

---

THE REAL ESTATE SERVICES ACT  
(C.C.S.M. c. R21)

**Real Estate Services Regulation, amendment**

---

Regulation 70/2024  
Registered July 30, 2024

**Manitoba Regulation 84/2021 amended**

**1**            **The *Real Estate Services Regulation*, Manitoba Regulation 84/2021, is amended by this regulation.**

**2**            **Section 4.2 is amended by adding "and" at the end of clause (a) and repealing clauses (c) to (e).**

**3**            **Clause 4.3(b) is replaced with the following:**

(b) the names of the offeror and offeree and address of the offeror;

**4(1)**        **Subsection 4.9(1) is amended**

**(a) in the part before clause (a), by adding "is agreed upon before the trade and" before "is determined"; and**

---

LOI SUR LES SERVICES IMMOBILIERS  
(c. R21 de la C.P.L.M.)

**Règlement modifiant le Règlement sur les services immobiliers**

---

Règlement 70/2024  
Date d'enregistrement : le 30 juillet 2024

**Modification du R.M. 84/2021**

**1**            **Le présent règlement modifie le *Règlement sur les services immobiliers*, R.M. 84/2021.**

**2**            **Les alinéas 4.2c) à e) sont abrogés.**

**3**            **L'alinéa 4.3b) est remplacé par ce qui suit :**

b) le nom de l'offrant et du destinataire ainsi que l'adresse de l'offrant;

**4(1)**        **Le paragraphe 4.9(1) est modifié :**

**a) dans le passage introductif, par adjonction, à la fin, de « , à condition qu'il en ait été convenu avant l'opération »;**

**(b) in clause (b), by striking out "agreed upon before the trade".**

**b) dans l'alinéa b), par suppression de « convenu avant l'opération ».**

**4(2) The following is added after subsection 4.9(1):**

**4(2) Il est ajouté, après le paragraphe 4.9(1), ce qui suit :**

**4.9(1.1)** A percentage referred to in clause (1)(a) includes a series of percentages of the value of a trade that are agreed upon before the trade and that decrease at specified amounts as the value of the trade increases.

**4.9(1.1)** Le pourcentage visé à l'alinéa (1)a) s'entend notamment d'une série de pourcentages — convenus avant l'opération — qui correspondent chacun à une tranche déterminée de la valeur de l'opération et qui diminuent à chaque tranche supérieure.

**5 Section 5.11 of the English version is amended by striking out "changes" and substituting "charges".**

**5 L'article 5.11 de la version anglaise est modifié par substitution, à « changes », de « charges ».**

**6 Schedule B is replaced with the Schedule to this regulation.**

**6 L'annexe B est remplacée par l'annexe du présent règlement.**

**7 Appendix 2 of Schedule C is amended**

**7 L'appendice 2 de l'annexe C est modifié :**

**(a) in item 1, by striking out "Parts 4 and 5" and substituting "Parts 5 and 6"; and**

**a) dans le point 1, par substitution, à « parties 4 et 5 », de « parties 5 et 6 »;**

**(b) in item 5, by striking out "section 4.5 or 4.6" and substituting "section 5.5 or 5.6".**

**b) dans le point 5, par substitution, à « l'article 4.5 ou 4.6 », de « l'article 5.5 ou 5.6 ».**

**Coming into force**

**8(1) Subject to subsection (2), this regulation comes into force on November 1, 2025, and applies to offers to trade in real estate made on or after that date.**

**Entrée en vigueur**

**8(1) Sous réserve du paragraphe (2), le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2025 et s'applique aux offres d'opération immobilière présentées à compter de cette date.**

**8(2) Sections 5 and 7 come into force on the day this regulation is registered under *The Statutes and Regulations Act.***

**8(2) Les articles 5 et 7 entrent en vigueur à la date de l'enregistrement du présent règlement en vertu de la *Loi sur les textes législatifs et réglementaires.***

July 17, 2024  
17 juillet 2024

**The Manitoba Securities Commission/  
Pour la Commission des valeurs mobilières du Manitoba,**

David Cheop, Chairperson/président

**SCHEDULE**

SCHEDULE B  
(Section 4.2)

OFFERS TO PURCHASE

FORM 1

RESIDENTIAL OFFER TO PURCHASE CONTRACT  
PART ONE of Two Parts

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Services Act* for a completed single-family residential house.

**Brokerage Obligations**

Brokerage Representations and Acknowledgments

Representing the Buyer:

Brokerage: \_\_\_\_\_  
Representative: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Representing the Seller:

Brokerage: \_\_\_\_\_  
Representative: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

In providing trading services to the Buyer, the Buyer's brokerage is representing:

- (a)  only the Buyer and does not represent the Seller
- (b)  both parties with the informed consent of each

In providing trading services to the Seller, the Seller's brokerage is representing:

- (a)  only the Seller and does not represent the Buyer
- (b)  both parties with the informed consent of each

	Initials (Buyer's brokerage representative)
	Initials (Buyer)
	Initials (Buyer)

	Initials (Seller's brokerage representative)
	Initials (Seller)
	Initials (Seller)

Brokerage Disclosure of Self-dealing, Related Parties and Inducements

The brokerages or their representatives must set out below all disclosures under section 30 of *The Real Estate Services Act* and section 4.14 of the *Real Estate Services Regulation* and all inducements under section 4.7 of the *Real Estate Services Regulation*:

By the Buyer's brokerage or representative:

By the Seller's brokerage or representative:

Buyer's brokerage representative:

Name: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Seller's brokerage representative:

Name: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

## Submission of Offer from the Buyer to the Seller

### 1. The Parties

**The Buyer:**

Name of

Buyer: \_\_\_\_\_

Name of

Buyer: \_\_\_\_\_

**The Seller:**

Name of

Seller: \_\_\_\_\_

Name of

Seller: \_\_\_\_\_

### 2. The Property

Civic address: \_\_\_\_\_

Legal description: \_\_\_\_\_

Excluded fixtures: \_\_\_\_\_

(the "Excluded Fixtures")

Included chattels: \_\_\_\_\_

(the "Included Chattels")

In this Form, the "Property" means the property as described in this section and section 2 of PART TWO, including the Included Chattels but excluding the Excluded Fixtures.

### 3. Possession Date, Occupancy and Completion of Transaction

The transaction shall be completed and possession of the Property shall be given not later than 6:00 p.m. on:

Date: \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_ (the "Possession Date").

At the time of completion of the transaction on the Possession Date, the Property will be vacant of any persons, any chattels other than Included Chattels and any Excluded Fixtures unless otherwise specified as follows:

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

**4. Purchase Price**

Purchase price:

\$  
(the "Purchase Price")

A portion of the Purchase Price may be paid from the proceeds of a new mortgage:

Yes  No

If yes, the approximate amount to be paid from the proceeds of a new mortgage is:

\$

The Buyer is to assume all or part of the Seller's existing mortgage:

Yes  No

Other: \_\_\_\_\_

**5. Deposit**

1 Delivered with this offer: \$ \_\_\_\_\_

2 To be delivered by: \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

3 Other: \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Method of deposit delivery:  cash  wire transfer  money order  electronic funds transfer  cheque  certified cheque

**6. Property Disclosure Statement**

1.  The Seller shall complete a Property Disclosure Statement in the form attached as Schedule 1 and deliver it to the Buyer. Upon the Buyer's review and approval, the Property Disclosure Statement shall form part of this contract.  
(If this box is checked, item 7.1(a) must also be completed.)

2.  The Property Disclosure Statement previously completed by the Seller and attached as Schedule 1 (see item 10.2(a) below) forms part of this contract.

3.  The Seller is not required to provide a Property Disclosure Statement.

(Check only one box. If no box is checked, box 3 applies.)

7. Conditions

1. Buyer's Conditions: This contract will terminate unless the following conditions that benefit the Buyer are fulfilled or waived by the Buyer:

(a) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer receives and approves the Seller's Property Disclosure Statement in the form attached as Schedule 1.

(b) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer obtains approval for a mortgage in the approximate amount of \$\_\_\_\_\_.

(c) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer obtains and approves an independent property condition inspection or inspections.

**(If a due date is not inserted in any of the above conditions, the condition does not form part of this contract.)**

(d) Other Conditions: (Set out the details of other conditions below. If more space is required, set out the details in Schedule 2 and check the applicable box in item 10.2. If no others, state "None".)

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

2. Seller's Conditions: This contract will terminate unless the following conditions that benefit the Seller are fulfilled or waived by the Seller: (Set out the details of any conditions below. If more space is required, set out the details in Schedule 2 and check the applicable box in item 10.2. If none, state "None".)

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

8. Permitted Title Encumbrances

Any encumbrance registered against the title to the Property or interest in land that is not one of the "Permitted Title Encumbrances" in section 8 of PART TWO must be discharged or satisfied by the Seller.

9. Seller's Representations and Warranties

The additions, exclusions or amendments to the representations and warranties in section 9 of PART TWO are as follows:

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





## Seller's Response to the Offer

### 12. Seller's Homesteads Act Statement

1.  The Property is not a homestead within the meaning of *The Homesteads Act*.
2.  The Property is a homestead within the meaning of *The Homesteads Act*, the title to the Property is registered in the names of both spouses or common-law partners, each is identified as the Seller and no other person has homestead rights in the Property.
3.  The Property is a homestead within the meaning of *The Homesteads Act* but the title to the Property is not registered in the name of a current or former spouse or common-law partner who has homestead rights in the Property. The name of the current or former spouse or common-law partner who has homestead rights in the Property but whose name is not on the title to the Property is: \_\_\_\_\_

(The Seller must check the statement that applies. If item 3 applies, Form 3 — Consent to disposition and acknowledgment (attached to instrument), prescribed under *The Homesteads Act*, is required from the spouse or common-law partner with homestead rights whose name is not on the title to the Property.)

### 13. Seller's Residency Statement

1.  The Seller will not be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date.
2.  The Seller will be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date.

(The Seller must check the statement that applies. If there is more than one Seller and the applicable statement is not the same for each Seller, an explanation must be provided here.)

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

### 14. Seller's Remuneration Obligation

The Seller agrees to pay remuneration to the brokerage representing the Seller of

1. \_\_\_\_\_% of the Purchase Price,
  2. the following percentages that decrease at the following specified amounts as the value of the trade increases, in accordance with subsection 4.9(1.1) of the *Real Estate Services Regulation*:  
\_\_\_\_\_, or
  3. the specified sum of \$ \_\_\_\_\_,
- plus applicable taxes, upon completion of the transaction.



17. Brokerage Receipt for Cash Deposit and Undertaking to Pay or Deliver

Name of brokerage in receipt of cash deposit:

\_\_\_\_\_ hereby acknowledges receipt of the above cash deposit and undertakes to pay it over to the Seller's brokerage on the next business day following the acceptance of this offer.

(This undertaking will not apply if the cash deposit is received by the brokerage representing the Seller.)

\_\_\_\_\_  
Signature of brokerage representative

18. Conveyancing Information and Direction

Name of Buyer's solicitor: \_\_\_\_\_  
Firm: \_\_\_\_\_  
Address: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Name of Seller's solicitor: \_\_\_\_\_  
Firm: \_\_\_\_\_  
Address: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

RESIDENTIAL OFFER TO PURCHASE CONTRACT  
PART TWO of Two Parts

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Services Act* for a completed single-family residential house. Each section in PART TWO of this Form relates to the same section in PART ONE.

**Submission of Offer from the Buyer to the Seller**

1. The Parties

The Buyer confirms that the name and address given in PART ONE match the Buyer's current government-issued identification unless otherwise stated.

2. The Property

The Property includes the land, the building(s) and all fixtures such as electrical, mechanical and plumbing systems, built-in appliances, fitted floor coverings, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors and any affixed television and audio mounts as are now on the Property (the "Fixtures"), and all other improvements.

The Included Chattels, which the Buyer agrees to purchase and the Seller agrees to sell, and the Excluded Fixtures, which are not included in this transaction, are specified in section 2 of PART ONE.

3. Possession Date, Occupancy and Completion of Transaction

Unless otherwise stated in section 3 of PART ONE, on the Possession Date, the Included Chattels shall remain on the Property while all other goods, chattels and Excluded Fixtures shall be removed from the Property and the Property shall be vacant of any occupancy.

The Buyer and the Seller have until 6:00 p.m. on the Possession Date to complete this transaction. Possession of the Property shall be given to the Buyer on the Possession Date at either 6:00 p.m. or upon the parties' solicitors confirming that the transaction has been completed, whichever is earlier.

The Purchase Price must be fully paid or credited to the Seller not later than 6:00 p.m. on the Possession Date. However, if it is specified in section 4 of PART ONE that part of the Purchase Price is to be paid from the proceeds of a new mortgage and the receipt of those funds is delayed, the Buyer may extend the time for payment of those funds for up to seven calendar days after the Possession Date under the following conditions:

- (a) the Buyer shall pay interest to the Seller on the unpaid funds, commencing the day after the Possession Date, to and including the day the funds are paid, at the policy interest rate of the Bank of Canada in effect on the Possession Date plus 7%;
- (b) the Buyer shall pay the Seller's reasonable costs and expenses resulting from the delay, to the extent that such expenses exceed the interest on the unpaid funds;
- (c) the Seller shall have a lien or charge on the Property for the unpaid portion of the Purchase Price, interest and expenses;

- (d) no alterations or renovations shall be made to the Property until the balance of the Purchase Price, interest and expenses are fully paid.

Not later than the Possession Date, the Seller shall provide the Buyer with sufficient keys or access codes to gain entry and possession, and shall leave on the Property all other keys, garage door openers and remotes and all municipal garbage and recycling bins associated with the Property, if any.

#### 4. Purchase Price

If the Buyer is assuming all or part of the Seller's existing mortgage, an Assumption of Mortgage(s) Schedule in the form set out in Schedule 3 and referred to in item 10.2(c) of PART ONE shall be completed.

Adjustment to the Purchase Price for property taxes, including refunds and the current year's local improvement levies, if any, any mortgage assumed as part of this transaction and any other adjustments shall be made as of the Possession Date, with the adjusted items being the Buyer's responsibility for the entire day of the Possession Date.

#### 5. Deposit

Should the Buyer fail to deliver an agreed-upon deposit or should any form of deposit be dishonoured by the financial institution upon which it is drawn, the Seller may terminate this contract if the Buyer remains in default of the payment due after receiving at least 24 hours' written notice from the Seller of the pending termination. If this contract has not been terminated after such written notice, the Seller's option to terminate will expire if the deposit is delivered by a guaranteed form of payment, or when the Seller accepts the deposit, even if late. The acceptance of a late deposit shall be deemed to have occurred when written notice of acceptance is given by the Seller to the Buyer or when the payment is deposited by the Seller's brokerage, whichever occurs first.

Any deposit received shall be returned to the Buyer if this offer is not accepted. If this offer is accepted but is then terminated because a condition specified in section 7 of PART ONE is not fulfilled and has not been waived, subject to the Buyer complying with items 7(a) and (f) of this PART TWO, the deposit shall be returned to the Buyer.

Otherwise, subject to item 10(c) of this PART TWO, any deposit received shall be held in trust for both parties by the Seller's brokerage to form part of the Purchase Price to be paid or credited to the Seller when the Seller's obligations are completed.

#### 6. Property Disclosure Statement

If a Property Disclosure Statement is identified as a condition in item 7.1(a) of PART ONE, the Seller agrees to deliver the Seller's completed Property Disclosure Statement upon acceptance of this offer.

If a Property Disclosure Statement is provided, the Seller shall ensure that all statements are answered completely and accurately to the best of the Seller's knowledge on the date of the Statement, with complete and accurate explanations. If, between the date of the Property Disclosure Statement and the completion of this transaction on the Possession Date, the Seller becomes aware of circumstances that change the completeness or accuracy of any statement made, the Seller shall promptly provide details of the change to the Buyer.

## 7. Conditions

If any conditions are specified in PART ONE, the following apply:

- (a) the party benefiting from a condition shall exercise good faith and make a reasonable effort to fulfill the condition;
- (b) the party benefiting from a condition may waive fulfillment of that condition;
- (c) if appraisals or inspections of the Property are required to fulfill a condition, the Seller shall ensure that all areas of the Property are available for inspection and shall allow access to the Property for those purposes upon reasonable notice from the Buyer;
- (d) upon fulfillment or waiver of a condition, the party benefiting from the condition shall give written notice of the fulfillment or waiver to the other party before the expiry of the time period within which the condition is to be fulfilled or waived;
- (e) if written notice of fulfillment, waiver or non-fulfillment of a condition is not given by the benefiting party to the other party before the expiry of the time period within which the condition is to be fulfilled or waived, the condition will be deemed to have not been fulfilled;
- (f) at the request of the other party, the party benefiting from a condition that is not fulfilled shall provide the other party with evidence to demonstrate that a reasonable effort was made to fulfill the condition, such as a letter declining financing if the condition relates to financing;
- (g) a written notice with respect to a condition for the benefit of the Buyer may be given by the Buyer or the Buyer's solicitor to either the Seller, the brokerage representing the Seller or the Seller's solicitor, and a written notice with respect to any condition for the benefit of the Seller may be given by the Seller or the Seller's solicitor to the Buyer, the brokerage representing the Buyer or the Buyer's solicitor.

## 8. Permitted Title Encumbrances

The Seller agrees to convey title to the Property to the Buyer on the Possession Date, free of any mortgage, judgment, claim, builder's lien or other encumbrance or interest in land that is registered against the title to the Property or any other encumbrance that is valid and enforceable against the title, except for the following encumbrances, which will be permitted (the "Permitted Encumbrances"):

- (a) any mortgage the Buyer has agreed to assume as part of the Purchase Price;
- (b) any registered building, development, zoning or use restriction with which the Property or its use complies;
- (c) any easement for a public utility or telecommunication line, drainage ditch or swale, storm or sanitary sewer line or other public easement for services that do not materially affect the use of the Property;
- (d) any private easement, the use or existence of which is apparent on inspection of the Property;
- (e) a lien or charge on the Property for an unpaid portion of the Purchase Price, interest and expenses referred to in item 3(c) of this PART TWO;
- (f) any registration that may be caused by the Buyer.

The transaction may be completed if there is a mortgage or other charge on title which is not a Permitted Encumbrance but which the Seller's solicitor undertakes on the Seller's behalf to discharge after completion of the transaction.

Any other encumbrance or interest in land affecting the Property that is not within one of the above categories of Permitted Encumbrances must be discharged or satisfied by the Seller prior to completion of the transaction.

## 9. Seller's Representations and Warranties

The Seller represents and warrants the following unless excluded or amended in section 9 of PART ONE:

- (a) the Property is free from any encroachments by adjoining structures and improvements, and structures and improvements on the Property do not encroach beyond the limits of the Property or onto any public easements or services;
- (b) the water account for the Property has been fully paid, based on an actual water meter reading conducted in the 90 days preceding the Possession Date;
- (c) the Property and its current use comply with all applicable zoning regulations and any registered private or public building or use restriction;
- (d) all required permits for improvements made to the Property during the Seller's ownership were obtained and satisfied, and the Seller is unaware of any improvements made outside of the current ownership for which required permits were not obtained and satisfied;
- (e) all material latent defects in the Property, namely defects that are not readily visible upon personal inspection but are known to the Seller and which render the Property unfit or unsafe to occupy for residential use without remediation, have been disclosed in writing to the Buyer by the Seller;
- (f) subject to clause (g) and unless otherwise specified, the Property will be in substantially the same condition on the Possession Date as when this contract was entered into;
- (g) unless otherwise disclosed in this contract, which includes any Property Disclosure Statement that forms part of this contract, any Fixtures and Included Chattels that have electrical, mechanical, plumbing, heating or air exchange or conditioning components shall be in proper working order;
- (h) the Seller is the registered and beneficial owner of the Property, or is the legal representative of the owner, and has the legal right to sell the Property. In the event that any Fixtures or Included Chattels are subject to a rental or financing contract, the Seller shall purchase the rental contract or pay out the financing contract;
- (i) the sale of the Property is fully exempt from the payment of the Goods and Services Tax as prescribed under the *Excise Tax Act* (Canada) or, if any part of this transaction is not fully exempt, the Purchase Price includes the applicable Goods and Services Tax;
- (j) except for this contract, there is no other agreement or option for the purchase, sale or lease of the Property or any other agreement creating an interest in the Property except as may be specified in PART ONE;
- (k) these representations and warranties are now true and will be true at the time of completion of the transaction on the Possession Date.



## 10. Additional Terms

The following additional terms apply:

- (a) the only amendments, deletions and additional terms made or added to this contract are those specified in section 10 or elsewhere in PART ONE, or within any Schedule that forms part of this contract;
- (b) if there is any conflict or discrepancy between any provisions contained or referenced within PART ONE and any provision set out in this PART TWO, the provision contained or referenced within PART ONE supersedes the provision set out in this PART TWO to the extent of such conflict or discrepancy;
- (c) if either party is in breach of their obligations herein, the other party shall be entitled to exercise whatever remedies they may have by virtue of the default. If the defaulting party is the Buyer, the Seller shall be entitled to retain any deposit delivered as the Seller's own property, and retaining any deposit shall not itself constitute a termination of this contract, nor shall it restrict the Seller from exercising any other remedies which the Seller may have by virtue of the Buyer's default, including the right to claim damages from the Buyer which the Seller sustains in excess of any deposit;
- (d) the risk of loss or damage to the Property remains with the Seller until the completion of the transaction on the Possession Date. Until completion of the transaction, the Seller shall maintain the Seller's existing insurance policy on the Property, if any. The Seller shall hold any such insurance policy and the proceeds thereof in trust for the Seller and the Buyer, as their interests may appear. If, after the formation of this contract, any part of the Property suffers substantial damage which materially affects the use or value of the Property and the damage is not repaired before the Possession Date to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Seller shall provide the Buyer with an opportunity to have a pre-closing inspection to assess the damage and consider remediation options. If a remediation plan is not agreed upon on or before the Possession Date, the Buyer may terminate this contract and have all monies paid returned or may accept the Property in its damaged condition, together with the proceeds of the Seller's insurance policy, if any, and complete the transaction;
- (e) this contract contains all of the promises, agreements, representations, warranties and terms between the Buyer and the Seller relating to this transaction and
  - (i) anything not included in writing in this contract has no force or effect,
  - (ii) any amendment made to this contract has no force or effect unless it is in writing and signed by each of the Buyer and the Seller hereto, and
  - (iii) in making this offer, the Buyer relies only on the Buyer's personal inspection of the Property and on the Seller's representations contained in this contract;
- (f) the Buyer and the Seller consent to the collection, use, disclosure and retention of Personal Information, as defined below, regarding the Property and this transaction by the respective brokerages, if any, for reporting, appraisal and statistical purposes. If the Property is listed on the Multiple Listing Service® of a real estate board or association, the Seller and the Buyer consent to the collection, use, disclosure and retention of the Personal Information by Authorized Parties, as defined below, for the purposes of
  - (i) displaying Personal Information regarding the Property in a virtual office website,

- (ii) compiling, using and analyzing current and historical information on sales and property prices, including for the purpose of preparing comparable market analyses, and
- (iii) otherwise retaining, publishing or making such use of the information for display on REALTOR.ca.

The following definitions apply for the purpose of this consent.

**"Authorized Parties"** means

- (A) the Canadian Real Estate Association,
- (B) the Manitoba Real Estate Association, the Winnipeg Regional Real Estate Board and the Brandon Area REALTORS® and their respective members,
- (C) regulatory bodies; (« parties autorisées »)

**"Personal Information"** means information related to the purchase and sale of the Property, including the Purchase Price, the date of this contract and details of the Property, but does not include any other personal information relating to the Seller and the Buyer; (« renseignements personnel »)

- (g) any reference to the Seller, the Buyer or a brokerage and its representatives includes the singular and the plural;
- (h) the laws of Manitoba and Manitoba official time apply to this contract;
- (i) time shall be of the essence with respect to this contract;
- (j) the Buyer shall not assign this contract to another person without the prior written approval of the Seller. The Buyer may, however, nominate another person to take title to the Property with the Buyer, or on behalf of the Buyer, without such approval. In the event of any assignment or nomination, the Buyer will not be released from the Buyer's obligations arising from this contract;
- (k) the Seller agrees to sign any further document reasonably required by the Buyer's mortgage lender to add, replace or remove a party to the transaction, it being agreed that in any such event the Buyer will not be released from any of the Buyer's obligations arising from this contract;
- (l) in completing this transaction, the solicitors for the parties may, upon agreement with each other, exchange trust conditions and undertakings to carry out the intentions of the Buyer and the Seller.

## 11. Submission of Offer

The Buyer authorizes and directs the representative of the Buyer's brokerage to promptly communicate and deliver a copy of this offer to the Seller or to the Seller's brokerage representative.

The offer, its acceptance and any notice required to be delivered to either party may be signed and delivered in accordance with Part 3 of *The Electronic Commerce and Information Act* or may be signed in person and delivered in person or transmitted by electronic means, and that manner of signature or transmission of a signature, including an electronic signature in relation to any offer, acceptance or notice, shall be treated as an original signature.

12. Seller's Homesteads Act Statement

The Seller represents and warrants that any homestead rights in the Property have been correctly identified in PART ONE. If the Property is a homestead and a current or former spouse or common-law partner who has homestead rights is not registered on the title to the Property, the Seller must promptly provide the Buyer with Form 3 — Consent to disposition and acknowledgment (attached to instrument), prescribed under *The Homesteads Act*, completed by the spouse or common-law partner.

13. Seller's Residency Statement

The Seller shall provide the Buyer with a statutory declaration of residency stating that, on the Possession Date, the Seller, or each Seller if more than one, will not be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada). **If the Seller, or any Seller if more than one, will be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date, the non-resident Seller will comply with the requirements of section 116 of that Act and provide the Buyer with a clearance certificate issued in accordance with that section.**

14. Seller's Remuneration Obligation

The parties acknowledge that the respective brokerages are required to specify the total amount of any remuneration payable to the brokerages as either a percentage of the trade, or a fixed amount, to be agreed upon before the formation of this contract. That amount is specified in PART ONE. The Seller authorizes the brokerage holding the deposit to retain and apply the deposit to pay the remuneration from the deposit on completion of the transaction and directs the Seller's solicitor to pay the unpaid balance of the remuneration, if any, from the sale proceeds.

15. Seller's Acceptance

The Seller authorizes and directs the representative of the Seller's brokerage to promptly communicate and deliver a copy of the Seller's written response to this offer to the Buyer or to the Buyer's brokerage representative.

16. Buyer's Response to Seller's Counter-offer

Section 16 of PART ONE applies only if the Seller makes a counter-offer to the Buyer.

17. Brokerage Receipt for Cash Deposit and Undertaking to Pay or Deliver

If the deposit is paid in cash or by wire transfer, money order or electronic fund transfer, the payment shall be made to the brokerage representing the Buyer, to be delivered to the brokerage representing the Seller upon the acceptance of this offer. If the deposit is paid by cheque, certified cheque or bank draft, the payment is to be delivered to the brokerage representing the Seller unless otherwise noted.

18. Conveyancing Information and Direction

The Buyer and the Seller direct their respective brokerages to deliver a copy of this contract to their respective solicitors and authorize their respective brokerages and their respective solicitors to pay and deliver to the other party's solicitor any money and documents due, including by way of electronic transfer of funds, to the extent permitted by the Law Society of Manitoba, and by way of electronic transmission of conveyancing documents, to the extent permitted by the land titles office.

19. Binding Nature of this Contract

This contract shall be binding upon and shall enure to the benefit of the Seller and the Buyer and each of their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns.

This offer, upon acceptance, becomes a legally binding contract (referred to throughout as the "contract"). Read all of PART ONE and PART TWO before you sign it. The parties are advised to seek professional advice if they have any questions regarding the Property or any questions or concerns regarding any terms, conditions, promises, representations or warranties contained in this contract.

---

Buyer

---

Seller

---

Buyer

---

Seller

After PART ONE is signed by a party, PART TWO must also be signed by that party. If there is more than one Buyer or Seller, each Buyer or Seller must sign both PARTS.

SCHEDULE 1

PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT  
(For Use with the Residential Offer to Purchase Contract)

Date of Statement:

---

Address of Property:

---

Name(s) of Seller(s) making this Statement:  
(If more than one, name each.)

---

Name(s) of Buyer(s) to receive this  
Statement:  
(If more than one, name each.)

---

**Important Notes:**

The Seller is not obligated to complete and provide this Property Disclosure Statement to a Buyer unless the Seller has agreed to do so as part of the contract for the purchase and sale of the Property.

If this Property Disclosure Statement is to form part of the contract for the purchase and sale of the Property, it must be referred to in sections 6 and 7 of PART ONE of the Residential Offer to Purchase Contract.

The Seller is required to make true and accurate representations based on the Seller's current actual knowledge. Whenever the Seller discloses that a statement is not correct or that the Seller does not know the answer to a statement, the Seller must provide an explanation in the "Explanations" space below. Each explanation must be full and complete. Any partial or incomplete explanation may be misleading and may result in liability to the Seller.

The following table is to be completed by the Seller. "I" or "my" means the Seller. The Seller must place a check mark or insert the Seller's initials in the box of the appropriate choice.

**OWNERSHIP/OCCUPANCY**

1	(a) I have owned the Property for _____ years;			
	(b) I have occupied the Property for _____ years; and			
	(c) if I am not the most recent occupant of the Property, I have set out in the "Explanations" space below the name of the most recent occupant or occupants and the duration of their occupancy.			
	<b>LAND/STRUCTURES</b>	<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
2	The Property complies with municipal and other regulatory requirements (such as zoning, health, occupancy, environmental protection or building permit by-laws or regulations, building or fire codes and other protection-related requirements).			
3	The Property complies with any building, development, zoning or use restrictions that may be registered against the title to the Property.			
4	During my ownership, all additions, alterations or upgrades made to the buildings or improvements on the Property, including their structural, electrical, mechanical or plumbing components, were made pursuant to and in compliance with all required building, electrical and plumbing permits, and no permits remain outstanding with the municipal authority.			
5	I have not received notice of any local improvements that were made or approved by the local municipality that affect the Property (including any improvements that are not yet reflected in the most recent municipal property tax bill).			
6	During my ownership, no part of the Property has been used to illegally grow cannabis or produce or manufacture any illegal drug.			
7	During my ownership, no insurer has cancelled fire insurance on the Property or refused to issue or renew a policy of insurance on the Property.			

8	There has not been any cracking, shifting or movement of the structure or any building or improvements on the Property, including the foundation walls and basement floor, that is not readily visible.			
9	There has not been any flooding, seepage or infiltration of water affecting any portion of the Property (that is, into the basement, other parts of the house or the garage or onto any low-lying areas of the yard) from any source, including rain, snow, overland flooding, plumbing system malfunction or sewer backup.			
10	There is no unrepaired damage to the roof or shingles or any roof leakage.			
11	There is no damage to the buildings on the Property resulting from wind, fire, water or moisture, insects, rodents, bats or other animals that is not readily visible.			
12	There have not been any rodents, bats or other nuisance animals, nor any infestation by insects, within or affecting the buildings on the Property within the past 12 months.			
13	There is no defect or deficiency which restricts the function of doors, windows, cabinetry or built-ins.			
14	There is no moisture or fog accumulation within any window glass that may be caused by the failure of insulated window seals.			
<b>SYSTEMS/INCLUSIONS</b>		<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
15	There is no failure, defect or deficiency in the operation of any on-site wastewater treatment system in use on the Property, such as a septic tank, septic field or holding tank.  (This item does not apply if the Property is connected to a municipal wastewater utility service.)			

16	<p>Any on-site wastewater treatment system, such as a septic tank, septic field or holding tank in use on the Property, complies or, upon completion of the transfer of the Property to the Buyer, will comply with municipal and provincial regulations.</p> <p>(This item does not apply if the Property is connected to a municipal wastewater utility service.)</p>			
17	<p>There is no deficiency or defect associated with the potable water source and supply system, such as bacteriological or other health-related contamination risks, mechanical, plumbing and water supply or water treatment issues, or any other concerns.</p>			
18	<p>Any fixtures or chattels that have electrical, mechanical, plumbing, heating, cooling or air exchange components are in proper working order.</p> <p>(This item only applies for any items that are included in the sale of the Property.)</p>			
19	<p>The Property has never contained asbestos insulation in the walls, ceiling or around heating pipes, radon gas above federal health guidelines, lead plumbing, or aluminum or knob and tube wiring.</p>			
20	<p>The Property has been tested for radon gas.</p> <p>(If correct, provide further details of the date of the test, the results of the test and whether there is any mitigation system in place in the "Explanations" space below.)</p>			
21	<p>There is no mold within any building on the Property that requires remediation other than general household cleaning.</p>			



22	<p>There is no existing defect or deficiency relating to the fireplace, woodstove or related equipment, and they comply with any applicable building or fire code requirements.</p> <p><b>Warning to Buyer:</b> Although the Seller may be able to operate the existing wood-burning equipment under their insurance policy, the Buyer's insurer might require costly upgrades to the equipment before insuring the Property or might require substantially higher insurance rates than those payable by the Seller.</p> <p>(This item only applies if the Property includes a fireplace or woodstove or related equipment.)</p>			
	<b>GENERAL</b>	<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
23	<p>There is no defect or deficiency associated with the Property (that has not already been disclosed in response to another statement) that is structural in nature, may be a health or safety concern or may render the Property unusable for the purpose intended.</p>			
24	<p>There is no defect or deficiency to the Property (that has not already been disclosed in response to another statement) that is not readily visible upon reasonable inspection of the Property.</p>			
<p><b>Explanations:</b> (Provide a complete and accurate explanation for each statement to which you answered "NOT CORRECT" or "DO NOT KNOW". Attach a separate or additional Schedule if more space is required.)</p>				

### **Acknowledgement and Agreement by Seller**

The Seller (each Seller, if there is more than one) acknowledges and agrees that

- (a) on the date of this Property Disclosure Statement, the information provided is true and complete based on the Seller's current actual knowledge;
- (b) the Seller has made reasonable efforts to confirm that the representations provided in this Property Disclosure Statement are correct;
- (c) the Buyer is expected to rely on the representations contained in this Property Disclosure Statement; and
- (d) if, between the date of this Property Disclosure Statement and the completion of the transaction, the Seller becomes aware of circumstances that change the accuracy or completeness of any representation made in this form, the Seller shall promptly provide details of the change to the Buyer in writing.

Signature of the Seller

---

Seller

---

Seller

### **Acknowledgement by Buyer**

The Buyer acknowledges that

- (a) the Buyer has either received this Property Disclosure Statement before signing the Offer to Purchase Contract or the Buyer has received and approved this Property Disclosure Statement after signing the Offer to Purchase Contract;
- (b) the Buyer accepts these statements as representations by the Seller and agrees that they do not constitute warranties;
- (c) although the Seller states that the Seller has been truthful as to their knowledge of the Property, there may be defects or deficiencies the Seller is not aware of;
- (d) a prudent Buyer will use these statements and explanations as a starting point for the Buyer's own or additional inquiries to be made; and

(e) it is the Buyer's responsibility to carefully inspect the Property and, if desired, to have the Property inspected by a qualified property inspection service of the Buyer's choice.

Date this Property Disclosure  
Statement is signed by the Buyer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Buyer

\_\_\_\_\_  
Buyer

SCHEDULE 2

ADDITIONAL TERMS AND CONDITIONS  
(For Use with the Residential Offer to Purchase Contract)

The following terms and conditions are added to the Residential Offer to Purchase Contract:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

SCHEDULE 3

ASSUMPTION OF MORTGAGE(S)  
(For Use with the Residential Offer to Purchase Contract)

1. The following are the particulars of the mortgage(s) which is (are) to be assumed by the Buyer as at the time of adjustments (i.e. the commencement of the Possession Date) in part payment and satisfaction by the Buyer of the total purchase price owed to the Seller, which particulars have been provided by the mortgagee(s):

	First Mortgage	Second (and other) Mortgage(s)
(a) Balance on Possession Date	\$ _____	\$ _____
(b) Name of Mortgagee	_____	_____
(c) Interest Rate	_____	_____
(d) Due Date	_____	_____
(e) Amortization	_____	_____
(f) Monthly payment exclusive of taxes	\$ _____	\$ _____
(g) Debit/credit balance in first mortgagee's tax account on _____, (if applicable)	\$ _____	\$ _____

The aggregate balance of the principal and interest under the above mortgage(s) being assumed at the time of adjustments as shown above is accurate to within \$ \_\_\_\_\_.

2. The agreement formed from the Seller's acceptance of the offer may be terminated by the Buyer (but not the Seller) unless by \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer has determined that the particulars of each mortgage being assumed and the statement as to the aggregate balances of those mortgages are as stated in this schedule and that each of such mortgages is assumable.
3. The Seller hereby authorizes each of the above mentioned mortgagees to provide the Buyer with particulars of their respective mortgage accounts.

FORM 2

CONDOMINIUM UNIT OFFER TO PURCHASE CONTRACT  
PART ONE of Two Parts

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Services Act* for a completed single-family residential unit in a condominium.

**Brokerage Obligations**

Brokerage Representations and Acknowledgments

Representing the Buyer:

Brokerage: \_\_\_\_\_  
Representative: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Representing the Seller:

Brokerage: \_\_\_\_\_  
Representative: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

In providing trading services to the Buyer, the Buyer's brokerage is representing:

- (a)  only the Buyer and does not represent the Seller
- (b)  both parties with the informed consent of each

In providing trading services to the Seller, the Seller's brokerage is representing:

- (a)  only the Seller and does not represent the Buyer
- (b)  both parties with the informed consent of each

	Initials (Buyer's brokerage representative)
	Initials (Buyer)
	Initials (Buyer)

	Initials (Seller's brokerage representative)
	Initials (Seller)
	Initials (Seller)

Brokerage Disclosure of Self-dealing, Related Parties and Inducements

The brokerages or their representatives must set out below all disclosures under section 30 of *The Real Estate Services Act* and section 4.14 of the *Real Estate Services Regulation* and all inducements under section 4.7 of the *Real Estate Services Regulation*:

By the Buyer's brokerage or representative:

Buyer's brokerage representative:

Name: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

By the Seller's brokerage or representative:

Seller's brokerage representative:

Name: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

## Submission of Offer from the Buyer to the Seller

### 1. The Parties

**The Buyer:**Name of  
Buyer: \_\_\_\_\_Name of  
Buyer: \_\_\_\_\_**The Seller:**Name of  
Seller: \_\_\_\_\_Name of  
Seller: \_\_\_\_\_

For the purpose of section 48 of *The Condominium Act*, the Buyer to whom the Seller is to give disclosure documents and a notice of any material change, and who is authorized to exercise the right to cancel the agreement of purchase and sale under section 54 of that Act, and who is authorized to make the statutory declaration under section 57 of that Act, is:

\_\_\_\_\_  
(If no name is indicated, the first Buyer named above is the person designated.)

### 2. The Unit

Civic address: \_\_\_\_\_

Legal description: Unit No. \_\_\_\_\_ (the "Unit") in the condominium project known as \_\_\_\_\_ (the "Condominium Project"), Condominium Corporation No. \_\_\_\_\_ (the "Condominium Corporation").

Ownership in common elements: An undivided \_\_\_\_\_% share in the common elements of the Condominium Project appurtenant to the Unit.

The exclusive use common elements allocated to the Unit, if any, will be described in the disclosure documents required under section 51 of *The Condominium Act*, which are to be received by the Buyer prior to the commencement of the cooling-off period under subsection 47(1) of that Act.

Parking stall(s) No.(s): \_\_\_\_\_

Mailbox: \_\_\_\_\_

Locker/storage: \_\_\_\_\_

Other: \_\_\_\_\_

Excluded fixtures: \_\_\_\_\_ (the "Excluded Fixtures")

Included chattels: \_\_\_\_\_ (the "Included Chattels")

The term "Unit", defined above, is described further in section 2 of PART TWO and includes the Included Chattels but excludes the Excluded Fixtures.



Special assessments: The Seller must check the statement that applies below.

- 1.  The Seller has been informed by the Condominium Corporation that a special assessment has been approved and will be payable at a later date.
- 2.  The Seller has not been informed by the Condominium Corporation that a special assessment has been approved and will be payable at a later date.

**3. Possession Date, Occupancy and Completion of Transaction**

The transaction shall be completed and possession of the Unit shall be given not later than 6:00 p.m. on:

Date: \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_ (the "Possession Date").

At the time of completion of the transaction on the Possession Date, the Unit will be vacant of any persons, and the Unit and any locker or storage facilities associated with the Unit will be vacant of any chattels other than Included Chattels and any Excluded Fixtures unless otherwise specified as follows:

\_\_\_\_\_

No person will have an existing tenured right to occupy or purchase the Unit, or will have a right of first refusal to rent or purchase the Unit, on the Possession Date unless stated below:

\_\_\_\_\_

**4. Purchase Price**

Purchase price:

\$ \_\_\_\_\_  
(the "Purchase Price")

A portion of the Purchase Price may be paid from the proceeds of a new mortgage:

Yes  No

If yes, the approximate amount to be paid from the proceeds of a new mortgage is:

\$ \_\_\_\_\_

The Buyer will assume all or part of the Seller's existing mortgage:

Yes  No

Other: \_\_\_\_\_

**5. Deposit**

1 Delivered with this offer: \$ \_\_\_\_\_

2 To be delivered by: \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

3 Other: \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Method of deposit delivery:  cash  wire transfer  money order  electronic funds transfer  cheque  certified cheque

6. Property Disclosure Statement

- 1.  The Seller shall complete a Property Disclosure Statement in the form attached as Schedule 1 and deliver it to the Buyer. Upon the Buyer's review and approval, the Property Disclosure Statement shall form part of this contract.  
(If this box is checked, item 7.1(a) must also be completed.)
- 2.  The Property Disclosure Statement previously completed by the Seller and attached as Schedule 1 (see item 10.2(a) below) forms part of this contract.
- 3.  The Seller is not required to provide a Property Disclosure Statement.

(Check only one box. If no box is checked, box 3 applies.)

7. Conditions

1. **Buyer's Conditions:** This contract will terminate unless the following conditions that benefit the Buyer are fulfilled or waived by the Buyer:

- (a) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer receives and approves the Seller's Property Disclosure Statement in the form attached as Schedule 1.
- (b) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer obtains approval for a mortgage in the approximate amount of \$\_\_\_\_\_.
- (c) Not later than \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer obtains and approves an independent unit/property condition inspection report.

**(If a due date is not inserted in any of the above conditions, the condition does not form part of this contract.)**

(d) Other Conditions: (Set out the details of other conditions below. If more space is required, set out the details in Schedule 2 and check the applicable box in item 10.2. If no others, state "None".)

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

2. **Seller's Conditions:** This contract will terminate unless the following conditions that benefit the Seller are fulfilled or waived by the Seller: (Set out the details of any conditions below. If more space is required, set out the details in Schedule 2 and check the applicable box in item 10.2. If none, state "None".)

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

8. Permitted Title Encumbrances

Any encumbrance registered against the title to the Unit or interest in land that is not one of the "Permitted Title Encumbrances" in section 8 of PART TWO must be discharged or satisfied by the Seller.

9. Seller's Representations and Warranties

The additions, exclusions or amendments to the representations and warranties in section 9 of PART TWO are as follows:

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

10. Additional Terms

1. Additional Terms: The following terms are added to this contract:
(Set out the details of any additional terms below, including any amendments to the existing terms contained in section 10 of PART TWO. If more space is required, set out the details in Schedule 2 and check the applicable box in item 10.2 below.)

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

2. Additional Schedules: The following Schedules, which contain additional terms, conditions or amendments, are included in and form a part of this contract:
(If a Schedule is to be included, check the appropriate box below and attach the Schedule.)

- (a) [ ] Schedule 1 Property Disclosure Statement
(b) [ ] Schedule 2 Additional Terms and Conditions
(c) [ ] Schedule 3 Assumption of Mortgage(s)
(d) [ ] Schedule 4 Other: \_\_\_\_\_

11. Submission of Offer

This offer is submitted by the Buyer and is open for acceptance by the Seller until \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on \_\_\_\_\_, 20\_\_.

Signed and dated at \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on \_\_\_\_\_, 20\_\_.

\_\_\_\_\_  
Buyer Buyer

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

After PART ONE is signed by the Buyer, PART TWO must also be signed by the Buyer. If there is more than one Buyer, each Buyer must sign both PARTS.

## Seller's Response to the Offer

### 12. Seller's Homesteads Act Statement

1.  The Unit is not a homestead within the meaning of *The Homesteads Act*.
2.  The Unit is a homestead within the meaning of *The Homesteads Act*, the title to the Unit is registered in the names of both spouses or common-law partners, each is identified as the Seller and no other person has homestead rights in the Unit.
3.  The Unit is a homestead within the meaning of *The Homesteads Act* but the title to the Unit is not registered in the name of a current or former spouse or common-law partner who has homestead rights in the Unit. The name of the current or former spouse or common-law partner who has homestead rights in the Unit but whose name is not on the title to the Unit is: \_\_\_\_\_

(The Seller must check the statement that applies. If item 3 applies, Form 3 — Consent to disposition and acknowledgment (attached to instrument), prescribed under *The Homesteads Act*, is required from the spouse or common-law partner with homestead rights whose name is not on the title to the Unit.)

### 13. Seller's Residency Statement

1.  The Seller will not be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date.
2.  The Seller will be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date.

(The Seller must check the statement that applies. If there is more than one Seller and the applicable statement is not the same for each Seller, an explanation must be provided here.)

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

### 14. Seller's Remuneration Obligation

The Seller agrees to pay remuneration to the brokerage representing the Seller of

1. \_\_\_\_\_% of the Purchase Price,
2. the following percentages that decrease at the following specified amounts as the value of the trade increases, in accordance with subsection 4.9(1.1) of the *Real Estate Services Regulation*: \_\_\_\_\_, or
3. the specified sum of \$ \_\_\_\_\_  
plus applicable taxes, upon the completion of the transaction.



17. Brokerage Receipt for Cash Deposit and Undertaking to Pay or Deliver

Name of brokerage in receipt of cash deposit:

\_\_\_\_\_ hereby acknowledges receipt of the above cash deposit and undertakes to pay it over to the Seller's brokerage on the next business day following the acceptance of this offer.

(This undertaking will not apply if the cash deposit is received by the brokerage representing the Seller.)

\_\_\_\_\_  
Signature of brokerage representative

18. Conveyancing Information and Direction

Name of Buyer's solicitor: \_\_\_\_\_  
Firm: \_\_\_\_\_  
Address: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Name of Seller's solicitor: \_\_\_\_\_  
Firm: \_\_\_\_\_  
Address: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

CONDOMINIUM UNIT OFFER TO PURCHASE CONTRACT  
PART TWO of Two Parts

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Services Act* for a completed single-family residential unit in a condominium. Each section in PART TWO of this Form relates to the same section in PART ONE.

**Submission of Offer from the Buyer to the Seller**

1. The Parties

The Buyer confirms that the name and address given in PART ONE match the Buyer's current government-issued identification unless otherwise stated.

2. The Unit

Subject to the provisions of the condominium declaration and plan registered at the land titles office, the Unit includes all fixtures associated with the Unit such as electrical, mechanical and plumbing systems, built-in appliances, fitted floor coverings, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors and any affixed television and audio mounts as are now in the Unit (the "Fixtures"), and all other improvements associated with the Unit.

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

The Included Chattels, which the Buyer agrees to purchase and the Seller agrees to sell, and the Excluded Fixtures, which are not included in this transaction, are specified in section 2 of PART ONE.

3. Possession Date, Occupancy and Completion of Transaction

Unless otherwise stated in section 3 of PART ONE, on the Possession Date, the Included Chattels shall remain in the Unit while all other goods, chattels and Excluded Fixtures shall be removed from the Unit and any appurtenant locker or storage area and the Unit shall be vacant of any occupancy.

The Buyer acknowledges that if any other person has the right to occupy or rent the Unit or recently vacated the Unit for the completion of a renovation, they may have certain rights of first refusal and continued occupancy, right to a notice to vacate and other rights under *The Condominium Act* and *The Residential Tenancies Act*.

The Buyer and the Seller have until 6:00 p.m. on the Possession Date to complete this transaction. Possession of the Unit shall be given to the Buyer on the Possession Date at either 6:00 p.m. or upon the parties' solicitors confirming that the transaction has been completed, whichever is earlier.

The Purchase Price must be fully paid or credited to the Seller not later than 6:00 p.m. on the Possession Date. However, if it is specified in section 4 of PART ONE that part of the Purchase Price is to be paid from the proceeds of a new mortgage and the receipt of those funds is delayed, the Buyer may extend the time for payment of those funds for up to seven calendar days after the Possession Date under the following conditions:

- (a) the Buyer shall pay interest to the Seller on the unpaid funds, commencing the day after the Possession Date, to and including the day the funds are paid, at the policy interest rate of the Bank of Canada in effect on the Possession Date plus 7%;

- (b) the Buyer shall pay the Seller's reasonable costs and expenses resulting from the delay, to the extent that such expenses exceed the interest on the unpaid funds;
- (c) the Seller shall have a lien or charge on the Unit for the unpaid portion of the Purchase Price, interest and expenses;
- (d) no alterations or renovations shall be made to the Unit until the balance of the Purchase Price, interest and expenses are fully paid.

Not later than the Possession Date, the Seller shall provide the Buyer with sufficient keys or access codes to gain entry and possession, and shall leave within the Unit all other keys, including keys to access any locker or storage facilities associated with the Unit, garage door openers and remotes and all municipal garbage and recycling bins associated with the Unit, if any.

#### 4. Purchase Price

If the Buyer is assuming all or part of the Seller's existing mortgage, an Assumption of Mortgage(s) Schedule in the form set out in Schedule 3 and referred to in item 10.2(c) of PART ONE shall be completed.

Adjustment to the Purchase Price for property taxes, including refunds and the current year's local improvement levies, if any, any mortgage assumed as part of this transaction, monthly contributions to the common expenses fund under section 138 of *The Condominium Act* and the reserve fund under section 143 of that Act, and any other adjustments shall be made as of the Possession Date, with the adjusted items being the Buyer's responsibility for the entire day of the Possession Date.

#### 5. Deposit

Should the Buyer fail to deliver an agreed-upon deposit or should any form of deposit be dishonoured by the financial institution upon which it is drawn, the Seller may terminate this contract if the Buyer remains in default of the payment due after receiving at least 24 hours' written notice from the Seller of the pending termination. If this contract has not been terminated after such written notice, the Seller's option to terminate will expire if the deposit is delivered by a guaranteed form of payment, or when the Seller accepts the deposit, even if late. The acceptance of a late deposit shall be deemed to have occurred when written notice of acceptance is given by the Seller to the Buyer or when the payment is deposited by the Seller's brokerage, whichever occurs first.

Any deposit received shall be returned to the Buyer if this offer is not accepted. If this offer is accepted but is then terminated because a condition specified in section 7 of PART ONE is not fulfilled and has not been waived, subject to the Buyer complying with items 7(a) and (f) of this PART TWO, the deposit shall be returned to the Buyer.

Otherwise, subject to item 10(c) of this PART TWO, any deposit received shall be held in trust for both parties by the Seller's brokerage to form part of the Purchase Price to be paid or credited to the Seller when the Seller's obligations are completed.



## 6. Property Disclosure Statement

If a Property Disclosure Statement is identified as a condition in item 7.1(a) of PART ONE, the Seller agrees to deliver the Seller's completed Property Disclosure Statement upon acceptance of this offer.

If a Property Disclosure Statement is provided, the Seller shall ensure that all statements are answered completely and accurately, to the best of the Seller's knowledge on the date of the Statement, with complete and accurate explanations. If, between the date of the Property Disclosure Statement and the completion of this transaction on the Possession Date, the Seller becomes aware of circumstances that change the completeness or accuracy of any statement made, the Seller shall promptly provide details of the change to the Buyer.

## 7. Conditions

If any conditions are specified in PART ONE, the following apply:

- (a) the party benefiting from a condition shall exercise good faith and make a reasonable effort to fulfill the condition;
- (b) the party benefiting from a condition may waive fulfillment of that condition;
- (c) if appraisals or inspections of the Unit are required to fulfill a condition, the Seller shall ensure that all areas of the Unit are available for inspection and shall allow access to the Unit for those purposes upon reasonable notice from the Buyer;
- (d) upon fulfillment or waiver of a condition, the party benefiting from the condition shall give written notice of the fulfillment or waiver to the other party before the expiry of the time period within which the condition is to be fulfilled or waived;
- (e) if written notice of fulfillment, waiver or non-fulfillment of a condition is not given by the benefiting party to the other party before the expiry of the time period within which the condition is to be fulfilled or waived, the condition will be deemed to have not been fulfilled;
- (f) at the request of the other party, the party benefiting from a condition that is not fulfilled shall provide the other party with evidence to demonstrate that a reasonable effort was made to fulfill the condition, such as a letter declining financing if the condition relates to financing;
- (g) a written notice with respect to a condition for the benefit of the Buyer may be given by the Buyer or the Buyer's solicitor to either the Seller, the brokerage representing the Seller or the Seller's solicitor, and a written notice with respect to any condition for the benefit of the Seller may be given by the Seller or the Seller's solicitor to the Buyer, the brokerage representing the Buyer or the Buyer's solicitor.

## 8. Permitted Title Encumbrances

The Seller agrees to convey title to the Unit and any appurtenant interest in the common elements to the Buyer on the Possession Date, free of any mortgage, judgment, claim, builder's lien or other encumbrance or interest in land that is registered against the title to the Unit or any other encumbrance that is valid and enforceable against the title, except for the following encumbrances, which will be permitted (the "Permitted Encumbrances"):

- (a) any mortgage the Buyer has agreed to assume as part of the Purchase Price;
- (b) any registered building, development or use restriction with which the Unit or its use complies;

- (c) any registration for the condominium declaration, the condominium plans and condominium by-laws and any easement created by them or by any condominium project rules or *The Condominium Act*;
- (d) any easement for a public utility or telecommunication line, drainage ditch or swale, storm or sanitary sewer line or other public easement for services that do not materially affect the use of the Unit;
- (e) any private easement, the use or existence of which is apparent on inspection of the Unit;
- (f) a lien or charge on the Unit for an unpaid portion of the Purchase Price, interest and expenses referred to in item 3(c) of this PART TWO;
- (g) any registration that may be caused by the Buyer.

The transaction may be completed if there is a mortgage or other charge on title which is not a Permitted Encumbrance but which the Seller's solicitor undertakes on the Seller's behalf to discharge after completion of the transaction.

Any other encumbrance or interest affecting the Unit that is not within one of the above categories of Permitted Encumbrances must be discharged or satisfied by the Seller prior to completion of the transaction.

## 9. Seller's Representations and Warranties

The Seller represents and warrants the following unless excluded or amended in section 9 of PART ONE:

- (a) if the Unit is a bare land condominium unit, the Unit is free from any encroachments by adjoining structures and improvements, and structures and improvements on the Unit do not encroach beyond the limits of the Unit or onto any public easements or services;
- (b) the water account for the Unit has been fully paid, based on an actual water meter reading conducted in the 90 days preceding the Possession Date;
- (c) the Unit and its current use within the condominium project comply with all applicable zoning regulations and any registered private or public building or use restriction;
- (d) all required permits for improvements made to the Unit during the Seller's ownership were obtained and satisfied, and the Seller is unaware of any improvements made outside of the current ownership for which required permits were not obtained and satisfied;
- (e) all material latent defects in the Unit, namely defects that are not readily visible upon personal inspection but are known to the Seller and which render the Unit unfit or unsafe to occupy for residential use without remediation, have been disclosed in writing to the Buyer by the Seller;
- (f) subject to clause (g) and unless otherwise specified, the Unit will be in substantially the same condition on the Possession Date as when this contract was entered into;
- (g) unless otherwise disclosed in this contract, which includes any Property Disclosure Statement that forms part of this contract, any Fixtures and Included Chattels that have electrical, mechanical, plumbing, heating or air exchange or conditioning components shall be in proper working order;
- (h) the Seller is the registered and beneficial owner of the Unit, or is the legal representative of the owner, and has the legal right to sell the Unit and the appurtenant interest in the common elements. In the event that any Fixtures or Included Chattels are subject to a rental or financing contract, the Seller shall purchase the rental contract or pay out the financing contract;

- (i) the sale of the Unit and the appurtenant interest in the common elements is fully exempt from the payment of the Goods and Services Tax as prescribed under the *Excise Tax Act* (Canada) or, if any part of this transaction is not fully exempt, the Purchase Price includes the applicable Goods and Services Tax;
- (j) except for this contract, there is no other agreement or option for the purchase, sale or lease of the Unit and the appurtenant interest in the common elements or any other agreement creating an interest in the Unit or the appurtenant interest in the common elements except as may be specified in PART ONE;
- (k) these representations and warranties are now true and will be true at the time of completion of the transaction on the Possession Date.

## 10. Additional Terms

The following additional terms apply:

- (a) the only amendments, deletions and additional terms made or added to this contract are those specified in section 10 or elsewhere in PART ONE, or within any Schedule that forms part of this contract;
- (b) if there is any conflict or discrepancy between any provisions contained or referenced within PART ONE and any provision set out in this PART TWO, the provision contained or referenced within PART ONE supersedes the provision set out in this PART TWO to the extent of such conflict or discrepancy;
- (c) if either party is in breach of their obligations herein, the other party shall be entitled to exercise whatever remedies they may have by virtue of the default. If the defaulting party is the Buyer, the Seller shall be entitled to retain any deposit delivered as the Seller's own property, and retaining any deposit shall not itself constitute a termination of this contract, nor shall it restrict the Seller from exercising any other remedies which the Seller may have by virtue of the Buyer's default, including the right to claim damages from the Buyer which the Seller sustains in excess of any deposit;
- (d) the risk of loss or damage to the Unit and the common elements appurtenant to the Unit remains with the Seller until the completion of the transaction on the Possession Date. Until completion of the transaction, the Seller shall maintain the Seller's existing insurance policy on the Unit, if any. The Seller shall hold any such insurance policy and the proceeds thereof, including any proceeds the Seller may be entitled to in relation to any insurance policy held by the Condominium Corporation, in trust for the Seller and the Buyer, as their interests may appear. If, after the formation of this contract, any part of the Unit or the common elements appurtenant to the Unit suffer substantial damage which materially affects their use or value and the damage is not repaired before the Possession Date to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Seller shall provide the Buyer with an opportunity to have a pre-closing inspection to assess the damage and consider remediation options. If a remediation plan is not agreed upon on or before the Possession Date, the Buyer may terminate this contract and have all monies paid returned or may accept the Unit or the common elements appurtenant to the Unit, as the case may be, in its damaged condition, together with the proceeds of the Seller's insurance policy (including any proceeds the Seller may be entitled to in relation to any insurance policy held by the Condominium Corporation), if any, and complete the transaction;

- (e) this contract contains all of the promises, agreements, representations, warranties and terms between the Buyer and the Seller relating to this transaction and
  - (i) anything not included in writing in this contract has no force or effect,
  - (ii) any amendment made to this contract has no force or effect unless it is in writing and signed by each of the Buyer and the Seller hereto, and
  - (iii) in making this offer, the Buyer relies only on the Buyer's personal inspection of the Unit and on the Seller's representations contained in this contract;
- (f) the Buyer and the Seller consent to the collection, use, disclosure and retention of Personal Information, as defined below, regarding the Unit and this transaction by the respective brokerages, if any, for reporting, appraisal, and statistical purposes. If the Unit is listed on the Multiple Listing Service® of a real estate board or association, the Seller and the Buyer consent to the collection, use, disclosure and retention of the Personal Information by Authorized Parties, as defined below, for the purposes of
  - (i) displaying Personal Information regarding the Unit in a virtual office website,
  - (ii) compiling, using and analyzing current and historical information on sales and property prices, including for the purposes of preparing comparable market analyses, and
  - (iii) otherwise retaining, publishing or making such use of the information for display on REALTOR.ca.

The following definitions apply for the purpose of this consent.

**"Authorized Parties"** means

- (A) the Canadian Real Estate Association,
- (B) the Manitoba Real Estate Association, the Winnipeg Regional Real Estate Board and the Brandon Area REALTORS® and their respective members, and
- (C) regulatory bodies; (« parties autorisées »)

**"Personal Information"** means information related to the purchase and sale of the Unit, including the Purchase Price, the date of this contract and details of the Unit, but does not include any other personal information relating to the Seller and the Buyer; (« renseignement personnel »)

- (g) any reference to the Seller, the Buyer or a brokerage and its representatives includes the singular and the plural;
- (h) the laws of Manitoba and Manitoba official time apply to this contract;
- (i) time shall be of the essence with respect to this contract;
- (j) the Buyer shall not assign this contract to another person without the prior written approval of the Seller. The Buyer may, however, nominate another person to take title to the Unit with the Buyer, or on behalf of the Buyer, without such approval. In the event of any assignment or nomination, the Buyer will not be released from the Buyer's obligations arising from this contract;

- (k) the Seller agrees to sign any further document reasonably required by the Buyer's mortgage lender to add, replace or remove a party to the transaction, it being agreed that in any such event the Buyer will not be released from any of the Buyer's obligations arising from this contract;
- (l) in completing this transaction, the solicitors for the parties may, upon agreement with each other, exchange trust conditions and undertakings to carry out the intentions of the Buyer and the Seller.

11. Submission of Offer
-------------------------

The Buyer authorizes and directs the representative of the Buyer's brokerage to promptly communicate and deliver a copy of this offer to the Seller or to the Seller's brokerage representative.

This offer, its acceptance and any notice required to be delivered to either party may be signed and delivered in accordance with Part 3 of *The Electronic Commerce and Information Act* or may be signed in person and delivered in person or transmitted by electronic means, and that manner of signature or transmission of a signature, including an electronic signature in relation to any offer, acceptance or notice, shall be treated as an original signature.

**BUYER'S RIGHT TO CANCEL:** In signing this offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement of purchase and sale at any time during the period that begins when the agreement is entered into and ends at midnight on the seventh day after either the day the agreement is entered into or the day the Seller has complied with section 51 of that Act, whichever is later (the "**cooling-off period**"). To cancel the agreement, the Buyer shall within the time period either

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

If the last day to cancel falls on a Saturday, a Sunday or a statutory holiday, the cooling-off period ends on that day unless the statutory holiday is Remembrance Day in which case the cooling-off period ends on the day after Remembrance Day.

**MATERIAL CHANGE:** In signing this offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement if a material change as defined in subsection 47(2) of that Act occurs in relation to the agreement. The time period for cancelling the agreement depends on whether the Seller gives the Buyer notice of the material change as follows:

- (a) if the Buyer has been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement not later than midnight on the seventh day after the day the Seller gave the Buyer the notice or before the Buyer receives possession of the Unit, whichever is earlier,
- (b) if the Buyer has not been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement at any time after the end of the cooling-off period and before being given possession of the Unit.

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

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

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

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

- (a) state that the Buyer is cancelling the agreement because of a material change, and
- (b) identify the change and explain why it is a material change.

**SELLER'S RIGHT TO SEEK COURT DETERMINATION:** In signing this offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* permits the Seller to apply to court (within 10 days after receiving the Buyer's notice of cancellation) for a determination that the Buyer did not have the right to cancel the agreement.

**ADVICE TO BUYER TO OBTAIN A STATUS CERTIFICATE FROM THE CONDOMINIUM CORPORATION:** In signing this offer, the Buyer acknowledges that the Buyer has been advised that the Buyer should request a status certificate from the Condominium Corporation, as provided in subsection 61(1) of *The Condominium Act*, before the completion of the transaction on the Possession Date.

**STATUTORY DECLARATION TO BE REQUIRED:** *The Condominium Act* provides that a transfer of the Unit may not be registered in the land titles office unless it is accompanied by a statutory declaration from the Seller as to the Seller's compliance with section 51 of that Act (document delivery and expiry of the cooling-off period) and a statutory declaration from the Buyer that this agreement of purchase and sale has not been cancelled within the cooling-off period.

12. Seller's Homesteads Act Statement

The Seller represents and warrants that any homestead rights in the Unit have been correctly identified in PART ONE. If the Unit is a homestead and a current or former spouse or common-law partner who has homestead rights is not registered on the title to the Unit, the Seller must promptly provide the Buyer with Form 3 — Consent to disposition and acknowledgment (attached to instrument), prescribed under *The Homesteads Act*, completed by the spouse or common-law partner.

13. Seller's Residency Statement

The Seller shall provide the Buyer with a statutory declaration of residency stating that, on the Possession Date, the Seller, or each Seller if more than one, will not be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada). **If the Seller, or any Seller if more than one, will be a non-resident of Canada within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada) on the Possession Date, the non-resident Seller will comply with the requirements of section 116 of that Act and provide the Buyer with a clearance certificate issued in accordance with that section.**

14. Seller's Remuneration Obligation

The parties acknowledge that the respective brokerages are required to specify the total amount of any remuneration payable to the brokerage as either a percentage of the trade or a fixed amount to be agreed upon before the formation of this contract. That amount is specified in PART ONE. The Seller authorizes the brokerage holding the deposit to retain and apply the deposit to pay the remuneration from the deposit on completion of the transaction and directs the Seller's solicitor to pay the unpaid balance of the remuneration, if any, from the sale proceeds.

15. Seller's Acceptance

The Seller authorizes and directs the representative of the Seller's brokerage to promptly communicate and deliver a copy of the Seller's written response to this offer to the Buyer or to the Buyer's brokerage representative.

16. Buyer's Response to Seller's Counter-offer

Section 16 of PART ONE applies only if the Seller makes a counter-offer to the Buyer.

17. Brokerage Receipt for Cash Deposit and Undertaking to Pay or Deliver

If the deposit is paid in cash or by wire transfer, money order or electronic fund transfer, the payment shall be made to the brokerage representing the Buyer, to be delivered to the brokerage representing the Seller upon the acceptance of this offer. If the deposit is paid by cheque, certified cheque or bank draft, the payment is to be delivered to the brokerage representing the Seller unless otherwise noted.

18. Conveyancing Information and Direction

The Buyer and the Seller direct their respective brokerages to deliver a copy of this contract to their respective solicitors and authorize their respective brokerages and their respective solicitors to pay and deliver to the other party's solicitor any money and documents due, including by way of electronic transfer of funds, to the extent permitted by the Law Society of Manitoba, and by way of electronic transmission of conveyancing documents, to the extent permitted by the land titles office.

19. Binding Nature of this Contract

This contract shall be binding upon and shall enure to the benefit of the Seller and the Buyer and each of their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns.

This offer, upon acceptance, becomes a legally binding contract (referred to throughout as the "contract"). Read all of PART ONE and PART TWO before you sign it. The parties are advised to seek professional advice if they have any questions regarding the Unit or any questions or concerns regarding any terms, conditions, promises, representations or warranties contained in this contract.

---

Buyer

---

Seller

---

Buyer

---

Seller

After PART ONE is signed by a party, PART TWO must also be signed by that party. If there is more than one Buyer or Seller, each Buyer or Seller must sign both PARTS.

SCHEDULE 1

PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT

(For Use with the Condominium Unit Offer to Purchase Contract)

Date of Statement:

\_\_\_\_\_

Address of  
Condominium Unit:

\_\_\_\_\_

Name(s) of Seller(s) making this Statement:  
(If more than one, name each.)

\_\_\_\_\_

Name(s) of Buyer(s) to receive this  
Statement:  
(If more than one, name each.)

\_\_\_\_\_

**Important Notes:**

The Seller is not obligated to complete and provide this Property Disclosure Statement to a Buyer unless the Seller has agreed to do so as part of the contract for the purchase and sale of the Unit.

If this Property Disclosure Statement is to form part of the contract for the purchase and sale of the Unit, it must be referred to in sections 6 and 7 of PART ONE of the Condominium Unit Offer to Purchase Contract.

The Seller is required to make true and accurate representations based on the Seller's current actual knowledge. Whenever the Seller discloses that a statement is not correct or that the Seller does not know the answer to a statement, the Seller must provide an explanation in the "Explanations" space below. Each explanation must be full and complete. Any partial or incomplete explanation may be misleading and may result in liability to the Seller.

The following table is to be completed by the Seller. "I" or "my" means the Seller. The Seller must place a check mark or insert the Seller's initials in the box of the appropriate choice.



<b>OWNERSHIP/OCCUPANCY</b>				
1	(a) I have owned the Unit for _____ years;			
	(b) I have occupied the Unit for _____ years; and			
	(c) if I am not the most recent occupant of the Unit, I have set out in the "Explanations" space below the name of the most recent occupant or occupants and the duration of their occupancy.			
	<b>EXCLUSIVE USE COMMON ELEMENTS</b>	<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
2	<p>There are parts of the common elements designated for my exclusive use which I am required by the condominium declaration to maintain, in accordance with clause 180(4)(b) of <i>The Condominium Act</i>.</p> <p>(If this statement is answered "CORRECT", then any reference to the Unit in the statements that follow shall also include the exclusive use common elements that I am required to maintain. If the statement is answered "NOT CORRECT", no explanation is required.)</p>			
	<b>UNIT/STRUCTURES</b>	<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
3	The Unit complies with municipal and other regulatory requirements (such as zoning, health, occupancy, environmental protection or building permit by-laws or regulations, building or fire codes and other protection-related requirements).			
4	The Unit complies with any building, development, zoning or use restrictions that may be registered against title to the Unit.			
5	During my ownership, all additions, alterations or upgrades made to the Unit, including their structural, electrical, mechanical or plumbing components, were made pursuant to and in compliance with the condominium declaration and by-laws and all required building, electrical and plumbing permits, and no permits remain outstanding with the municipal authority.			
6	I have not received notice of any local improvements that were made or approved by the local municipality that affect the Unit (including any improvements that are not yet reflected in the most recent municipal property tax bill).			

7	During my ownership, no part of the Unit has been used to illegally grow cannabis or produce or manufacture any illegal drug.			
8	During my ownership, no insurer has cancelled my fire insurance on the Unit or refused to issue or renew my policy of insurance on the Unit.			
9	There has not been any cracking, shifting or movement of the Unit, including the foundation walls and basement floor, if any, that is not readily visible.			
10	There has not been any flooding, seepage or infiltration of water affecting any portion of the Unit from any source, including rain, snow, overland flooding, plumbing system malfunction or sewer backup.			
11	There is no unrepaired damage to the roof or shingles or any roof leakage.  (This item does not apply if the shingles or roof do not form part of the Unit.)			
12	There is no damage to the Unit resulting from wind, fire, water or moisture, insects, rodents, bats or other animals that is not readily visible.			
13	There have not been any rodents, bats or other nuisance animals, nor any infestation by insects, within or affecting the Unit within the past 12 months.			
14	There is no defect or deficiency which restricts the function of doors, windows, cabinetry or built-ins in the Unit.			
15	There is no moisture or fog accumulation within any window glass that may be caused by the failure of insulated window seals.  (This item does not apply to any windows that do not form part of the Unit.)			

	<b>SYSTEMS/INCLUSIONS</b>	<b>CORRECT</b>	<b>NOT CORRECT</b>	<b>DO NOT KNOW</b>
16	<p>There is no failure, defect or deficiency in the operation of any on-site wastewater treatment system in use in the Unit, such as a septic tank, septic field or holding tank.</p> <p>(This item does not apply if the Unit is connected to a municipal wastewater utility service.)</p>			
17	<p>Any on-site wastewater treatment system, such as a septic tank, septic field or holding tank in use in the Unit, complies or, upon completion of the transfer of the Unit to the Buyer, will comply with municipal and provincial regulations.</p> <p>(This item does not apply if the Unit is connected to a municipal wastewater utility service.)</p>			
18	<p>There is no deficiency or defect associated with the potable water source and supply system, such as bacteriological or other health-related contamination risks, mechanical, plumbing and water supply or water treatment issues, or any other concerns.</p> <p>(This item does not apply if the fixtures do not form part of the Unit.)</p>			
19	<p>Any fixtures or chattels that have electrical, mechanical, plumbing, heating, cooling or air exchange components are in proper working order.</p> <p>(This item only applies for any items that are included in the sale of the Unit.)</p>			
20	<p>The Unit has never contained asbestos insulation in the walls, ceiling or around heating pipes, radon gas above federal health guidelines, lead plumbing, or aluminum or knob and tube wiring.</p>			
21	<p>The Unit has been tested for radon gas.</p> <p>(If correct, provide further details of the date of the test, the results of the test and whether there is any mitigation system in place in the "Explanations" space below.)</p>			
22	<p>There is no mold within the Unit that requires remediation other than general household cleaning.</p>			

23	<p>There is no existing defect or deficiency relating to the fireplace, woodstove or related equipment, and they comply with any applicable building or fire code requirements.</p> <p><b>Warning to Buyer:</b> Although the Seller may be able to operate the existing wood-burning equipment under their insurance policy, the Buyer's insurer might require costly upgrades to the equipment before insuring the Unit or might require substantially higher insurance rates than those payable by the Seller.</p> <p>(This item only applies if the Unit includes a fireplace or woodstove or related equipment.)</p>			
----	--	--	--	--

**GENERAL**

24	<p>There is no defect or deficiency associated with the Unit (that has not already been disclosed in response to another statement) that is structural in nature, may be a health or safety concern or may render the Unit unusable for the purpose intended.</p>			
25	<p>There is no defect or deficiency to the Unit (that has not already been disclosed in response to another statement) that is not readily visible upon reasonable inspection of the Unit.</p>			

	<p><b>Explanations:</b> (Provide a complete and accurate explanation for each statement to which you answered "NOT CORRECT" or "DO NOT KNOW". Attach a separate or additional Schedule if more space is required.)</p>

**Acknowledgement and Agreement by Seller**

The Seller (each Seller, if there is more than one) acknowledges and agrees that

- (a) on the date of this Property Disclosure Statement, the information provided is true and complete based on the Seller's current actual knowledge;
- (b) the Seller has made reasonable efforts to confirm that the representations provided in this Property Disclosure Statement are correct;
- (c) the Buyer is expected to rely on the representations contained in this Property Disclosure Statement; and
- (d) if, between the date of this Property Disclosure Statement and the completion of the transaction, the Seller becomes aware of circumstances that change the accuracy or completeness of any representation made in this form, the Seller shall promptly provide details of the change to the Buyer in writing.

Signature of the Seller

\_\_\_\_\_  
Seller

\_\_\_\_\_  
Seller

**Acknowledgement by Buyer**

The Buyer acknowledges that

- (a) the Buyer has either received this Property Disclosure Statement before signing the Offer to Purchase Contract or the Buyer has received and approved this Property Disclosure Statement after signing the Offer to Purchase Contract;
- (b) the Buyer accepts these statements as representations by the Seller and agrees that they do not constitute warranties;
- (c) although the Seller states that the Seller has been truthful as to their knowledge of the Unit, there may be defects or deficiencies the Seller is not aware of;
- (d) a prudent Buyer will use these statements and explanations as a starting point for the Buyer's own or additional inquiries to be made; and

(e) it is the Buyer's responsibility to carefully inspect the Unit and, if desired, to have the Unit inspected by a qualified property inspection service of the Buyer's choice.

Date this Property Disclosure  
Statement is signed by the Buyer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Buyer

\_\_\_\_\_  
Buyer

SCHEDULE 2

ADDITIONAL TERMS AND CONDITIONS

(For Use with the Condominium Unit Offer to Purchase Contract)

The following terms and conditions are added to the Condominium Unit Offer to Purchase Contract:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

SCHEDULE 3

ASSUMPTION OF MORTGAGE(S)

(For Use with the Condominium Unit Offer to Purchase Contract)

1. The following are the particulars of the mortgage(s) which is (are) to be assumed by the Buyer as at the time of adjustments (i.e. the commencement of the Possession Date) in part payment and satisfaction by the Buyer of the total purchase price owed to the Seller, which particulars have been provided by the mortgagee(s):

	First Mortgage	Second (and other) Mortgage(s)
(a) Balance on Possession Date	\$ _____	\$ _____
(b) Name of Mortgagee	_____	_____
(c) Interest Rate	_____	_____
(d) Due Date	_____	_____
(e) Amortization	_____	_____
(f) Monthly payment exclusive of taxes	\$ _____	\$ _____
(g) Debit/credit balance in first mortgagee's tax account on _____, (if applicable)	\$ _____	\$ _____

The aggregate balance of the principal and interest under the above mortgage(s) being assumed at the time of adjustments as shown above is accurate to within \$ \_\_\_\_\_.

2. The agreement formed from the Seller's acceptance of the offer may be terminated by the Buyer (but not the Seller) unless by \_\_\_\_\_ a.m./p.m. on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, the Buyer has determined that the particulars of each mortgage being assumed and the statement as to the aggregate balances of those mortgages are as stated in this schedule and that each of such mortgages is assumable.
3. The Seller hereby authorizes each of the above mentioned mortgagees to provide the Buyer with particulars of their respective mortgage accounts.



**ANNEXE**

ANNEXE B  
(article 4.2)

OFFRES D'ACHAT

FORMULE 1

OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON  
PARTIE 1 de 2

La présente formule d'offre est établie sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers* pour l'achat d'un logement unifamilial dont la construction est terminée.

**Obligations de la maison de courtage**

Assertions et reconnaissances de la maison de courtage

Représentant de l'acheteur :

Maison de courtage : \_\_\_\_\_

Représentant : \_\_\_\_\_

N° de téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Représentant du vendeur :

Maison de courtage : \_\_\_\_\_

Représentant : \_\_\_\_\_

N° de téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : \_\_\_\_\_

La maison de courtage de l'acheteur fournit des services d'opérations immobilières à ce dernier à titre de représentant :

- a)  de l'acheteur seulement, sans représenter le vendeur
- b)  des deux parties, avec l'obtention de leur consentement éclairé

La maison de courtage du vendeur fournit des services d'opérations immobilières à ce dernier à titre de représentant :

- a)  du vendeur seulement, sans représenter l'acheteur
- b)  des deux parties, avec l'obtention de leur consentement éclairé

Initiales (représentant de la maison de courtage de l'acheteur)

Initiales (acheteur)

Initiales (acheteur)

Initiales (représentant de la maison de courtage du vendeur)

Initiales (vendeur)

Initiales (vendeur)

Communication par les maisons de courtage des opérations avec apparentés, des opérations entre apparentés et des éléments incitatifs

Les maisons de courtage ou leurs représentants doivent communiquer ci-dessous tous les renseignements qu'exigent l'article 30 de la *Loi sur les services immobiliers* et l'article 4.14 du *Règlement sur les services immobiliers* ainsi que tous les éléments incitatifs prévus à l'article 4.7 de ce même règlement :

Éléments communiqués par la maison de courtage de l'acheteur ou son représentant :

Représentant de la maison de courtage de l'acheteur

Nom : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

Éléments communiqués par la maison de courtage du vendeur ou son représentant :

Représentant de la maison de courtage du vendeur :

Nom : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

## Soumission par l'acheteur d'une offre au vendeur

### 1. Les parties

**L'acheteur :**

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_**Le vendeur :**Nom du  
vendeur : \_\_\_\_\_Nom du  
vendeur : \_\_\_\_\_

### 2. La propriété

Adresse municipale : \_\_\_\_\_

Description officielle : \_\_\_\_\_

Accessoires exclus : \_\_\_\_\_

(les « accessoires exclus »)

Chatels inclus : \_\_\_\_\_

(les « chatels inclus »)

Dans la présente formule, « propriété » s'entend au sens du présent article et de l'article 2 de la PARTIE 2 et comprend les chatels inclus mais pas les accessoires exclus.

### 3. Date de prise de possession, occupation et réalisation de l'opération

L'opération est réalisée et la possession de la propriété est prise au plus tard à 18 h à la date suivante :

Date : \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ (la « date de prise de possession »).

Au moment de la réalisation de l'opération, à la date de prise de possession, la propriété sera inoccupée et les chatels et accessoires non inclus en auront été retirés à l'exception, le cas échéant, de ce qui suit :

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

### 4. Prix d'achat

Prix d'achat :

\_\_\_\_\_  
\$  
(le « prix d'achat »)

Une partie du prix d'achat peut être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque.

 Oui Non

Dans l'affirmative, la somme approximative devant être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque est la suivante :

\_\_\_\_\_  
\$

L'acheteur prend en charge la totalité ou une partie de l'hypothèque existante du vendeur.

 Oui Non

Autre : \_\_\_\_\_

## 5. Dépôt

1. Remis avec la présente offre d'achat : \_\_\_\_\_ \$
2. Remis au plus tard le : \_\_\_\_\_ \$
3. Autre : \_\_\_\_\_ \$

Mode de remise du dépôt :  espèces  virement télégraphique  mandat bancaire  
 transfert électronique de fonds  chèque  chèque certifié

## 6. Déclaration sur l'état de la propriété

1.  Le vendeur est tenu de remplir une *Déclaration sur l'état de la propriété* au moyen de la formule jointe à titre d'annexe 1 et de la remettre à l'acheteur. Dès que cette déclaration a été examinée et approuvée par ce dernier, elle fait partie intégrante du présent contrat.  
*[Si vous cochez la présente case, vous devez également remplir l'alinéa 7.1a).]*
2.  La *Déclaration sur l'état de la propriété* qu'a remplie le vendeur et qui est jointe aux présentes à titre d'annexe 1 [voir l'alinéa 10.2a) ci-dessous] fait partie intégrante du présent contrat.
3.  Le vendeur n'est pas tenu de fournir une *Déclaration sur l'état de la propriété*.

*(Ne cochez qu'une seule case. Si aucune case n'est cochée, la case 3 s'applique.)*

## 7. Conditions

1. **Conditions de l'acheteur :** Le présent contrat est résilié si les conditions en faveur de l'acheteur qui suivent ne sont pas remplies ou ne font pas l'objet d'une renonciation de sa part :

a) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_, l'acheteur reçoit et approuve la *Déclaration sur l'état de la propriété* du vendeur, c'est-à-dire la formule jointe à titre d'annexe 1;

b) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_, l'acheteur obtient une approbation à l'égard d'une hypothèque dont le montant s'élève approximativement à \_\_\_\_\_ \$;

c) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_, l'acheteur obtient et approuve une ou des inspections indépendantes sur l'état de la propriété.

**(Les conditions ci-dessus où aucune date d'échéance n'est indiquée ne font pas partie du présent contrat.)**

d) autres conditions : *(Indiquez les autres conditions ci-dessous. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les dans l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2. En l'absence d'autres conditions, indiquez « Aucune ».)*

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

2. Conditions du vendeur : Le présent contrat est résilié si les conditions en faveur du vendeur qui suivent ne sont pas remplies ou ne font pas l'objet d'une renonciation de sa part : *(Indiquez les autres conditions ci-dessous. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les dans l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2. En l'absence d'autres conditions, indiquez « Aucune ».)*

---

---

---

**8. Charges autorisées**

À l'exception des « charges autorisées » visées à l'article 8 de la PARTIE 2, le vendeur est tenu de dégrever la propriété de toute charge la grevant et de payer tout intérêt à l'égard du bien-fonds visé.

**9. Assertions et garanties du vendeur**

Les ajouts, exclusions et modifications aux assertions et garanties prévues à l'article 9 de la PARTIE 2 sont les suivants :

---

---

---

---

---

---

**10. Modalités supplémentaires**

1. Modalités supplémentaires : Les modalités qui suivent sont ajoutées au présent contrat : *(Précisez ci-après les modalités supplémentaires, notamment les modifications apportées aux modalités existantes prévues à l'article 10 de la PARTIE 2, le cas échéant. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les dans l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2 ci-après.)*

---

---

---

2. Annexes supplémentaires : Les annexes qui suivent comportent des modalités, conditions ou modifications supplémentaires et font partie du présent contrat : *(Si vous ajoutez des annexes, joignez-les au présent contrat et cochez les cases correspondantes parmi les suivantes.)*

- a)  Annexe 1 Déclaration sur l'état de la propriété
- b)  Annexe 2 Modalités et conditions supplémentaires
- c)  Annexe 3 Prise en charge hypothécaire
- d)  Annexe 4 Autre : *(précisez)* \_\_\_\_\_

11. Soumission de l'offre d'achat

La présente offre d'achat est soumise par l'acheteur et est ouverte à l'acceptation du vendeur jusqu'au \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_.

L'offre d'achat est signée le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Acheteur

\_\_\_\_\_  
Acheteur

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

Après avoir signé la PARTIE 1, l'acheteur doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un acheteur, chaque acheteur doit signer les deux PARTIES.

## Réponse du vendeur à l'offre

### 12. Déclaration du vendeur en application de la Loi sur la propriété familiale

1.  La propriété n'est pas une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.
2.  La propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*, le titre de propriété est délivré aux noms des deux conjoints ou conjoints de fait, chacun est identifié comme étant le vendeur et nulle autre personne ne possède de droits sur la propriété familiale.
3.  La propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*, mais le titre de propriété n'a pas été délivré au nom d'un conjoint ou conjoint de fait, actuel ou ancien, qui a des droits sur la propriété familiale. Le conjoint ou conjoint de fait, actuel ou ancien, qui a des droits sur la propriété familiale mais dont le nom ne figure pas sur le titre de propriété est : \_\_\_\_\_

*(Le vendeur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il s'agit du point 3, le conjoint ou conjoint de fait qui a des droits sur la propriété familiale et dont le nom ne figure pas sur le titre de propriété remplit la Formule 3 — Consentement à une aliénation et reconnaissance (joint à un instrument) prévue par la Loi sur la propriété familiale.)*

### 13. Déclaration du vendeur quant à la résidence

1.  À la date de prise de possession, le vendeur ne sera pas un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).
2.  À la date de prise de possession, le vendeur sera un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

*(Le vendeur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il y a plus d'un vendeur et que l'énoncé applicable ne soit pas le même pour chacun, veuillez expliquer la situation ici.)*

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

### 14. Obligation du vendeur en matière de commission

Le vendeur accepte de verser à la maison de courtage qui le représente une commission s'élevant à l'un des montants suivants :

1. \_\_\_\_\_ % du prix d'achat,
2. les pourcentages convenus ci-dessous pour chaque tranche prévue de la valeur de l'opération, lesquels diminuent à chaque tranche supérieure, comme le prévoit le paragraphe 4.9(1.1) du *Règlement sur les services immobiliers* :  
\_\_\_\_\_.
3. la somme précise de \_\_\_\_\_ \$,  
plus les taxes applicables, à la réalisation de l'opération.

15. Acceptation du vendeur

1.  Le vendeur accepte la présente offre.
2.  Le vendeur rejette la présente offre.
3.  Le vendeur accepte la présente offre sous réserve de la contre-offre qui suit et l'acheteur a jusqu'au \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_ pour accepter cette contre-offre par écrit.

*(Le vendeur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il n'en coche aucune, l'énoncé qui figure à la case 2 s'applique.)*

Si la case 3 est cochée, la contre-offre du vendeur est la suivante :

---

---

---

---

*(Si l'espace est insuffisant, joignez une annexe.)*

Signé le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_.

---

Vendeur

---

Vendeur

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

Après avoir signé le présent article de la PARTIE 1, le vendeur doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un vendeur, chaque vendeur doit signer les deux PARTIES.

16. Réponse de l'acheteur à la contre-offre du vendeur

*(Le présent article ne s'applique que si le vendeur fait une contre-offre à l'acheteur.)*

1.  L'acheteur accepte la contre-offre du vendeur.
2.  L'acheteur rejette la contre-offre du vendeur.

*(L'acheteur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il n'en coche aucune, l'énoncé qui figure à la case 2 s'applique à la contre-offre.)*

Signé le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_

---

Acheteur

---

Acheteur



17. Reçu de la maison de courtage pour dépôt en espèces et promesse de paiement ou de remise

Nom de la maison de courtage qui reçoit le dépôt en espèces :

\_\_\_\_\_ a ccuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces susmentionné et s'engage à le verser à la maison de courtage du vendeur le jour ouvrable suivant la date d'acceptation de la présente offre.

*(Le présent engagement ne s'applique pas si le dépôt en espèces est reçu par la maison de courtage qui représente le vendeur.)*

\_\_\_\_\_  
Signature du représentant de la maison de courtage

18. Renseignements au sujet du transfert et directives y afférentes

Nom de l'avocat  
de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Cabinet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse  
électronique : \_\_\_\_\_

Nom de l'avocat  
du vendeur : \_\_\_\_\_

Cabinet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse  
électronique : \_\_\_\_\_

OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON  
PARTIE 2 de 2

La présente formule d'offre est établie sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers* pour l'achat d'un logement unifamilial dont la construction est terminée. Chacun des articles de la PARTIE 2 de la présente formule se rapporte au même article de la PARTIE 1.

### **Soumission par l'acheteur d'une offre au vendeur**

#### 1. Les parties

L'acheteur confirme que le nom et l'adresse donnés à la PARTIE 1 correspondent à ceux qui figurent sur les documents d'identification valides qui ont été publiés par le gouvernement à son égard, sauf indication contraire.

#### 2. La propriété

Sont inclus dans la propriété le bien-fonds, le ou les bâtiments ainsi que les accessoires tels que les systèmes électriques et mécaniques, les installations de plomberie, les appareils encastrables, les revêtements de sol, les tringles et montures de rideaux, les moustiquaires, les contre-fenêtres et contre-portes ainsi que les télévisions et supports audio fixes (les « accessoires ») et toutes les autres améliorations qui s'y trouvent.

Les chatels inclus, que l'acheteur accepte d'acheter et que le vendeur accepte de vendre, et les accessoires exclus de la présente opération sont précisés à l'article 2 de la PARTIE 1.

#### 3. Date de prise de possession, occupation et réalisation de l'opération

Sauf si l'article 3 de la PARTIE 1 prévoit autrement, à la date de prise de possession, les chattels inclus restent sur la propriété tandis que les autres biens, chattels et accessoires exclus en sont retirés et la propriété est inoccupée.

L'acheteur et le vendeur ont jusqu'à la date de la prise de possession à 18 h pour réaliser la présente opération. L'acheteur prend possession de la propriété à la date de prise de possession à 18 h ou à l'heure où les avocats des parties confirment que l'opération est réalisée, selon la première de ces éventualités.

Le prix d'achat doit être entièrement payé au vendeur ou porté à son crédit au plus tard à la date de prise de possession à 18 h. Toutefois, s'il est précisé à l'article 4 de la PARTIE 1 qu'une partie du prix d'achat doit être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque et que la réception de ces fonds accuse un retard, l'acheteur peut prolonger le délai de paiement de ces fonds d'au plus sept jours civils après la date de prise de possession si les conditions qui suivent sont réunies :

- a) l'acheteur verse au vendeur les intérêts sur le montant impayé à compter du jour qui suit la date de prise de possession jusqu'au jour, inclusivement, où le montant total est payé, au taux directeur de la Banque du Canada qui est en vigueur à la date de prise de possession majoré de sept pour cent;
- b) l'acheteur paie au vendeur les coûts et frais raisonnables qui résultent du retard, dans la mesure où ces coûts et frais dépassent les intérêts sur le montant impayé;
- c) le vendeur détient un privilège ou une charge sur la propriété pour la partie non payée du prix d'achat majorée des intérêts et des frais;

- d) aucune modification ni rénovation ne peut être effectuée à la propriété avant le paiement intégral du solde du prix d'achat, des intérêts et des frais.

Au plus tard à la date de prise de possession, le vendeur fournit à l'acheteur une quantité suffisante de clés ou de codes d'accès pour lui permettre d'entrer sur les lieux et d'en prendre possession et laisse sur la propriété toutes les autres clés, tous les autres ouvre-portes de garage et dispositifs de commande à distance, toutes les poubelles municipales et tous les bacs de recyclage municipaux afférents à la propriété, le cas échéant.

#### 4. Prix d'achat

Si l'acheteur prend en charge la totalité ou une partie de l'hypothèque existante du vendeur, l'annexe 3 doit être remplie et cochée à l'alinéa 10.2c) de la PARTIE 1.

Tout rajustement du prix d'achat aux fins de l'impôt foncier, notamment les remboursements et les taxes de l'année en cours pour les améliorations locales, le cas échéant, la prise en charge de toute hypothèque dans le cadre de la présente opération et tout autre rajustement doivent être effectués à la date de prise de possession, l'acheteur étant responsable des éléments rajustés pendant toute la journée de la prise de possession.

#### 5. Dépôt

Dans le cas où l'acheteur n'effectue pas un dépôt qui avait été convenu ou si son dépôt est refusé par l'établissement financier sur lequel il est tiré, le vendeur peut l'aviser par écrit du fait qu'il procédera à une résiliation du présent contrat si le dépôt n'est pas effectué dans un délai de 24 heures. Après ce délai, si l'acheteur n'a pas remédié à la situation, le vendeur a la possibilité de résilier le contrat, une possibilité qui expire dès que le dépôt est effectué au moyen d'un paiement assorti d'une garantie ou dès qu'il accepte le dépôt. Il est réputé avoir accepté un dépôt effectué en retard dès qu'il remet à l'acheteur un avis écrit de cette acceptation ou dès que sa maison de courtage dépose la somme, selon la première de ces éventualités.

Le vendeur qui n'accepte pas la présente offre de l'acheteur doit lui retourner tout dépôt reçu. S'il accepte la présente offre mais qu'il la résilie ensuite parce qu'une condition prévue à l'article 7 de la PARTIE 1 n'a pas été satisfaite et n'a pas fait l'objet d'une renonciation, sous réserve de la conformité de l'acheteur avec les alinéas 7a) et f) de la présente PARTIE 2, le vendeur doit retourner le dépôt à l'acheteur.

Sinon, sous réserve de l'alinéa 10c) de la présente PARTIE 2, la maison de courtage du vendeur doit détenir en fiducie pour les deux parties tout dépôt qu'elle a reçu afin que celui-ci fasse partie du prix d'achat devant être payé au vendeur ou porté à son crédit lorsque ce dernier aura rempli toutes ses obligations.

#### 6. Déclaration sur l'état de la propriété

Si une *Déclaration sur l'état de la propriété* constitue une condition à l'alinéa 7.1a) de la PARTIE 1, le vendeur accepte de délivrer sa *Déclaration sur l'état de la propriété* dûment remplie au moment de l'acceptation de la présente offre.

S'il fournit une *Déclaration sur l'état de la propriété*, le vendeur répond à chacun des énoncés qui y figurent de manière complète et précise et au mieux de ses connaissances à la date de la déclaration et il accompagne ses réponses d'explications complètes et précises. Advenant le cas où, entre la date de la déclaration et la réalisation de la présente opération à la date de prise de possession, il devienne informé de circonstances qui remettent en cause l'exhaustivité ou l'exactitude de toute partie de sa déclaration, il fournit sans délai à l'acheteur des précisions sur les changements.

## 7. Conditions

Si des conditions sont prévues à la PARTIE 1, ce qui suit s'applique :

- a) la partie qui tire profit d'une condition doit faire preuve de bonne foi et s'efforcer raisonnablement de la remplir;
- b) la partie qui bénéficie d'une condition peut renoncer à l'exécution de cette condition;
- c) s'il est nécessaire de procéder à des évaluations ou à des inspections pour remplir une condition, le vendeur veille à ce qu'il soit possible d'en inspecter toutes les zones et permet à l'acheteur d'y accéder à ces fins, pourvu que ce dernier lui ait donné un préavis raisonnable à cet égard;
- d) lorsqu'une condition est remplie ou qu'elle renonce à une condition, la partie qui tire profit de la condition en avise l'autre partie par écrit avant l'expiration du délai prévu pour que la condition soit remplie ou pour qu'elle y renonce;
- e) si la partie qui tire profit de la condition n'avise pas l'autre partie par écrit avant l'expiration du délai susmentionné du fait que la condition a été remplie ou non ou du fait qu'elle a renoncé à la condition, la condition est réputée ne pas avoir été remplie;
- f) à la demande de l'autre partie, la partie qui tire profit d'une condition qui n'est pas remplie fournit à l'autre partie une preuve démontrant que des efforts raisonnables ont été faits pour remplir la condition, par exemple, une lettre de refus de financement, si la condition est liée au financement;
- g) l'avis écrit afférent à une condition en faveur de l'acheteur peut être remis par l'acheteur ou par l'avocat de l'acheteur au vendeur, à la maison de courtage qui représente le vendeur ou à l'avocat du vendeur, et l'avis écrit afférent à une condition en faveur du vendeur peut être remis par le vendeur ou par l'avocat du vendeur à l'acheteur, à la maison de courtage qui représente l'acheteur ou à l'avocat de l'acheteur.

## 8. Charges autorisées

Le vendeur s'engage à transférer à l'acheteur, à la date de possession, un titre de propriété libre de toute hypothèque, tout jugement, toute réclamation, tout privilège de construction ou toute autre charge ou intérêt foncier enregistré ou toute autre charge valide et opposable au titre, à l'exception des charges suivantes, qui sont autorisées (les « charges autorisées ») :

- a) toute hypothèque que l'acheteur a accepté de prendre en charge en tant que partie du prix d'achat;
- b) toute conformité de la propriété ou de son utilisation en ce qui a trait à des bâtiments enregistrés, à des aménagements, à un zonage ou à des restrictions d'utilisation;
- c) toute servitude relative à un service public, à une ligne de télécommunication, à une tranchée ou rigole de drainage, à un égout pluvial ou à un système d'égout séparatif, ou toute autre servitude d'utilité publique pour des services qui n'ont aucune incidence importante sur l'utilisation de la propriété;
- d) toute servitude d'utilité privée dont l'utilisation ou l'existence est apparente lors d'une inspection de la propriété;
- e) tout privilège ou toute charge sur la propriété pour une partie non payée du prix d'achat, des intérêts et des frais visés à l'alinéa 3c) de la présente PARTIE 2;
- f) tout enregistrement occasionné par l'acheteur.

L'opération peut être réalisée s'il existe une hypothèque ou une autre charge sur le titre de propriété qui n'est pas une charge autorisée pourvu que l'avocat du vendeur s'engage, au nom du vendeur, à la libérer après la réalisation de l'opération.

Toute autre charge ou tout autre intérêt foncier affectant la propriété et n'entrant pas dans l'une des catégories susmentionnées de charges autorisées doit être libérée ou acquittée par le vendeur avant la réalisation de l'opération.

#### 9. Assertions et garanties du vendeur

Le vendeur formule les assertions et garanties qui suivent, sauf si elles sont exclues ou modifiées au titre de l'article 9 de la PARTIE 1 :

- a) la propriété est exempte de tout empiètement par des constructions et améliorations contiguës, et les constructions et améliorations qui se trouvent sur la propriété n'empiètent pas sur les biens-fonds voisins ni sur des servitudes d'utilité publique ou des services publics;
- b) le compte d'eau de la propriété a été entièrement payé, selon un relevé du compteur d'eau effectué dans les 90 jours qui précèdent la date de prise de possession;
- c) la propriété et l'utilisation qui en est faite sont conformes aux règlements de zonage applicables ainsi qu'à toute restriction de construction ou d'utilisation privée ou publique ayant été enregistrée à l'égard de cette propriété;
- d) tandis qu'il était propriétaire de la propriété, des travaux d'amélioration n'y étaient jamais effectués sans les permis requis ni sans se conformer à ces permis, et il n'est au courant d'aucune amélioration y ayant été apportée sans les permis requis ni sans qu'on s'y soit conformé alors qu'il n'en était pas propriétaire;
- e) le vendeur a divulgué par écrit à l'acheteur tous les vices cachés de la propriété, c'est-à-dire les défauts qui ne sont pas apparents lors d'une inspection personnelle mais qui sont connus du vendeur et qui rendent l'occupation de la propriété à des fins résidentielles impropre ou dangereuse si l'on n'y remédie pas;
- f) sous réserve de l'alinéa g) et sauf indication contraire, la propriété sera essentiellement dans le même état à la date de la prise de possession qu'à celle de la conclusion du présent contrat;
- g) sauf indication contraire dans le présent contrat, lequel comprend toute *Déclaration sur l'état de la propriété* qui en fait partie, les accessoires et chatels inclus qui ont des composants électriques, mécaniques, de plomberie, de chauffage ou d'échange ou de conditionnement de l'air sont en bon état de fonctionnement;
- h) le vendeur est le propriétaire inscrit et bénéficiaire de la propriété, ou le représentant légal du propriétaire, et il a le droit en common law de vendre la propriété. Dans le cas où des accessoires ou des chatels inclus sont assujettis à un contrat de location ou de financement, le vendeur achète le contrat de location ou rembourse le contrat de financement;
- i) la vente de la propriété est totalement exemptée du paiement de la taxe sur les produits et services prévue par la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada), ou si une partie de la présente opération n'en est pas totalement exemptée, le prix d'achat comprend la taxe sur les produits et services applicable;
- j) à l'exception de celles qui peuvent figurer au présent contrat, il n'existe pas d'entente ni d'option se rapportant à l'achat, à la vente ou à la location de la propriété ni d'autre entente créant un intérêt dans la propriété à l'exception de celles qui peuvent être prévues dans la PARTIE 1;

- k) les présentes assertions et garanties sont aujourd'hui véridiques et le seront toujours au moment de la réalisation de l'opération, à la date de la prise de possession.

## 10. Modalités supplémentaires

Les modalités supplémentaires qui suivent s'appliquent :

- a) les seules modalités du présent contrat qui sont modifiées, supprimées ou ajoutées sont celles qui figurent à l'article 10, à toute autre disposition de la PARTIE 1 ou dans toute annexe faisant partie du présent contrat;
- b) les dispositions de la PARTIE 1 l'emportent sur les dispositions incompatibles de la PARTIE 2;
- c) si l'une des parties ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues aux termes du présent contrat, l'autre partie peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. La retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation du présent contrat ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à ce dernier des dommages-intérêts pour toute perte subie dont le montant excède le dépôt;
- d) le vendeur assume le risque de perte ou de dommages à la propriété jusqu'au moment de la réalisation de l'opération, à la date de la prise de possession. Jusqu'à la réalisation de l'opération, s'il détient une police d'assurance sur les biens à l'égard de la propriété, il la maintient en vigueur. Il détient en fiducie, pour son propre compte et pour celui de l'acheteur, selon leurs intérêts respectifs, une telle police d'assurance ainsi que le produit qui en résulte. Dans le cas où, après la conclusion du présent contrat, une quelconque partie de la propriété subit des dommages importants qui ont une grande incidence sur l'utilisation ou la valeur de la propriété et que les dommages ne sont pas réparés avant la date de prise de possession de manière à ce qu'elle redevienne essentiellement dans le même état qu'avant la survenance des dommages, le vendeur donne la possibilité à l'acheteur de faire effectuer une inspection préalable à la clôture afin d'évaluer les dommages et de réfléchir aux façons d'y remédier. Dans le cas où, au plus tard à la date de la prise de possession, les parties n'ont toujours pas réussi à s'entendre sur un plan de remise en état, l'acheteur peut soit résilier le présent contrat et récupérer toutes les sommes qu'il a versées, soit accepter la propriété en l'état, ainsi que le produit de la police d'assurance du vendeur, le cas échéant, et conclure l'opération;
- e) figurent au présent contrat les promesses, ententes, assertions, garanties et modalités dont ont convenu l'acheteur et le vendeur relativement à la présente opération. De plus, il est entendu que :
- (i) ce qui n'y est pas exprimé par écrit n'a aucune force exécutoire,
  - (ii) les modifications qui y sont apportées ne sont exécutoires ou en vigueur que si elles ont été consignées par écrit et signées par chacune des personnes constituant l'acheteur et le vendeur,
  - (iii) pour faire la présente offre d'achat, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété ainsi qu'aux assertions du vendeur figurant au présent contrat;

- f) l'acheteur et le vendeur consentent à ce que les maisons de courtage respectives, le cas échéant, recueillent, utilisent, communiquent et conservent les renseignements personnels ci-après définis qui concernent la propriété et la présente opération à des fins de production de rapports, d'évaluations et de statistiques. Si la propriété est inscrite au service interagences ou à une chambre ou association immobilière, l'acheteur et le vendeur consentent à ce que les parties autorisées ci-après définies recueillent, utilisent, communiquent et conservent les renseignements personnels aux fins suivantes :
- (i) l'affichage de renseignements personnels qui concernent la propriété sur le site Web d'un bureau virtuel,
  - (ii) la compilation, l'utilisation et l'analyse de renseignements actuels et historiques sur les ventes et les prix de propriétés, notamment à des fins de préparation d'analyses comparatives du marché,
  - (iii) d'une autre façon, la conservation, la publication et l'utilisation des renseignements à des fins d'affichage sur REALTOR.ca.

Les définitions qui suivent s'appliquent aux fins du présent consentement.

**« parties autorisées »**

(A) L'Association canadienne de l'immobilier;

(B) la Manitoba Real Estate Association, le Winnipeg Regional Real Estate Board et Brandon Area REALTORS® ainsi que leurs membres respectifs;

(C) les organismes de réglementation visés. ("Authorized Parties")

**« renseignement personnel »** S'entend d'un renseignement qui se rapporte à l'achat et à la vente de la propriété, notamment le prix d'achat, la date du présent contrat et des détails au sujet de la propriété; cette définition exclut cependant les autres renseignements personnels qui se rapportent à l'acheteur et au vendeur. ("Personal Information")

- g) toute mention du vendeur, de l'acheteur ou d'une maison de courtage et de ses représentants comprend le masculin et le féminin ainsi que le singulier et le pluriel de ces termes;
- h) les lois et l'heure officielle du Manitoba s'appliquent au présent contrat;
- i) les délais prévus au présent contrat sont de rigueur;
- j) l'acheteur ne peut céder le présent contrat à une autre personne sans l'approbation écrite préalable du vendeur; il peut toutefois désigner une autre personne afin qu'elle devienne propriétaire avec lui ou qu'elle acquière le titre en son nom à lui, en l'absence d'une telle approbation; une telle cession ou désignation ne libère pas l'acheteur de ses obligations au titre du présent contrat;
- k) le vendeur accepte de signer tout autre document qu'exige raisonnablement le prêteur hypothécaire de l'acheteur afin d'ajouter, de remplacer ou de retirer une partie de l'opération; il demeure entendu qu'une telle signature ne libère pas l'acheteur de ses obligations au titre du présent contrat;
- l) dans le cadre de la présente opération, les avocats des parties peuvent, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs.

#### 11. Soumission de l'offre

L'acheteur donne l'autorisation et la directive au représentant de sa maison de courtage de communiquer la présente offre et d'en remettre une copie au vendeur ou au représentant de la maison de courtage de ce dernier dans les meilleurs délais.

L'offre, son acceptation et tout avis devant être remis à l'une quelconque des parties peuvent être signés et remis en conformité avec la partie 3 de la *Loi sur le commerce et l'information électroniques* ou signés en personne et remis en personne ou transmis par des moyens électroniques, et toute signature ainsi apposée ou transmise, notamment une signature électronique relative à une offre, à une acceptation ou à un avis, sera traitée comme s'il s'agissait d'une signature originale.

#### 12. Déclaration du vendeur en application de la *Loi sur la propriété familiale*

Le vendeur déclare et garantit que les droits sur la propriété familiale ont été correctement définis à la PARTIE 1. Si la propriété est une propriété familiale et que le nom d'un conjoint ou conjoint de fait actuel ou ancien ayant des droits sur la propriété familiale ne figure pas sur le titre de propriété y afférent, le vendeur fournit à l'acheteur dans les meilleurs délais la Formule 3 — *Consentement à une aliénation et reconnaissance (jointe à un instrument)*, prévue par la *Loi sur la propriété familiale*, dûment remplie par ce conjoint ou conjoint de fait.

#### 13. Déclaration de résidence du vendeur

Le vendeur est tenu de fournir à l'acheteur une déclaration solennelle de résidence stipulant qu'à la date de prise de possession, aucun vendeur ne sera un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). **Dans le cas contraire, tout vendeur qui sera un non-résident du Canada au sens de cette loi à la date de prise de possession est tenu de se conformer à l'article 116 de cette loi et de fournir à l'acheteur un certificat délivré conformément à cet article.**

#### 14. Obligation de rémunération du vendeur

Les parties conviennent que les maisons de courtage respectives sont tenues de préciser le montant total de toute rémunération devant leur être payée à titre de pourcentage de l'opération, ou de montant fixe, à convenir avant la conclusion du présent contrat. Ce montant est précisé à la PARTIE 1. Le vendeur autorise la maison de courtage qui détient le dépôt à le conserver et à prélever la rémunération sur celui-ci, à la réalisation de l'opération. Enfin, il demande à son avocat de régler le solde impayé de la rémunération, le cas échéant, à même le produit de la vente.

#### 15. Acceptation du vendeur

Le vendeur donne l'autorisation et la directive au représentant de sa maison de courtage de communiquer sa réponse écrite à la présente offre et d'en remettre une copie à l'acheteur ou au représentant de la maison de courtage de ce dernier dans les meilleurs délais.

#### 16. Réponse de l'acheteur à la contre-offre du vendeur

L'article 16 de la PARTIE 1 n'est applicable que si le vendeur fait une contre-offre à l'acheteur.



17. Reçu de la maison de courtage pour dépôt en espèces et promesse de paiement ou de remise

Si le dépôt est payé en espèces ou par virement télégraphique, mandat bancaire ou transfert électronique de fonds, l'argent est versé à la maison de courtage qui représente l'acheteur, laquelle le remettra à la maison de courtage qui représente le vendeur lorsque la présente offre aura été acceptée, le cas échéant. Si le dépôt est payé par chèque, chèque certifié ou traite bancaire, il est remis, sauf indication contraire, à la maison de courtage qui représente le vendeur.

18. Renseignements au sujet du transport et directives y afférentes

L'acheteur et le vendeur donnent à leur maison de courtage respective la directive de remettre à leur avocat respectif une copie du présent contrat et autorisent leur maison de courtage respective ainsi que leur avocat respectif à payer et à remettre à l'avocat de l'autre partie toutes les sommes et tous les documents qui sont dus, notamment au moyen d'un transfert électronique de fonds, dans la mesure permise par le Barreau du Manitoba, et au moyen d'une transmission électronique des documents de transport, dans la mesure permise par le bureau des titres fonciers.

19. Caractère exécutoire du présent contrat

Le présent contrat lie le vendeur et l'acheteur et se réalise à leur profit ainsi qu'à celui de leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit respectifs.

Dès que la présente offre est acceptée, elle devient un contrat ayant force obligatoire (appelé « contrat » dans la présente offre). Les parties doivent lire intégralement les PARTIES 1 et 2 avant de la signer. Il leur est recommandé de faire appel à des professionnels si elles ont des questions au sujet de la propriété ou des questions ou préoccupations au sujet des modalités, conditions, promesses, assertions ou garanties figurant au présent contrat.

---

Acheteur

---

Vendeur

---

Acheteur

---

Vendeur

Lorsqu'une partie a signé la PARTIE 1, elle doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un acheteur ou plus d'un vendeur, ils doivent tous signer les deux PARTIES.

ANNEXE 1

DÉCLARATION SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

(à utiliser avec l'offre d'achat d'une maison)

Date de la déclaration : \_\_\_\_\_

Adresse de la propriété : \_\_\_\_\_

Nom du vendeur ou des vendeurs auteurs de  
la présente déclaration :

(Chacun doit être nommé.)

\_\_\_\_\_

Nom de l'acheteur ou des acheteurs  
destinataires de la présente déclaration :

(Chacun doit être nommé.)

\_\_\_\_\_

**Remarques importantes :**

Le vendeur n'est pas obligé de remplir ni de fournir la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* à un acheteur à moins qu'il n'ait consenti à le faire dans le cadre du contrat pour l'achat et la vente de la propriété.

Dans le cas où la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* doit faire partie du contrat d'achat et de vente de la propriété, elle doit être mentionnée aux articles 6 et 7 de la PARTIE 1 de l'offre d'achat de la maison.

Le vendeur est tenu d'avancer des assertions véridiques et exactes qui sont fondées sur ses connaissances actuelles. S'il divulgue qu'un énoncé est inexact ou qu'il ne connaît pas la réponse à un énoncé, il est tenu de fournir des explications dans l'espace prévu à cette fin, ci-dessous. Ses explications doivent être complètes; toute explication partielle ou incomplète peut induire en erreur et donner lieu à des recours légaux contre lui.

Le vendeur remplit le tableau suivant et en coche ou paraphe les cases applicables. Les termes « je », « j' », « ma », « mon » et « mes » se rapportent à lui.

<b>PROPRIÉTÉ OU OCCUPATION</b>				
1.	a) J'ai été le propriétaire de la propriété pendant _____ ans;			
	b) Je l'ai occupée pendant _____ ans;			
	c) si je ne suis pas le dernier occupant de la propriété, j'ai indiqué dans l'espace prévu pour les explications, ci-dessous, le nom du ou des derniers occupants et la durée de leur occupation.			
<b>BIEN-FONDS / STRUCTURES</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
2	La propriété est conforme aux exigences réglementaires municipales et autres (notamment les règlements et règlements administratifs en matière de zonage, de santé, d'occupation et de protection environnementale, les codes du bâtiment et de prévention des incendies ainsi que les autres exigences liées à la protection).			
3	La propriété se conforme à toute restriction en matière de construction, de développement, de zonage et d'utilisation qui peut être enregistrée sur le titre de propriété.			
4.	Pendant que j'en étais propriétaire, les ajouts, modifications et améliorations qui ont été apportés aux bâtiments et les améliorations qui ont été apportées à la propriété, notamment à ses composantes structurelles, électriques, mécaniques et de plomberie, l'ont été conformément à tous les permis de construction, d'électricité et de plomberie requis, et aucun permis n'est en suspens auprès de l'autorité municipale.			
5	Je n'ai été avisé d'aucune amélioration locale ayant été apportée ou approuvée par la municipalité locale et ayant une incidence sur la propriété (y compris toute amélioration dont ne fait pas état le dernier relevé de taxes foncières).			
6.	Pendant que j'en étais propriétaire, aucune partie de la propriété n'a servi à une culture illégale de cannabis ni à la production ou à la fabrication de toute drogue illicite.			
7	Pendant que j'en étais propriétaire, aucun assureur n'a annulé d'assurance-incendie souscrite à l'égard de la propriété ni refusé de délivrer ou de renouveler une police d'assurance à son égard.			

8.	Il n'y a jamais eu de fissure, de glissement ni de déplacement apparents dans la structure ou les bâtiments de la propriété, y compris les murs des fondations et le plancher du sous-sol.			
9	Aucune partie de la propriété (que ce soit dans le sous-sol, d'autres parties de la maison, le garage ou toute partie basse de la cour) n'a été inondée ou n'a fait l'objet d'un suintement ou d'une infiltration d'eau, quelle qu'en soit la source, notamment la pluie, la neige, une inondation par ruissellement, un mauvais fonctionnement de la plomberie ou un refoulement d'égout.			
10	Il n'y a pas de dommages non réparés sur le toit ou les bardeaux ni de fuite d'eau provenant du toit.			
11	Il n'existe aucun dommage non apparent aux bâtiments de la propriété qui est attribuable au vent, au feu, à l'eau, à l'humidité, aux insectes, aux rongeurs, aux chauves-souris ou à d'autres animaux.			
12.	Il n'y a pas eu de rongeurs, de chauves-souris ou d'autres animaux nuisibles, ni d'infestation par des insectes, dans les bâtiments de la propriété ou les affectant au cours des 12 derniers mois.			
13.	Aucun vice ni défaut n'affecte le fonctionnement de portes, de fenêtres, d'armoires ou d'appareils encastrables.			
14.	Il n'y a pas d'accumulation d'humidité ni de buée à l'intérieur des vitres qui pourrait être causée par la défaillance des joints d'étanchéité des fenêtres isolées.			
<b>SYSTÈMES / INCLUSIONS</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
15	Il n'y a pas de défektivité ni de problème de fonctionnement afférent à un système de traitement des eaux usées utilisé sur la propriété, tel qu'une fosse septique, un champ d'épuration ou un réservoir de rétention.  <i>(Ce point ne s'applique pas si la propriété est raccordée à un service municipal d'évacuation des eaux usées.)</i>			

16	<p>Tout système de traitement des eaux usées utilisé sur la propriété, tel qu'une fosse septique, un champ d'épuration ou un réservoir de rétention, est conforme aux règlements municipaux et provinciaux ou le sera à l'achèvement du transfert de la propriété à l'acheteur.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique pas si la propriété est raccordée à un service municipal d'évacuation des eaux usées.)</i></p>			
17	<p>La source d'eau potable et le système d'approvisionnement ne présentent aucune défectuosité ni problème de fonctionnement, tels que des risques de contamination bactériologique ou d'autres risques pour la santé, des problèmes mécaniques, de plomberie, d'approvisionnement en eau ou de traitement des eaux, ou d'autres problèmes.</p>			
18	<p>Les chatels et accessoires qui sont dotés de composantes électriques, mécaniques, de plomberie, de chauffage, de refroidissement ou d'échange d'air fonctionnent correctement.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique qu'aux éléments inclus dans la vente de la propriété.)</i></p>			
19	<p>Le niveau de radon de la propriété n'a jamais été plus élevé que le niveau maximal recommandé par les lignes directrices fédérales et elle n'a jamais contenu d'isolation d'amiante dans ses murs, dans son plafond ou autour de ses conduites de chauffage, ni de tuyauterie en plomb, de filage en aluminium ou de filerie bouton et tube.</p>			
20.	<p>La propriété a fait l'objet d'un test de détection du radon.</p> <p><i>(Le cas échéant, utiliser la section « Explications » ci-dessous pour indiquer la date et le résultat du test et préciser si un système d'atténuation a été mis en place.)</i></p>			
21.	<p>Il n'y a pas de moisissures dans les bâtiments de la propriété qui nécessitent une remise en état autre qu'un nettoyage domestique général.</p>			

22	<p>Il n'y a aucun vice ni défauts liés au foyer, au poêle à bois ou au matériel connexe et ceux-ci sont conformes aux exigences applicables des codes du bâtiment et de prévention des incendies.</p> <p><b>Avertissement à l'intention de l'acheteur :</b> Bien que le vendeur puisse être autorisé à utiliser l'appareil de chauffage au bois existant aux termes de sa police d'assurance, l'assureur de l'acheteur pourrait obliger ce dernier à y apporter des améliorations coûteuses avant d'assurer la propriété ou lui imposer des tarifs d'assurance beaucoup plus élevés que ceux que paie le vendeur à cet égard.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique que si la propriété est dotée d'un foyer, d'un poêle à bois ou d'un équipement connexe.)</i></p>			
<b>GÉNÉRALITÉS</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
23	<p>Il n'existe aucun vice ni défauts liés à la propriété (qui n'ont pas déjà été divulgués en réponse à une autre déclaration) de nature structurelle, présentant un risque pour la santé ou la sécurité ou rendant la propriété impropre aux fins prévues.</p>			
24	<p>Il n'existe aucun vice ni défauts liés à la propriété (qui n'ont pas déjà été divulgués en réponse à une autre déclaration) qui seraient difficiles à voir dans le cadre d'une inspection raisonnable de la propriété.</p>			



Signature du vendeur

---

Vendeur

---

Vendeur

### **Reconnaissance de l'acheteur**

L'acheteur reconnaît ce qui suit :

- a) soit il a reçu la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* avant de signer l'offre d'achat, soit il l'a reçue et approuvée après avoir signé l'offre d'achat;
- b) il accepte les présentes déclarations à titre d'assertions du vendeur et convient qu'elles ne constituent pas des garanties;
- c) bien que le vendeur déclare avoir été sincère quant à sa connaissance de la propriété, il pourrait y avoir des défauts ou des lacunes dont le vendeur n'a pas connaissance;
- d) un acheteur prudent utiliserait les présentes déclarations et explications comme point de départ pour effectuer ses propres recherches ou des recherches supplémentaires;
- e) il incombe à l'acheteur d'inspecter soigneusement la propriété et, s'il le souhaite, de la faire inspecter par un service d'inspection qualifié de son choix.

Date de la signature par l'acheteur de la  
*Déclaration sur l'état de la propriété* :

---

---

Acheteur

---

Acheteur



ANNEXE 2

MODALITÉS ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES  
(à utiliser avec l'offre d'achat d'une maison)

Les modalités et conditions qui suivent sont ajoutées à l'offre d'achat d'une maison :

---

---

---

---

---

---

---

---

---

ANNEXE 3

PRISE EN CHARGE HYPOTHÉCAIRE  
(à utiliser avec l'offre d'achat d'une maison)

1. Le ou les créanciers hypothécaires fournissent les renseignements qui suivent sur l'hypothèque ou les hypothèques que l'acheteur prend en charge au moment des rajustements (c'est-à-dire à la date de la prise de possession) à titre de versement partiel du prix d'achat total dû au vendeur :

	Première hypothèque	Autres hypothèques
a) Solde à la prise de possession	_____ \$	_____ \$
b) Nom du créancier hypothécaire	_____	_____
c) Taux d'intérêt	_____	_____
d) Date d'échéance	_____	_____
e) Amortissement	_____	_____
f) Versement mensuel, à l'exception des taxes	_____ \$	_____ \$
g) Solde débiteur ou créditeur du compte de dépôt de taxes foncières du premier créancier hypothécaire au _____ (le cas échéant)	_____ \$	_____ \$

Le solde total du principal et des intérêts, en vertu de l'hypothèque ou des hypothèques prises en charge au moment des rajustements susmentionnés, est exact à \_\_\_\_\_ \$ près.

2. L'acheteur (mais non le vendeur) peut résilier la convention qu'a créée le vendeur en acceptant l'offre d'achat, à moins qu'il ne conclue, au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ à \_\_\_ h \_\_, que les renseignements sur chaque hypothèque prise en charge et la déclaration portant sur la somme des soldes des hypothèques sont conformes à ce qui est énoncé dans la présente annexe et qu'elles peuvent être prises en charge.
3. Le vendeur autorise les créanciers hypothécaires susmentionnés à fournir à l'acheteur des renseignements sur leur compte hypothécaire respectif.

FORMULE 2

OFFRE D'ACHAT D'UNE UNITÉ CONDOMINIALE  
PARTIE 1 DE 2

La présente formule est établie sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers* pour une unité d'habitation unifamiliale achevée dans un condominium.

**Obligations de la maison de courtage**

Assertions et reconnaissances de la maison de courtage

Représentant de l'acheteur :

Maison de courtage :

Représentant :

N° de téléphone :

Adresse électronique :

Représentant du vendeur :

Maison de courtage :

Représentant :

N° de téléphone :

Adresse électronique :

La maison de courtage de l'acheteur fournit des services d'opérations immobilières à ce dernier à titre de représentant :

- a)  de l'acheteur seulement et ne représente pas le vendeur  
b)  des deux parties avec le consentement éclairé de chacune

La maison de courtage du vendeur fournit des services d'opérations immobilières à ce dernier à titre de représentant :

- a)  du vendeur seulement et ne représente pas l'acheteur  
b)  des deux parties avec le consentement éclairé de chacune

	Initiales (représentant de la maison de courtage de l'acheteur)
	Initiales (acheteur)
	Initiales (acheteur)

	Initiales (représentant de la maison de courtage du vendeur)
	Initiales (vendeur)
	Initiales (vendeur)

Communication par les maisons de courtage des opérations avec apparentés, des opérations entre apparentés et des éléments incitatifs

Les maisons de courtage ou leurs représentants doivent communiquer ci-dessous tous les renseignements qu'exige l'article 30 de la *Loi sur les services immobiliers* et l'article 4.14 du *Règlement sur les services immobiliers* ainsi que tous les éléments incitatifs prévus à l'article 4.7 de ce même règlement :

Éléments communiqués par la maison de courtage de l'acheteur ou son représentant :

Représentant de la maison de courtage de l'acheteur :

Nom : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

Éléments communiqués par la maison de courtage du vendeur ou son représentant :

Représentant de la maison de courtage du vendeur :

Nom : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_

## Soumission par l'acheteur d'une offre au vendeur

### 1. Les parties

**L'acheteur :**

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_

**Le vendeur :**

Nom du vendeur : \_\_\_\_\_

Nom du vendeur : \_\_\_\_\_

Pour l'application de l'article 48 de la *Loi sur les condominiums*, l'acheteur à qui le vendeur remet les documents d'information ainsi qu'un avis de toute modification importante et qui a le droit d'annuler la convention d'achat-vente au titre de l'article 54 de cette loi et de faire la déclaration solennelle prévue à l'article 57 de cette loi est la personne suivante :

(Si aucun nom n'est indiqué ici, le premier acheteur nommé ci-dessus est réputé être la personne désignée.)

### 2. L'unité

Adresse municipale : \_\_\_\_\_

Description officielle : L'unité n° \_\_\_\_\_ (l'« unité ») du projet de condominium connu sous le nom de \_\_\_\_\_ (le « projet de condominium ») de la corporation condominiale n° \_\_\_\_\_ (la « corporation condominiale »).

Droit de propriété sur les parties communes : Une part indivise équivalant à \_\_\_\_\_ % des parties communes du projet de condominium se rattachant à l'unité.

L'utilisation exclusive des parties communes affectées à l'unité, le cas échéant, sera précisée dans les documents d'information qu'exige l'article 51 de la *Loi sur les condominiums* et que recevra l'acheteur avant le début du délai de réflexion que prévoit le paragraphe 47(1) de cette loi.

Place ou places de stationnement n<sup>os</sup> : \_\_\_\_\_

Boîte à lettres : \_\_\_\_\_

Casier ou espace de rangement : \_\_\_\_\_

Autres : \_\_\_\_\_

Accessoires exclus : \_\_\_\_\_ ( les « accessoires exclus »)

Chatels inclus : \_\_\_\_\_ ( les « chatels inclus »)

Le terme « unité », défini ci-dessus, est décrit plus en détail à l'article 2 de la PARTIE 2; il comprend les chatels inclus, mais exclut les accessoires exclus.

Évaluations spéciales : le vendeur doit cocher la déclaration applicable ci-dessous.

1.  Le vendeur a été informé par la corporation condominiale qu'une contribution spéciale a été approuvée et sera exigible à une date ultérieure.
2.  Le vendeur n'a pas été informé par la corporation condominiale qu'une contribution spéciale a été approuvée et sera exigible à une date ultérieure.

**3. Date de prise de possession, occupation et réalisation de l'opération**

L'opération sera réalisée et la prise de possession de l'unité aura lieu au plus tard à 18 h à la date suivante :

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ (la « date de prise de possession »).

Au moment de la réalisation de l'opération à la date de prise de possession, l'unité sera inoccupée, et l'unité ainsi que les casiers et installations de stockage connexes seront dépourvus de tout chatel autre que les chatels inclus et de tout accessoire exclu à l'exception, le cas échéant, de ce qui suit :

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

Sauf indication contraire ci-dessous, à la date de prise de possession, nul ne sera titulaire du droit d'occuper ou d'acheter l'unité ni d'un droit de premier refus à l'égard de la location ou de l'achat de l'unité :

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

**4. Prix d'achat**

Prix d'achat :

\_\_\_\_\_  
\$  
(le « prix d'achat »)

Une partie du prix d'achat peut être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque :

Oui  Non

Dans l'affirmative, la somme approximative devant être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque est la suivante :

\_\_\_\_\_  
\$

L'acheteur prendra en charge la totalité ou une partie de l'hypothèque existante du vendeur :

Oui  Non

Autre : \_\_\_\_\_

## 5. Dépôt

- 1 Remis avec la présente offre : \_\_\_\_\_ \$
- 2 Remis au plus tard le : \_\_\_\_\_ \$
- 3 Autre : \_\_\_\_\_ \$

Mode de remise du dépôt :  espèces  virement télégraphique  mandat bancaire  
 transfert électronique de fonds  chèque  chèque certifié

## 6. Déclaration sur l'état de la propriété

1.  Le vendeur est tenu de remplir une *Déclaration sur l'état de la propriété* dans la formule jointe à titre d'annexe 1 et de la remettre à l'acheteur. Dès que cette déclaration a été examinée et approuvée par ce dernier, elle fait partie intégrante du présent contrat.  
*[Si vous cochez la présente case, vous devez également remplir l'alinéa 7.1a).]*
2.  La *Déclaration sur l'état de la propriété* qu'a remplie le vendeur et qui est jointe aux présentes à titre d'annexe 1 *[voir l'alinéa 10.2a) ci-dessous]* fait partie intégrante du présent contrat.
3.  Le vendeur n'est pas tenu de fournir une *Déclaration sur l'état de la propriété*.

*(Ne cochez qu'une seule case. Si aucune case n'est cochée, la case 3 s'applique.)*

## 7. Conditions

1. **Conditions de l'acheteur :** Le présent contrat est résilié si les conditions en faveur de l'acheteur qui suivent ne sont pas remplies ou ne font pas l'objet d'une renonciation de sa part :

- a) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_, l'acheteur reçoit et approuve la *Déclaration sur l'état de la propriété* du vendeur qui se trouve dans la formule jointe aux présentes à titre d'annexe 1;
- b) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_, l'acheteur obtient une approbation à l'égard d'une hypothèque dont le montant s'élève approximativement à \_\_\_\_\_ \$;
- c) au plus tard le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_, l'acheteur obtient et approuve un rapport d'inspection indépendant de l'état de l'unité/la propriété;

**(Les conditions ci-dessus où aucune date d'échéance n'est indiquée ne font pas partie du présent contrat.)**

- d) autres conditions : *(Précisez les autres conditions ci-dessous. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les dans l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2. S'il n'y a aucune autre condition, indiquez « Aucune ».)*

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

2. Conditions du vendeur : Le présent contrat est résilié si les conditions en faveur du vendeur qui suivent ne sont pas remplies ou ne font pas l'objet d'une renonciation de sa part : *(Précisez les conditions ci-dessous. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les dans l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2. S'il n'y a aucune autre condition, indiquez « Aucune ».)*

---

---

---

8. Charges autorisées

À l'exception des « charges autorisées » visées à l'article 8 de la PARTIE 2, le cas échéant, le vendeur est tenu de dégrever la propriété de toute charge la grevant et de payer tout intérêt à l'égard du bien-fonds visé.

9. Assertions et garanties du vendeur

Les adjonctions, exclusions et modifications aux assertions et aux garanties prévues à l'article 9 de la PARTIE 2 sont les suivantes :

---

---

---

---

---

---

10. Modalités supplémentaires

1. Modalités supplémentaires : Les modalités qui suivent sont ajoutées au présent contrat : *(Précisez ci-après les modalités supplémentaires, notamment les modifications apportées aux modalités existantes prévues à l'article 10 de la PARTIE 2, le cas échéant. Si l'espace est insuffisant, indiquez-les à l'annexe 2 et cochez la case applicable à l'article 10.2 ci-après.)*

---

---

---

2. Annexes supplémentaires : Les annexes qui suivent comportent des modalités, conditions ou modifications supplémentaires et font partie du présent contrat : *(Si vous ajoutez des annexes, joignez-les au présent contrat et cochez les cases correspondantes parmi les suivantes.)*

- a)  Annexe 1 Déclaration sur l'état de la propriété
- b)  Annexe 2 Modalités et conditions supplémentaires
- c)  Annexe 3 Prise en charge hypothécaire
- d)  Annexe 4 Autre (précisez) : \_\_\_\_\_



11. Soumission de l'offre

La présente offre est soumise par l'acheteur et est ouverte à l'acceptation du vendeur jusqu'au \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_.

L'offre est signée le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_ h \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Acheteur

\_\_\_\_\_  
Acheteur

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

Après avoir signé la PARTIE 1, l'acheteur doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un acheteur, chaque acheteur doit signer les deux PARTIES.

## Réponse du vendeur à l'offre

### 12. Déclaration du vendeur en application de la Loi sur la propriété familiale

1.  L'unité n'est pas une propriété familiale au sens de la Loi sur la propriété familiale.
2.  L'unité est une propriété familiale au sens de la Loi sur la propriété familiale, le titre de propriété a été enregistré au nom des deux conjoints ou conjoints de fait, ceux-ci constituent conjointement le vendeur et aucune autre personne n'a de droit sur l'unité en tant que propriété familiale.
3.  L'unité est une propriété familiale au sens de la Loi sur la propriété familiale mais son titre de propriété n'a pas été enregistré au nom d'un conjoint ou d'un conjoint de fait, actuel ou ancien, qui a des droits sur l'unité en tant que propriété familiale. Le nom du conjoint ou du conjoint de fait, actuel ou ancien, qui a de tels droits mais dont le nom ne figure pas sur le titre de propriété de l'unité, est le suivant : \_\_\_\_\_

*(Le vendeur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il s'agit de la case 3, le conjoint ou conjoint de fait qui a des droits sur l'unité en tant que propriété familiale mais dont le nom ne figure pas sur le titre de propriété de l'unité doit remplir la Formule 3 — Consentement à une aliénation et reconnaissance (jointes à un instrument) prévue par la Loi sur la propriété familiale.)*

### 13. Déclaration de résidence du vendeur

1.  À la date de prise de possession, le vendeur ne sera pas un non-résident du Canada au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).
2.  À la date de prise de possession, le vendeur sera un non-résident du Canada au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).

*(Le vendeur coche la case correspondant à l'énoncé qui s'applique. S'il y a plus d'un vendeur et que l'énoncé applicable n'est pas le même pour chacun, veuillez expliquer la situation ici.)*

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

### 14. Obligation du vendeur en matière de rémunération

Le vendeur accepte de verser à la maison de courtage qui le représente l'une des rémunérations qui suivent conformément à l'article 4.9 du Règlement sur les services immobiliers :

1. \_\_\_\_\_ % du prix d'achat,
2. les pourcentages convenus ci-dessous pour chaque tranche prévue de la valeur de l'opération, lesquels diminuent à chaque tranche supérieure, comme le prévoit le paragraphe 4.9(1.1) du Règlement sur les services immobiliers :  
\_\_\_\_\_
3. la somme précise de \_\_\_\_\_ \$,  
plus les taxes applicables, à la réalisation de l'opération.

15. Acceptation du vendeur

1.  Le vendeur accepte la présente offre.
2.  Le vendeur rejette la présente offre.
3.  Le vendeur accepte la présente offre sous réserve de la contre-offre qui suit et l'acheteur a jusqu'au \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ pour accepter cette contre-offre par écrit.

*(Le vendeur indique la déclaration qui s'applique. Si aucune case n'est cochée, la déclaration du point 2 s'applique.)*

Si la case 3 est cochée, la contre-offre du vendeur est la suivante :

---

---

---

---

*(Si l'espace est insuffisant, joignez une annexe.)*

Signé le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

---

Vendeur

---

Vendeur

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

Après avoir signé le présent article de la PARTIE 1, le vendeur doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un vendeur, chaque vendeur doit signer les deux PARTIES.

16. Réponse de l'acheteur à la contre-offre du vendeur

*(Le présent article ne s'applique que si le vendeur fait une contre-offre à l'acheteur.)*

1.  L'acheteur accepte la contre-offre du vendeur.
2.  L'acheteur rejette la contre-offre du vendeur.

*(L'acheteur coche la case correspondant à la déclaration qui s'applique. S'il n'en coche aucune, la déclaration qui figure à la case 2 s'applique à la contre-offre.)*

Signé le \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_

---

Acheteur

---

Acheteur

17. Reçu de la maison de courtage pour dépôt en espèces et promesse de paiement ou de remise

Nom de la maison de courtage ayant reçu le dépôt en espèces :

\_\_\_\_\_ a ccuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces susmentionné et s'engage à le remettre à la maison de courtage du vendeur le jour ouvrable suivant la date d'acceptation de la présente offre.

*(Le présent engagement ne s'applique pas si le dépôt en espèces est reçu par la maison de courtage qui représente le vendeur.)*

\_\_\_\_\_  
Signature du représentant de la maison de courtage

18. Renseignements au sujet du transport et directives y afférentes

Nom de l'avocat  
de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Cabinet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse  
électronique : \_\_\_\_\_

Nom de l'avocat  
du vendeur : \_\_\_\_\_

Cabinet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse  
électronique : \_\_\_\_\_

OFFRE D'ACHAT D'UNE UNITÉ CONDOMINIALE  
PARTIE 2 de 2

La présente formule est établie sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers* à l'égard d'une unité résidentielle unifamiliale achevée dans un condominium. Chaque article de la PARTIE 2 de la présente formule se rapporte à l'article de la PARTIE 1 qui porte le même numéro.

### **Soumission au vendeur de l'offre de l'acheteur**

**1. Les parties**

L'acheteur confirme que le nom et l'adresse indiqués à la PARTIE 1 correspondent à ceux qui figurent sur les documents d'identification valides qui ont été publiés par le gouvernement à son égard, sauf indication contraire.

**2. L'unité**

Sous réserve des dispositions de la déclaration et des plans de condominium qui sont enregistrés au bureau des titres fonciers, sont inclus dans l'unité des accessoires tels que des systèmes électriques et mécaniques, des installations de plomberie, des appareils encastrables, des revêtements de sol, des tringles et montures de rideaux, des moustiquaires, des contre-fenêtres et contre-portes, les supports de télévision et d'appareils audio qui sont actuellement fixés dans l'unité (les « accessoires ») ainsi que toutes les autres améliorations afférentes à l'unité.

Si l'unité est une unité condominiale de terrain nu, sont inclus les bâtiments qui en font partie et qui sont situés sur ce terrain.

Les chatels inclus que l'acheteur accepte d'acheter et que le vendeur accepte de vendre et les accessoires exclus de la présente opération sont précisés à l'article 2 de la PARTIE 1.

**3. Date de prise de possession, occupation et réalisation de l'opération**

Sauf indication contraire à l'article 3 de la PARTIE 1, à la date de prise de possession, les chatels inclus se trouveront dans l'unité tandis que les autres biens, chatels et accessoires exclus auront été retirés de l'unité ainsi que de tout casier ou espace de stockage attenant et l'unité sera inoccupée.

L'acheteur reconnaît que, dans le cas où toute autre personne aurait le droit d'occuper ou de louer l'unité, ou aurait récemment cessé de l'occuper dans le but d'y faire réaliser des travaux de rénovation, il se pourrait que cette personne ait un droit de premier refus et un droit d'occupation continue, le droit de recevoir un avis avant de devoir déguerpir ainsi que d'autres droits sous le régime de la *Loi sur les condominiums* et de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

L'acheteur et le vendeur ont jusqu'à la date de la prise de possession à 18 h pour réaliser la présente opération. La possession de l'unité sera donnée à l'acheteur à la date de prise de possession, soit à 18 h, soit dès que les avocats des parties auront confirmé que l'opération a été réalisée, selon la première de ces éventualités.

Le prix d'achat doit être entièrement payé au vendeur ou porté à son crédit au plus tard à la date de prise de possession à 18 h. Toutefois, s'il est précisé à l'article 4 de la PARTIE 1 qu'une partie du prix d'achat doit être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque et que la réception de ces fonds accuse un retard, l'acheteur peut prolonger le délai de paiement de ces fonds d'au plus sept jours civils après la date de prise de possession si les conditions qui suivent sont réunies :

- a) il verse au vendeur les intérêts sur le montant impayé à compter du lendemain de la date de prise de possession jusqu'au jour où le montant total est remboursé, au taux directeur de la Banque du Canada qui est en vigueur à la date de prise de possession majoré de 7 %;
- b) il paie au vendeur les frais et dépenses raisonnables qui résultent du retard, dans la mesure où ceux-ci dépassent les intérêts sur les fonds impayés;
- c) le vendeur détient un privilège ou une charge sur l'unité pour la partie impayée du prix d'achat majorée des intérêts et des dépenses;
- d) aucune modification ni rénovation ne peut être effectuée à l'unité avant le paiement intégral du solde du prix d'achat majoré des intérêts et des dépenses.

Au plus tard à la date de prise de possession, le vendeur fournit à l'acheteur une quantité suffisante de clés ou de codes d'accès pour lui permettre d'entrer sur les lieux et d'en prendre possession et laisse dans l'unité toutes les autres clés, y compris les clés permettant d'accéder aux casiers et aux installations de stockage associés à l'unité, les ouvre-portes de garage et les dispositifs de commande à distance, ainsi que toutes les poubelles et tous les bacs de recyclage municipaux afférents à l'unité, le cas échéant.

#### 4. Prix d'achat

Si l'acheteur prend en charge la totalité ou une partie de l'hypothèque existante du vendeur, l'annexe 3 *Prise en charge hypothécaire* doit être remplie et cochée à l'alinéa 10.2c) de la PARTIE 1.

Tout rajustement du prix d'achat aux fins de l'impôt foncier, notamment les remboursements et les taxes de l'année en cours pour les améliorations locales, le cas échéant, toute hypothèque prise en charge dans le cadre de la présente opération, les contributions mensuelles au fonds des dépenses communes prévu à l'article 138 de la *Loi sur les condominiums* et au fonds de réserve prévu à l'article 143 de cette même loi, et tout autre rajustement doivent être effectués au plus tard à la date de prise de possession, l'acheteur étant responsable des éléments rajustés pendant toute la journée de la prise de possession.

#### 5. Dépôt

Dans le cas où l'acheteur n'effectue pas un dépôt qui avait été convenu ou si son dépôt est refusé par l'établissement financier sur lequel il est tiré, le vendeur peut l'aviser par écrit du fait qu'il procédera à une résiliation si le dépôt n'est pas effectué dans un délai de 24 heures. Après ce délai, si l'acheteur n'a pas remédié à la situation, le vendeur a la possibilité de résilier le contrat, une possibilité qui expire dès que le dépôt est effectué au moyen d'un paiement assorti d'une garantie ou dès qu'il accepte le dépôt. Il est réputé avoir accepté un dépôt effectué en retard dès qu'il remet à l'acheteur un avis écrit de cette acceptation ou dès que sa maison de courtage dépose la somme, selon la première de ces éventualités.

Le vendeur qui n'accepte pas la présente offre de l'acheteur doit lui retourner tout dépôt reçu. S'il accepte la présente offre mais qu'il la résilie ensuite parce qu'une condition prévue à l'article 7 de la PARTIE 1 n'a pas été satisfaite et n'a pas fait l'objet d'une renonciation, sous réserve de la conformité de l'acheteur avec les alinéas 7a) et f) de la présente PARTIE 2, le vendeur doit retourner le dépôt à l'acheteur.

Sinon, sous réserve de l'alinéa 10c) de la présente PARTIE 2, la maison de courtage du vendeur doit détenir en fiducie pour les deux parties tout dépôt qu'elle a reçu afin que celui-ci fasse partie du prix d'achat devant être payé au vendeur ou porté à son crédit lorsque ce dernier aura rempli toutes ses obligations.

## 6. Déclaration sur l'état de la propriété

S'il appert que la *Déclaration sur l'état de la propriété* constitue une condition à l'alinéa 7.1a) de la PARTIE 1, le vendeur accepte de remettre, au moment de l'acceptation de la présente offre, ladite *Déclaration* dûment remplie.

S'il fournit cette *Déclaration sur l'état de la propriété*, le vendeur s'assure qu'il a répondu à chacun des énoncés qui y figurent de manière complète et précise, au mieux de ses connaissances à la date de la *Déclaration*, et que ses réponses sont accompagnées d'explications complètes et précises. Advenant le cas où, entre la date de la *Déclaration* et la réalisation de la présente opération à la date de prise de possession, il devienne informé de circonstances qui remettent en cause l'exhaustivité ou l'exactitude de toute partie de sa déclaration, il fournit sans délai à l'acheteur des précisions sur les changements.

## 7. Conditions

Si des conditions sont prévues à la PARTIE 1, ce qui suit s'applique :

- a) la partie qui tire profit d'une condition doit faire preuve de bonne foi et s'efforcer raisonnablement de la remplir;
- b) la partie qui tire profit d'une condition peut renoncer à cette condition;
- c) s'il est nécessaire de procéder à des évaluations ou à des inspections de l'unité pour remplir une condition, le vendeur veille à ce qu'il soit possible d'inspecter toutes les zones de l'unité et permet à l'acheteur d'y accéder à ces fins, pourvu que ce dernier lui ait donné un préavis raisonnable à cet égard;
- d) lorsqu'une condition est remplie ou qu'elle renonce à une condition, la partie qui tire profit de la condition en avise l'autre partie par écrit avant l'expiration du délai prévu pour que la condition soit remplie ou pour y renoncer;
- e) si la partie qui tire profit de la condition n'avise pas l'autre partie par écrit avant l'expiration du délai susmentionné du fait que la condition a été remplie ou non ou du fait qu'elle a renoncé à la condition, la condition est réputée ne pas avoir été remplie;
- f) à la demande de l'autre partie, la partie qui tire profit d'une condition qui n'a pas été remplie fournit à l'autre partie la preuve qu'un effort raisonnable a été fait pour remplir la condition, par exemple, une lettre de refus de financement si la condition est liée au financement;
- g) un avis écrit afférent à une condition en faveur de l'acheteur peut être remis par ce dernier ou par son avocat au vendeur, à la maison de courtage du vendeur ou à l'avocat du vendeur, tandis que l'avis écrit afférent à une condition en faveur du vendeur peut être remis par ce dernier ou par son avocat à l'acheteur, à la maison de courtage de l'acheteur ou à l'avocat de l'acheteur.

## 8. Charges autorisées

Le vendeur accepte de transférer à l'acheteur le titre de propriété de l'unité et tout intérêt connexe dans les parties communes à la date de prise de possession, libre de toute hypothèque, de tout jugement, de toute réclamation, de tout privilège de construction et de toute autre charge ou de tout intérêt foncier enregistré sur le titre de propriété de l'unité ou de toute autre charge valide et exécutoire sur le titre, à l'exception des charges suivantes, qui sont autorisées (les « charges autorisées ») :

- a) toute hypothèque que l'acheteur a accepté de prendre en charge en tant que partie du prix d'achat;
- b) toute conformité de l'unité ou de son utilisation en ce qui a trait à des bâtiments enregistrés, à des aménagements ou à des restrictions d'utilisation;
- c) tout enregistrement relatif à la déclaration de condominium, aux plans de condominium et aux règlements administratifs sur les condominiums, ainsi que toute servitude créée par ceux-ci, par les règles sur le projet condominial ou par la *Loi sur les condominiums*;
- d) toute servitude relative à un service public, à une ligne de télécommunication, à une tranchée ou rigole de drainage, à un égout pluvial ou à un système d'égout séparatif, ou toute autre servitude d'utilité publique pour des services qui n'ont aucune incidence importante sur l'utilisation de l'unité;
- e) toute servitude d'utilité privée dont l'utilisation ou l'existence est apparente lors d'une inspection de l'unité;
- f) un privilège ou une charge sur l'unité pour une partie impayée du prix d'achat, des intérêts et des dépenses visées à l'alinéa 3c) de la présente PARTIE 2;
- g) tout enregistrement occasionné par l'acheteur.

L'opération peut être réalisée si une hypothèque ou une autre charge qui n'est pas une charge autorisée grève le titre de propriété, mais que l'avocat du vendeur s'engage, au nom du vendeur, à la libérer après la réalisation de l'opération.

Toute autre charge ou tout autre intérêt qui grève l'unité et qui ne fait pas partie d'une des charges autorisées ci-dessus doit être libéré ou payé par le vendeur avant la réalisation de l'opération.

## 9. Assertions et garanties du vendeur

Le vendeur formule les assertions et garanties qui suivent, sauf si elles ont été exclues ou modifiées aux termes de l'article 9 de la PARTIE 1 :

- a) si l'unité est une fraction condominiale de terrain nu, l'unité est exempte de tout empiètement par des constructions et améliorations contiguës, et les constructions et améliorations qui se trouvent sur l'unité n'empiètent pas sur les biens-fonds voisins ni sur des servitudes d'utilité publique ou des services publics;
- b) le compte d'eau de l'unité a été entièrement payé, sur la base d'un relevé du compteur d'eau effectué dans les 90 jours précédant la date de prise de possession;
- c) l'unité et l'utilisation qui en est faite dans le projet condominial sont conformes aux règlements de zonage applicables ainsi qu'à toute restriction de construction ou d'utilisation privée ou publique ayant été enregistrée à l'égard de cette propriété;



- d) tandis qu'il était propriétaire de la propriété, des travaux d'amélioration n'y étaient jamais effectués sans les permis requis ni sans se conformer à ces permis, et il n'est au courant d'aucune amélioration y ayant été apportée sans les permis requis ni sans qu'on s'y soit conformé alors qu'il n'en était pas propriétaire;
- e) le vendeur a divulgué par écrit à l'acheteur tous les vices cachés de l'unité, c'est-à-dire les défauts qui ne sont pas apparents lors d'une inspection personnelle mais qui sont connus du vendeur et qui rendent l'occupation de l'unité à des fins résidentielles impropre ou dangereuse si l'on n'y remédie pas;
- f) sous réserve de l'alinéa g) et sauf indication contraire, l'unité sera essentiellement dans le même état à la date de prise de possession qu'à celle de la conclusion du présent contrat;
- g) sauf indication contraire dans le présent contrat, lequel comprend toute *Déclaration sur l'état de la propriété* qui en fait partie, les accessoires et chatels inclus qui ont des composants électriques, mécaniques, de plomberie, de chauffage ou d'échange ou de conditionnement de l'air sont en bon état de fonctionnement;
- h) le vendeur est le propriétaire inscrit et bénéficiaire de l'unité, ou son représentant légal, et il a le droit en common law de vendre l'unité ainsi que les intérêts afférents aux parties communes. Si des accessoires ou des chatels inclus sont assujettis à un contrat de location ou de financement, il est tenu d'acheter le contrat de location ou de rembourser le contrat de financement;
- i) la vente de l'unité et des intérêts afférents aux parties communes est totalement exemptée du paiement de la taxe sur les produits et services prévue par la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada), ou si une partie de la présente opération n'en est pas totalement exemptée, le prix d'achat comprend la taxe sur les produits et services applicable;
- j) à l'exception de celles qui peuvent figurer au présent contrat, il n'existe pas d'autre entente ou option se rapportant à l'achat, à la vente ou à la location de l'unité et des intérêts afférents aux parties communes ni d'autre entente créant un intérêt dans l'unité ou dans les intérêts afférents aux parties communes à l'exception de celles qui peuvent être prévues dans la PARTIE 1;
- k) les présentes assertions et garanties sont aujourd'hui véridiques et le seront toujours au moment de la réalisation de l'opération, à la date de la prise de possession.

## 10. Modalités supplémentaires

Les modalités supplémentaires qui suivent s'appliquent :

- a) les seules modalités du présent contrat qui sont modifiées, supprimées ou ajoutées sont celles qui figurent à l'article 10, à toute autre disposition de la PARTIE 1 ou dans toute annexe faisant partie du présent contrat;
- b) les dispositions de la PARTIE 1 l'emportent sur les dispositions incompatibles de la PARTIE 2;
- c) si l'une des parties ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues aux termes du présent contrat, l'autre partie peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. La retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation du présent contrat ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à ce dernier des dommages-intérêts pour toute perte subie dont le montant excède le dépôt;

- d) le risque de perte ou de dommages à l'unité et aux parties communes qui s'y rattachent demeure à la charge du vendeur jusqu'à la réalisation de l'opération à la date de prise de possession. Jusqu'à la réalisation de l'opération, s'il détient une police d'assurance sur les biens à l'égard de l'unité, il la maintient en vigueur. Il est tenu de détenir en fiducie, pour son propre compte et pour celui de l'acheteur, selon leurs intérêts respectifs, une telle police d'assurance ainsi que le produit qui en résulte, y compris le produit auquel il pourrait avoir droit relativement à toute police d'assurance détenue par la corporation condominiale. Dans le cas où, après la conclusion du présent contrat, une quelconque partie de l'unité ou des parties communes qui s'y rattachent subit des dommages importants qui ont une grande incidence sur leur utilisation ou leur valeur et que les dommages ne sont pas réparés avant la date de prise de possession de manière à ce que l'unité et les parties communes qui s'y rattachent redeviennent essentiellement dans le même état qu'avant la survenance des dommages, le vendeur donne la possibilité à l'acheteur de faire effectuer une inspection préalable à la clôture afin d'évaluer les dommages et de réfléchir aux façons d'y remédier. Dans le cas où, au plus tard à la date de prise de possession, les parties n'ont toujours pas réussi à s'entendre sur un plan de remise en état, l'acheteur peut soit résilier le présent contrat et récupérer toutes les sommes qu'il a versées, soit accepter l'unité ou les parties communes qui s'y rattachent, selon le cas, en l'état, ainsi que le produit de la police d'assurance du vendeur (y compris tout produit auquel ce dernier pourrait avoir droit au titre d'une police d'assurance détenue par la corporation condominiale), le cas échéant, et réaliser l'opération;
- e) figurent au présent contrat l'ensemble des promesses, des ententes, des assertions, des garanties et des modalités dont ont convenu l'acheteur et le vendeur relativement à la présente opération. De plus, il est entendu que :
- (i) ce qui n'y est pas exprimé par écrit n'a aucune force exécutoire,
  - (ii) les modifications qui y sont apportées ne sont exécutoires ou en vigueur que si elles ont été consignées par écrit et signées par chacune des personnes constituant l'acheteur et le vendeur,
  - (iii) pour faire la présente offre d'achat, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de l'unité ainsi qu'aux assertions du vendeur figurant au présent contrat;
- f) l'acheteur et le vendeur consentent à ce que les maisons de courtage respectives, le cas échéant, recueillent, utilisent, communiquent et conservent les renseignements personnels ci-après définis qui concernent l'unité et la présente opération à des fins de production de rapports, d'évaluations et de statistiques. Si l'unité est inscrite au service interagences ou à une chambre ou association immobilière, le vendeur et l'acheteur consentent à ce que les parties autorisées ci-après définies recueillent, utilisent, communiquent et conservent les renseignements personnels aux fins suivantes :
- (i) l'affichage de renseignements personnels qui concernent l'unité sur le site Web d'un bureau virtuel,
  - (ii) la compilation, l'utilisation et l'analyse de renseignements actuels et historiques sur les ventes et les prix des propriétés, notamment à des fins de préparation d'analyses comparatives du marché,
  - (iii) d'une autre façon, la conservation, la publication et l'utilisation des renseignements à des fins d'affichage sur REALTOR.ca.

Les définitions qui suivent s'appliquent aux fins du présent consentement.

« **parties autorisées** »

(A) L'Association canadienne de l'immobilier;

(B) la Manitoba Real Estate Association, le Winnipeg Regional Real Estate Board et Brandon Area REALTORS® ainsi que leurs membres respectifs;

(C) les organismes réglementaires. ("Authorized Parties")

« **renseignement personnel** » Renseignement qui se rapporte à l'achat et à la vente de l'unité, notamment son prix d'achat, des détails à son sujet et la date du présent contrat; cette définition exclut cependant les autres renseignements personnels qui se rapportent à l'acheteur et au vendeur. ("Personal Information")

- g) toute mention du vendeur et de l'acheteur ou d'une maison de courtage et de ses représentants comprend le masculin et le féminin ainsi que le singulier et le pluriel de ces termes;
- h) les lois et l'heure officielle du Manitoba s'appliquent au présent contrat;
- i) les délais prévus au présent contrat sont de rigueur;
- j) l'acheteur ne peut céder le présent contrat à une autre personne sans l'approbation écrite préalable du vendeur; il peut toutefois désigner une autre personne afin qu'elle devienne propriétaire avec lui ou qu'elle acquière le titre en son nom à lui, en l'absence d'une telle approbation; une telle cession ou désignation ne libère pas l'acheteur de ses obligations au titre du présent contrat;
- k) le vendeur accepte de signer tout autre document qu'exige raisonnablement le prêteur hypothécaire de l'acheteur afin d'ajouter, de remplacer ou de retirer une partie de l'opération; il demeure entendu qu'une telle signature ne libère pas l'acheteur de ses obligations au titre du présent contrat;
- l) dans le cadre de la présente opération, les avocats des parties peuvent, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs.

11. Soumission de l'offre

L'acheteur donne l'autorisation et la directive au représentant de sa maison de courtage de communiquer la présente offre et d'en remettre une copie au vendeur ou au représentant de la maison de courtage de ce dernier dans les meilleurs délais.

La présente offre, son acceptation et tout avis devant être remis à l'une quelconque des parties peuvent être signés et remis en conformité avec la partie 3 de la *Loi sur le commerce et l'information électroniques* ou signés en personne et remis en personne ou transmis par des moyens électroniques, et toute signature ainsi apposée ou transmise, notamment une signature électronique relative à une offre, à une acceptation ou à un avis, sera traitée comme s'il s'agissait d'une signature originale.

**DROIT D'ANNULATION DE L'ACHETEUR :** Par la signature de la présente offre, l'acheteur sait qu'il a le droit, au titre de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la convention d'achat-vente en tout temps pendant la période qui débute à la conclusion de la convention et qui prend fin à minuit le septième jour qui suit soit le jour de la conclusion de la convention, soit celui, s'il est postérieur, où le vendeur s'est conformé à ses obligations prévues à l'article 51 de cette loi (le « **délat de réflexion** »). Pour annuler la convention, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

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

Si le dernier jour pour annuler la convention d'achat-vente tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai de réflexion prend fin ce jour-là; s'il tombe le jour du Souvenir, le délai se termine le lendemain.

**MODIFICATION IMPORTANTE :** Par la signature de la présente offre, l'acheteur sait qu'il a le droit, au titre de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la convention d'achat-vente si une modification importante, au sens du paragraphe 47(2) de cette loi, survient à l'égard de cette convention. Le délai d'annulation dépend de la remise ou non par le vendeur d'un avis de modification importante à l'acheteur selon les modalités suivantes :

- a) si l'acheteur a reçu un avis de modification importante, il a jusqu'à minuit, le septième jour après que le vendeur lui a remis l'avis ou avant d'avoir pris possession de l'unité, selon la première de ces éventualités, pour annuler la convention;
- b) si le vendeur ne lui remet aucun avis de modification importante, l'acheteur peut annuler la convention en tout temps après la fin du délai de réflexion et avant la date de prise de possession de l'unité.

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

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

Si le dernier jour du délai d'annulation tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin ce jour-là; s'il tombe le jour du Souvenir, le délai se termine le lendemain.

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

- a) d'une part, indiquer qu'il annule la convention en raison d'une modification importante;
- b) d'autre part, préciser la nature de la modification et expliquer en quoi elle est importante.

**DROIT DU VENDEUR DE S'ADRESSER À UN TRIBUNAL JUDICIAIRE :** Par la signature de la présente offre, l'acheteur reconnaît que la *Loi sur les condominiums* autorise le vendeur à demander au tribunal, dans les 10 jours après avoir reçu un avis d'annulation de l'acheteur, de rendre une ordonnance portant qu'il n'avait pas le droit d'annuler la convention.

**AVIS À L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ DE CONDOMINIUM :** Par la signature de la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a été avisé du fait qu'avant la réalisation de l'opération à la date de prise de possession, il devrait demander à la corporation condominiale le certificat d'information prévu au paragraphe 61(1) de la *Loi sur les condominiums*.

**DÉCLARATIONS SOLENNELLES OBLIGATOIRES :** La *Loi sur les condominiums* prévoit qu'il est interdit de faire enregistrer un acte de transfert à l'égard de l'unité au bureau des titres fonciers à moins que l'acte ne soit accompagné d'une déclaration solennelle du vendeur attestant de sa conformité à l'article 51 de cette loi (quant à la remise des documents et à l'expiration du délai de réflexion) ainsi que d'une déclaration solennelle de l'acheteur attestant que la présente convention d'achat-vente n'a pas été annulée pendant le délai de réflexion.

12. Déclaration du vendeur en application de la *Loi sur la propriété familiale*

Le vendeur déclare et garantit que les droits sur la propriété familiale qui se rattachent à l'unité ont été correctement définis à la PARTIE 1. Si l'unité est une propriété familiale et que les droits sur cette propriété familiale d'un conjoint ou conjoint de fait actuel ou ancien ne figurent pas sur le titre de propriété de l'unité, le vendeur fournit à l'acheteur dans les meilleurs délais la Formule 3 — *Consentement à une aliénation et reconnaissance (jointe à un instrument)*, prévue par la *Loi sur la propriété familiale*, dûment remplie par ce conjoint ou conjoint de fait.

13. Déclaration de résidence du vendeur

Le vendeur est tenu de fournir à l'acheteur une déclaration solennelle de résidence affirmant qu'à la date de prise de possession, aucun vendeur ne sera un non-résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). **Dans le cas contraire, tout vendeur qui sera un non-résident du Canada au sens de cette loi à la date de prise de possession est tenu de se conformer aux exigences de l'article 116 de cette loi et de fournir à l'acheteur un certificat relatif à une disposition éventuelle conformément à cet article.**

14. Obligations à l'égard de la rémunération du vendeur

Les parties conviennent que les maisons de courtage respectives sont tenues de préciser le montant total de toute rémunération devant leur être payée à titre de pourcentage de l'opération, ou de montant fixe devant être convenu avant la conclusion du présent contrat. Ce montant est précisé à la PARTIE 1. Le vendeur autorise la maison de courtage qui détient le dépôt à le conserver et à prélever la rémunération sur celui-ci, à la réalisation de l'opération. Enfin, il demande à son avocat de régler le solde impayé de la rémunération, le cas échéant, à même le produit de la vente.

15. Acceptation du vendeur

Le vendeur donne l'autorisation et la directive au représentant de sa maison de courtage de communiquer sa réponse écrite à la présente offre et d'en remettre une copie à l'acheteur ou au représentant de la maison de courtage de ce dernier dans les meilleurs délais.

16. Réponse de l'acheteur à la contre-offre du vendeur

L'article 16 de la PARTIE 1 n'est applicable que si le vendeur fait une contre-offre à l'acheteur.

17. Reçu de la maison de courtage pour dépôt en espèces et promesse de paiement ou de remise

Si le dépôt est payé en espèces ou par virement télégraphique, mandat bancaire ou transfert électronique de fonds, l'argent est versé à la maison de courtage qui représente l'acheteur, laquelle le remettra à la maison de courtage qui représente le vendeur lorsque la présente offre aura été acceptée, le cas échéant. Si le dépôt est payé par chèque, chèque certifié ou traite bancaire, il est remis, sauf indication contraire, à la maison de courtage qui représente le vendeur.

18. Renseignements au sujet du transport et directives y afférentes

L'acheteur et le vendeur donnent à leur maison de courtage respective la directive de remettre à leur avocat respectif une copie du présent contrat et autorisent leur maison de courtage respective ainsi que leur avocat respectif à payer et à remettre à l'avocat de l'autre partie les sommes et documents exigibles, notamment au moyen d'un transfert électronique de fonds, dans la mesure permise par le Barreau du Manitoba, et au moyen d'une transmission électronique des documents de transfert, dans la mesure permise par le bureau des titres fonciers.

19. Caractère exécutoire du présent contrat

Le présent contrat lie le vendeur et l'acheteur et se réalise à leur profit ainsi qu'à celui de leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit respectifs.

Dès que la présente offre est acceptée, elle devient un contrat ayant force obligatoire (dénommé le « contrat » aux présentes). Les parties doivent lire intégralement les PARTIES 1 et 2 avant de la signer. Il leur est recommandé de faire appel à des professionnels si elles ont des questions au sujet de l'unité ou des questions ou préoccupations au sujet des modalités, conditions, promesses, assertions ou garanties figurant au présent contrat.

---

Acheteur

---

Vendeur

---

Acheteur

---

Vendeur

Lorsqu'une partie a signé la PARTIE 1, elle doit également signer la PARTIE 2. S'il y a plus d'un acheteur ou plus d'un vendeur, ils doivent tous signer les deux PARTIES.

ANNEXE 1

DÉCLARATION SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ  
(à utiliser avec l'offre d'achat d'une unité condominiale)

Date de la déclaration : \_\_\_\_\_

Adresse de l'unité  
condominiale : \_\_\_\_\_

Noms du vendeur ou des vendeurs auteurs  
de la présente déclaration :  
(Chacun doit être nommé.) \_\_\_\_\_

Noms de l'acheteur ou des acheteurs  
destinataires de la présente déclaration :  
(Chacun doit être nommé.) \_\_\_\_\_

**Remarques importantes :**

Le vendeur n'est pas obligé de remplir et de fournir la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* à l'acheteur, à moins qu'il n'ait accepté de le faire dans le cadre de la convention d'achat-vente de l'unité.

Si la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* doit faire partie de la convention d'achat-vente de l'unité, il faut l'indiquer aux articles 6 et 7 de la PARTIE 1 de l'offre d'achat de l'unité condominiale.

Le vendeur est tenu de faire des assertions véridiques et exactes sur la base de ses connaissances actuelles. S'il divulgue qu'une déclaration est inexacte ou qu'il ne connaît pas la réponse à une déclaration, il est tenu de fournir des explications dans l'espace prévu à cette fin, ci-dessous. Chacune de ses explications doit être complète et détaillée, car toute explication partielle ou incomplète peut être trompeuse et engager sa responsabilité.

Le vendeur remplit le tableau qui suit et en coche ou paraphe les cases applicables. Les termes « je », « j' », « ma », « mon » et « mes » se rapportent à lui.

<b>PROPRIÉTÉ OU OCCUPATION</b>				
1	a) J'ai été le propriétaire de l'unité pendant _____ ans;			
	b) Je l'ai occupée pendant _____ ans;			
	c) si je ne suis pas le dernier occupant de l'unité, j'ai indiqué dans l'espace prévu pour les explications, ci-dessous, le nom du ou des derniers occupants et la durée de leur occupation.			
<b>UTILISATION EXCLUSIVE DES PARTIES COMMUNES</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
2	<p>Selon la déclaration de condominium que prévoit l'alinéa 180(4)b) de la <i>Loi sur les condominiums</i>, j'ai l'obligation d'entretenir certaines portions des parties communes dont j'ai l'usage exclusif.</p> <p>(Si j'indique que cette déclaration est exacte, toute mention de l'unité dans les déclarations qui suivent vaut également mention des parties communes dont j'ai l'usage exclusif et que j'ai l'obligation d'entretenir. Si j'indique qu'elle est inexacte, aucune explication n'est requise.)</p>			
<b>UNITÉ/STRUCTURES</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
3	L'unité est conforme aux exigences réglementaires municipales et autres (notamment les règlements et règlements administratifs en matière de zonage, de santé, d'occupation, de protection de l'environnement et de permis de construction, les codes du bâtiment et de prévention des incendies ainsi que les autres exigences relatives à la protection).			
4	L'unité est conforme à toutes les restrictions en matière de construction, de développement, de zonage et d'utilisation qui peuvent être enregistrées sur son titre de propriété.			
5	Pendant que j'en étais propriétaire, les ajouts, modifications et améliorations qui ont été apportés à l'unité, notamment à ses composantes structurelles, électriques, mécaniques et de plomberie, l'ont été en application et dans le respect de la déclaration de condominium, des règlements administratifs ainsi que de tous les permis de construction, d'électricité et de plomberie requis, et aucun permis n'est en suspens auprès de l'autorité municipale.			



6	Je n'ai été avisé d'aucune amélioration locale ayant été apportée ou approuvée par la municipalité locale et ayant une incidence sur l'unité (y compris toute amélioration dont ne fait pas état le dernier relevé de taxes foncières).			
7	Aucune partie de l'unité n'a jamais été utilisée pour cultiver illégalement du cannabis ou pour produire ou fabriquer des drogues illicites.			
8	Pendant que j'étais propriétaire de l'unité, aucun assureur n'a annulé mon assurance-incendie souscrite à l'égard de l'unité ni refusé de délivrer ou de renouveler ma police d'assurance à son égard.			
9	L'unité, notamment les murs de la fondation et le plancher du sous-sol, n'a pas subi de fissures, de déplacements ni de mouvements qui ne sont pas apparents.			
10	Il n'y a pas eu d'inondation, de suintement ni d'infiltration d'eau dans une partie quelconque de l'unité, quelle qu'en soit la source, notamment la pluie, la neige, les inondations, les dysfonctionnements du système de plomberie ou les refoulements d'égouts.			
11	Il n'y a pas de dommages non réparés sur le toit ni sur les bardeaux, et il n'y a pas de fuites provenant de la toiture.  <i>(Ce point est sans objet si les bardeaux ou le toit ne font pas partie de l'unité.)</i>			
12	L'unité ne présente aucun dommage non apparent causé par le vent, le feu, l'eau, l'humidité, des insectes, des rongeurs, des chauves-souris ou d'autres animaux.			
13	Il n'y a pas eu de rongeurs, de chauves-souris ou d'autres animaux nuisibles ni d'infestation par des insectes à l'intérieur de l'unité ou l'affectant au cours des 12 derniers mois.			
14	Dans l'unité, aucun vice ni défectuosité n'affecte le fonctionnement de portes, de fenêtres, d'armoires ou d'appareils encastrables.			

15	<p>Il n'y a pas d'accumulation d'humidité ou de buée dans les vitres des fenêtres qui pourrait être causée par le mauvais état des joints d'étanchéité des fenêtres isolées.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique pas aux fenêtres qui ne font pas partie de l'unité.)</i></p>			
<b>SYSTÈMES/ÉLÉMENTS INCLUS</b>		<b>EXACT</b>	<b>INEXACT</b>	<b>JE NE SAIS PAS</b>
16	<p>Il n'y a pas de défaillance, de défaut ni d'insuffisance dans le fonctionnement d'un système de traitement des eaux usées utilisé dans l'unité, tel qu'une fosse septique, un champ d'épuration ou un réservoir de rétention.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique pas si l'unité est raccordée à un service municipal d'évacuation des eaux usées.)</i></p>			
17	<p>Tout système de traitement des eaux usées sur place, tel qu'une fosse septique, un champ d'épuration ou un réservoir de rétention utilisé dans l'unité, est conforme ou, à l'issue du transfert de l'unité à l'acheteur, sera conforme aux règlements municipaux et provinciaux.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique pas si l'unité est raccordée à un service municipal d'évacuation des eaux usées.)</i></p>			
18	<p>La source d'eau potable et le système d'approvisionnement ne présentent aucune déficience ni aucun défaut, tels que des risques de contamination bactériologique ou d'autres risques pour la santé, des problèmes mécaniques, de plomberie, d'approvisionnement en eau ou de traitement des eaux, ou tout autre problème.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique pas si les accessoires ne font pas partie de l'unité.)</i></p>			
19	<p>Les accessoires et chatels dotés de composantes électriques, mécaniques, de plomberie, de chauffage, de refroidissement ou d'échange d'air sont en bon état de fonctionnement.</p> <p><i>(Ce point ne s'applique qu'aux éléments qui sont inclus dans la vente de l'unité.)</i></p>			

20	L'unité n'a jamais contenu d'isolation en amiante dans les murs, dans le plafond ou autour des tuyaux de chauffage ni de niveau de radon plus élevé que le niveau maximal recommandé par les lignes directrices fédérales en matière de santé, ni de tuyauterie en plomb, ni de fils électriques en aluminium ou à boutons et tubes.			
21	L'unité a fait l'objet d'un test de détection du radon.  <i>(Le cas échéant, utiliser la section « Explications » ci-dessous pour indiquer la date et le résultat du test et préciser si un système d'atténuation a été mis en place.)</i>			
22	Il n'y a pas de moisissures dans l'unité qui nécessitent des mesures correctives autres qu'un nettoyage général de la maison.			
23	Il n'y a aucun vice ni défauts liés au foyer, au poêle à bois ou au matériel connexe et ceux-ci sont conformes aux exigences applicables des codes du bâtiment et de prévention des incendies.  <b>Avertissement à l'intention de l'acheteur :</b> Bien que le vendeur puisse être autorisé à utiliser l'appareil de chauffage au bois existant aux termes de sa police d'assurance, l'assureur de l'acheteur pourrait obliger ce dernier à y apporter des améliorations coûteuses avant d'assurer l'unité ou lui imposer des tarifs d'assurance beaucoup plus élevés que ceux que paie le vendeur à cet égard.  <i>(Ce point ne s'applique que si l'unité est dotée d'un foyer, d'un poêle à bois ou d'un équipement connexe.)</i>			
<b>GÉNÉRALITÉS</b>				
24	Il n'existe aucun vice ni défauts liés à l'unité (qui n'ont pas déjà été divulgués en réponse à une autre déclaration) de nature structurelle, présentant un risque pour la santé ou la sécurité ou rendant l'unité impropre aux fins prévues.			
25	Il n'existe aucun vice ni défauts liés à l'unité (qui n'ont pas déjà été divulgués en réponse à une autre déclaration) qui seraient difficiles à voir dans le cadre d'une inspection raisonnable de l'unité.			

	<b>Explications</b> (Fournissez une explication complète et précise à l'égard de chaque déclaration ayant donné lieu à la réponse « INEXACT » ou « JE NE SAIS PAS ». Si l'espace est insuffisant, joignez une annexe supplémentaire.)

### **Reconnaissance et attestation et du vendeur**

Le vendeur (*chaque vendeur, s'il y en a plus d'un*) reconnaît et atteste ce qui suit :

- a) à la date de la présente *Déclaration sur l'état de la propriété*, les renseignements fournis sont exacts et complets sur la base des connaissances actuelles du vendeur;
- b) le vendeur a déployé des efforts raisonnables pour confirmer que les assertions figurant sur la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* sont exactes;
- c) l'acheteur est censé se fier aux assertions figurant dans la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* condominiale;
- d) si, entre la date de la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* et celle de la réalisation de l'opération, le vendeur prend connaissance de circonstances ayant pour effet de rendre inexacts ou incomplètes certaines assertions qui y figurent, il communique par écrit à l'acheteur, dans les meilleurs délais, des renseignements détaillés sur les changements.

Signature du vendeur

---

Vendeur

---

Vendeur

### Reconnaissance de l'acheteur

L'acheteur reconnaît que :

- a) soit il a reçu la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* avant de signer l'offre d'achat, soit il a reçu et approuvé la présente *Déclaration sur l'état de la propriété* après avoir signé l'offre d'achat;
- b) l'acheteur accepte les présentes déclarations comme étant des assertions du vendeur et convient qu'elles ne constituent pas des garanties;
- c) bien que le vendeur déclare être sincère quant à sa connaissance de l'unité, il pourrait exister des défauts ou des lacunes dont ce dernier n'a pas connaissance;
- d) un acheteur prudent utilisera les présentes déclarations et explications comme point de départ de ses propres recherches ou de recherches supplémentaires;
- e) l'acheteur est vivement encouragé à inspecter soigneusement l'unité et, s'il le souhaite, à la faire inspecter par un service d'inspection immobilière qualifié de son choix.

Date de la signature par l'acheteur de la  
*Déclaration sur l'état de la propriété condominiale* : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Acheteur

\_\_\_\_\_  
Acheteur

ANNEXE 2

MODALITÉS ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES  
(à utiliser avec l'offre d'achat d'une unité condominiale)

Les modalités et conditions qui suivent sont ajoutées à l'offre d'achat d'une unité condominiale :

---

---

---

---

---

---

---

---

---

ANNEXE 3

PRISE EN CHARGE HYPOTHÉCAIRE  
(à utiliser avec l'offre d'achat d'une unité condominiale)

1. Le ou les créanciers hypothécaires fournissent les renseignements qui suivent sur l'hypothèque ou les hypothèques que l'acheteur prend en charge au moment des rajustements (c'est-à-dire à la date de la prise de possession) à titre de versement partiel du prix d'achat total dû au vendeur :

	Première hypothèque	Autres hypothèques
a) Solde à la prise de possession	_____ \$	_____ \$
b) Nom du créancier hypothécaire	_____	_____
c) Taux d'intérêt	_____	_____
d) Date d'échéance	_____	_____
e) Amortissement	_____	_____
f) Versement mensuel, à l'exception des taxes	_____ \$	_____ \$
g) Solde débiteur ou créditeur du compte de dépôt de taxes foncières du premier créancier hypothécaire au _____ (le cas échéant)	_____ \$	_____ \$

Le solde total du principal et des intérêts, en vertu de l'hypothèque ou des hypothèques prises en charge au moment des rajustements susmentionnés, est exact à \_\_\_\_\_ \$ près.

2. L'acheteur (mais non le vendeur) peut résilier la convention qu'a créée le vendeur en acceptant l'offre d'achat, à moins qu'il ne conclue, au plus tard le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h, que les renseignements sur chaque hypothèque prise en charge et la déclaration portant sur la somme des soldes des hypothèques sont conformes à ce qui est énoncé dans la présente annexe et qu'elles peuvent être prises en charge.
3. Le vendeur autorise les créanciers hypothécaires susmentionnés à fournir à l'acheteur des renseignements sur leur compte hypothécaire respectif.