**

**26(1.5)** Le courtier qui agit conformément au paragraphe (1.4) est réputé détenir les sommes et les intérêts qu'elles portent à titre de fiduciaire pour les personnes au nom desquelles ces sommes sont détenues. Le courtier doit rendre compte à ces personnes.

**Standard of Care**

**26(1.6)** A broker acting under subsection (1.4) shall exercise the judgment and care that a person of prudence, discretion and intelligence would exercise in administering the property of others and receipt of the written instructions mentioned in subsection (1.4) does not relieve the broker of the duty to exercise such judgment and care.

**Use of interest**

**26(1.7)** Interest received by the commission under subsection (1.2) shall be held by the commission in an interest-bearing account and may be used in such proportions as the commission may determine

- (a) repealed, S.M. 1997, c. 52, s. 17;
- (b) to provide funding for educational programs relating to the real estate industry and the objectives of the Act;
- (c) to provide funding for not-for-profit initiatives to promote affordable home ownership and area revitalization; and
- (d) to provide funding for other programs that the commission may authorize in furtherance of the objectives of the Act.

**Consolidated Revenue Fund**

**26(1.8)** The balance, if any, remaining in the account established by the commission pursuant to subsection (1.7), after the expenditures made pursuant to the subsection, shall be paid into the Consolidated Revenue Fund on March 31 each year.

**Existing programs**

**26(1.9)** For the purposes of subsection (1.8), the commission may withhold the balance in the account, or a portion thereof, as may be required to meet the future costs of existing programs commissioned or undertaken under subsection (1.7) as of March 31 each year.

**Accomplissement des fonctions**

**26(1.6)** Le courtier qui agit conformément au paragraphe (1.4) doit faire preuve d'un jugement et d'une attention comparables à ceux dont ferait preuve une personne prudente, discrète et avisée dans la gestion des biens d'autrui. Le fait de recevoir les instructions écrites visées au paragraphe (1.4) ne relève pas le courtier de l'obligation de faire preuve de jugement et d'attention.

**Affectation des intérêts**

**26(1.7)** Les intérêts que reçoit la Commission en application du paragraphe (1.2) sont détenus par celle-ci dans un compte portant intérêt et peuvent être affectés aux fins suivantes, dans la proportion qu'elle détermine :

- a) abrogé, L.M. 1997, c. 52, art. 17;
- b) le financement des programmes éducatifs relatifs au courtage immobilier et à l'objet de la *Loi*;
- c) le financement d'initiatives à but non lucratif permettant aux personnes de posséder une propriété à un prix raisonnable et favorisant la revitalisation des régions;
- d) le financement d'autres programmes autorisés par la Commission en vue de la réalisation de l'objet de la *Loi*.

**Trésor**

**26(1.8)** Le solde, s'il en est, d'un compte établi par la Commission conformément au paragraphe (1.7), après déduction des dépenses prévues à ce paragraphe, est versé au Trésor le 31 mars de chaque année.

**Programmes actuels**

**26(1.9)** Pour l'application du paragraphe (1.8), la Commission peut retenir tout ou partie du solde d'un compte, selon la somme qui est nécessaire pour payer les coûts futurs des programmes actuels demandés ou mis sur pied conformément au paragraphe (1.7) en date du 31 mars.



**Inspection of books, etc**

**26(2)** The registrar or any other person nominated by the commission for the purpose, may, at any time, inspect or examine the books, records, vouchers, cash, documents and accounts including the trust accounts of any broker.

**Access to books, etc.**

**26(3)** For the purpose of subsection (2) the registrar or any other person nominated by the commission shall be granted free access to all books, accounts, correspondence, documents, records, and bank accounts and any other records of a broker concerning real estate transactions and trades.

**Refusal to produce books, etc.**

**26(4)** Any person who refuses, withholds, conceals, falsifies or refuses to produce any document, book, record or any other matter or thing mentioned in subsection (3) is guilty of an offence and is liable, upon summary conviction, to the penalties prescribed under section 42.

**Definition of "bank"**

**26(5)** In this section "bank" includes a trust company or credit union.

**Freezing of trust account if broker loses registration**

**26(6)** When the registration of a person who is registered as a broker expires or is cancelled or suspended, the commission may, in writing or by telegram, direct any bank at which the person maintains a trust account to hold the balance then standing to the credit of that account, and any funds subsequently deposited in it, in accordance with subsection (7), and the failure without reasonable excuse by a bank to comply with any such direction constitutes an offence.

**Effect of freezing**

**26(7)** When a direction has been given under subsection (6) with respect to an account of any person

(a) while the direction remains in force, no withdrawal shall be made from the account without the written consent of the registrar or of some other person named for the purpose by the commission in the direction;

**Inspection des livres**

**26(2)** Le registraire ou toute autre personne désignée à cette fin par la Commission peut, en tout temps, examiner les livres, registres, pièces justificatives, espèces, documents et relevés de comptes bancaires, y compris les comptes en fiducie, d'un courtier.

**Accès aux livres**

**26(3)** Aux fins du paragraphe (2), le registraire ou toute autre personne désignée par la Commission doit obtenir libre accès à tout livre, compte, registre, correspondance, document et compte de banque et tout autre registre du courtier à l'égard des transactions et opérations commerciales concernant des biens immeubles.

**Refus de fournir des livres**

**26(4)** Commet une infraction et se rend passible, sur déclaration sommaire de culpabilité, des peines prescrites à l'article 42, quiconque retient, cache, falsifie ou refuse de fournir un livre, registre, document, ou tout autre document ou objet visé au paragraphe (3).

**Définition de « banque »**

**26(5)** Pour l'application du présent article, sont assimilées aux banques les corporations de fiducie et les caisses populaires.

**Blocage des comptes en fiducie**

**26(6)** Lorsque l'inscription d'une personne inscrite à titre de courtier expire ou est révoquée ou suspendue, la Commission peut, par lettre ou télégramme, ordonner à une banque où le courtier détient un compte en fiducie de bloquer le solde créditeur demeurant alors dans le compte, ainsi que les sommes qui y sont déposées par la suite, conformément au paragraphe (7). L'omission de la banque, sans excuse raisonnable, de se conformer à un tel ordre constitue une infraction.

**Effet de l'ordre**

**26(7)** Lorsqu'un ordre est donné à l'égard des sommes visées au paragraphe (6) :

a) ces sommes ne peuvent être débloquées, en tout ou en partie, sans le consentement écrit du registraire ou de la personne désignée à cette fin par la Commission, dont le nom apparaît dans l'ordre;

- (b) the direction remains in force until
- (i) the registration of that person as a broker has been renewed or reinstated and the registrar has notified the bank in writing that the direction is thereby terminated, or
  - (ii) the commission revokes the direction, or
  - (iii) the commission makes an order under subsection (11); and
- (c) subsection 35(2) applies to the direction as if it were a direction given under subsection 35(1).

### **Revocation of freezing**

**26(8)** The commission may revoke a direction under subsection (6) at any time and shall do so when it is satisfied that the balance remaining in the account is no longer subject to any trust and that there are no remaining uncompleted trades or transactions which will require trust money to be deposited in it.

### **Payment of trust money to commission**

**26(9)** Where a broker holds trust money in a trust account for a period of at least two years and

- (a) where two or more persons have an interest in the money and have failed to agree as to its disposition and no action has been commenced in court to resolve the matter;
- (b) the person or persons having an interest in the money have failed to submit a claim or give instructions to the broker for payment of the trust money;

b) l'ordre demeure en vigueur jusqu'à ce que, selon le cas :

- (i) l'inscription à titre de courtier de la personne visée par l'ordre soit renouvelée ou remise en vigueur et que le registraire ait avisé de la caducité de l'ordre la banque,
- (ii) la Commission révoque l'ordre,
- (iii) la Commission donne un ordre aux termes du paragraphe (11);

c) le paragraphe 35(2) s'applique à l'ordre comme s'il s'agissait d'un ordre donné en vertu du paragraphe 35(1).

### **Révocation de l'ordre de blocage**

**26(8)** La Commission a la faculté de révoquer en tout temps un ordre donné en application du paragraphe (6). Elle a l'obligation de révoquer un tel ordre lorsqu'elle conclut que le solde des sommes confiées à une banque ou à une autre personne ne fait plus l'objet d'une fiducie et qu'il n'y a plus d'opérations commerciales ou de transactions incomplètes à finaliser qui nécessiteraient le dépôt de nouvelles sommes en fiducie.

### **Paiement de sommes en fiducie à la Commission**

**26(9)** Le courtier, qui détient des sommes dans un compte en fiducie depuis au moins deux ans sans avoir été autorisé par écrit à continuer de les garder en fiducie par la ou les personnes qui y ont droit, peut, dans l'une ou l'autre des circonstances décrites ci-après, demander à la Commission la permission de les lui verser, et la Commission peut ordonner que ces sommes demeurent dans le compte en fiducie du courtier ou qu'elles lui soient confiées :

- a) deux personnes au moins ont un intérêt dans les sommes mais ne se sont pas entendues sur leur règlement, et aucune action n'a été introduite devant les tribunaux dans le but de régler la question;
- b) la ou les personnes qui ont un intérêt dans les sommes n'ont pas fait de demande ou donné de directives au courtier en ce qui concerne le règlement des sommes en fiducie;

(c) the person or persons having an interest in the money cannot be located by the broker; or

(d) the person or persons entitled to the money have not cashed the broker's cheque in payment of the money for a period of at least one year since the day the cheque was issued by the broker;

and the person or persons entitled to the money have not given written authorization for the broker to continue holding the money in trust, the broker may apply to the commission for permission to pay the money to the commission and the commission may direct that the money remain in the broker's trust account or be paid to the commission.

#### **Commission may require particulars**

**26(10)** Where an application is made by a broker under subsection (9), the commission may require the broker to furnish such information and documents as it requires to make a determination.

#### **Commission may order bank to pay over trust money**

**26(11)** Where the commission has given a direction to a bank under subsection (6), the commission may order the bank to pay all or part of the money in the trust account to the commission if the commission has reasonable grounds to believe that

- (a) the broker cannot be located;
- (b) in the case of a broker who is not an individual, the broker is bankrupt or no longer exists; or
- (c) in the case of a broker who is an individual, the broker is deceased.

#### **Commission to hold money in account**

**26(12)** Money received by the commission under subsection (9) or (11) shall be held in an interest-bearing account in the name of the commission.

#### **Annual payment to Consolidated Fund**

**26(13)** On March 31 of each year, any money in the account established by the commission under subsection (12), less any amount that the commission considers could be required within one year for the purpose of a payment under subsection (14), shall be paid into the Consolidated Fund.

c) le courtier n'arrive pas à retrouver la ou les personnes qui ont un intérêt dans les sommes;

d) le chèque représentant le règlement des sommes en fiducie que le courtier a établi à l'ordre de la ou des personnes qui ont droit à ces sommes n'a pas été encaissé alors que son établissement remonte à au moins un an.

#### **Renseignements exigibles**

**26(10)** La Commission peut exiger du courtier qui présente une demande aux termes du paragraphe (9) les renseignements et les documents dont elle a besoin pour prendre une décision.

#### **Ordre de paiement des sommes en fiducie**

**26(11)** La Commission peut ordonner à une banque à qui elle a déjà donné un ordre en vertu du paragraphe (6) de lui verser la totalité ou une partie des sommes à l'actif du compte en fiducie si elle a des motifs raisonnables de croire que :

- a) le courtier ne peut être retrouvé;
- b) le courtier, s'il ne s'agit pas d'un particulier, est en faillite ou n'existe plus;
- c) le courtier, s'il s'agit d'un particulier, est décédé.

#### **Garde des sommes par la Commission**

**26(12)** La Commission garde les sommes qu'elle reçoit en vertu du paragraphe (9) ou (11) dans un compte productif d'intérêts ouvert à son nom.

#### **Versement annuel au Trésor**

**26(13)** Les sommes à l'actif du compte que la Commission a ouvert en vertu du paragraphe (12), moins le montant que la Commission prévoit devoir rembourser dans l'année aux termes du paragraphe (14), sont versées au Trésor le 31 mars de chaque année.

**Refund of trust money**

**26(14)** Where a person establishes to the satisfaction of the commission that the person is entitled to money paid into the account referred to in subsection (12) or into the Consolidated Fund under subsection (13), the commission or the Minister of Finance shall pay the money to the person out of the account into which the money was last paid, without interest.

R.S.M. 1987 Supp., c. 27, s. 1; S.M. 1994, c. 12, s. 6; S.M. 1996, c. 5, s. 2; S.M. 1997, c. 52, s. 17.

**Broker to hold deposits as trustee and not as agent**

**27(1)** Subject to subsection (2), a broker who receives a deposit on any trade in real estate shall hold it as a trustee on behalf of all the parties to the trade in accordance with their respective rights under the offer or contract, and not as agent for any one of them, and shall have the responsibility to pay or account for it to the proper party and, in the event of any dispute between the parties in respect of the deposit, may pay the deposit into court on an interpleader.

**Exception**

**27(2)** Notwithstanding subsection (1), a broker may receive a deposit as agent for one party to a trade in real estate under an offer or contract which so provides if the offer or contract has been prepared or approved for use in that trade by a solicitor entitled to practise in the province who is acting on behalf of the other party or parties.

**27(3)** Repealed, R.S.M. 1987 Supp., c. 27, s. 2.

R.S.M. 1987 Supp., c. 27, s. 2; S.M. 1994, c. 12, s. 7.

**Records to be kept by broker for five years**

**28(1)** Unless otherwise provided by this Act, every broker shall retain in his office, the following matters, for a period of not less than five years:

- (a) one copy of each offer to purchase real estate obtained by him, his authorized official or a salesman registered in his employ;
- (b) a record showing in respect of each transaction or trade
  - (i) the date thereof,
  - (ii) the street address or legal description of the property concerned,

**Remboursement des sommes en fiducie**

**26(14)** La Commission ou le ministre des Finances rembourse, sans intérêt, les sommes qui ont été versées au compte visé au paragraphe (12) ou au Trésor en vertu du paragraphe (13) à la personne qui établit, à la satisfaction de la Commission, son droit aux sommes en question. Ces sommes sont remboursées à même le dernier compte dans lequel elles ont été versées.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 27, art. 1; L.R.M. 1987, corr.; L.M. 1994, c. 12, art. 6; L.M. 1996, c. 5, art. 2; L.M. 1997, c. 52, art. 17; L.M. 1999, c. 18, art. 22.

**Courtier agissant à titre de fiduciaire**

**27(1)** Sous réserve du paragraphe (2), un courtier qui reçoit un dépôt à l'égard du commerce de biens immeubles doit le conserver à titre de fiduciaire agissant au nom de toutes les parties à l'opération commerciale, en conformité avec leurs droits respectifs en vertu de l'offre ou du contrat, et non à titre d'agent agissant pour l'une d'elles, et a la responsabilité de remettre ce dépôt ou d'en rendre compte à qui de droit et, en cas de dispute entre les parties quant au dépôt, il peut consigner le dépôt à la cour sur entrepôt.

**Exception**

**27(2)** Malgré le paragraphe (1), un courtier peut recevoir, à titre d'agent pour une partie, un dépôt pour le commerce de biens immeubles, lorsque l'offre ou le contrat le stipule, si cette offre ou ce contrat a été préparé ou approuvé pour cette opération commerciale par un avocat habile à exercer le droit dans la province et agissant au nom des autres parties.

**27(3)** Abrogé, Suppl. L.R.M. 1987, c. 27, art. 2.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 27, art. 2; L.M. 1994, c. 12, art. 7.

**Conservation des registres durant cinq ans**

**28(1)** Sous réserve des dispositions de la présente loi, tout courtier doit conserver durant cinq ans, à son bureau, les documents suivants :

- a) une copie de chaque offre d'acheter des biens immeubles, reçue par lui, son représentant officiel ou un vendeur immobilier inscrit à son service;
- b) un registre indiquant à l'égard de chaque opération commerciale ou transaction :
  - (i) la date,
  - (ii) l'adresse ou une description légale des biens concernés,

(iii) the names and addresses of the vendor and purchaser,

(iv) the sale price, and

(v) the amount and manner of computation of the commission received by the broker.

(iii) les nom et adresse du vendeur et de l'acheteur,

(iv) le prix de vente,

(v) le montant de la commissino reçue par le courtier et la façon de la calculer.

#### **Books and records to be open for examination by the registrar**

**28(2)** All records and books of account required to be kept by a broker under this Act shall be open to examination at all times by the registrar or any other person appointed by the commission for the purpose.

#### **Inducement by broker etc., prohibited**

**29(1)** No broker, authorized official or salesman shall, as an inducement to procure a trade or transaction in real estate, make or give any promise, undertaking or guarantee that he will

(a) arrange a resale of any real estate for a person who offers to purchase it; or

(b) purchase, or obtain a purchaser for, any real estate; or

(c) procure or arrange a mortgage, or an extension or renewal of a mortgage or lease; or

(d) purchase, or obtain a purchaser for, a mortgage, or in any other way obtain a loan for any person;

unless the promise, undertaking or guarantee is made or given in writing, signed by the broker, authorized official or salesman, and delivered to the person induced, or intended to be induced, thereby.

#### **Failure to comply with subsec. (1) not to affect other rights**

**29(2)** Nothing in subsection (1) affects the right of a person to whom a verbal promise, undertaking or guarantee has been made or given to enforce the same.

#### **Examen des livres par le registraire**

**28(2)** Tous les registres et livres de compte devant être conservés par un courtier en vertu de la présente loi peuvent en tout temps être examinés par le registraire ou une autre personne désignée à cette fin par la Commission.

#### **Incitation interdite**

**29(1)** Sauf si une promesse, un engagement ou une garantie, fait dans le but d'inciter une personne à conclure une opération commerciale ou une transaction à l'égard de biens immeubles, est fait ou donné par écrit, signé par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier, et transmis à la personne visée, nul courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut faire ou donner une telle promesse ou garantie ou un tel engagement à l'effet qu'il :

a) s'occupera de la revente de biens immeubles pour une personne offrant de les acheter;

b) achètera ou trouvera un acheteur pour des biens immeubles;

c) procurera ou s'occupera d'une hypothèque, ou d'une prorogation ou d'un renouvellement d'une hypothèque ou d'un bail;

d) achètera ou trouvera un acheteur pour une hypothèque, ou obtiendra de quelque autre façon un prêt pour une personne.

#### **Validité de la promesse**

**29(2)** Le paragraphe (1) ne porte pas atteinte au droit d'une personne de faire respecter une promesse, une garantie, ou un engagement qui lui a été fait ou donné verbalement.

**No commission where another broker holds exclusive listing**

**30(1)** Where a broker, authorized official or salesman negotiates a trade in real estate which he knows is listed with another broker under an unexpired exclusive listing agreement, neither he nor his employer is, unless otherwise agreed to in writing by the vendor, entitled to a commission or other remuneration from the vendor.

**Inducement of breach of contract prohibited**

**30(2)** No broker, authorized official or salesman shall, directly or indirectly, induce any person to break or procure a breach of any contract for sale, purchase, rental or lease or other contract concerning real estate.

**Listing agreements**

**31(1)** Where any person enters into a written listing agreement with a broker, a signed copy thereof shall be delivered at the time of execution to that person by the broker, or by the authorized official or salesman of the broker who obtained it, as the case may be.

**Invalidity**

**31(2)** Every agreement under subsection (1)

- (a) which does not contain an expiry date therein, or a method of terminating the agreement; or
- (b) which contains more than one expiry date; or
- (c) a true copy whereof has not been delivered as provided under subsection (1);

is invalid.

**Aucune commission pour mandat d'un autre courtier**

**30(1)** Lorsqu'un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier négocie une opération commerciale à l'égard de biens immeubles, sachant qu'ils sont inscrits auprès d'un autre courtier en vertu d'une entente de mandat exclusif non expirée, ni lui ni son employeur n'a droit à une commission ou autre rémunération de la part du vendeur, sauf si autrement prévu par une entente écrite.

**Incitation à rompre un contrat interdite**

**30(2)** Nul courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut, directement ou indirectement, inciter une personne à rompre un contrat ou à obtenir une rupture de contrat à l'égard de la vente, l'achat, la location ou d'un autre contrat concernant des biens immeubles.

**Ententes immobilières**

**31(1)** Lorsqu'une personne conclut avec un courtier une entente immobilière écrite, le courtier, ou le représentant officiel ou le vendeur immobilier du courtier ayant obtenu l'entente, selon le cas, transmet une copie signée de cette entente à cette personne au moment de la signature.

**Cas de nullité de l'entente**

**31(2)** Est nulle toute entente conclue en vertu du paragraphe (1) dans les cas suivants :

- a) l'entente ne prévoit pas une date d'expiration de l'entente ou un moyen d'y mettre fin;
- b) l'entente prévoit plus d'une date d'expiration;
- c) une copie de l'entente n'a pas été transmise en conformité avec le paragraphe (1).

Act continues on page 29.

Suite à la page 29.

**Amount of commission**

**32(1)** Any commission or remuneration payable to a broker in respect of the negotiation of a sale or lease of real estate shall be an agreed sum or a sum based on a percentage of the sale price or rental value of the real estate.

**No commission payable on difference between list and actual sale price**

**32(2)** No broker, authorized official or salesman shall

(a) request or demand from any person, or enter into any arrangement with any person, for the payment of a commission or remuneration based on the difference between the price at which the real estate concerned was listed with the broker for sale or otherwise and the actual sale price thereof; or

(b) retain any commission or remuneration computed in a manner described in clause (a).

**Montant de la commission**

**32(1)** Une commission ou rémunération payable à un courtier, à l'égard de la négociation d'une vente ou d'une location de biens immeubles, doit être une somme convenue ou une somme basée sur un pourcentage du prix de vente ou de la valeur locative des biens immeubles.

**Exception**

**32(2)** Nul courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier ne peut :

a) exiger d'une personne ou demander à celle-ci le paiement d'une commission ou rémunération basée sur la différence entre le prix de liste du courtier quant à la vente ou autre disposition des biens immeubles en cause et le prix de vente réel de ces biens, ni conclure un arrangement à cet effet avec une personne;

b) conserver une commission ou rémunération calculée de la manière décrite à l'alinéa a).

**PART III****INVESTIGATION AND ACTION****Power to investigate**

**33** The commission of its own motion may, and upon complaint in writing shall, inquire into, hear, and determine, any matter or thing within its jurisdiction arising out of this Act; and in particular it may make, or authorize the making, of an inquiry to ascertain whether any fraudulent act or any offence against this Act or the regulations has been, is being, or is about to be, committed.

**Costs of an investigation**

**34(1)** Where the conduct of a registrant or authorized official has been the subject of an investigation under this Part and, as a result of the information obtained in the investigation,

(a) the registrant or authorized official is convicted of any offence created by this Act or of an offence under the *Criminal Code* (Canada) in connection with a trade or transaction in real estate; or

**PARTIE III****ENQUÊTE ET POUVOIRS****Pouvoir d'enquête**

**33** La Commission a la faculté, de sa propre initiative, et l'obligation, à la suite d'une plainte formulée par écrit, d'enquêter, de tenir une audience et de décider de toute question régie par la présente loi et relevant de sa compétence. Elle peut, notamment, enquêter ou autoriser à enquêter afin de déterminer si une fraude, ou une infraction à la présente loi ou aux règlements, a été commise, est en voie d'être commise ou est sur le point de l'être.

**Frais de l'enquête**

**34(1)** Lorsque la conduite d'une personne inscrite ou d'un représentant officiel a fait l'objet d'une enquête sous le régime de la présente partie et que, conséquemment aux renseignements obtenus lors de l'enquête, l'un des événements qui suivent se produit, la Commission peut ordonner à la personne inscrite ou au représentant officiel de payer, en tout ou en partie, les frais de l'enquête et de toute audience tenue à son issue :

a) la personne inscrite ou le représentant officiel est déclaré coupable d'une infraction à la présente loi au *Code criminel* (Canada), à l'égard du commerce ou de la transaction de biens immeubles;

(b) the registrant's registration is suspended or cancelled or the name of the authorized official has been deleted from the register; or

(c) the commission is satisfied that the registrant or authorized official has not adequately discharged his responsibilities to the commission, his customers or the public;

the commission may order the registrant or authorized official to pay the whole or part of the costs of the investigation and of any hearing convened as a result thereof, calculated on the basis of the fees prescribed under *The Securities Act*.

### Recovery of costs

**34(2)** Any costs ordered to be paid by a registrant or authorized official under this section are recoverable by the commission as a debt in court, and the commission may suspend the registration of the registrant, or of the employer of the authorized official, until the costs are paid.

### Freezing of funds

**35(1)** Where

(a) criminal proceedings in connection with, or arising out of, any trade or transaction in real estate or proceedings in respect of an offence created by this Act are about to be, or have been, instituted against any person; or

(b) it appears to the commission, either at the time it decides to make, or to authorize the making of, an inquiry under section 33 or during the course of or upon the completion of any such inquiry, that any person

(i) has committed, or is committing, or is about to commit, a fraudulent act or any offence created by this Act, or

(ii) has received any money under circumstances that involve a contravention of section 26,

b) l'inscription de la personne inscrite est suspendue ou révoquée ou le nom du représentant officiel a été rayé du registre du courtage immobilier;

c) la Commission conclut que la personne inscrite ou le représentant officiel ne s'est pas dûment acquitté de ses responsabilités envers ses clients, la Commission ou le public.

Le montant de ces frais est déterminé à partir des droits prescrits sous le régime de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

### Remboursement des frais

**34(2)** La Commission peut réclamer devant un tribunal le paiement à titre de dette des frais dont le remboursement est ordonné, en application du présent article, à une personne inscrite ou à un représentant officiel. La Commission peut suspendre jusqu'au paiement de ces sommes l'inscription d'une personne inscrite ou l'inscription de l'employeur du représentant officiel.

L.R.M. 1987, corr.

### Blocage des fonds

**35(1)** La Commission peut, par lettre ou télégramme, ordonner à une banque, une compagnie de prêt ou de fiducie ou à une autre personne de bloquer soit les sommes d'argent et les valeurs mobilières qui appartiennent à la personne visée aux alinéas a) ou b), soit les sommes d'argent qui sont dues à celle-ci, sommes ou valeurs que cette banque, compagnie de prêt ou de fiducie ou autre personne détient en dépôt dans un compte ou un coffre-fort au Manitoba ou qui sont soumises à son pouvoir de décision au Manitoba, jusqu'à ce que la Commission révoque par écrit son ordre ou permette par écrit le déblocage partiel de ces sommes ou valeurs, dans les cas où :

a) il est institué ou il est sur le point d'être institué contre une personne, soit des procédures criminelles suite à une opération commerciale ou à une transaction, ou en relation avec une opération commerciale ou une transaction, soit des procédures concernant une infraction à la présente loi ou aux règlements;

b) la Commission est d'avis, en tout temps après sa décision de procéder ou de désigner quelqu'un afin de procéder à une enquête sous le régime de l'article 33, qu'une personne :



the commission may, in writing or by telegram, direct any bank, or trust or loan company or any other person having in Manitoba on deposit, or under control, or in safekeeping, any funds or securities of, or moneys owing to, that person to hold those funds, securities or moneys until the commission in writing revokes the direction or consents to release any particular fund, security or sum from the direction; and failure without reasonable excuse to comply with any direction constitutes an offence but, unless the direction expressly so states, the direction shall not apply to funds or securities in a stock exchange clearing house or to securities in process of transfer by a transfer agent and, in the case of a bank, loan company or trust company, the direction shall only apply to the offices, branches, or agencies thereof named in the direction.

#### **Application for directions**

**35(2)** Any person in respect of a direction given under subsection (1), if in doubt as to the application of the direction in respect of any funds, securities or moneys, or in case of a claim being made thereto by any person not named in the direction, may apply to a judge of the Court of Queen's Bench who may direct the disposition of the funds, securities or moneys and may make such order as to costs as may seem just.

#### **Filing of certificate in L.T.O.**

**35(3)** In any of the circumstances mentioned in subsection (1), the commission may make and file in the office of any land titles district in which is situated land belonging to a person referred to in clause (1)(a) or (1)(b), a certificate stating that proceedings which might affect the land belonging to the person referred to in the certificate are being or are about to be taken.

(i) a commis, comet ou est sur le point de commettre une fraude ou une infraction créée par la présente loi,

(ii) a reçu de l'argent dans des circonstances entraînant une infraction à l'article 26.

L'omission, sans excuse raisonnable, de se conformer à cet ordre constitue une infraction, mais l'ordre, à moins de renfermer des indications contraires, ne s'applique ni aux sommes d'argent ou valeurs mobilières détenues par une Bourse des valeurs ou une chambre de compensation ni aux valeurs mobilières en voie d'être transférées par un agent de transfert et ne s'appliquent, dans le cas d'une banque, compagnie de prêt ou de fiducie, qu'aux bureaux, succursales ou agences qui y sont indiqués.

#### **Demande au tribunal concernant l'ordre**

**35(2)** La personne qui est touchée par un ordre donné en application du paragraphe (1), en cas de doute quant à l'application de l'ordre à des sommes ou à des valeurs, ou dans le cas d'une réclamation de ces sommes ou valeurs faite par une personne qui n'est pas nommée dans l'ordre, peut présenter une demande à un juge de la Cour du Banc de la Reine, laquelle peut fournir des directives quant à la disposition des sommes ou des valeurs et rendre toute ordonnance qui semble juste quant aux dépens.

#### **Dépôt d'un certificat au bureau des titres fonciers**

**35(3)** Dans les circonstances visées au paragraphe (1), la Commission peut délivrer un certificat d'affaire en instance et le déposer auprès du bureau des titres fonciers des districts de titres fonciers où sont situés des biens-fonds appartenant à la personne visée à ces alinéas (1)a) ou b). Ce certificat d'affaire en instance indique que des procédures pouvant concerner les biens-fonds appartenant à la personne, visée par celui-ci, ont été entreprises ou sont sur le point de l'être.

**Effect of certificate**

**35(4)** A certificate filed under subsection (3)

(a) binds the interest of the person referred to therein (other than an interest as mortgagee) in all lands which are not exempt from proceedings under a certificate of judgment situate in the land titles district in the Land Titles Office in which the certificate has been filed, whether or not the lands are under *The Real Property Act*, in the same manner as a certificate of attachment registered pursuant to the Queen's Bench Rules;

(b) may be revoked or modified by the commission at any time; and

(c) unless it is sooner revoked, expires after two years from the date of filing.

**Setting aside direction or certificate**

**35(5)** Upon the application of any person interested, the Court of Queen's Bench may set aside a direction given under subsection (1) or order that a certificate filed under subsection (3) be vacated

(a) in a case referred to in clause (1)(a), if no proceedings have been instituted either before or within a reasonable time after the giving of the direction or filing of the certificate, or if the proceedings instituted have been dismissed; or

(b) in a case referred to in clause (1)(b), if the judge is satisfied that the circumstances described in sub-clauses (1)(b)(i) and (ii) did not in fact exist either when the direction was given or a certificate filed, or at any subsequent time.

**Failure to give information, etc.**

**36** The failure without reasonable excuse of any person to furnish information required by the registrar under Part I, or required by the commission or any other person appointed by the commission under this Act, or the failure without reasonable excuse of any person summoned for

**Effet du certificat d'affaire en instance**

**35(4)** Le certificat d'affaire en instance, délivré et déposé en vertu du paragraphe (3) :

a) produit les mêmes effets qu'un certificat de saisie, enregistré conformément aux règles de pratique de la Cour du Banc de la Reine, quant aux droits (sauf les droits de créance hypothécaire) dont la personne, nommée au certificat d'affaire en instance, jouit à l'égard des biens-fonds visés par ce certificat (qu'ils soient soumis ou non à la *Loi sur les biens immeubles*), à l'exception des biens-fonds qui ne peuvent faire l'objet de procédures judiciaires en vertu d'un certificat de jugement déposé au bureau des titres fonciers du district des titres fonciers où le certificat d'affaire en instance a été déposé;

b) peut, en tout temps, faire l'objet d'une révocation ou d'une modification par la Commission;

c) expire deux ans après la date de son dépôt, s'il n'a pas déjà été révoqué.

**Pouvoir de rendre l'ordre caduc**

**35(5)** À la demande de toute personne intéressée, la Cour du Banc de la Reine peut rendre caduc un ordre donné en vertu du paragraphe (1) ou ordonner la radiation d'un certificat déposé en vertu du paragraphe (3), si :

a) dans le cas prévu à l'alinéa (1)a), aucune procédure n'a été instituée avant ou, dans un délai raisonnable, après que l'ordre soit ou ait été donné ou le certificat déposé, ou que les procédures instituées aient fait l'objet d'un rejet ou d'un désistement;

b) dans le cas prévu à l'alinéa (1)b), le juge conclut que les circonstances décrites aux sous-alinéas (1)b)(i) et (ii) n'étaient pas présentes dans les faits au moment où l'ordre a été donné ou le certificat déposé et n'ont jamais été présentes dans les faits par la suite.

L.R.M. 1987, corr.

**Omission de fournir des informations**

**36** L'omission d'une personne, sans excuse raisonnable, de fournir les informations requises par le registraire sous le régime de la partie I, ou requises par la Commission ou toute autre personne désignée par la Commission sous le régime de la présente loi, ou l'omission sans excuse

examination under this Act to appear, or his refusal to give evidence, or to answer any question, or the failure without reasonable excuse or refusal of any person to produce anything where the evidence, answer, or production would be required in an action, is an offence and is also admissible in evidence as prima facie proof upon which

(a) the commission or its authorized representative may make an affirmative finding concerning a fraudulent act to which the commission or its representative may deem it relevant; or

(b) a justice may convict for an offence against this Act or the regulations.

S.M. 2005, c. 8, s. 12.

#### **Acting upon finding fraud**

**37** Where the commission or its authorized representative, upon investigation, finds that any fraudulent act, or any offence against this Act or the regulations, has been, is being, or is about to be, committed, the commission may,

(a) if a registered broker or an authorized official or salesman thereof is, in its opinion, concerned, order the registration of that broker, or official, or salesman, to be suspended for a period not exceeding 30 days or, after notice and hearing, cancelled; or

(b) give public notice of the fraudulent act by advertisement or otherwise or advice to any person by letter or otherwise.

#### **Evidence**

**38** Any information, evidence, exhibit, or thing, obtained by the commission or its authorized representative or the registrar under this Act or the regulations, or copies thereof, or statement that a person or company is or is not registered, or other data concerning registration, certified by the registrar without proof of his office or signature is, so far as relevant, receivable in evidence for all purposes in any action, proceedings or prosecution.

raisonnable d'une personne assignée pour témoigner sous le régime de la présente loi, de comparaître, ou son refus de témoigner ou de répondre aux questions, ou l'omission sans excuse raisonnable ou le refus d'une personne de déposer quelque document dans les cas où le témoignage, la réponse ou le dépôt serait requis dans une cause entendue par un tribunal judiciaire, constitue une infraction et est également admissible en preuve comme preuve à première vue, sur laquelle :

a) la Commission ou son agent officiel peut faire une déclaration affirmative concernant un acte frauduleux auquel la Commission ou son agent peut juger la déclaration pertinente;

b) un juge peut déclarer une personne coupable d'une infraction à la présente loi ou aux règlements.

L.M. 2005, c. 8, art. 12.

#### **Pouvoirs de la Commission en cas de fraude**

**37** Si la Commission ou son agent officiel conclut, après enquête, qu'une fraude ou qu'une infraction à la présente loi ou aux règlements a été commise, est commise ou est sur le point de l'être, la Commission peut, selon le cas :

a) lorsque, à son avis, un courtier inscrit, son représentant officiel ou son vendeur immobilier est impliqué dans cette fraude ou cette infraction, ordonner soit la suspension, pour une période d'au plus 30 jours, de l'inscription du courtier, du représentant officiel ou du vendeur immobilier, soit la révocation, après avis et audition, de cette inscription;

b) rendre publique la fraude, par avis public, publicité ou autrement, ou en donner avis à une personne, par lettre ou autrement.

#### **Preuve**

**38** Tout objet, ou toute information, preuve ou pièce, ou copie de ceux-ci, obtenu par la Commission ou son agent officiel ou le registraire en vertu de la présente loi ou des règlements, ou toute déclaration à l'effet qu'une personne ou une compagnie est ou n'est pas inscrite, ou toute autre information concernant l'inscription, attesté par le registraire sans preuve de ses fonctions ou de sa signature est, dans la mesure de sa pertinence, recevable en preuve à toutes fins dans une cause, une poursuite pénale ou des procédures.

**Forfeiture of bond**

**39(1)** A bond filed with the registrar under section 4 is forfeited and the sum named therein is due and owing by every person bound thereby as a debt to Her Majesty in right of Manitoba if there has been filed with the registrar an order of the commission that a person in respect of whose conduct the bond is conditioned, or any authorized official, employee or salesman of such person, in connection with a trade or transaction in real estate, has been

- (a) found upon investigation by the commission or its representative to have committed a fraudulent act; or
- (b) convicted of an offence under the *Criminal Code* (Canada) or of an offence created by this Act; or
- (c) a party to civil proceedings in a court as a result of which final judgment, based upon a finding of fraud, has been given against the person, authorized official, employee or salesman.

**Forfeiture upon bankruptcy or winding-up proceedings**

**39(2)** A bond filed with the registrar under section 4 is forfeited, and the sum named therein is due and owing by every person bound thereby as a debt to Her Majesty in right of Manitoba if there has been filed with the registrar an order of the commission that a person in respect of whose conduct the bond is conditioned is a bankrupt as defined in the *Bankruptcy Act* (Canada) or has made a proposal under that Act or, in the case of a corporation, that a winding-up order has been made against it.

**Confiscation des sommes garanties par cautionnement**

**39(1)** Lorsque la Commission dépose auprès du registraire un avis selon lequel une personne, dont la saine administration des affaires est garantie par un cautionnement déposé auprès du registraire en application de l'article 4, ou un des représentants officiels, employés ou vendeurs immobiliers de cette personne se trouve dans l'une des situations qui suivent, à l'égard d'une opération commerciale ou d'une transaction de biens immeubles, les sommes garanties par le cautionnement mentionné ci-dessus sont confisquées au profit de Sa Majesté du chef du Manitoba et deviennent exigibles de toute personne liée par le cautionnement :

- a) il a été reconnu comme l'auteur d'une fraude, après enquête de la Commission ou de son agent;
- b) il a été déclaré coupable d'une infraction au *Code criminel* (Canada), ou d'une infraction créée par la présente loi;
- c) il a été l'une des parties dans un procès civil à l'issue duquel le tribunal, en rendant son jugement final et en se basant sur une conclusion de fraude, a décidé à l'encontre de la personne ou du représentant officiel, employé ou vendeur immobilier de celle-ci.

**Confiscation en cas de faillite ou de liquidation**

**39(2)** Lorsque la Commission dépose auprès du registraire un avis selon lequel une personne, dont la saine administration des affaires est garantie par un cautionnement déposé auprès du registraire en application de l'article 4, est en faillite au sens de la *Loi sur la faillite* (Canada) ou a déposé une proposition en vertu de cette loi ou, dans le cas d'une corporation, fait l'objet d'une ordonnance de liquidation, les sommes garanties par le cautionnement mentionné ci-dessus sont confisquées au profit de Sa Majesté du chef du Manitoba et deviennent exigibles de toute personne liée par le cautionnement.

**Assignment of bond or payment of moneys to creditors**

**39(3)** The commission may, by order, assign the proceeds of any bond forfeited under subsection (1) or (2) or may pay over the moneys recovered thereunder to any person, or into the Court of Queen's Bench in trust for such persons and companies as may become judgment creditors of the person or company bonded, or to any trustee, custodian, interim receiver, receiver, or liquidator, of the person or company, as the case may be; and the assignment or payment over shall be in accordance with, and upon conditions set forth in, the regulations, or in any order of the Lieutenant Governor in Council.

**Establishment of Reimbursement Fund**

**39.1(1)** The Manitoba Real Estate Association Inc. may establish a fund to be known as the Real Estate Reimbursement Fund.

**Payment out of fund - fraud or conviction**

**39.1(2)** Where, in connection with a trade or transaction in real estate, a broker registered on the basis of membership in the association, or an authorized official, employee or salesperson of such a broker,

(a) is found, upon investigation by the commission or the commission's representative, to have committed a fraudulent act; or

(b) is a party to civil proceedings in a court resulting in final judgment, based upon a finding of fraud, being given against the broker, authorized official, employee or salesperson; or

(c) is convicted of an offence under the *Criminal Code* (Canada) or this Act;

the commission may order the association to pay out of the fund such amount to such person or the commission as the order may require, and the association shall comply with the order forthwith.

**Cession ou paiement aux créanciers des sommes garanties**

**39(3)** La Commission peut ordonner la cession du droit aux sommes, garanties par cautionnement, confisquées en application du paragraphe (1) ou (2) ou le versement des sommes colloquées à la suite de cette confiscation à toute personne ou à la Cour du Banc de la Reine, en fiducie pour les futurs créanciers sur jugement de la personne ou compagnie cautionnée, ou au syndic, gardien, séquestre intérimaire, séquestre ou liquidateur désigné pour s'occuper des biens de la personne ou compagnie cautionnée, selon le cas. Cette cession ou ce versement doit être accompli conformément, s'il y a lieu, aux conditions que prévoient les règlements ou que décrète le lieutenant-gouverneur en conseil.

**Création du Fonds de remboursement**

**39.1(1)** La Manitoba Real Estate Association Inc. peut créer un fonds qui sera connu sous le nom de Fonds de remboursement en matière de biens immeubles.

**Paiements sur le fonds - fraude ou condamnation**

**39.1(2)** Lorsque, dans le cadre d'une opération commerciale ou d'une transaction immobilière, un courtier inscrit sur la foi de son adhésion à l'association, ou un représentant officiel, un employé ou un vendeur du courtier se trouve dans l'une des situations suivantes :

a) il a été déclaré coupable, après enquête par la Commission ou par le représentant de la Commission, d'un acte frauduleux;

b) il est partie à une instance civile devant un tribunal qui, l'ayant trouvé coupable de fraude, rend un jugement définitif contre le courtier, le représentant officiel, l'employé ou le vendeur, et fondé sur une déclaration de culpabilité;

c) il est reconnu coupable d'une infraction au *Code criminel* (Canada) ou à la présente loi,

la Commission peut ordonner à l'association de prélever sur le fonds et de payer à toute personne qu'elle désigne ou à la Commission le montant précisé dans l'ordonnance. L'association est tenue de se conformer sans délai à l'ordonnance.

**Payment out of fund - bankruptcy**

**39.1(3)** Where a broker registered on the basis of membership in the association, or an authorized official, employee or salesperson of such a broker,

(a) has become a bankrupt as defined in the *Bankruptcy Act* (Canada), or has made a proposal under that Act; or

(b) in the case of a corporation, has had a winding-up order made against it;

the commission may order the association to pay out of the fund such amount to such person or the commission as the order may require, and the association shall comply with the order forthwith.

**Association is subrogated**

**39.1(4)** The association 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 broker, authorized official, employee or salesperson, and the association may pursue those rights and remedies in its own name, and any amount so recovered by the association shall be credited to the fund.

S.M. 1989-90, c. 22, s. 4.

**Paiement sur le fond - faillite**

**39.1(3)** Lorsqu'un courtier inscrit sur la foi de son adhésion à l'association, ou un représentant officiel, un employé ou un vendeur du courtier se trouve dans l'une des situations suivantes :

a) il est devenu un failli au sens de la *Loi sur la faillite* (Canada) ou a fait une proposition en vertu de cette loi;

b) s'il s'agit d'une corporation, une ordonnance de liquidation a été rendue contre elle,

la Commission peut ordonner à l'association de prélever sur le fonds et de payer à toute personne qu'elle désigne ou à la Commission le montant précisé dans l'ordonnance. L'association est tenue de se conformer sans délai à l'ordonnance.

**Subrogation de l'association**

**39.1(4)** L'association est subrogée dans les droits et recours que la personne ou la Commission qui reçoit le prélèvement sur le fonds aux termes du paragraphe (2) ou (3) aurait pu exercer contre le courtier, le représentant officiel, l'employé ou le vendeur intéressé, et l'association peut exercer en son nom propre ces droits et recours. Toutes les sommes recouvrées par l'association sont portées au crédit du fond.

L.M. 1989-90, c. 22, art. 4.

**PART IV****OFFENCES AND PENALTIES****Registration**

**40(1)** Except where permitted by this Act, no person shall act as a broker or salesman or otherwise engage in any transaction in real estate unless such person is duly registered under this Act.

**Additional penalty**

**40(2)** No person who is required to be, and is not, registered as a broker, authorized official, or salesman under this Act shall collect, or attempt or be entitled to collect, commission, compensation, or other remuneration, for any act or expenditure in respect of a transaction in real estate.

**PARTIE IV****INFRACTIONS ET PEINES****Inscription**

**40(1)** Sauf lorsque permis par la présente loi, il est interdit d'agir à titre de courtier ou vendeur immobilier ou de s'occuper autrement d'une transaction concernant des biens immeubles, sans être dûment inscrit sous le régime de la présente loi.

**Perception interdite par des personnes non inscrites**

**40(2)** La personne tenue d'être inscrite à titre de courtier, de représentant officiel ou de vendeur immobilier sous le régime de la présente loi, qui n'est pas inscrite à ce titre, ne peut pas percevoir ou tenter de percevoir et n'a pas droit de percevoir une commission, une compensation ou une autre rémunération relativement à un acte ou à une dépense effectué à l'égard d'une transaction de biens immeubles.

**Exemptions**

**41(1)** Section 40 and subsection 44(1) do not apply

(a) to an isolated trade in real estate by or on behalf of a person who is the owner or a potential purchaser or tenant thereof and for that person's account, or to any transaction involved in that trade, where the trade is not made in the course of continued and successive trades of a like nature and no commission or other remuneration is paid or agreed to be paid in respect of any transaction involved in it other than to an auctioneer for the performance of the services mentioned in clause (j); or

(b) to any liquidator, receiver, trustee in bankruptcy, or other person similarly acting under any statute or by order of a court; or

(c) to a trustee acting under the terms of any will, marriage settlement, or deed of trust, or to an administrator of the estate of a deceased person; or

(d) to a bank, loan company, trust company, credit union or insurance company dealing in real estate which it owns or administers; or

(e) to any person acting for Her Majesty or an agency of the Crown or a municipality or a local government district or a corporation having power of expropriation; or

(f) to the leasing of real estate by the owner thereof if no commission or other remuneration, other than salaries of officers and employees, is paid by the owner to any person in respect thereof; or

(g) to any showing of real estate by the owner or his representatives to a potential purchaser or tenant introduced by a registered broker acting for the owner or for the potential purchaser or tenant; or

**Exemptions**

**41(1)** L'article 40 et le paragraphe 44(1) ne s'appliquent pas :

a) à une opération commerciale isolée concernant des biens immeubles, faite par une personne ou au nom d'une personne qui est le propriétaire ou un acheteur ou locataire éventuel des biens immeubles et faite pour le compte de cette personne; ou à une transaction afférente à cette opération commerciale, lorsque celle-ci n'est pas exécutée dans le cadre d'opérations commerciales de même nature qui sont continues et successives et qu'aucune commission ou rémunération n'est payée ou convenue à l'égard d'une transaction y afférente autre qu'à un encanteur pour la prestation des services mentionnés à l'alinéa j);

b) à un liquidateur, à un séquestre, à un syndic de faillite, ou à une autre personne agissant de la même manière en vertu d'une disposition statutaire ou sur ordonnance d'une cour;

c) à un fiduciaire agissant aux termes d'un testament, d'un contrat de mariage ou d'un acte de fiducie, ou à un administrateur judiciaire de la succession d'une personne décédée;

d) à une banque, à une corporation de fiducie ou de prêt, à une caisse populaire ou à une compagnie d'assurance s'occupant de biens immeubles qu'elle possède ou administre;

e) à toute personne agissant pour Sa Majesté, à un organisme gouvernemental, à une municipalité, à un district d'administration locale ou à une corporation ayant le pouvoir d'exproprier;

f) à la location de biens immeubles par leur propriétaire si aucune commission ou autre rémunération, autre que les salaires des dirigeants et employés, n'est payée par le propriétaire à l'égard de cette location;

g) à la visite de biens immeubles par le propriétaire ou ses représentants à un acheteur ou locataire éventuel présenté par un courtier inscrit agissant soit pour le propriétaire, soit pour l'acheteur ou le locataire éventuel;

(h) to the management of property or the collection of rents

(i) by a company for its subsidiary, or

(ii) by a company for its parent company or any other subsidiary of its parent company, or

(iii) by a company for an individual who has voting control of it or for a group of individuals who all own voting shares in it and together have voting control of it, or

(iv) by any director, officer or servant of the owner; or

h) à la gestion de biens ou le recouvrement de loyers :

(i) par une compagnie pour sa filiale,

(ii) par une compagnie pour sa société mère ou toute autre filiale de sa société mère,

(iii) par une compagnie pour un particulier y détenant une participation majoritaire, ou pour un groupe de particuliers y possédant tous des actions avec droit de vote et y détenant ensemble une participation majoritaire,

(iv) par un administrateur, dirigeant ou employé du propriétaire;

Act continues on page 37.

Suite à la page 37.



(i) to any person selling subdivision or building lots or other bare land of which he is, and has been for at least one year, the owner, or one of the owners, if

(i) the form of offer or contract used by him is prepared for use in the sale of that real estate by a solicitor entitled to practise in the province,

(ii) all deposits and other money that is required to be held in trust are paid to and held by a solicitor entitled to practise in the province, and

(iii) all negotiations with purchasers are conducted by the owner himself, or by an employee of the owner, or if the owner is a corporation an officer of the corporation or by the owner's solicitor, and no such person is remunerated for these negotiations on a commission basis; or

(j) to the performance by an auctioneer of his duties as such at an auction sale.

(i) à une personne vendant des lots subdivisés, des lots de biens-fonds à bâtir ou autres biens-fonds dénudés dont il est depuis au moins un an le propriétaire ou l'un des propriétaires, selon les conditions suivantes :

(i) la formule de l'offre ou du contrat qu'il utilise est rédigée pour la vente de ces biens immeubles par un avocat habile à exercer le droit dans la province,

(ii) tous les dépôts et les autres sommes devant être détenus en fiducie sont payés à un avocat habile à exercer le droit dans la province et détenus par lui,

(iii) toutes les négociations avec des acheteurs sont menées par le propriétaire lui-même ou l'un de ses employés, ou si le propriétaire est un corporation, par son avocat ou l'un de ses dirigeants, et aucune de ces personnes n'est rémunérée sur une base de commission pour ces négociations;

j) à la prestation d'un encanteur lors d'une vente aux enchères.

#### **Exemption for solicitors**

**41(2)** This Act, except Part VI, and section 1 and subsection 42(5) so far as they relate to Part VI and the regulations pertaining to Part VI, does not apply to a member of The Law Society of Manitoba entitled to practise as a solicitor in the province where a transaction is made or a trade negotiated on behalf of a client in the course of, and as a part of, his practice.

#### **Exemption for mineral interest brokers**

**41(3)** This Act does not apply to a person who is registered as a mineral interest broker under *The Securities Act* where a transaction in respect of which he acts is

- (a) the purchase or acquisition on his own behalf of; or
- (b) the negotiation, on behalf of another person, of the purchase or acquisition of; or
- (c) a trade in;

a mineral interest as that expression is defined in *The Securities Act*.

#### **Conflicts with *The Securities Act***

**41(4)** When an interest in real estate is also a security as defined in *The Securities Act*, the following rules shall apply for the purpose of

#### **Exemption des avocats**

**41(2)** La présente loi, à l'exception de la partie VI, et de l'article 1 et du paragraphe 42(5) dans la mesure où ils se rapportent à la partie VI et aux règlements y afférents, ne s'applique pas à un membre de la Société du Barreau du Manitoba habile à exercer le droit dans la province lorsqu'une transaction est faite ou qu'une opération commerciale est négociée au nom d'un client dans le cadre de l'exercice de sa profession.

#### **Exemption des courtiers**

**41(3)** La présente loi ne s'applique pas à une personne inscrite sous le régime de la *Loi sur les valeurs mobilières* à titre de courtier en intérêt relatif à des minéraux lorsqu'une transaction, à l'égard de laquelle il agit, constitue :

- a) l'achat ou l'acquisition en son propre nom d'intérêt relatif à des minéraux au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*;
- b) la négociation, au nom d'une autre personne, de l'achat ou de l'acquisition d'un tel intérêt;
- c) une opération commerciale concernant un tel intérêt.

#### **Incompatibilité**

**41(4)** Lorsqu'un intérêt dans des biens immeubles constitue également une valeur mobilière au sens de la *Loi sur les valeurs*

resolving any conflict or duplication between that Act and this Act:

- (a) if interests in real estate are being distributed to the public under a prospectus duly filed with the commission under *The Securities Act* by persons duly registered under that Act, this Act does not apply to any trade or transaction involved in that distribution;
- (b) if application is made to the commission under *The Securities Act* for an order that would permit interests in real estate to be distributed to the public without a prospectus, or by persons who are not registered under that Act, or both, the commission may exempt that distribution and those persons from all or any of the provisions of this Act;
- (c) if a prospectus is accepted by the registrar under Part VI of this Act, the interests offered under it are exempt from *The Securities Act*;
- (d) in any trade or proposed trade which does not require a prospectus under either Act, the vendor may, unless the commission has otherwise ordered, elect either to treat the interest as an interest in real estate and comply with this Act, in which case *The Securities Act* does not apply, or to treat it as a security and comply with *The Securities Act*, in which case this Act does not apply;
- (e) the commission may declare any such interest to be exclusively a security, in which case this Act does not apply to it, or to be exclusively an interest in real estate, in which case *The Securities Act* does not apply to it.

R.S.M. 1987 Corr.; S.M. 1988-89, c. 13, s. 37.

#### **False statements made to commission, etc.**

**42(1)** Any person who, in any application, information, material or evidence submitted or given under this Act or the regulations to the commission, its representatives or the registrar or to any person appointed under this Act to make an inquiry, makes a false statement which is not punishable under the *Criminal Code* (Canada) is guilty of an offence.

*mobilières*, les règles suivantes s'appliquent aux fins de trancher toute incompatibilité ou tout chevauchement entre la *Loi sur les valeurs mobilières* et la présente loi :

- a) si des intérêts dans des biens immeubles sont placés dans le public en vertu d'un prospectus dûment déposé auprès de la Commission en application de la *Loi sur les valeurs mobilières*, par des personnes dûment inscrites en vertu de cette loi, la présente loi ne s'applique pas à une transaction ou opération commerciale liée à ce placement;
- b) la Commission peut, sur demande faite en application de la *Loi sur les valeurs mobilières* en vue de l'obtention d'une ordonnance qui permettrait le placement dans le public d'intérêts dans des biens immeubles sans qu'un prospectus soit déposé, ou le placement par des personnes qui ne sont pas inscrites en application de ladite loi, exempter ce placement ainsi que ces personnes et compagnies de tout ou partie des dispositions de la présente loi;
- c) les intérêts offerts aux termes d'un prospectus que le registraire visé par la présente loi accepte en application de la partie VI sont exempts de la *Loi sur les valeurs mobilières*;
- d) à l'occasion de toute opération commerciale ou opération commerciale projetée qui ne requiert pas un prospectus sous le régime de l'une ou l'autre des deux lois, le vendeur peut, à moins que la Commission n'ait rendu une ordonnance à l'effet contraire, choisir soit de traiter l'intérêt à titre d'intérêt dans des biens immeubles et de se conformer à la présente loi auquel cas la *Loi sur les valeurs mobilières* ne s'applique pas, soit de le traiter à titre de valeur mobilière et de se conformer à la *Loi sur les valeurs mobilières*, auquel cas la présente loi ne s'applique pas;
- e) la Commission peut déclarer qu'un tel intérêt constitue exclusivement une valeur mobilière, auquel cas la présente loi ne s'y applique pas ou constitue exclusivement un intérêt dans des biens immeubles, auquel cas la *Loi sur les valeurs mobilières* ne s'y applique pas.

L.R.M. 1987, corr.

#### **Fausse déclaration à la Commission**

**42(1)** Commet une infraction quiconque, dans une demande soumise ou des renseignements, des données ou de la preuve fournis, sous le régime de la présente loi ou des règlements, à la Commission, à ses représentants, au registraire ou à un enquêteur nommé sous le régime de la présente loi, fait une fausse déclaration qui ne constitue pas une infraction au *Code criminel* (Canada).

**False statement defined**

**42(2)** In this section "**false statement**" means a statement which, at the time, and in the light of the circumstances under which it was made, is false or misleading with respect to any material fact or that omits to state any material fact, the omission of which makes the statement false or misleading.

**General offences**

**42(3)** Any person who violates any provision of this Act or of the regulations or who, in connection with any transaction or trade in real estate, commits any fraudulent act not punishable under the *Criminal Code* (Canada) or who fails to observe or comply with any order or direction of the commission made under this Act or the regulations, is guilty of an offence.

**Offences by corporations**

**42(4)** Where a corporation is guilty of an offence created by this Act, every director or officer of the corporation who authorized, permitted or acquiesced in the offence is guilty of an offence.

**Penalties**

**42(5)** In addition to any other penalties under this Act, every person who is guilty of an offence created by this Act is liable, on summary conviction, to a fine of not less than \$100. and not more, for a first offence, than \$2,000. and not more, for a second or subsequent offence, than \$4,000.; and in case of either a first, second or subsequent offence, either in default of payment of any fine imposed or in addition to such a fine, is liable to imprisonment for a term not exceeding six months.

**Application of subsection (5)**

**42(6)** Subsection (5) applies, with such modifications as the circumstances require, to any corporation save that the money penalties may be increased to a sum not exceeding \$10,000.

**Violation of *The Mortgage Brokers Act***

**42(7)** A registrant who violates any provision of *The Mortgage Brokers Act* or of the regulations made thereunder shall be deemed to have violated the provisions of this Act and to have committed a fraud under this Act.

S.M. 2009, c. 16, s. 23.

**Définition de « fausse déclaration »**

**42(2)** Pour l'application du présent article, la fausse déclaration est une déclaration qui, au moment où elle est faite et eu égard aux circonstances dans lesquelles elle est faite, est fautive ou trompeuse en soi quant à un fait essentiel ou qui, par l'omission d'un fait essentiel, devient fautive ou trompeuse.

**Infractions**

**42(3)** Commet une infraction quiconque enfreint l'une des dispositions de la présente loi ou des règlements ou commet, à l'égard du commerce ou d'une transaction de biens immeubles, un acte frauduleux qui ne constitue pas une infraction au *Code criminel* (Canada), ou omet de se conformer à un ordre donné ou à un arrêté pris par la Commission sous le régime de la présente loi ou des règlements.

**Infractions commises par des corporations**

**42(4)** Lorsqu'une corporation commet une infraction à la présente loi ou aux règlements, les administrateurs ou les dirigeants de cette corporation qui ont donné leur autorisation, permission ou acquiescement à cette infraction commettent aussi une infraction.

**Peines**

**42(5)** En plus des autres peines prévues aux termes de la présente loi, la personne qui commet une infraction à la présente loi est passible, sur déclaration sommaire de culpabilité, d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une première infraction, d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une récidive; et dans le cas d'une première infraction, d'une récidive ou du défaut de paiement d'une amende infligée, ou en plus d'une telle amende, la personne est passible d'une peine d'emprisonnement d'au plus six mois.

**Peine pour les corporations**

**42(6)** Le paragraphe (5) s'applique, compte tenu des adaptations de circonstance, à une corporation, sauf que les amendes peuvent être augmentées jusqu'à concurrence de 10 000 \$.

**Violation de la *Loi sur les courtiers d'hypothèques***

**42(7)** Une personne inscrite qui contrevient aux dispositions de la *Loi sur les courtiers d'hypothèques* ou aux dispositions des règlements pris en application de ladite loi est réputée avoir enfreint les dispositions de la présente loi et avoir commis une fraude aux termes de la présente loi.

**PART V****GENERAL PROVISIONS****No action, etc., against persons administering Act**

**43** No action lies, or shall be instituted, against any person whether in his public or private capacity, or against any company in respect of any act or omission in connection with the administration or carrying out of this Act or the regulations, if that person is the Attorney-General or his representative, the commission or a member thereof, or its authorized representative, or the registrar, or if the person or company was proceeding under the written or oral direction or consent of any of them, or under an order of a judge made under this Act.

**Advertising real estate by unregistered person prohibited**

**44(1)** Except as otherwise permitted by this Act no person shall, through any medium, directly or indirectly, advertise or cause to be advertised, in any manner, in Manitoba, any real estate for sale, lease or other disposition, unless that person is duly registered under this Act or the advertisement has first been approved by the registrar.

**Disclosure by broker**

**44(2)** Every broker shall, when advertising for the purchase, sale, or lease of any real estate clearly indicate in the advertisement that he is a broker; and compliance with this subsection may be made by inserting in the advertisement, the word "broker".

**Disclosure by authorized official**

**44(3)** No advertisement for the purchase, sale or lease of real estate shall contain the name of an authorized official unless

- (a) the advertisement also contains the name of his employer and indicates, in a manner sufficient to comply with subsection (2), that the employer is a broker; or
- (b) the advertisement clearly indicates that the authorized official is a representative of a broker which may be done by inserting in the advertisement the word "broker".

**PARTIE V****DISPOSITIONS GÉNÉRALES****Immunité**

**43** Nul recours ne peut être exercé contre une personne en sa qualité officielle ou personnelle ou contre une compagnie, concernant un acte ou une omission relatif à l'application de la présente loi ou des règlements, si cette personne est le procureur général ou son représentant, la Commission ou un de ses membres ou son agent officiel, ou le registraire, ou si la personne ou compagnie agissait en vertu de l'assentiment ou de l'ordre oral ou écrit d'une de ces personnes, ou en vertu d'une ordonnance rendue en application de la présente loi par un juge.

**Inscription nécessaire pour faire de la publicité**

**44(1)** Sauf dans la mesure prévue à la présente loi, aucune personne ne peut, directement ou indirectement, faire, par le biais d'un média, de la publicité ou être la cause de cette publicité, de quelque manière que ce soit, au Manitoba, à l'égard de la vente, location ou autre disposition de biens immeubles, sauf si cette personne est dûment inscrite sous le régime de la présente loi ou si la publicité est approuvée au préalable par le registraire.

**Indication nécessaire dans la publicité**

**44(2)** Lorsqu'un courtier fait de la publicité concernant l'achat, la vente ou la location de biens immeubles, il doit clairement indiquer dans la publicité qu'il est un courtier. Pour se conformer au présent paragraphe, le courtier peut insérer dans la publicité le mot « courtier ».

**Nom d'un représentant officiel dans la publicité**

**44(3)** La publicité concernant l'achat, la vente ou la location de biens immeubles ne doit pas contenir le nom d'un représentant officiel sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) la publicité contient également le nom de son employeur et indique, de manière suffisante pour satisfaire à l'exigence du paragraphe (2), que l'employeur est un courtier;
- b) la publicité indique clairement que le représentant officiel est un représentant d'un courtier, ce qui peut être fait en insérant dans la publicité le mot « courtier ».

**Disclosure by salesman**

**44(4)** No advertisement for the purchase, sale or lease of real estate shall contain the name of a registered salesman unless

(a) the advertisement also contains the name of his employer and indicates, in a manner sufficient to comply with subsection (2), that the employer is a broker; or

(b) the advertisement clearly indicates that the salesman is employed by a broker, which may be done by inserting in the advertisement the word "salesman".

**Salesman not to be described as broker**

**44(5)** A registered salesman shall not be described in any advertisement as a broker.

**Registration not to be advertised**

**45** No registrant shall print or advertise in a pamphlet, advertisement, letter, business card or telegram, or on stationery or in any other way, the fact that the registrant is registered under this Act.

S.M. 1994, c. 12, s. 8.

**Complaint within two years**

**46** Where an offence is committed under this Act or the regulations, a complaint shall be made or information laid within two years from the time when the offence was committed.

**Exemptions by commission**

**47** The commission may, by order, subject to such terms and conditions as it may impose, exempt any person from any or all of the provisions of this Act or the regulations, where it is satisfied

(a) that compliance with the provision or provisions would cause undue hardship or would not advance the purposes of this Act; and

(b) that the exemption would not be contrary to the public interest.

**Nom d'un vendeur immobilier dans la publicité**

**44(4)** La publicité concernant l'achat, la vente ou la location de biens immeubles ne doit pas contenir le nom d'un vendeur immobilier inscrit sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) la publicité contient également le nom de son employeur et indique, de manière suffisante pour satisfaire à l'exigence du paragraphe (2), que l'employeur est un courtier;

b) la publicité indique clairement que le vendeur immobilier est au service d'un courtier, ce qui peut être fait en insérant dans la publicité les mots « vendeur immobilier ».

**Présentation comme un courtier**

**44(5)** Un vendeur immobilier inscrit ne peut, dans une publicité, être présenté comme un courtier.

**Interdiction d'annoncer l'inscription**

**45** Il est interdit d'imprimer, de publier ou d'annoncer, notamment dans des dépliants, des textes publicitaires, des lettres, des cartes de visite, des télégrammes ou du papier à en-tête, son inscription en vertu de la présente loi.

L.M. 1994, c. 12, art. 8.

**Prescription**

**46** Lorsqu'une infraction est commise sous le régime de la présente loi ou des règlements, une plainte doit être portée ou une dénonciation déposée dans les deux ans qui suivent l'infraction.

**Exemption accordée par la Commission**

**47** La Commission peut, par ordonnance et selon les modalités et conditions qu'elle prescrit, exempter une personne de tout ou partie des dispositions de la présente loi ou des règlements lorsqu'elle est convaincue :

a) que le respect des dispositions causerait un préjudice indu ou ne servirait pas les fins de la présente loi;

b) que l'exemption n'est pas contraire à l'intérêt public.

**Costs**

**48** The costs of administering this Act shall be paid out of the Consolidated Fund with moneys appropriated by an Act of the Legislature to be so paid and applied.

**Regulations**

**49** For the purpose of carrying out the provisions of this Act according to their intent, the Lieutenant Governor in Council may make such regulations and orders as are ancillary thereto and are not inconsistent therewith; and every regulation or order made pursuant to, and in accordance with, the authority granted by this section has the force of law; and, without restricting the generality of the foregoing, the Lieutenant Governor in Council may make regulations and orders,

- (a) for the prevention of fraud in connection with transactions in real estate;
- (b) for the disposition of moneys paid or payable to Her Majesty under a bond that is forfeited under section 39, and that are not assigned or paid by the commission under subsection 39(3);
- (c) prescribing the conditions under which moneys to which clause (b) refers may be assigned or paid over by the commission;
- (d) respecting the use of and prescribing printed forms of offers to purchase real estate and acceptances obtained by a broker, salesman, or authorized official;
- (e) prescribing the form of prospectuses and the forms of other documents to be used in connection with transactions in real estate which is located outside Manitoba;
- (f) prescribing the types of records, accounts and books of account to be kept by brokers, salesmen or authorized officials;
- (g) prescribing the amount, form and terms and conditions of any surety bond to be furnished under this Act;
- (h) respecting the remittance of interest earnings;

**Frais**

**48** Les frais de l'application de la présente loi sont payés sur le Trésor au moyen de sommes allouées à cette fin par une loi de la Législature.

**Règlements et décrets**

**49** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut prendre des règlements et des décrets d'application compatibles avec la présente loi et conformes à son esprit. Ces règlements et ces décrets ont force de loi. Il peut notamment, par règlement et par décret :

- a) prévoir la prévention de la fraude se rapportant à des transactions immobilières;
- b) prévoir l'affectation des sommes garanties par cautionnement qui sont confisquées en application de l'article 39 au profit de Sa Majesté et qui ne font pas l'objet d'une cession ou d'un paiement par la Commission conformément au paragraphe 39(3);
- c) prescrire les conditions d'affectation ou de versement, par la Commission, des sommes auxquelles se rapporte l'alinéa b);
- d) prescrire l'utilisation de formules d'offres d'achat relatives à des biens immeubles et de formules d'acceptations reçues par un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel;
- e) prescrire les formules des prospectus et autres documents et leur utilisation concernant des transactions de biens immeubles situés à l'extérieur du Manitoba;
- f) prescrire les catégories de registres, de livres comptables et de comptes que doivent tenir les courtiers, les vendeurs immobiliers ou les représentants officiels;
- g) prescrire le montant, la forme et les modalités des cautionnements qui doivent être déposés en application de la présente loi;
- h) prescrire la remise des revenus d'intérêts;

(i) respecting the establishment of an advisory body authorized to make recommendations to the commission on the disposition of the interest earnings received pursuant to subsection 26(1.2);

(j) respecting the establishment and maintenance of, the payment of claims from, and administrative guidelines for, the fund;

(k) respecting fees payable under this Act.

R.S.M. 1987 Supp., c. 27, s. 3; S.M. 1988-89, c. 11, s. 20; S.M. 1989-90, c. 22, s. 5; S.M. 1994, c. 12, s. 9.

i) prescrire la constitution d'un corps consultatif autorisé à faire des recommandations à la Commission en ce qui concerne l'affectation des revenus d'intérêts reçus conformément au paragraphe 26(1.2);

j) prescrire l'établissement et le maintien d'une méthode de paiement des demandes de remboursement au moyen de sommes prélevées sur le fonds, et de principes directeurs en matière d'administration du fonds;

k) prendre des mesures concernant les droits payables aux termes de la présente loi.

Suppl. L.R.M. 1987, c. 27, art. 3; L.M. 1988-89, c. 11, art. 20; L.M. 1989-90, c. 22, art. 5; L.M. 1994, c. 12, art. 9.

## PART VI

### REGULATION OF TRADING IN SUBDIVISION LOTS LOCATED OUTSIDE MANITOBA

#### Definitions

**50** 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; (« subdivision »), and

## PARTIE VI

### RÉGLEMENTATION DU COMMERCE DE LOTS SUBDIVISÉS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA

#### Définitions

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

« **faire le commerce** » La vente ou location de biens immeubles ou la tentative, par négociation, promotion, publicité ou d'une autre manière, faite pour en arriver à la conclusion d'une vente ou location, ou pour susciter l'intérêt, à l'égard de biens immeubles qui peuvent être, ou pourront être, achetés ou loués. ("trade")

Act continues on page 43.

Suite à la page 43.

This page left blank intentionally.

Page laissée en blanc à dessein.



**"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. (« faire le commerce »)

#### **Prospectus required for subdivision outside Manitoba**

**51(1)** Subject to section 61, no person shall, 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 thereto containing the information prescribed by the regulations has been filed with the registrar; and

(b) a certificate of acceptance of the prospectus has been granted by the registrar and is still in force.

#### **Certain representations prohibited**

**51(2)** No person shall make any representation, written or oral, that the registrar or the commission has passed upon the financial standing, fitness or conduct of any person in connection with any prospectus required to be filed under subsection (1) or upon the merits of any such prospectus.

#### **Right of rescission**

**51(3)** Any 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 thereof unless he has been given a clear statement in writing of his right to rescind the contract and has thereafter unequivocally affirmed it.

#### **Other rights preserved**

**51(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**

**52(1)** No person shall, either as a vendor, or as a broker, authorized official or salesman, 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,

« **subdivision** » Biens-fonds, améliorés ou non, divisés ou dont la division est projetée, en un minimum de cinq lots ou autres unités pour la vente ou location, et comprend des biens-fonds divisés, ou dont la division est projetée, en unités de condominium. ("subdivision")

#### **Prospectus requis pour subdivision hors du Manitoba**

**51(1)** Sous réserve de l'article 61, aucune personne ne doit, en quelque qualité que ce soit, faire le commerce de biens immeubles constituant ou comprenant un ou plusieurs lots ou unités dans une subdivision située à l'extérieur du Manitoba, sauf si :

a) d'une part, un prospectus y afférent et contenant l'information prescrite par les règlements est déposé auprès du registraire;

b) d'autre part, un certificat d'acceptation du prospectus a été accordé par le registraire et demeure en vigueur.

#### **Certaines prétentions interdites**

**51(2)** Nul ne peut prétendre, oralement ou par écrit, que le registraire ou la Commission a vérifié la situation financière, l'aptitude ou la conduite d'une personne à l'égard d'un prospectus devant être déposé en application du paragraphe (1), ou a vérifié le bien-fondé d'un tel prospectus.

#### **Droit de résolution**

**51(3)** Un contrat de vente ou de location concernant un lot ou une unité de biens-fonds dans une subdivision située à l'extérieur du Manitoba, qui contrevient au présent article peut être résolu par l'acheteur ou le locataire en tout temps avant la prise de possession du lot ou de l'unité, sauf s'il a reçu une déclaration écrite indiquant clairement son droit de résoudre le contrat et qu'il a par la suite renoncé à ce droit de façon non équivoque.

#### **Autres droits conservés**

**51(4)** Le droit de résolution prévu dans le présent article est en sus des autres droits que l'acheteur ou le locataire peut avoir à l'égard du contrat.

#### **Transmission de prospectus**

**52(1)** Nul ne peut, soit à titre de vendeur, soit à titre de courtier, représentant officiel ou vendeur immobilier, négociier ou passer un contrat pour la vente ou la location d'un lot ou une unité de biens-fonds dans une subdivision située à l'extérieur du Manitoba, sauf aux conditions suivantes :

(a) a copy of the prospectus referred to in section 51 or such shorter form of the prospectus as the registrar may have approved for distribution to the public has been delivered to the prospective purchaser or tenant, as the case may be;

(b) the prospective purchaser or tenant has in writing acknowledged receipt of a copy of the prospectus or the shorter form of the prospectus and that he has been afforded the opportunity to read it; and

(c) he is registered as a broker or the contract is negotiated by a registered broker or by an authorized official or salesman of a registered broker acting in the course of his employment as such.

#### **Acknowledgment to be retained**

**52(2)** Every acknowledgment referred to in subsection (1) shall be retained by the vendor or by the broker involved and be available for inspection by the registrar for a period of not less than five years.

#### **When purchaser entitled to rescission**

**52(3)** A purchaser or tenant who has entered into a contract where 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 broker within 90 days of the signing of the contract.

#### **Onus of proof**

**52(4)** In an action for rescission under subsection (3), the onus of proving compliance with subsection (1) rests upon the vendor.

#### **Other rights preserved**

**52(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**

**53(1)** A prospectus shall contain full, true and plain disclosure of all material facts relating to the land offered thereby which are relevant to its value to a person proposing to use it for any purpose indicated or suggested by the prospectus.

a) une copie du prospectus visé à l'article 51 ou d'une formule abrégée du prospectus que le registraire peut avoir approuvée pour son placement dans le public, a été transmise au locataire ou acheteur éventuel, selon le cas;

b) le locataire ou acheteur éventuel a par écrit accusé réception d'une copie du prospectus ou de la formule abrégée du prospectus et de l'occasion de la lire qui lui a été donnée;

c) il est inscrit à titre de courtier, ou le contrat est négocié par un courtier inscrit ou un représentant officiel ou vendeur immobilier d'un courtier inscrit, agissant dans le cadre de son emploi.

#### **Conservation de l'accusé de réception**

**52(2)** L'accusé de réception visé au paragraphe (1) est conservé par le vendeur ou par le courtier concerné et demeure disponible pour inspection du registraire pour une période d'au moins cinq années.

#### **Droit de résoudre le contrat**

**52(3)** Un locataire ou un acheteur ayant passé un contrat, dans les cas où le paragraphe (1) s'applique, est en droit de résoudre ledit contrat si :

- a) d'une part, les exigences du paragraphe (1) n'ont pas été satisfaites;
- b) d'autre part, un avis écrit de l'exercice du droit de résolution est transmis au vendeur ou au courtier dans les 90 jours suivant la signature du contrat.

#### **Fardeau de la preuve**

**52(4)** Dans une action en résolution en application du paragraphe (3), le vendeur a le fardeau de prouver que le paragraphe (1) a été respecté.

#### **Autres droits conservés**

**52(5)** Le droit de résolution prévu dans le présent article est en sus des autres droits que l'acheteur ou le locataire peut avoir à l'égard du contrat.

#### **Divulgateion requise dans le prospectus**

**53(1)** Un prospectus doit contenir une divulgation claire, exacte et complète de tous les faits essentiels concernant les biens-fonds offerts dans le prospectus et qui se rapportent à la valeur des biens-fonds pour une personne se proposant de les utiliser à une fin indiquée ou suggérée par le prospectus.

**By whom prospectus to be filed**

**53(2)** A prospectus shall be filed by or on behalf of the owner of the subdivision to which it relates.

**Material in support of prospectus**

**53(3)** Each prospectus filed with the registrar shall be accompanied by

- (a) an affidavit of the owner of the subdivision or, where the owner is a corporation, of all or any three of the directors thereof, verifying that every matter of fact stated in the prospectus is correct and that the prospectus contains all the information known to the owner which is required by subsection (1);
- (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) such documents as the registrar may require to support any statement of fact, proposal or estimate set out in the prospectus;
- (e) such financial particulars of the owner as the registrar may require;
- (f) a statement of the name of the registered broker or brokers with whom the land is or is to be listed for sale or lease in Manitoba and a copy of every listing agreement or other contract between the owner and such broker or brokers; and
- (g) the fees prescribed by the regulations.

**Further requirements**

**53(4)** Where a prospectus is filed with the registrar

- (a) the owner of the subdivision shall file with the registrar a surety bond in such amount and in such form and subject to such terms and conditions as the commission may require, issued by an assurance or bonding company authorized to carry on business in Manitoba, and the provisions of sections 4 and 39 shall apply, with such modifications as the circumstances require, to any such bond as if the owner were a registered broker;

**Dépot du prospectus par le propriétaire**

**53(2)** Un prospectus est déposé par le propriétaire de la subdivision à laquelle le prospectus se rattache, ou en son nom.

**Pièces requises**

**53(3)** Tout prospectus déposé auprès du registraire doit être accompagné des pièces suivantes :

- a) un affidavit du propriétaire de la subdivision ou, lorsque le propriétaire est une corporation, de tous ses dirigeants ou trois d'entre eux, attestant que tous les faits mentionnés dans le prospectus sont exacts et que le prospectus contient toutes les informations requises au paragraphe (1) et connues par le propriétaire;
- 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 à l'appui d'une constatation de fait, d'une proposition ou d'une évaluation faite dans le prospectus, et pouvant être requise par le registraire;
- e) tout renseignement financier concernant le propriétaire que peut exiger le registraire;
- f) une mention du nom du courtier inscrit auprès duquel les biens-fonds sont inscrits pour vente ou location au Manitoba, et une copie de chaque entente immobilière ou contrat entre le propriétaire et un tel courtier;
- g) les droits prescrits par règlement.

**Exigences additionnelles**

**53(4)** Lorsqu'un prospectus est déposé auprès du registraire :

- a) le propriétaire de la subdivision doit déposer auprès du registraire un cautionnement au montant, en la forme et suivant les modalités que peut prescrire la Commission, provenant d'une compagnie d'assurance ou de cautionnement autorisée à exercer au Manitoba, et les stipulations des articles 4 et 39 s'appliquent, compte tenu des adaptations de circonstance, à un tel cautionnement, comme si le propriétaire était un courtier inscrit;

(b) the owner of the subdivision shall, in the prospectus, designate an address for service, and a notice under this Act or the regulations shall for all purposes be conclusively deemed to have been served if posted by registered mail addressed to the owner at his last address for service so designated; and

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

#### **Non-resident owner**

**53(5)** Where a prospectus is filed by or on behalf of an owner who is not resident in Manitoba,

(a) the owner shall, before the certificate of acceptance is granted, file with the registrar a duly executed power of attorney under seal in a form acceptable to the registrar empowering the person therein named, who shall be a resident of Manitoba, to act as his attorney for the purpose of accepting service of any process or being served therewith in any suit or proceedings against the owner within the province, and of receiving all lawful notices, and 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;

(b) an owner may revoke a power of attorney by filing with the registrar a new power of attorney nominating a new attorney resident in Manitoba in place of the former one, but, except with the prior consent in writing of the registrar, an owner may not revoke a power of attorney filed under this subsection in any other way, and any purported revocation thereof not permitted by this subsection is null and void; and

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

b) le propriétaire de la subdivision doit indiquer dans le prospectus une adresse de signification, et un avis en application de la présente loi ou des règlements est péremptoirement réputé avoir été signifié s'il est envoyé par courrier recommandé adressé au propriétaire à sa dernière adresse de signification ainsi indiquée;

c) le propriétaire de la subdivision doit présenter tout autre document ou information que peut de temps à autre exiger le registraire et doit, si également exigé, fournir une attestation par affidavit ou autrement à l'égard de tout document alors ou préalablement présenté.

#### **Propriétaire non-résident**

**53(5)** Lorsqu'un prospectus est déposé par un propriétaire ne résidant pas au Manitoba, ou en son nom :

a) le propriétaire doit, avant que ne soit accordé le certificat d'acceptation, déposer auprès du registraire une procuration dûment signée et scellée dans une formule acceptable pour le registraire, autorisant la personne y nommée, qui doit être un résident du Manitoba, à agir pour lui comme procureur afin de recevoir la signification d'actes de procédure dans toute poursuite ou procédure intentée dans la province contre le propriétaire, et afin de recevoir tout avis légal; la procuration doit également énoncer que la signification à l'avocat, à l'égard d'une telle poursuite ou procédure ou d'un tel avis, est légale et lie le propriétaire;

b) un propriétaire peut révoquer une procuration en déposant auprès du registraire une nouvelle procuration désignant un nouvel avocat, résidant au Manitoba, en remplacement de l'autre avocat, mais un propriétaire ne peut, sauf avec le consentement écrit préalable du registraire, révoquer d'aucune autre façon une procuration déposée en application du présent paragraphe, et toute révocation apparente de procuration non permise par le présent paragraphe est nulle et de nul effet;

c) toute formule de contrat, utilisée au Manitoba pour la vente ou location de lots dans une subdivision, doit contenir une disposition par laquelle les parties acceptent la juridiction des tribunaux du Manitoba et consentent à ce que lesdits tribunaux aient juridiction pour s'occuper de toute action pouvant découler du contrat.

**Conditions precedent to grant of certificate**

**54** The registrar shall not grant a certificate of acceptance where 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; or
- (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; or
- (c) the prospectus fails to comply in any substantial respect with any of the requirements prescribed; or
- (d) the requirements of section 53 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.

**Inquiries, etc.**

**55(1)** The registrar may make such inquiries in respect of a prospectus as he considers necessary, including,

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

**Costs**

**55(2)** The reasonable and proper costs of such inquiries or reports shall be borne by the owner by whom, or on whose behalf, the prospectus was filed.

**Powers of registrar**

**56** The registrar shall grant the certificate of acceptance in respect of a prospectus where the requirements of this Act and the regulations have been complied with and in his opinion the granting of the certificate is in the public interest; but he shall not refuse to grant a certificate of acceptance without giving the owner of the subdivision an opportunity to be heard.

**Time for appeal by non-residents**

**57** Where an owner resides or, in the case of a corporation, has its head office, outside Manitoba, his time for giving notice of appeal from the registrar to the commission pursuant to section 9 is 60 days from the mailing of the direction, decision, order or ruling of the registrar.

**Conditions à la délivrance d'un certificat**

**54** Le registraire n'accorde pas un certificat d'acceptation dans les cas suivants :

- a) le prospectus contient une déclaration, promesse ou prévision trompeuse ou mensongère, ou a pour effet de cacher des faits essentiels;
- b) une disposition adéquate n'a pas été insérée en vue de protéger les dépôts ou autres fonds des acheteurs ou garantir le titre ou autre intérêt;
- c) le prospectus fait défaut, de façon substantielle, de se conformer aux exigences prescrites;
- d) les exigences de l'article 53 n'ont pas été satisfaites de façon substantielle;
- e) les méthodes d'offre envisagées ne concordent pas avec les pratiques courantes concernant les biens immeubles au Manitoba.

**Enquêtes**

**55(1)** Le registraire peut faire les enquêtes qu'il estime nécessaires à l'égard d'un prospectus et, notamment :

- a) faire une inspection de la subdivision et des circonstances y afférentes;
- b) faire une demande de rapport aux pouvoirs publics ou à d'autres personnes à l'intérieur ou à l'extérieur du Manitoba.

**Frais**

**55(2)** Les frais raisonnables de tels rapports ou enquêtes sont supportés par le propriétaire ayant déposé le prospectus ou au nom de qui le prospectus a été déposé.

**Pouvoirs du registraire**

**56** Le registraire accorde le certificat d'acceptation concernant un prospectus lorsque les exigences de la présente loi et des règlements ont été satisfaites et qu'à son avis l'octroi du certificat est dans l'intérêt public; mais il ne peut refuser d'accorder un certificat d'acceptation sans donner au propriétaire de la subdivision l'occasion de se faire entendre.

**Délai d'appel**

**57** Lorsqu'un propriétaire réside à l'extérieur du Manitoba, ou que dans le cas d'une corporation son siège social est situé à l'extérieur du Manitoba, le délai pour interjeter appel de la décision du registraire auprès de la commission, conformément à l'article 9, est de 60 jours de l'expédition par la poste de la demande, décision ou ordonnance du registraire.

**Change in circumstances**

**58(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 shall, within 20 days of the change occurring, notify the registrar in writing of the change and shall file an amendment to the prospectus or a new prospectus as the registrar may direct.

**New prospectus annually**

**58(2)** Where trading in real estate mentioned in section 51 is still continuing 12 months after the date of the certificate of acceptance for the last prospectus filed, a new prospectus shall be filed with the registrar and a certificate of acceptance thereof obtained before the expiration of 20 days from the end of such 12 month period.

**Failure to file new prospectus**

**58(3)** If the certificate of acceptance of a new prospectus has not been obtained before the expiration of the period of 20 days referred to in subsection (2), all trading in the real estate concerned shall cease until a new prospectus has been filed and a certificate of acceptance thereof obtained.

**Application of sections 50 to 56**

**58(4)** Sections 50 to 56 apply with such modifications as the circumstances require where a prospectus is amended or a new prospectus is filed under subsection (1) or (2).

**Stop orders**

**59(1)** Where it appears to the registrar, subsequent to the filing of a prospectus and the granting of a certificate of acceptance therefor, that any of the conditions referred to in section 54 exist or where in his opinion such action is necessary in the public interest, he may, after giving the owner of the subdivision and the broker or brokers named pursuant to sub-clause 53(3)(f) an opportunity to be heard, revoke the certificate of acceptance and order that all trading in the real estate to which the prospectus refers shall cease forthwith.

**Changement de circonstances**

**58(1)** Le propriétaire d'une subdivision doit, dans les 20 jours du changement, aviser par écrit le registraire d'un changement survenant à l'égard d'une matière mentionnée dans un prospectus et déposer une modification au prospectus, ou un nouveau prospectus si le registraire l'exige, dans les cas suivants :

- a) si le changement aurait pour effet de rendre une déclaration contenue au prospectus fausse, ou de créer une fausse impression;
- b) si le changement entraîne un fait ou une proposition qui aurait dû être divulgué dans le prospectus si ce fait ou cette proposition avait existé au moment du dépôt.

**Prospectus annuel**

**58(2)** Lorsque le commerce de biens immeubles mentionnés à l'article 51 se continue 12 mois après la date du certificat d'acceptation pour le dernier prospectus déposé, un nouveau prospectus doit être déposé auprès du registraire et un certificat d'acceptation de ce prospectus obtenu dans les 20 jours de la fin d'une telle période de 12 mois.

**Omission de déposer un nouveau prospectus**

**58(3)** Si le certificat d'acceptation d'un nouveau prospectus n'est pas obtenu avant l'expiration de la période de 20 jours prévue au paragraphe (2), tout commerce des biens immeubles concernés doit cesser jusqu'à ce qu'un nouveau prospectus ait été déposé et qu'un certificat d'acceptation y afférent ait été obtenu.

**Application des articles 50 à 56**

**58(4)** Les articles 50 à 56 s'appliquent, compte tenu des adaptations de circonstance, lorsqu'un prospectus est modifié ou qu'un nouveau prospectus est déposé conformément au paragraphe (1) ou (2).

**Ordonnance de cessation**

**59(1)** Lorsqu'il apparaît au registraire, suite au dépôt d'un prospectus et à l'octroi d'un certificat d'acceptation y afférent qu'une des situations mentionnées à l'article 54 existe, ou qu'à son avis une telle mesure est nécessaire dans l'intérêt public, il peut, après avoir donné au propriétaire de la subdivision et au courtier nommé en conformité avec l'alinéa 53(3)f) l'occasion de se faire entendre, révoquer le certificat d'acceptation et ordonner que tout commerce des biens immeubles visés par le prospectus cesse aussitôt.

**Temporary order**

**59(2)** Where the holding of a hearing under subsection (1) would cause a delay which, in the opinion of the registrar, would be prejudicial to the public interest, he may revoke the certificate of acceptance and order that all trading in the real estate to which the prospectus refers shall cease forthwith; but in that case the registrar shall forthwith notify the owner of the subdivision and the broker or brokers named pursuant to sub-clause 53(3)(f) of his order and of the fact that a hearing before the registrar will be conducted on a specified date not more than 15 days after the date of the revocation order.

**No appeal from temporary order**

**59(3)** No appeal lies from a temporary order made by the registrar without a hearing under subsection (2).

**Approval of advertisements**

**60(1)** No person shall within Manitoba use any advertising material for the sale of a lot or unit in a subdivision located outside Manitoba until its use has been authorized by the registrar.

**Changes of circumstances**

**60(2)** If, subsequently to his authorizing the use of any advertising material under subsection (1) the registrar is apprised of facts or a change of circumstances which, in his opinion, render the advertisement inaccurate or potentially misleading, he may revoke his authorization of its use and thereafter no person shall use it.

**Exemption of certain trading**

**61** Sections 50 to 60 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, owned directly or indirectly five or more lots or units;
- (b) a lease for not more than one year; or
- (c) any sale or lease of Crown land anywhere in Canada which is offered by or on behalf of the Crown.

**Ordonnance temporaire**

**59(2)** Lorsque la tenue d'une audience en vertu du paragraphe (1) causerait un délai qui, de l'avis du registraire, serait préjudiciable à l'intérêt public, il peut révoquer le certificat d'acceptation et ordonner que tout commerce des biens immeubles visés par le prospectus cesse aussitôt; mais dans ce cas le registraire doit immédiatement donner au propriétaire de la subdivision et au courtier nommé en conformité avec l'alinéa 53(3)f) avis de son ordonnance et du fait qu'une audience devant le registraire sera tenue à une date spécifiée, qui doit être dans les 15 jours de l'ordonnance de révocation.

**Aucun appel d'une ordonnance temporaire**

**59(3)** L'ordonnance temporaire rendue sans audience par le registraire en vertu du paragraphe (2) est sans appel.

**Publicité autorisée**

**60(1)** Nul ne peut utiliser au Manitoba du matériel publicitaire pour la vente d'un lot ou d'une unité dans une subdivision située à l'extérieur du Manitoba jusqu'à ce que le registraire autorise l'utilisation de ce matériel.

**Changement de circonstances**

**60(2)** Si, suite à son autorisation pour l'utilisation de matériel publicitaire en vertu du paragraphe (1), le registraire prend connaissance de faits ou d'un changement de circonstance qui, à son avis, rend la publicité inexacte ou potentiellement trompeuse, il peut révoquer son autorisation quant à cette utilisation et aucune personne ne peut l'utiliser par la suite.

**Exemptions**

**61** Les articles 50 à 60 ne s'appliquent pas à l'égard :

- a) d'une vente d'un lot ou d'une unité dans une subdivision dans laquelle le vendeur n'a pas, dans les cinq dernières années, possédé directement ou indirectement un minimum de cinq lots ou unités;
- b) d'une location pour une période ne dépassant pas un an;
- c) d'une vente ou location de biens-fonds de la Couronne situés au Canada, lorsqu'ils sont offerts par la Couronne ou en son nom.

**Power of commission to exempt**

**62** Notwithstanding sections 51, 52 and 53, where it is satisfied that it is not contrary to the public interest to do so, the commission may, upon application, exempt a proposed vendor either wholly or partially from the requirements of sections 51, 52 and 53, or any of them, upon such conditions as the commission sees fit to impose, where

- (a) the circumstances of the proposed transaction are such as to make strict compliance with the Act unduly onerous; or
- (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.

**Exemption par la Commission**

**62** Par dérogation aux articles 51, 52 et 53, la Commission peut, sur demande et lorsqu'elle est satisfaite que cela ne va pas à l'encontre de l'intérêt public, exempter totalement ou partiellement un vendeur éventuel des exigences des articles 51, 52 et 53, ou de l'une de ces exigences, aux conditions que la Commission estime appropriées, dans les cas suivants :

- a) lorsque les circonstances de la transaction projetée sont telles qu'elles rendraient l'observation stricte de la présente loi indûment onéreuse;
- b) lorsque les parties éventuelles n'ont pas besoin de la protection que donne la présente partie;
- c) lorsqu'un prospectus ou autre document révélateur satisfaisant la Commission et approuvé par une autre autorité est disponible en vue de sa distribution.