

**Bill 210**

**Private Member's Bill**

**Projet de loi 210**

**Projet de loi d'un député**

---

1<sup>st</sup> Session, 43<sup>rd</sup> Legislature,  
Manitoba,  
3 Charles III, 2024

---

---

1<sup>re</sup> session, 43<sup>e</sup> législature,  
Manitoba,  
3 Charles III, 2024

---

**BILL 210**

**PROJET DE LOI 210**

**THE HOMEOWNER PROTECTION FROM  
UNSOLICITED PURCHASE OFFERS ACT**

**LOI SUR LA PROTECTION DES  
PROPRIÉTAIRES CONTRE LES OFFRES  
D'ACHAT NON SOLLICITÉES**

Mr. Wasyliw

M. Wasyliw

---

First Reading / Première lecture : \_\_\_\_\_

Second Reading / Deuxième lecture : \_\_\_\_\_

Committee / Comité : \_\_\_\_\_

Concurrence and Third Reading / Approbation et troisième lecture : \_\_\_\_\_

Royal Assent / Date de sanction : \_\_\_\_\_

---

## EXPLANATORY NOTE

---

*The Homeowner Protection from Unsolicited Purchase Offers Act* is established.

A homeowner who does not want to receive any more unsolicited purchase offers may give written notice to the person who made the offer requesting that they stop making offers. It is an offence to make any further purchase offers to the homeowner after the notice has been provided.

If a homeowner who is not represented by a realtor is willing to sell their home to a person who made an unsolicited purchase offer, the person who made the offer must give the homeowner a disclosure statement. The disclosure statement provides information to a homeowner about how to determine the value of their home and their rights under the Act.

A homeowner who is willing to sell their home to a person who made an unsolicited purchase offer must be represented by a realtor in the sale. The purchaser must reimburse the homeowner for the fees of their realtor.

The homeowner may cancel the sale of their home within 30 days after the agreement of purchase and sale is executed. Any sale to a person who made an unsolicited purchase offer is not enforceable if the homeowner did not receive the required disclosure statement or if the homeowner was not represented by a realtor or was not reimbursed for the fees of their realtor.

## NOTE EXPLICATIVE

---

*La Loi sur la protection des propriétaires contre les offres d'achat non sollicitées* est établie.

Le propriétaire qui ne veut plus recevoir d'offres d'achat non sollicitées de la part d'une personne peut lui demander, au moyen d'un avis écrit, de cesser de faire des offres. Une fois cet avis remis, toute nouvelle offre d'achat que cette personne fera au propriétaire constituera une infraction.

Si un propriétaire qui n'est pas représenté par un agent immobilier est disposé à vendre sa propriété à une personne qui lui a fait une offre d'achat non sollicitée, la personne qui a fait cette offre doit remettre au propriétaire un document d'information. Ce document fournit au propriétaire des renseignements sur la manière de déterminer la valeur de sa propriété et sur les droits que lui confère la *Loi*.

Le propriétaire qui est disposé à vendre sa propriété à une personne qui lui a fait une offre d'achat non sollicitée doit être représenté par un agent immobilier dans le cadre de la vente. L'acquéreur doit rembourser au propriétaire les honoraires de cet agent immobilier.

Le propriétaire peut annuler la vente faite de sa propriété dans un délai de 30 jours après la passation de la convention d'achat-vente. La vente à une personne qui a fait une offre d'achat non sollicitée n'est pas exécutoire si le propriétaire n'a pas reçu le document d'information requis, s'il n'était pas représenté par un agent immobilier ou si les honoraires de son agent immobilier ne lui ont pas été remboursés.

**THE HOMEOWNER PROTECTION FROM  
UNSOLICITED PURCHASE OFFERS ACT**

**LOI SUR LA PROTECTION DES  
PROPRIÉTAIRES CONTRE LES OFFRES  
D'ACHAT NON SOLLICITÉES**

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIÈRES

Section

Article

- 1 Definitions
- 2 Stopping unsolicited purchase offers
- 3 Disclosure statement
- 4 Homeowner must be represented by realtor
- 5 Reimbursement of realtor's fees
- 6 Right to cancel sale
- 7 When agreement of purchase and sale unenforceable
- 8 Delaying registration and assignment
- 9 Offences and penalties
- 10 C.C.S.M. reference
- 11 Coming into force

- 1 Définitions
- 2 Cessation des offres d'achat non sollicitées
- 3 Document d'information
- 4 Obligation pour le propriétaire d'être représenté par un agent immobilier
- 5 Remboursement des honoraires de l'agent immobilier
- 6 Droit d'annulation de la vente
- 7 Cas où la convention d'achat-vente est inexécutoire
- 8 Prorogation des enregistrements et des cessions
- 9 Infractions et peines
- 10 *Codification permanente*
- 11 Entrée en vigueur

## BILL 210

### THE HOMEOWNER PROTECTION FROM UNSOLICITED PURCHASE OFFERS ACT

(Assented to \_\_\_\_\_ )

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

#### Definitions

1(1) The following definitions apply in this Act.

**"disclosure statement"** means the statement provided to a homeowner under section 3. (« document d'information »)

**"homeowner"** means a person who is the registered owner of a residential property and includes a person who is the joint owner of a residential property. (« propriétaire »)

**"realtor"** means a person who provides real estate services as a registrant under *The Real Estate Services Act*. (« agent immobilier »)

**"residential property"** means a residential dwelling that is a person's primary residence and includes a condominium unit and a mobile home. (« immeuble résidentiel »)

## PROJET DE LOI 210

### LOI SUR LA PROTECTION DES PROPRIÉTAIRES CONTRE LES OFFRES D'ACHAT NON SOLLICITÉES

(Date de sanction : \_\_\_\_\_ )

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

#### Définitions

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

« **agent immobilier** » Personne qui fournit des services immobiliers à titre de personne inscrite sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers*. ("realtor")

« **document d'information** » Document remis au propriétaire conformément à l'article 3. ("disclosure statement")

« **immeuble résidentiel** » Logement résidentiel, notamment une unité condominiale ou une maison mobile, qui constitue la résidence première d'une personne. ("residential property")

« **offre d'achat non sollicitée** » Offre d'achat d'un immeuble résidentiel faite alors que le propriétaire de l'immeuble ne l'avait pas mis en vente ou qu'il n'avait pas indiqué à l'offrant qu'il envisageait de vendre son immeuble. ("unsolicited purchase offer")

**"unsolicited purchase offer"** means an offer to purchase a residential property that is made when the homeowner has not

- (a) listed their residential property for sale; or
- (b) previously indicated to the person making the offer that they are considering selling their residential property. (« offre d'achat non sollicitée »)

**Interpretation — unsolicited purchase offers**

**1(2)** For the purpose of this Act, a person who makes an unsolicited purchase offer is not required to set out a specific purchase price in their offer so long as they indicate to the homeowner that they are willing to purchase their residential property. The offer may be made in person or by telephone, e-mail, letter or any other type of notice delivered to the homeowner.

« **propriétaire** » Personne qui est le propriétaire inscrit, ou l'un des propriétaires conjoints inscrits, d'un immeuble résidentiel. ("homeowner")

**Interprétation — offre d'achat non sollicitée**

**1(2)** Pour l'application de la présente loi, la personne qui fait une offre d'achat non sollicitée n'est pas tenue d'indiquer un prix d'achat dans son offre; il suffit qu'elle indique au propriétaire qu'elle est disposée à acheter son immeuble résidentiel. L'offre peut être faite en personne ou par téléphone, par courrier électronique, par lettre ou par tout autre type d'avis délivré au propriétaire.

**STOPPING UNSOLICITED  
PURCHASE OFFERS**

**CESSATION DES OFFRES D'ACHAT  
NON SOLLICITÉES**

**Request to stop unsolicited purchase offers**

**2(1)** A homeowner may notify in writing a person who made an unsolicited purchase offer that they do not want to receive any further unsolicited purchase offers.

**Demande de cessation des offres d'achat non sollicitées**

**2(1)** Le propriétaire peut aviser par écrit une personne qui lui fait une offre d'achat non sollicitée qu'il ne veut plus recevoir d'offres d'achat non sollicitées de sa part.

**Serving request**

**2(2)** The request to stop unsolicited purchase offers may be served by

- (a) personally delivering the request to the person; or
- (b) sending the request to the person by registered mail or e-mail.

**Délivrance de l'avis**

**2(2)** Le propriétaire peut délivrer à l'offrant l'avis visé au paragraphe (1) soit en le lui remettant en mains propres, soit en le lui envoyant par courrier recommandé ou par courrier électronique.

**Unsolicited purchase offers prohibited**

**2(3)** Once the request to stop unsolicited purchase offers has been served, the person who received the notice and any persons associated with the person must not make any further unsolicited purchase offers to the homeowner.

**Exception**

**2(4)** This section does not apply to a realtor.

**Meaning of associated persons**

**2(5)** For the purpose of this section, the following persons are associated with the person who made an unsolicited purchase offer:

- (a) a person who is related by birth or adoption to the person who made the offer;
- (b) a spouse or common-law partner of the person who made the offer;
- (c) a person who is employed by the person who made the offer or who is employed by a corporation in which the person who made the offer is an officer or director;
- (d) a person who is employed by the same employer as the person who made the offer.

**DISCLOSURE STATEMENT****Disclosure statement**

**3(1)** If a homeowner who is not represented by a realtor indicates that they are willing to sell their residential property to a person who made an unsolicited purchase offer, the person who made the offer must give the homeowner a disclosure statement in accordance with this section.

**Interdiction de faire des offres d'achat non sollicitées**

**2(3)** À compter de la délivrance de l'avis demandant la cessation des offres d'achat non sollicitées, la personne qui a reçu l'avis et les personnes qui lui sont associées ne peuvent plus faire d'autres offres d'achat non sollicitées au propriétaire.

**Exception**

**2(4)** Le présent article ne s'applique pas aux agents immobiliers.

**Sens de « personnes associées »**

**2(5)** Pour l'application du présent article, les personnes qui suivent sont associées à la personne qui a fait l'offre d'achat non sollicitée :

- a) les personnes qui lui sont liées par la naissance ou par l'adoption;
- b) son conjoint ou conjoint de fait;
- c) les personnes employées par elle ou employées par une entreprise dont elle est une dirigeante ou une administratrice;
- d) les personnes dont l'employeur est le même que le sien.

**DOCUMENT D'INFORMATION****Document d'information**

**3(1)** Si un propriétaire qui n'est pas représenté par un agent immobilier indique qu'il est disposé à vendre son immeuble résidentiel à une personne qui lui a fait une offre d'achat non sollicitée, cette dernière est tenue de lui remettre un document d'information conformément au présent article.

### **Required content**

**3(2)** The disclosure statement must include the following:

- (a) information about how to contact the municipality or local government district in which the residential property is located to obtain information about the assessed value of the property;
- (b) a statement that if the homeowner sells their residential property to the person who made the unsolicited purchase offer, the homeowner must retain the services of a realtor to provide advice on the current market value of the property and the person who made the offer must reimburse the homeowner for the realtor's fees;
- (c) a statement that the homeowner may cancel the sale of their residential property within 30 days after the agreement of purchase and sale is executed by sending a written notice of cancellation of the sale to one of the addresses set out in the disclosure statement;
- (d) the mailing address and e-mail address to which a written notice of cancellation of the sale may be sent.

### **When disclosure statement provided**

**3(3)** The disclosure statement must be provided to the homeowner not less than 72 hours before the agreement of purchase and sale of the residential property is executed by the homeowner.

### **Form of disclosure statement**

**3(4)** All information on the disclosure statement must be typed in a font not smaller than 12 points in size with the words "IMPORTANT INFORMATION ABOUT DETERMINING THE VALUE OF YOUR HOME AND YOUR RIGHT TO CANCEL THE SALE" printed in bold at the top of the page.

### **Renseignements devant être fournis**

**3(2)** Le document d'information comprend ce qui suit :

- a) des renseignements sur la manière de contacter la municipalité ou le district d'administration locale où est situé l'immeuble résidentiel afin d'obtenir des renseignements sur la valeur fiscale de l'immeuble;
- b) un énoncé stipulant que le propriétaire qui vend son immeuble résidentiel à la personne ayant fait l'offre d'achat non sollicitée est tenu de recourir aux services d'un agent immobilier pour obtenir son avis sur la valeur marchande courante de l'immeuble et que l'offrant est tenu de rembourser au propriétaire les honoraires de cet agent immobilier;
- c) un énoncé stipulant que le propriétaire peut annuler la vente de son immeuble résidentiel dans les 30 jours qui suivent la passation de la convention d'achat-vente, et ce, au moyen de la délivrance d'un avis écrit d'annulation de la vente à l'une des adresses indiquées dans le document d'information;
- d) l'adresse postale et l'adresse électronique où il est possible d'envoyer un avis écrit d'annulation de la vente.

### **Délai de délivrance du document d'information**

**3(3)** Le document d'information est fourni au propriétaire au moins 72 heures avant qu'il signe la convention d'achat-vente de l'immeuble résidentiel.

### **Forme du document d'information**

**3(4)** Les renseignements qui figurent dans le document d'information sont dactylographiés en caractères d'une taille d'au moins 12 points et la mention « RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS POUR LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ ET CONCERNANT VOTRE DROIT D'ANNULER LA VENTE » est imprimée en caractères gras dans la partie supérieure de la page.

## HOMEOWNER MUST BE REPRESENTED BY REALTOR

### **Homeowner must be represented by realtor**

**4** If a homeowner indicates that they are prepared to sell their residential property to a person who made an unsolicited purchase offer, the agreement of purchase and sale must not be executed until

- (a) the homeowner has retained the services of a realtor to act on their behalf with respect to the sale of the property; and
- (b) the realtor has inspected the property and provided advice to the homeowner on the current market value of the property.

### **Reimbursement of realtor's fees**

**5(1)** A person who purchases a residential property after making an unsolicited purchase offer to a homeowner must reimburse the homeowner for the fees of the realtor who is acting on behalf of the homeowner.

### **Reimbursement based on statement of account**

**5(2)** The reimbursement is based on a written statement of account that must be provided by the realtor retained by the homeowner.

### **Timing of reimbursement**

**5(3)** The reimbursement must be provided to the homeowner at the time that the agreement of purchase and sale is executed by the homeowner.

## OBLIGATION POUR LE PROPRIÉTAIRE D'ÊTRE REPRÉSENTÉ PAR UN AGENT IMMOBILIER

### **Obligation pour le propriétaire d'être représenté par un agent immobilier**

**4** Si le propriétaire se déclare disposé à vendre son immeuble résidentiel à une personne qui lui a fait une offre d'achat non sollicitée, la passation de la convention d'achat-vente ne peut s'effectuer que lorsque les conditions qui suivent sont remplies :

- a) le propriétaire a retenu les services d'un agent immobilier pour agir en son nom relativement à la vente de l'immeuble;
- b) l'agent immobilier a inspecté l'immeuble et donné son avis au propriétaire relativement à la valeur marchande courante de l'immeuble.

### **Remboursement des honoraires de l'agent immobilier**

**5(1)** La personne qui achète un immeuble résidentiel après avoir fait une offre d'achat non sollicitée au propriétaire est tenue de lui rembourser les honoraires de l'agent immobilier l'ayant représenté.

### **Remboursement fondé sur le relevé de compte**

**5(2)** Le remboursement est fondé sur le relevé de compte écrit que doit fournir l'agent immobilier au propriétaire ayant retenu ses services.

### **Moment du remboursement**

**5(3)** Au moment de la signature de la convention d'achat-vente par le propriétaire, l'offrant est tenu d'effectuer le remboursement visé au paragraphe (1).



## RIGHT TO CANCEL SALE AND UNENFORCEABLE SALES

### **Right to cancel sale**

**6(1)** A homeowner who sells their residential property to a person who made an unsolicited purchase offer may cancel the sale for any reason within 30 days after the agreement of purchase and sale is executed by the homeowner.

### **Method of serving notice**

**6(2)** The homeowner may serve the notice of cancellation of the sale on the person who made the unsolicited purchase offer by personal delivery or by registered mail, e-mail or any other method by which the homeowner can provide evidence of the date of cancellation.

### **Adequacy of wording**

**6(3)** The notice of cancellation is adequate if, however expressed, it indicates the intention of the homeowner to cancel the sale of their residential property.

### **When agreement of purchase and sale unenforceable**

**7** An agreement of purchase and sale that is executed after an unsolicited purchase offer is made by the purchaser is not enforceable against the homeowner who sold their residential property if

- (a) the purchaser failed to provide a disclosure statement to the homeowner when required under section 3;
- (b) the homeowner was not represented by a realtor in accordance with section 4; or
- (c) the homeowner was not reimbursed for their realtor's fees in accordance with section 5.

## DROIT D'ANNULATION DE LA VENTE ET CONVENTION D'ACHAT-VENTE INEXÉCUTOIRE

### **Droit d'annulation de la vente**

**6(1)** Le propriétaire qui vend son immeuble résidentiel à une personne lui ayant fait une offre d'achat non sollicitée peut annuler la vente pour quelque raison que ce soit dans un délai de 30 jours après avoir signé la convention d'achat-vente.

### **Mode de délivrance de l'avis**

**6(2)** Le propriétaire peut délivrer l'avis d'annulation de la vente, à la personne qui a fait l'offre d'achat non sollicitée, en mains propres ou par courrier recommandé, par courrier électronique ou par tout autre mode de délivrance qui lui permet de prouver la date de l'annulation.

### **Libellé valable**

**6(3)** L'avis d'annulation est valable s'il indique de quelque façon que ce soit l'intention du propriétaire d'annuler la vente de son immeuble résidentiel.

### **Cas où la convention d'achat-vente est inexécutoire**

**7** La convention d'achat-vente signée à la suite d'une offre d'achat non sollicitée n'est pas opposable au propriétaire qui a vendu son immeuble résidentiel dans l'un quelconque des cas suivants :

- a) l'acquéreur n'a pas fourni de document d'information au propriétaire alors qu'il était tenu de le faire au titre de l'article 3;
- b) le propriétaire n'était pas représenté par un agent immobilier conformément à l'article 4;
- c) le propriétaire n'a pas reçu le remboursement des honoraires de son agent immobilier conformément à l'article 5.

### **Delaying registration and assignment**

**8** A person who purchases a residential property after making an unsolicited purchase offer must not, until 31 days after the agreement of purchase and sale is executed by the homeowner, do either of the following:

- (a) submit a transfer of land in respect of the residential property for registration under *The Real Property Act*;
- (b) assign any rights under the agreement of purchase and sale to another party.

### **Prorogation des enregistrements et des cessions**

**8** La personne qui achète un immeuble résidentiel après avoir fait une offre d'achat non sollicitée ne peut, avant l'expiration d'un délai de 31 jours suivant la signature de la convention d'achat-vente par le propriétaire, faire l'une quelconque des choses suivantes :

- a) soumettre un transfert de bien-fonds à l'égard de l'immeuble résidentiel à des fins d'enregistrement en vertu de la *Loi sur les biens réels*;
- b) céder des droits à une autre partie aux termes de la convention d'achat-vente.

## **OFFENCES AND PENALTIES**

### **Offences and penalties**

**9(1)** A person who contravenes a provision of this Act is guilty of an offence and is liable on conviction

- (a) in the case of an individual, to a fine of not more than \$25,000; and
- (b) in the case of a corporation, to a fine of not more than \$100,000.

### **Offence and penalty — directors and officers**

**9(2)** If a corporation commits an offence under this Act, an officer, director, employee or agent of the corporation who authorized, permitted or acquiesced in the commission of the offence is also guilty of an offence and is liable on conviction to the penalty set out in clause (1)(a), whether or not the corporation has been prosecuted or convicted.

## **INFRACTIONS ET PEINES**

### **Infractions et peines**

**9(1)** Quiconque contrevient à une disposition de la présente loi commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité :

- a) dans le cas d'un particulier, une amende maximale de 25 000 \$;
- b) dans le cas d'une personne morale, une amende maximale de 100 000 \$.

### **Infractions et peines — administrateurs et dirigeants**

**9(2)** En cas de perpétration par une personne morale d'une infraction à la présente loi, ceux de ses administrateurs, dirigeants, employés ou mandataires qui l'ont autorisée ou qui y ont consenti commettent également une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité, l'amende prévue à l'alinéa (1)a), que la personne morale ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

C.C.S.M. REFERENCE  
AND COMING INTO FORCE

**C.C.S.M. reference**

**10** This Act may be referred to as chapter H77 of the *Continuing Consolidation of the Statutes of Manitoba*.

**Coming into force**

**11** This Act comes into force on the day it receives royal assent.

CODIFICATION PERMANENTE  
ET ENTRÉE EN VIGUEUR

***Codification permanente***

**10** La présente loi constitue le chapitre H77 de la *Codification permanente des lois du Manitoba*.

**Entrée en vigueur**

**11** La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

---

The King's Printer  
for the Province of Manitoba

---

L'Imprimeur du Roi  
du Manitoba