

As of 2 Apr. 2025, this is the most current version available. It is current for the period set out in the footer below.

Last amendment included: M.R. 70/2024 [s. 5 and 7]

Amendments not yet in force and not included:
M.R. 70/2024 [except s. 5 and 7]

Forms are not included in this version. For links to the forms, use the [HTML version of this regulation](#).

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 2 avril 2025. Son contenu était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

Dernière modification intégrée : R.M. 70/2024 [les art. 5 et 7]

Modifications non en vigueur et n'ayant pas été intégrées :
R.M. 70/2024 [à l'exception des art. 5 et 7]

La présente codification ne comprend pas les formules; elles sont accessibles à partir de la [version HTML du présent règlement](#).

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

Real Estate Services Regulation

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

Règlement sur les services immobiliers

Regulation 84/2021
Registered October 4, 2021

Règlement 84/2021
Date d'enregistrement : le 4 octobre 2021

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIÈRES

Section

Article

PART 1 DEFINITIONS AND GENERAL PROVISIONS

PARTIE 1 DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1 Definitions
- 1.2 Expanded meaning of "property management services"
- 1.3 Exempt property management services
- 1.4 Expanded meaning of "real estate services"
- 1.5 Execution of agreements
- 1.6 Service agreement requirements
- 1.7 Effective date of disciplinary action

- 1.1 Définitions
- 1.2 Élargissement du sens de « services de gestion immobilière »
- 1.3 Exemptions liées à des services de gestion immobilière
- 1.4 Élargissement du sens de « services immobiliers »
- 1.5 Passation des contrats
- 1.6 Exigences applicables aux contrats de service
- 1.7 Date de prise d'effet des mesures disciplinaires

PART 2 REGISTRATION AND BONDING

PARTIE 2 INSCRIPTION ET CAUTIONNEMENT

- 2.1 Overview

- 2.1 Survol

REGISTRATION CATEGORIES
AND PERMITTED SERVICES

- 2.2 Brokerages
- 2.3 Individual registrants and personal real estate corporations
- 2.4 Refusal of registration

EDUCATIONAL AND WORK
EXPERIENCE REQUIREMENTS FOR
INDIVIDUAL REGISTRANTS

- 2.5 Real estate salespersons, associate brokers and brokers
- 2.6 Property management representatives, supervisors and managers
- 2.7 Private sales salespersons, associate brokers and brokers
- 2.8 Restricted brokerage salespersons, associate brokers and brokers
- 2.9 Registrar may require additional course or examination
- 2.10 Exemption from educational requirements based on prior experience
- 2.11 Meaning of "successfully completed"
- 2.12 Registrar's discretion to exempt
- 2.13 Permission to make material change to course
- 2.14 Continuing education requirements

ADMINISTRATIVE MATTERS

- 2.15 Application and fees
- 2.16 Business names
- 2.17 Address for service
- 2.18 Registrar may require additional information
- 2.19 Expiry of registration
- 2.20 Renewal of registration
- 2.21 Continuous disclosure
- 2.22 Public register

BONDING

- 2.23 Amount of bond
- 2.24 Who can issue bond
- 2.25 Form of bond

TRANSITIONAL

- 2.26 Registration categories under Real Estate Brokers Act

CATÉGORIES D'INSCRIPTION
ET SERVICES AUTORISÉS

- 2.2 Maisons de courtage
- 2.3 Particuliers inscrits et corporations immobilières personnelles
- 2.4 Refus d'inscription

EXIGENCES EN MATIÈRE D'ÉDUCATION
ET D'EXPÉRIENCE DE TRAVAIL
POUR LES PARTICULIERS INSCRITS

- 2.5 Vendeurs immobiliers, courtiers associés et courtiers
- 2.6 Représentants, superviseurs et directeurs (gestion immobilière)
- 2.7 Agents, courtiers associés et courtiers (vente directe)
- 2.8 Vendeurs, courtiers associés et courtiers (courtage à exercice restreint)
- 2.9 Cours ou examen supplémentaire
- 2.10 Exemption en matière d'éducation en raison de l'expérience
- 2.11 Sens de « réussi »
- 2.12 Pouvoir discrétionnaire du registraire
- 2.13 Modifications importantes à un cours
- 2.14 Exigences en matière de formation continue

QUESTIONS ADMINISTRATIVES

- 2.15 Demande d'inscription et droits
- 2.16 Noms commerciaux
- 2.17 Adresse de signification
- 2.18 Renseignements supplémentaires
- 2.19 Expiration de l'inscription
- 2.20 Renouvellement de l'inscription
- 2.21 Information continue
- 2.22 Registre public

CAUTIONNEMENT

- 2.23 Montant du cautionnement
- 2.24 Souscripteur du cautionnement
- 2.25 Forme du cautionnement

DISPOSITION TRANSITOIRE

- 2.26 Catégories d'inscription sous le régime de la *Loi sur les courtiers en immeubles*

PART 3	PERSONAL REAL ESTATE CORPORATIONS	PARTIE 3	CORPORATIONS IMMOBILIÈRES PERSONNELLES
3.1	Overview	3.1	Survol
3.2	Registration of personal real estate corporations	3.2	Inscription des corporations immobilières personnelles
3.3	Automatic suspensions	3.3	Suspensions automatiques
3.4	Provision of services through personal real estate corporation	3.4	Prestation de services par l'entremise de corporations immobilières personnelles
3.5	Services deemed to be provided by controlling individual	3.5	Services réputés offerts par l'actionnaire contrôlant
3.6	Application of discipline and enforcement provisions	3.6	Application des dispositions en matière de discipline et d'exécution
3.7	Remuneration of controlling individual	3.7	Rémunération de l'actionnaire contrôlant
PART 4	TRADES IN REAL ESTATE	PARTIE 4	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
4.1	Overview	4.1	Survol
	OFFERS AND ACCEPTANCES		OFFRES ET ACCEPTATIONS
4.2	Form of offer for residential real estate	4.2	Formules
4.3	Required content for all offers	4.3	Contenu des offres
4.4	Required content for acceptance	4.4	Contenu de l'acceptation
4.5	Effect of non-compliance	4.5	Effet de la non-conformité
4.6	Copy to brokerage	4.6	Copie à la maison de courtage
4.7	Inducement to be in writing	4.7	Incitation écrite
	REMUNERATION		RÉMUNÉRATION
4.8	Money to be turned over to brokerage	4.8	Remise des sommes à la maison de courtage
4.9	Prohibited forms of remuneration	4.9	Formes de rémunération interdites
4.10	Payment of remuneration to non-registrant	4.10	Païement d'une rémunération à une personne non inscrite
4.11	No remuneration to registrant purchasing or leasing real estate	4.11	Achat ou location du bien-fonds par la personne inscrite
	SELF-DEALING AND RELATED-PARTY TRANSACTIONS		OPÉRATIONS AVEC APPARENTÉS ET ENTRE APPARENTÉS
4.12	Restriction on purchasing by registrant	4.12	Restrictions applicables aux achats de biens-fonds par des particuliers inscrits
4.13	Disclosure to brokerage	4.13	Communication de renseignements à la maison de courtage
4.14	Disclosure to other parties	4.14	Communication de renseignements aux autres parties
4.15	Registrant not to submit contravening offer	4.15	Offre contrevenant à l'obligation de communication des renseignements
4.16	Meaning of "related"	4.16	Sens d'« apparenté »
PART 5	TRUST ACCOUNTS	PARTIE 5	COMPTES EN FIDUCIE
5.1	Overview	5.1	Survol

KEEPING OF ACCOUNTS

- 5.2 Exemption for private sales brokerages
- 5.3 Application of Part to trust companies
- 5.4 Brokerage to advise where trust accounts are kept

TRUST MONEY

- 5.5 Paying money into trust
- 5.6 Deposits
- 5.7 Commissions and other remuneration for trades in real estate
- 5.8 Property management receipts and expenses
- 5.9 Duties if alternate interest arrangements made
- 5.10 Prohibition on using trust account for non-trust expenses
- 5.11 Prohibition on deducting service charges from trust account
- 5.12 Adequate trust account balance

RECEIPTS AND REPORTS

- 5.13 Trust receipts
- 5.14 Record of withdrawal from trust account
- 5.15 Annual report
- 5.16 Exemption
- 5.17 Report on ceasing business

PART 6 RECORD-KEEPING REQUIREMENTS

- 6.1 General requirements
- 6.2 Trust records
- 6.3 Form, accessibility and retention of records

PART 7 FORFEITURE OF BOND

- 7.1 Overview

GROUNDS FOR FORFEITURE

- 7.2 Misconduct
- 7.3 Bankruptcy and winding up

TENUE DE COMPTES

- 5.2 Exemption pour les maisons de courtage qui effectuent de la vente directe
- 5.3 Application aux compagnies en fiducie
- 5.4 Communication obligatoire de renseignements sur les comptes en fiducie

SOMMES EN FIDUCIE

- 5.5 Versements dans le compte
- 5.6 Dépôts
- 5.7 Rémunération des opérations immobilières
- 5.8 Recettes et dépenses liées à la gestion immobilière
- 5.9 Sommes déposées dans un autre compte que le compte en fiducie de la maison de courtage
- 5.10 Utilisation interdite du compte en fiducie pour des dépenses non fiduciaires
- 5.11 Déduction interdite des frais de service d'un compte en fiducie
- 5.12 Solde du compte en fiducie

RÉCÉPISSÉS ET RAPPORTS

- 5.13 Quittances de fiducie
- 5.14 Consignation des retraits
- 5.15 Rapport annuel
- 5.16 Exemption
- 5.17 Rapport final

PARTIE 6 EXIGENCES EN MATIÈRE DE TENUE DE REGISTRES

- 6.1 Exigences générales
- 6.2 Registres de fiducie
- 6.3 Registres — forme, accessibilité et conservation

PARTIE 7 CONFISCATION DES CAUTIONNEMENTS

- 7.1 Survol

MOTIFS DE CONFISCATION

- 7.2 Inconduite
- 7.3 Faillite ou liquidation

USE OF PROCEEDS

- 7.4 Payment on forfeiture
- 7.5 Commission's power re proceeds of bonds

UTILISATION DU PRODUIT

- 7.4 Paiement en cas de confiscation
- 7.5 Pouvoirs de la commission — produit du cautionnement

PART 8 REAL ESTATE REIMBURSEMENT FUND

- 8.1 Overview
- 8.2 Composition of fund
- 8.3 Management of fund
- 8.4 Association deemed trustee
- 8.5 Minimum balance
- 8.6 Use of surplus
- 8.7 No pledging
- 8.8 Surety bond requirement in lieu of fund
- 8.9 Insurable interest
- 8.10 Maximum claim limits
- 8.11 Notice of hearing
- 8.12 Register of association members
- 8.13 Suspension or cancellation of membership
- 8.14 Winding up the fund
- 8.15 Report to commission
- 8.16 Investigation by commission

PARTIE 8 FONDS D'INDEMNISATION EN MATIÈRE FONCIÈRE

- 8.1 Survol
- 8.2 Composition du fonds
- 8.3 Gestion du fonds
- 8.4 Association réputée fiduciaire
- 8.5 Solde minimal
- 8.6 Utilisation des surplus
- 8.7 Mise en gage interdite
- 8.8 Cautionnement obligatoire
- 8.9 Intérêt assurable
- 8.10 Montant maximal des réclamations
- 8.11 Avis d'audience
- 8.12 Registre des membres de l'association
- 8.13 Suspension ou annulation de l'adhésion
- 8.14 Liquidation du fonds
- 8.15 Rapport à la commission
- 8.16 Enquête par la commission

PART 9 TRADING IN SUBDIVISION LOTS OUTSIDE MANITOBA

- 9.1 Overview
- 9.2 Contents of prospectus
- 9.3 Coming into force

PARTIE 9 OPÉRATIONS VISANT LES ENSEMBLES DE LOTISSEMENT SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA

- 9.1 Survol
- 9.2 Contenu des prospectus
- 9.3 Entrée en vigueur

Schedule

- A Surety Bond
- B Offer to Purchase (forms)
- C Annual Trust Account Report

Annexe

- A Cautionnement
- B Offres d'achat (formules)
- C Rapport annuel de compte en fiducie

PART 1

PARTIE 1

DEFINITIONS AND GENERAL PROVISIONS

DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Definitions

1.1(1) The following definitions apply in this regulation.

"**Act**" means *The Real Estate Services Act*. (« *Loi* »)

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

"**bond**" means a surety bond filed under section 12 of the Act. (« cautionnement »)

"**Broker Challenge**" means the course by that name administered and delivered by the association and includes a successor to that course if it is substantially similar in scope. (« vérification des acquis des courtiers »)

"**Broker Education Program**" means the course by that name administered and delivered by the association and includes a successor to that course if it is substantially similar in scope. (« vérification des acquis des courtiers »)

"**cash**" includes a wire transfer, money order or an electronic funds transfer. (« espèces »)

"**common-law partner**" of a person means

(a) another person who, with the person, registered a common-law relationship under section 13.1 of *The Vital Statistics Act*; or

(b) another person who, not being married to the person, cohabited with them in a conjugal relationship

(i) for a period of at least three years, or

(ii) for a period of at least one year and they are together the parents of a child. (« conjoint de fait »)

"**controlling individual**", in respect of a personal real estate corporation, means the individual who is the sole voting shareholder of the corporation. (« actionnaire contrôlant »)

Définitions

1.1(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

« **acte frauduleux** » Aux fins du présent règlement et du paragraphe 65(2) de la *Loi*, s'entend notamment d'une opération trompeuse ou d'une distraction illicite au sens de l'article 44 de la *Loi*. ("fraudulent act")

« **actionnaire contrôlant** » À l'égard d'une corporation immobilière personnelle, s'entend du seul actionnaire ayant le droit de vote. ("controlling individual")

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

« **caution** » La société de cautionnement ou de garantie nommée à titre de caution. ("surety")

« **cautionnement** » Cautionnement déposé en vertu de l'article 12 de la *Loi*. ("bond")

« **conjoint de fait** » S'entend :

a) soit d'une personne qui a fait enregistrer son union de fait avec une autre personne conformément à l'article 13.1 de la *Loi sur les statistiques de l'état civil*;

b) soit d'une personne avec qui une autre personne cohabite dans le cadre d'une relation conjugale sans être mariée avec elle :

(i) soit depuis au moins trois ans,

(ii) soit depuis au moins un an, ces deux personnes étant les parents d'un même enfant. ("common-law partner")

« **corporation immobilière personnelle** » Personne morale inscrite en conformité avec la partie 3. ("personal real estate corporation")

"**fraudulent act**", for the purposes this regulation and subsection 65(2) of the Act, includes deceptive dealing and wrongful taking, as defined in section 44 of the Act. (« acte frauduleux »)

"**fund**" means the Real Estate Reimbursement Fund established or continued under section 65 of the Act. (« fonds »)

"**official**", in respect of a brokerage, means

(a) in the case of an individual registered as a brokerage, that individual;

(b) in the case of a brokerage that is a corporation, an individual who is an officer or director of that corporation;

(c) in the case of a brokerage that is a partnership other than a limited partnership,

(i) an individual who is a partner in the partnership, or

(ii) a director or officer of a corporation that is a partner in the partnership;

(d) in the case of a brokerage that is a limited partnership,

(i) an individual who is the general partner of the limited partnership, or

(iii) if the general partner is a corporation, a director or officer of that corporation; or

(e) a person that, in the opinion of the registrar, fulfills a function similar to that of an official described clause (a), (b), (c) or (d). (« représentant »)

"**personal real estate corporation**" means a corporation registered in accordance with Part 3. (« corporation immobilière personnelle »)

"**Principles of Property Management**" means the course by that name administered and delivered by the association and includes a successor to that course if it is substantially similar in scope. (« cours sur les principes de la gestion immobilière »)

« **cours sur la carrière dans l'immobilier** » Cours intitulé « Real Estate as a Professional Career » qui est régi et offert par l'association, y compris tout cours qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Real Estate as a Professional Career")

« **cours sur les principes de la gestion immobilière** » Cours intitulé « Principles of Property Management » qui est administré et offert par l'association, y compris tout cours qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Principles of Property Management")

« **espèces** » S'entend notamment des virements télégraphiques, des mandats bancaires et des transferts électroniques de fonds. ("cash")

« **examen sur la vente directe de biens immobiliers** » Examen intitulé « Real Estate Private Sales Exam » qui est régi et offert par le registraire, y compris tout examen qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Real Estate Private Sales Exam")

« **fonds** » Le Fonds d'indemnisation en matière foncière créé ou prorogé en vertu de l'article 65 de la *Loi*. ("fund")

« **Loi** » La *Loi sur les services immobiliers*. ("Act")

« **programme de formation à l'intention des courtiers** » Cours intitulé « Broker Education Program » qui est administré et offert par l'association, y compris tout cours qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Broker Education Program")

« **registraire** » Le registraire nommé en vertu de l'article 2 de la *Loi*. ("registrar")

« **représentant** » À l'égard d'une maison de courtage, s'entend :

a) dans le cas d'un particulier inscrit à titre de maison de courtage, de ce particulier;

b) dans le cas d'une maison de courtage qui est une personne morale, d'un particulier qui en est un dirigeant ou un administrateur;

"Real Estate as a Professional Career" means the course by that name administered and delivered by the association and includes a successor to that course if it is substantially similar in scope. (« cours sur la carrière dans l'immobilier »)

"Real Estate Private Sales Exam" means the examination by that name administered and delivered by the registrar and includes a successor to that examination if it is substantially similar in scope. (« examen sur la vente directe de biens immobiliers »)

"registrar" means the registrar appointed under section 2 of the Act. (« registraire »)

"Salesperson Challenge" means the course by that name administered and delivered by the association and includes a successor to that course if it is substantially similar in scope. (« vérification des acquis des vendeurs »)

"surety" means the bonding company or surety company named as surety in a bond. (« caution »)

c) dans le cas d'une maison de courtage qui est une société en nom collectif autre qu'une société en commandite :

(i) soit d'un particulier qui est un associé de la société en nom collectif,

(ii) soit d'un administrateur ou d'un dirigeant d'une personne morale qui est un associé de la société en nom collectif;

d) dans le cas d'une maison de courtage qui est une société en commandite :

(i) soit d'un particulier qui en est le commandité,

(ii) si le commandité est une personne morale, soit d'un administrateur ou d'un dirigeant de celle-ci;

e) d'une personne qui, selon le registraire, occupe une fonction similaire à celle d'un représentant visé à l'alinéa a), b), c) ou d). ("official")

« **vérification des acquis des courtiers** » Cours intitulé « Broker Challenge » qui est régi et offert par l'association, y compris tout cours qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Broker Challenge")

« **vérification des acquis des vendeurs** » Cours intitulé « Salesperson Challenge » qui est régi et offert par l'association, y compris tout cours qui lui succède, pourvu que sa portée soit essentiellement la même. ("Salesperson Challenge")

Expanded meaning of "property management services"

1.2 The following activities are prescribed, for the purposes of clause (f) of the definition "property management services" in section 1 of the Act, as constituting property management services:

(a) negotiating, or offering to attempt to negotiate, a rental or lease agreement;

(b) managing ongoing owner or tenant issues.

Élargissement du sens de « services de gestion immobilière »

1.2 Aux fins de l'alinéa f) de la définition de « services de gestion immobilière » figurant à l'article 1 de la *Loi*, les activités qui suivent constituent des services de gestion immobilière :

a) la négociation de conventions de location ou de baux ou le fait d'offrir de les négocier;

b) la gestion des problèmes courants auxquels font face les propriétaires ou les locataires.

Exempt property management services

1.3 Despite section 1.2, the following persons are exempted from the requirements of the Act and this regulation, unless they provide any other non-exempt real estate services:

- (a) a corporation providing property management services in respect of real estate owned by a subsidiary of that corporation;
- (b) a corporation providing property management services in respect of real estate owned by its parent corporation or any other subsidiary of its parent corporation;
- (c) a corporation providing property management services in respect of real estate owned by
 - (i) an individual who has voting control of the corporation, or
 - (ii) a group of individuals all of whom own voting shares in the corporation and collectively have voting control of it;
- (d) an individual who is a director, officer or servant of the owner of real estate providing property management services in respect of that real estate on behalf of the owner.

Expanded meaning of "real estate services"

1.4(1) A purchase or sale of real estate by a person on their own behalf is prescribed as constituting real estate services for the purposes of clause (d) of the definition "real estate services" in section 1 of the Act, unless

- (a) it is an isolated trade not made in the course of continued or successive trades of a similar nature; and
- (b) no remuneration is paid or agreed to be paid in respect of the trade, other than to an auctioneer at an auction sale.

Exemptions liées à des services de gestion immobilière

1.3 Malgré le paragraphe 1.2, les personnes qui suivent sont exemptées des exigences de la *Loi* et du présent règlement, sauf si elles fournissent d'autres services immobiliers non exemptés :

- a) toute personne morale qui fournit des services de gestion immobilière à l'égard de biens-fonds appartenant à l'une de ses filiales;
- b) toute personne morale qui fournit des services de gestion immobilière à l'égard de biens-fonds appartenant à sa corporation mère ou à toute filiale de cette dernière;
- c) toute personne morale qui fournit des services de gestion immobilière à l'égard de biens-fonds appartenant :
 - (i) soit à un particulier y détenant une participation majoritaire,
 - (ii) soit à un groupe de particuliers y possédant des actions avec droit de vote et y détenant collectivement une participation majoritaire;
- d) tout particulier qui est un administrateur, un dirigeant ou un employé du propriétaire d'un bien-fonds et qui fournit des services de gestion immobilière à l'égard de ce bien-fonds pour le compte du propriétaire.

Élargissement du sens de « services immobiliers »

1.4(1) Aux fins de l'alinéa d) de la définition de « services immobiliers » figurant à l'article 1 de la *Loi*, l'achat ou la vente de biens-fonds qu'effectue une personne pour son propre compte constitue un service immobilier sauf si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'opération est isolée et n'est pas exécutée dans le cadre d'opérations continues ou successives de même nature;
- b) aucune rémunération n'est versée ou convenue à l'égard de l'opération autre qu'à un encanteur lors d'une vente aux enchères.

1.4(2) The leasing of real estate — or the showing of real estate for the purpose of leasing it — by the owner of that real estate or an officer or employee of the owner is prescribed as constituting real estate services for the purposes of clause (d) of the definition "real estate services" in section 1 of the Act, unless the owner pays no remuneration in connection with the leasing other than salary paid to the owner's officers or employees.

Execution of agreements

1.5 An agreement prescribed by or required under this regulation may be executed by signing the agreement or executing it in accordance with Part 3 of *The Electronic Commerce and Information Act*.

Service agreement requirements

1.6 A service agreement entered into in accordance with section 25 of the Act must include the following:

- (a) the identity of the parties to the agreement;
- (b) a description of the services to be provided;
- (c) the date the agreement is made and the date it expires;
- (d) any rights by either party to terminate the agreement before it expires;
- (e) a description of the terms of payment or compensation to be provided under the agreement.

Effective date of disciplinary action

1.7 When the registrar takes any disciplinary action under section 55 of the Act, the registrar may specify the date that the disciplinary action takes effect. If the registrar does not specify a date, the disciplinary action takes effect immediately.

1.4(2) Aux fins de l'alinéa d) de la définition de « services immobiliers » figurant à l'article 1 de la *Loi*, la location d'un bien-fonds — ou la présentation de celui-ci en vue de sa location — par le propriétaire ou par un de ses dirigeants ou employés constitue un service immobilier sauf si le propriétaire ne verse aucune autre rémunération à l'égard de la location que le salaire qu'il paye à ses dirigeants ou employés.

Passation des contrats

1.5 Le contrat prévu ou exigé par le présent règlement peut être exécuté au moyen d'une signature ou en conformité avec la partie 3 de la *Loi sur le commerce et l'information électroniques*.

Exigences applicables aux contrats de service

1.6 Tout contrat de service conclu en conformité avec l'article 25 de la *Loi* précise notamment ce qui suit :

- a) l'identité de ses parties;
- b) une description des services à fournir;
- c) sa date de conclusion et celle à laquelle il cesse d'être en vigueur;
- d) le droit qu'a l'une ou l'autre des parties de le résilier avant qu'il cesse d'être en vigueur;
- e) une description des conditions de paiement ou de dédommagement qu'il prévoit.

Date de prise d'effet des mesures disciplinaires

1.7 Lorsqu'il prend toute mesure disciplinaire en vertu de l'article 55 de la *Loi*, le registraire peut préciser sa date de prise d'effet; s'il ne précise aucune date, la mesure prend effet immédiatement.

PART 2

PARTIE 2

REGISTRATION AND BONDING

INSCRIPTION ET CAUTIONNEMENT

Overview

2.1 This Part sets out the registration and bonding requirements for real estate brokerages and individuals providing real estate services.

Survol

2.1 La présente partie établit les exigences en matière d'inscription et de cautionnement auxquelles doivent satisfaire les maisons de courtage immobilier et les particuliers qui fournissent des services immobiliers.

REGISTRATION CATEGORIES
AND PERMITTED SERVICESCATÉGORIES D'INSCRIPTION
ET SERVICES AUTORISÉS**Brokerages**

2.2(1) For the purpose of sections 3 and 5 of the Act, the following brokerage registration categories are prescribed:

- (a) real estate brokerage;
- (b) property management brokerage;
- (c) private sales brokerage;
- (d) restricted brokerage.

2.2(2) A reference elsewhere in this regulation to a title corresponding to any of the category names set out in clauses (1)(a) to (d) (for example, a reference to a "real estate brokerage") is to be read as a reference to an entity registered in the registration category prescribed by that name in subsection (1).

2.2(3) A person registered in a brokerage registration category set out in the first column of the following table may provide the real estate services set out in the second column the registration category but may not provide other real estate services unless the person is registered in a registration category that permits their provision:

Maisons de courtage

2.2(1) Aux fins des articles 3 et 5 de la *Loi*, les catégories d'inscription ci-après sont prévues à l'égard des maisons de courtage :

- a) maison de courtage immobilier;
- b) maison de courtage (gestion immobilière);
- c) maison de courtage (vente directe);
- d) maison de courtage à exercice restreint.

2.2(2) La mention d'un titre correspondant à l'une des catégories prévues aux alinéas (1)a) à d) dans une autre disposition du présent règlement vaut mention d'une entité inscrite dans la catégorie correspondante prévue au paragraphe (1).

2.2(3) La personne inscrite dans l'une des catégories de maison de courtage de la première colonne du tableau ci-après peut fournir les services immobiliers prévus dans la deuxième colonne correspondante. Elle ne peut fournir d'autres services immobiliers que si elle est inscrite dans une catégorie le permettant.

Registration Category	Permitted Services
Real estate brokerage	All real estate services
Property management brokerage	Property management services
Private sales brokerage	Private sales services
Restricted brokerage	Any real estate service permitted by the restricted broker's registration

Catégorie d'inscription	Services autorisés
Maison de courtage immobilier	Tous les services immobiliers
Maison de courtage (gestion immobilière)	Services de gestion immobilière
Maison de courtage (vente directe)	Services de vente directe
Maison de courtage à exercice restreint	Les services immobiliers que permet une inscription à ce titre

Individual registrants and personal real estate corporations

2.3(1) For the purpose of sections 3 and 5 of the Act, the following registration categories are prescribed for individuals and personal real estate corporations only, and not for brokerages:

- (a) real estate salesperson;
- (b) real estate associate broker;
- (c) real estate broker;
- (d) property management representative;
- (e) property management supervisor;
- (f) property management manager;
- (g) private sales salesperson;
- (h) private sales associate broker;
- (i) private sales broker;
- (j) restricted brokerage salesperson;
- (k) restricted brokerage associate broker;
- (l) restricted brokerage broker.

Particuliers inscrits et corporations immobilières personnelles

2.3(1) Aux fins des articles 3 et 5 de la *Loi*, les catégories d'inscription qui suivent sont prévues à l'égard des particuliers et des corporations immobilières personnelles et non pas des maisons de courtage :

- a) vendeur immobilier;
- b) courtier associé en immeubles;
- c) courtier en immeubles;
- d) représentant (gestion immobilière);
- e) superviseur (gestion immobilière);
- f) directeur (gestion immobilière);
- g) agent (vente directe);
- h) courtier associé (vente directe);
- i) courtier (vente directe);
- j) vendeur (courtage à exercice restreint);
- k) courtier associé (courtage à exercice restreint);
- l) courtier (courtage à exercice restreint).

2.3(2) A reference elsewhere in this regulation to a title corresponding to any of the category names set out in clauses (1)(a) to (l) (for example, a reference to a "real estate salesperson") is to be read as a reference to a person who is registered in the registration category prescribed by that name in subsection (1).

2.3(3) An individual or personal real estate corporation registered in a registration category set out in the first column of the following table may provide the real estate services set out in the column opposite the registration category but may not provide other real estate services unless the individual or personal real estate corporation is registered in a registration category that permits their provision:

Registration Category	Permitted Services
Real estate salesperson	All real estate services, but only on behalf of the real estate brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
Real estate associate broker	Supervision of the main office or a branch office of the real estate brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a real estate salesperson
Real estate broker	Acting as managing registrant in relation to the real estate brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a real estate associate broker

2.3(2) La mention d'un titre correspondant à l'une des catégories prévues aux alinéas (1)a) à l) dans une autre disposition du présent règlement vaut mention d'une personne inscrite dans la catégorie correspondante qui est prévue au paragraphe (1).

2.3(3) Les particuliers ou les corporations immobilières personnelles qui sont inscrits dans l'une des catégories de la première colonne du tableau ci-après peuvent fournir les services immobiliers prévus dans la deuxième colonne correspondante. Ils ne peuvent fournir d'autres services immobiliers que s'ils sont inscrits dans une catégorie le permettant.

Catégorie d'inscription	Services autorisés
Vendeur immobilier	Fournir tous les services immobiliers, mais uniquement au nom de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit ces services
Courtier associé en immeubles	Superviser l'établissement principal ou une succursale de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les vendeurs immobiliers
Courtier en immeubles	Agir à titre de gestionnaire inscrit de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les courtiers associés en immeubles

Registration Category	Permitted Services
Property management representative	Property management services, but only on behalf of the property management brokerage or real estate brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
Property management supervisor	Supervision of the main office or a branch office of the property management brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a property management representative
Property management manager	Acting as managing registrant in relation to the property management brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a property management supervisor
Private sales salesperson	Private sales services, but only on behalf of the private sales brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services

Catégorie d'inscription	Services autorisés
Représentant (gestion immobilière)	Fournir des services de gestion immobilière, mais uniquement au nom de la maison de courtage (gestion immobilière) ou de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
Superviseur (gestion immobilière)	Superviser l'établissement principal ou une succursale de la maison de courtage (gestion immobilière) ou de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les représentants (gestion immobilière)
Directeur (gestion immobilière)	Agir à titre de gestionnaire inscrit de la maison de courtage (gestion immobilière) pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les superviseurs (gestion immobilière)
Agent (vente directe)	Fournir des services de vente directe, mais uniquement au nom de la maison de courtage (vente directe) pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers

Registration Category	Permitted Services
Private sales associate broker	Supervision of the main office or a branch office of the private sales brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a private sales salesperson
Private sales broker	Acting as managing registrant in relation to the private sales brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a private sales associate broker
Restricted brokerage salesperson	Such real estate services as are permitted under the registration of the restricted brokerage or real estate brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services, but only on behalf of that brokerage and only to the extent permitted by the salesperson's registration
Restricted brokerage associate broker	Supervision of the main office or a branch office of the restricted brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for a restricted brokerage salesperson

Catégorie d'inscription	Services autorisés
Courtier associé (vente directe)	Superviser l'établissement principal ou une succursale de la maison de courtage (vente directe) pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les agents (vente directe)
Courtier (vente directe)	Agir à titre de gestionnaire inscrit de la maison de courtage (vente directe) pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les courtiers associés (vente directe)
Vendeur (courtage à exercice restreint)	Fournir les services immobiliers autorisés aux termes de l'inscription de la maison de courtage à exercice restreint ou de la maison de courtage immobilier pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers, mais uniquement au nom de cette maison et dans la mesure permise par son inscription à titre de vendeur
Courtier associé (courtage à exercice restreint)	Superviser l'établissement principal ou une succursale de la maison de courtage à exercice restreint pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les vendeurs (courtage à exercice restreint)

Registration Category	Permitted Services
Restricted brokerage broker	Acting as managing registrant in relation to the restricted brokerage by which the registrant is engaged or on whose behalf the registrant is providing real estate services
	All permitted services for restricted brokerage associate broker

Catégorie d'inscription	Services autorisés
Courtier (courtage à exercice restreint)	Agir à titre de gestionnaire inscrit de la maison de courtage à exercice restreint pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers
	Fournir tous les services que peuvent fournir les courtiers associés (courtage à exercice restreint)

Refusal of registration

2.4(1) If a person fails to satisfy a requirement of this regulation, the registrar may

- (a) refuse to register an applicant for registration; or
- (b) refuse to renew an existing registration.

2.4(2) The commission may require the registrar to take any of the actions set out in clause 1(a) or (b).

Refus d'inscription

2.4(1) Le registraire peut refuser toute inscription ou tout renouvellement d'inscription à une personne qui ne satisfait pas aux exigences du présent règlement.

2.4(2) La commission peut obliger le registraire à prendre toute mesure prévue au paragraphe (1).

EDUCATIONAL AND WORK
EXPERIENCE REQUIREMENTS FOR
INDIVIDUAL REGISTRANTS

EXIGENCES EN MATIÈRE D'ÉDUCATION
ET D'EXPÉRIENCE DE TRAVAIL
POUR LES PARTICULIERS INSCRITS

Real estate salespersons, associate brokers and brokers

2.5(1) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a real estate salesperson if they have successfully completed the Real Estate as a Professional Career course within the 12-month period before applying for registration.

2.5(2) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a real estate associate broker if

- (a) they have successfully completed the Broker Education Program within the 36-month period before applying for registration; and

Vendeurs immobiliers, courtiers associés et courtiers

2.5(1) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de vendeur immobilier s'il a réussi le cours sur la carrière dans l'immobilier au cours de l'année qui précède sa demande d'inscription.

2.5(2) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier associé en immeubles si, à la fois :

- a) il a réussi le programme de formation à l'intention des courtiers au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

(b) they have obtained 24 months of experience as a registered real estate salesperson within the 36-month period before applying for registration.

2.5(3) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a real estate broker if

(a) they have successfully completed the Broker Education Program within the 36-month period before applying for registration;

(b) they have obtained 24 months of experience as a registered real estate salesperson within the 36-month period before applying for registration; and

(c) they are an official for a real estate brokerage.

Property management representatives, supervisors and managers

2.6(1) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a property management representative if they have successfully completed the Principles of Property Management course within the 12-month period before applying for registration.

2.6(2) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a property management supervisor if

(a) they have successfully completed the Principles of Property Management course within the 36-month period before applying for registration; and

(b) they have obtained 24 months of experience as a registered property management representative in the 36-month period before applying for registration.

2.6(3) An individual is eligible to apply for registration and be registered as a property management manager if

(a) they have successfully completed the Principles of Property Management course within the 36-month period before applying for registration;

b) il a accumulé deux ans d'expérience à titre de vendeur immobilier inscrit au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription.

2.5(3) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier en immeubles si, à la fois :

a) il a réussi le programme de formation à l'intention des courtiers au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

b) il a accumulé deux ans d'expérience à titre de vendeur immobilier inscrit au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

c) il agit à titre de représentant d'une maison de courtage immobilier.

Représentants, superviseurs et directeurs (gestion immobilière)

2.6(1) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de représentant (gestion immobilière) s'il a réussi le cours sur les principes de la gestion immobilière au cours de l'année précédant sa demande d'inscription.

2.6(2) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de superviseur (gestion immobilière) si, à la fois :

a) il a réussi le cours sur les principes de la gestion immobilière au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

b) il a accumulé deux ans d'expérience à titre de représentant de la gestion immobilière au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription.

2.6(3) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de directeur (gestion immobilière) si, à la fois :

a) il a réussi le cours sur les principes de la gestion immobilière au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

(b) they have obtained 24 months of experience as a registered property management representative within the 36-month period before applying for registration; and

(c) they are an official for a property management brokerage.

Private sales salespersons, associate brokers and brokers

2.7(1) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a private sales salesperson if they have successfully completed the Real Estate Private Sales Exam within the 12-month period before applying for registration.

2.7(2) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a private sales associate broker if they have successfully completed the Real Estate Private Sales Exam within the 12-month period before applying for registration.

2.7(3) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a private sales broker if

(a) they have successfully completed the Real Estate Private Sales Exam within the 12-month period before applying for registration; and

(b) they are an official for a private sales brokerage.

Restricted brokerage salespersons, associate brokers and brokers

2.8(1) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a restricted brokerage salesperson if they have successfully completed educational requirements acceptable to the registrar within the 12-month period before applying for registration.

2.8(2) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a restricted brokerage associate broker if they have

(a) successfully completed educational requirements acceptable to the registrar within the 12-month period before applying for registration; and

b) il a accumulé deux ans d'expérience à titre de représentant (gestion immobilière) au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription;

c) il agit à titre de représentant d'une maison de courtage qui s'occupe de gestion immobilière.

Agents, courtiers associés et courtiers (vente directe)

2.7(1) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre d'agent (vente directe) s'il a réussi l'examen sur la vente directe de biens immobiliers au cours de l'année précédant sa demande d'inscription.

2.7(2) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier associé (vente directe) s'il a réussi l'examen sur la vente directe de biens immobiliers au cours de l'année précédant sa demande d'inscription.

2.7(3) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier (vente directe) si, à la fois :

a) il a réussi l'examen sur la vente directe de biens immobiliers au cours de l'année précédant sa demande d'inscription;

b) il agit à titre de représentant d'une maison de courtage qui effectue de la vente directe.

Vendeurs, courtiers associés et courtiers (courtage à exercice restreint)

2.8(1) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de vendeur (courtage à exercice restreint) s'il a satisfait, au cours de l'année précédant sa demande d'inscription, aux exigences en matière d'éducation que le registraire juge acceptables.

2.8(2) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier (courtage à exercice restreint) si, à la fois :

a) il a satisfait, au cours de l'année précédant sa demande d'inscription, aux exigences en matière d'éducation que le registraire juge acceptables;

(b) obtained experience satisfactory to the registrar.

2.8(3) An individual is eligible to apply for registration and become registered as a restricted brokerage broker if they

(a) have successfully completed educational requirements acceptable to the registrar within the 12-month period before applying for registration;

(b) have obtained experience satisfactory to the registrar; and

(c) are an official for a restricted brokerage.

Registrar may require additional course or examination

2.9(1) In addition to a course or examination required to be completed under any of sections 2.5 to 2.8, the registrar may, at any time, require a registrant or applicant for registration to successfully complete a course or examination on any subject the registrar considers appropriate.

2.9(2) The course or examination

(a) may be different for different categories of registrants; and

(b) may be delivered or administered by the registrar or by a person appointed by the registrar for that purpose.

Exemption from educational requirements based on prior experience

2.10(1) An individual applying for registration under any of sections 2.5 to 2.8 is exempt from the requirement to complete a course or examination required under that section if, within the 12-month period before applying for registration, the person was registered

(a) in the same registration category applied for; or

(b) in a different registration category for which the successful completion of the same course or examination is a requirement for registration.

b) il possède une expérience que le registraire juge satisfaisante.

2.8(3) Tout particulier est admissible à l'inscription à titre de courtier (courtage à exercice restreint) si, à la fois :

a) il a satisfait, au cours de l'année précédant sa demande d'inscription, aux exigences en matière d'éducation que le registraire juge acceptables;

b) il possède une expérience que le registraire juge satisfaisante;

c) il agit à titre de représentant d'une maison de courtage à exercice restreint.

Cours ou examen supplémentaire

2.9(1) En plus du cours ou de l'examen qui doit être réussi en vertu de l'un ou l'autre des articles 2.5 à 2.8, le registraire peut, en tout temps, exiger qu'une personne inscrite ou qu'un requérant demandant son inscription réussisse tout autre cours ou examen qu'il juge indiqué.

2.9(2) Le cours ou l'examen peut :

a) varier selon les catégories de personnes inscrites;

b) être donné ou géré par le registraire ou par une personne qu'il nomme à cette fin.

Exemption en matière d'éducation en raison de l'expérience

2.10(1) Le particulier qui demande son inscription au titre d'un des articles 2.5 à 2.8 est exempté de l'exigence en matière de cours ou d'examen qui est prévue à cet article si, dans l'année précédant sa demande, il était inscrit :

a) soit dans la même catégorie que celle à l'égard de laquelle il présente une demande;

b) soit dans une catégorie différente pour laquelle la réussite du même cours ou du même examen est exigée.

2.10(2) In addition to the exemption available under subsection (1), an individual applying for registration as a real estate salesperson is exempt from the requirement to complete the Real Estate as a Professional Career course if

(a) within the 36-month period before applying for registration, they were, at any time,

(i) registered as a real estate salesperson, or

(ii) registered, under the laws of another province or territory of Canada, in a registration category the registrar considers to be equivalent to real estate salesperson; and

(b) within the 12-month period before applying for registration, they successfully completed the Salesperson Challenge course.

2.10(3) In addition to the exemption available under subsection (1), an individual applying for registration as a real estate associate broker or real estate broker is exempt from the requirement to complete the Broker Education Program if

(a) within the 36-month period before applying for registration, they were, at any time,

(i) registered as a real estate associate broker or a real estate broker, or

(ii) registered, under the laws of another province or territory of Canada, in a registration category the registrar considers to be equivalent to real estate associate broker or real estate broker; and

(b) within the 12-month period before applying for registration, they successfully completed the Broker Challenge course.

Meaning of "successfully completed"

2.11 For the purposes of sections 2.5 to 2.10, a person is considered to have successfully completed a course or examination if

(a) they have fulfilled the criteria for successful completion established by the registrar; and

2.10(2) En plus de l'exemption prévue au paragraphe (1), le particulier qui demande son inscription à titre de vendeur immobilier n'est pas tenu d'avoir réussi le cours sur la carrière dans l'immobilier si :

a) d'une part, au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription, il était, à un moment quelconque :

(i) soit inscrit à titre de vendeur immobilier,

(ii) soit inscrit, sous le régime des lois d'une autre province ou d'un territoire du Canada, dans une catégorie que le registraire juge équivalente à celle de vendeur immobilier;

b) d'autre part, au cours de l'année précédant sa demande d'inscription, il a réussi le cours de vérification des acquis des vendeurs.

2.10(3) En plus de l'exemption prévue au paragraphe (1), le particulier qui demande son inscription à titre de courtier associé en immeubles ou de courtier en immeubles n'est pas tenu d'avoir réussi le programme de formation à l'intention des courtiers si :

a) d'une part, au cours des trois ans précédant sa demande d'inscription, il était, à un moment ou un autre :

(i) soit inscrit à titre de courtier associé en immeubles ou de courtier en immeubles,

(ii) soit inscrit, sous le régime des lois d'une autre province ou d'un territoire du Canada, dans une catégorie que le registraire juge équivalente à celle de courtier associé en immeubles ou de courtier en immeubles;

b) d'autre part, au cours de l'année précédant sa demande d'inscription, il a réussi le cours de vérification des acquis des courtiers.

Sens de « réussi »

2.11 Aux fins des articles 2.5 à 2.10, une personne a réussi un cours ou un examen si les conditions suivantes sont réunies :

a) elle a satisfait aux exigences fixées par le registraire à cet égard;

(b) the administrator of the course or examination has provided the registrar with evidence satisfactory to the registrar that the criteria have been fulfilled.

b) l'administrateur du cours ou de l'examen a fourni au registraire une preuve établissant à la satisfaction de ce dernier que les exigences ont été satisfaites.

Registrar's discretion to exempt

2.12(1) Subject to a direction by the commission under section 2.4, the registrar may, in his or her absolute discretion, exempt a registrant or applicant for registration from a requirement to have

(a) completed a course or examination required under this regulation; or

(b) obtained experience in a registration category.

Pouvoir discrétionnaire du registraire

2.12(1) Sous réserve de toute directive de la commission en application de l'article 2.4, le registraire peut, à son entière discrétion, exempter une personne inscrite ou un requérant qui demande son inscription de l'une ou l'autre des exigences suivantes :

a) avoir réussi un cours ou un examen exigé en vertu du présent règlement;

b) avoir de l'expérience dans une catégorie d'inscription.

2.12(2) The exemption may be subject to terms and conditions the registrar considers appropriate.

2.12(2) Le registraire peut assortir l'exemption des conditions qu'il juge indiquées.

Permission to make material change to course

2.13 The association and any person appointed to deliver or administer a course under clause 2.9(2)(b) must obtain the registrar's permission before making a material change to a course that is a precondition for registration under this Part or to the assessment methodology for such a course.

Modifications importantes à un cours

2.13 L'association et toute personne nommée pour donner ou gérer un cours en vertu de l'alinéa 2.9(2)b) doivent obtenir la permission du registraire avant d'apporter des modifications importantes à un cours qui constitue une condition préalable à l'inscription sous le régime de la présente partie ou à la méthode d'évaluation d'un tel cours.

Continuing education requirements

2.14 The registrar may establish mandatory continuing education requirements for individual registrants and refuse to renew the registration of an individual who has failed to complete the applicable continuing education requirements.

Exigences en matière de formation continue

2.14 Le registraire peut fixer des exigences en matière de formation continue à l'intention des particuliers inscrits et refuser de renouveler l'inscription d'un particulier qui n'y a pas satisfait.

ADMINISTRATIVE MATTERS

QUESTIONS ADMINISTRATIVES

Application and fees

2.15 An application for registration, including the transfer or renewal of a registration and the registration of a branch office, must be made in a form acceptable to the registrar and accompanied by the fee specified for the application in the *Real Estate Services Fees Regulation*.

Demande d'inscription et droits

2.15 La demande d'inscription — notamment toute demande de transfert ou de renouvellement d'une inscription ainsi que toute inscription d'une succursale — revêt la forme que le registraire juge acceptable et est accompagnée des droits fixés pour la demande sous le régime du *Règlement sur les droits relatifs aux services immobiliers*.

Business names

2.16(1) An applicant for registration intending to carry on business under a name that must be registered under *The Business Names Registration Act* must file with the registrar proof of registration under that Act.

2.16(2) A brokerage must not carry on business under any business name or trade name other than the name under which it is registered under the Act.

2.16(3) A brokerage must not carry on business under more than one business name or trade name.

Address for service

2.17(1) An application under this Part

(a) must contain an address for service in Manitoba; and

(b) may contain an e-mail address for service.

2.17(2) A notice under the Act or this regulation is deemed to have been served on a registrant five days after if it is sent, by regular mail, to the address for service provided under clause (1)(a).

2.17(3) If a registrant has provided an e-mail address for service under clause (1)(b), a notice under the Act or this regulation is deemed to have been served on the registrant two days after if it is sent, by e-mail, to the e-mail address provided.

Registrar may require additional information

2.18(1) The registrar or the commission may require a registrant or an applicant for registration to provide additional information or documentation within a specified amount of time, and may require such information or documentation to be provided by way of a sworn affidavit or statutory declaration.

Noms commerciaux

2.16(1) Le requérant qui demande son inscription et qui a l'intention d'exercer ses activités sous un nom devant être enregistré sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des noms commerciaux* dépose une preuve de cet enregistrement auprès du registraire.

2.16(2) Une maison de courtage ne peut exercer ses activités sous une dénomination sociale ou un nom commercial différent de celui sous lequel elle est inscrite au titre de la *Loi*.

2.16(3) Une maison de courtage ne peut exercer ses activités sous plus d'une dénomination sociale ou d'un nom commercial.

Adresse de signification

2.17(1) La demande présentée en vertu de la présente partie :

a) comporte une adresse de signification au Manitoba;

b) peut comporter une adresse électronique de signification.

2.17(2) Tout avis envoyé en vertu de la *Loi* ou du présent règlement est réputé avoir été signifié à la personne inscrite cinq jours après son envoi par courrier ordinaire à l'adresse de signification fournie en application de l'alinéa (1)a).

2.17(3) Si la personne inscrite a fourni une adresse électronique de signification en application de l'alinéa (1)b), tout avis envoyé en vertu de la *Loi* ou du présent règlement est réputé lui avoir été signifié deux jours après son envoi par courriel à cette adresse électronique.

Renseignements supplémentaires

2.18(1) Le registraire ou la commission peut exiger qu'une personne inscrite ou qu'un requérant demandant son inscription fournisse des renseignements ou des documents supplémentaires dans un délai précis et par voie de déclaration sous serment ou de déclaration solennelle.

2.18(2) A registrant must comply with a request under subsection (1).

2.18(3) An applicant for registration must comply with a request under subsection (1) unless the applicant withdraws their application.

Expiry of registration

2.19(1) The following registrations expire one year after the date of registration or, in the case of a registration that has been renewed, one year after the renewal:

- (a) the registration of an individual as a salesperson or representative;
- (b) the registration of a brokerage.

2.19(2) The registration of an individual as an associate broker, broker, manager or supervisor expires when the registration of the brokerage by which the person is engaged, or on whose behalf the person is providing real estate services, expires.

2.19(3) The registration of a personal real estate corporation expires on the same date as the registration of its controlling individual.

Renewal of registration

2.20 A registration may be renewed by filing an application for renewal with the registrar a minimum of 30 days before the registration expires. But the registrar may, in his or her discretion, accept an application for renewal filed at a later date.

Continuous disclosure

2.21 A registrant must advise the registrar in writing as soon as practicable of

- (a) any change in the identity of the directors, officers or partners of the registrant;
- (b) any change in address of
 - (i) an office of the registrant, or

2.18(2) La personne inscrite est tenue de se conformer aux exigences prévues par le paragraphe (1).

2.18(3) Le requérant qui demande son inscription est tenu de se conformer aux exigences prévues par le paragraphe (1), sauf s'il retire sa demande.

Expiration de l'inscription

2.19(1) L'inscription des personnes qui suivent expire un an après la date d'inscription ou, dans le cas d'une inscription qui a été renouvelée, un an après le renouvellement :

- a) l'inscription d'un particulier à titre de vendeur immobilier ou de représentant;
- b) celle d'une maison de courtage.

2.19(2) L'inscription d'un particulier à titre de courtier associé, courtier, directeur ou superviseur expire à la date d'expiration de l'inscription de la maison de courtage pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers.

2.19(3) L'inscription d'une corporation immobilière personnelle expire à la même date que l'inscription de son actionnaire contrôlant.

Renouvellement de l'inscription

2.20 L'inscription peut être renouvelée en déposant une demande de renouvellement auprès du registraire au moins 30 jours avant la date d'expiration de l'inscription; le registraire peut cependant, à sa discrétion, accepter une demande de renouvellement déposée à une date ultérieure.

Information continue

2.21 Le cas échéant, toute personne inscrite est tenue d'aviser par écrit dès que possible le registraire de ce qui suit :

- a) tout changement d'identité de ses administrateurs, dirigeants ou associés;
- b) tout changement de l'adresse d'un de ses bureaux ou d'un de ses administrateurs, dirigeants ou associés;

(ii) a director, officer or partner of the registrant; and

(c) any material change to information that was disclosed to the registrar in the registrant's application for registration or renewal.

Public register

2.22 The registrar must maintain a publicly accessible register that, for each registrant, includes the following information:

- (a) the name of the registrant;
- (b) if the registrant is an individual,
 - (i) the name of the brokerage by which they are engaged or on whose behalf they provide real estate services, and
 - (ii) if they provide real estate services through a personal real estate corporation, the name of that corporation;
- (c) if the registrant is a personal real estate corporation,
 - (i) the name of its controlling individual, and
 - (ii) the name of the brokerage by which the corporation is engaged;
- (d) the address for service of the registrant;
- (e) the registration category or categories in which the registrant is registered;
- (f) any terms and conditions, other than a standard term or condition of registration, imposed on the registrant by the registrar or the commission that restrict the registrant's provision of real estate services or imposes a requirement for the registrant to be supervised.

c) toute modification importante des renseignements qu'elle lui a communiqués dans sa demande d'inscription ou de renouvellement.

Registre public

2.22 Le registraire tient un registre accessible au public qui contient les renseignements suivants au sujet de chaque personne inscrite :

- a) son nom;
- b) si la personne inscrite est un particulier :
 - (i) la dénomination sociale de la maison de courtage pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il fournit des services immobiliers,
 - (ii) s'il offre des services immobiliers par l'entremise d'une corporation immobilière personnelle, la dénomination sociale de cette corporation;
- c) si la personne inscrite est une corporation immobilière personnelle :
 - (i) le nom de son actionnaire contrôlant,
 - (ii) le nom de la maison de courtage qui l'engage;
- d) son adresse de signification;
- e) sa ou ses catégories d'inscription;
- f) les conditions, autres qu'une condition normale d'inscription, que lui impose le registraire ou la commission et qui restreignent sa prestation de services immobiliers ou qui l'obligent à faire l'objet d'une surveillance.

BONDING

CAUTIONNEMENT

Amount of bond

2.23(1) Subject to subsection (2), for the purpose of sections 12 and 14 of the Act, the bond amounts set out in the second column of the following table are prescribed for brokerages meeting the criteria set out in the first column of the table.

Number of Individual Registrants or Personal Real Estate Corporations Engaged by Brokerage During Registration Period	Bond Amount
Broker or manager only	\$10,000
More than one but no more than 10	\$20,000
More than 10 but no more than 20	\$40,000
More than 20 but no more than 30	\$60,000
More than 30 but no more than 40	\$80,000
More than 40	\$100,000

2.23(2) In addition to the amount determined under subsection (1), but subject to subsection (3), a brokerage providing property management services must post an additional amount equal to the sum, rounded up to the nearest \$10,000, of

- (a) the total of all amounts each of which is, for a trust account kept by the brokerage, the average of the highest monthly trust balances in that account during the preceding year; and
- (b) the average of the total monthly amounts received by the brokerage in the preceding year in bank accounts of the brokerage's clients under an arrangement in accordance with clause 5.8(1)(b).

Montant du cautionnement

2.23(1) Sous réserve du paragraphe (2), aux fins des articles 12 et 14 de la *Loi*, les montants de cautionnement indiqués dans la deuxième colonne du tableau ci-après sont prévus pour les maisons de courtage qui satisfont aux exigences indiquées dans la première colonne correspondante.

Nombre de particuliers inscrits ou de corporations immobilières personnelles au service de la maison de courtage pendant la période d'inscription	Montant du cautionnement
Courtier ou directeur seulement	10 000 \$
Plus d'un, mais au plus 10	20 000 \$
Plus de 10, mais au plus 20	40 000 \$
Plus de 20, mais au plus 30	60 000 \$
Plus de 30, mais au plus 40	80 000 \$
Plus de 40	100 000 \$

2.23(2) En plus du montant fixé en application du paragraphe (1), mais sous réserve du paragraphe (3), toute maison de courtage qui fournit des services de gestion immobilière est tenue de déposer un cautionnement supplémentaire égal à la somme, arrondie aux 10 000 \$ les plus près, des deux montants suivants :

- a) le total de tous les montants qui représentent chacun, pour un compte en fiducie tenu par la maison de courtage, la moyenne des soldes mensuels les plus élevés de ce compte au cours de l'exercice précédent;

b) la moyenne des sommes reçues mensuellement par la maison de courtage au cours de l'exercice précédent dans les comptes bancaires de ses clients dans le cadre d'un arrangement conforme à l'alinéa 5.8(1)b).

2.23(3) A brokerage is not required to post a bond in excess of \$200,000, even if the total determined under subsections (1) and (2) exceeds that amount.

2.23(4) A brokerage must not engage a greater number of individual registrants or personal real estate corporations at the same time than the maximum number for which the brokerage has filed a bond.

2.23(5) A bond provided in accordance with this section must stipulate that a violation of the Act or this regulation does not invalidate the bond.

2.23(6) Despite subsection (1), a private sales brokerage is exempted from the requirement to post and maintain a bond or other security under section 12 or 14 of the Act if it does not provide any real estate services other than private sales services.

Who can issue bond

2.24 A bond filed with the registrar for the purpose of section 12 or 14 of the Act must be underwritten by an insurer licensed under *The Insurance Act* to provide surety insurance in Manitoba.

Form of bond

2.25(1) A bond filed with the registrar for the purpose of section 12 or 14 of the Act must be in the form set out in Schedule A.

2.25(2) Despite subsection (1), a bond that was issued before the day this regulation comes into force, and that complies with the *Real Estate Brokers Regulation*, Manitoba Regulation 56/88 R, as it read immediately before its repeal, is deemed to meet the requirements of this regulation as to its

2.23(3) Les maisons de courtage ne sont pas tenues de déposer un cautionnement supérieur à 200 000 \$, même si le total des paragraphes (1) et (2) dépasse ce montant.

2.23(4) Il est interdit à toute maison de courtage d'avoir à son service en même temps un nombre de particuliers inscrits ou de corporations immobilières personnelles supérieur au nombre maximal pour lequel elle a déposé un cautionnement.

2.23(5) Il doit être stipulé sur tout cautionnement fourni en conformité avec le présent article qu'en cas de contravention à la *Loi* ou au présent règlement, le cautionnement ne sera pas invalidé.

2.23(6) Malgré le paragraphe (1), les maisons de courtage qui effectuent de la vente directe sont exemptées de l'obligation de donner et de maintenir en vigueur un cautionnement ou une autre sûreté au titre de l'article 12 ou 14 de la *Loi* si elles ne fournissent aucun autre service immobilier que des services de vente directe.

Souscripteur du cautionnement

2.24 Le cautionnement déposé auprès du registraire aux fins de l'article 12 ou 14 de la *Loi* doit être souscrit par un assureur titulaire d'une licence sous le régime de la *Loi sur les assurances*, l'autorisant à fournir une assurance de cautionnement au Manitoba.

Forme du cautionnement

2.25(1) Le cautionnement déposé auprès du registraire aux fins de l'article 12 ou 14 de la *Loi* revêt la forme prévue à l'annexe A.

2.25(2) Malgré le paragraphe (1), le cautionnement qui a été délivré avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement et qui est conforme au *Règlement sur les courtiers en immeubles*, R.M. 56/88 R, dans sa version antérieure à son abrogation, est réputé satisfaire aux

form. But, for certainty, the required bond amount must be determined under this regulation.

exigences du présent règlement quant à sa forme. Il demeure entendu que le montant du cautionnement est fixé en application du présent règlement.

TRANSITIONAL

DISPOSITION TRANSITOIRE

Registration categories under Real Estate Brokers Act

2.26(1) A person who, immediately before the coming into force of the Act, is a registrant under *The Real Estate Brokers Act* in a registration category set out in the left column of the table below, is deemed to be registered in the registration category set out in the right column of the same row for the purposes of the Act and this regulation.

Catégories d'inscription sous le régime de la Loi sur les courtiers en immeubles

2.26(1) La personne qui, juste avant l'entrée en vigueur de la *Loi*, est inscrite sous le régime de la *Loi sur les courtiers en immeubles* dans une des catégories d'inscription de la première colonne du tableau ci-après est réputée l'être dans la catégorie d'inscription de la deuxième colonne correspondante aux fins de la *Loi* et du présent règlement.

Old Registration Category	New Registration Category
Broker	Real estate brokerage
Broker restricted to providing property management services	Property management brokerage
Broker restricted to providing private sales services	Private sales brokerage
Broker with a restricted registration	Restricted brokerage
Authorized official designated as Manitoba representative	Real estate broker
Authorized official appointed as manager of a branch office	Real estate associate broker
Authorized official	Real estate salesperson
Salesman	Real estate salesperson
Authorized official designated as Manitoba representative restricted to providing property management services	Property management manager

Ancienne catégorie d'inscription	Nouvelle catégorie d'inscription
Courtier	Maison de courtage immobilier
Courtier autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Maison de courtage (gestion immobilière)
Courtier autorisé à n'offrir que des services de vente directe	Maison de courtage (vente directe)
Courtier assujetti à des restrictions	Maison de courtage à exercice restreint
Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba	Courtier en immeubles
Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale	Courtier associé en immeubles
Représentant officiel	Vendeur immobilier
Vendeur immobilier	Vendeur immobilier
Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Directeur (gestion immobilière)

Old Registration Category	New Registration Category	Ancienne catégorie d'inscription	Nouvelle catégorie d'inscription
Authorized official appointed as manager of a branch office restricted to providing property management services	Property management supervisor	Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Superviseur (gestion immobilière)
Authorized official restricted to providing property management services	Property management representative	Représentant officiel autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Représentant (gestion immobilière)
Salesman restricted to providing property management services	Property management representative	Vendeur immobilier autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Représentant (gestion immobilière)
Authorized official designated as Manitoba representative restricted to providing private sales agent services	Private sales broker	Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba autorisé à n'offrir que des services de vente directe	Courtier (vente directe)
Authorized official appointed as manager of a branch office restricted to providing private sales agent services	Private sales associate broker	Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale autorisé à n'offrir que des services de vente directe par l'entremise d'agents	Courtier associé (vente directe)
Authorized official restricted to providing private sales agent services	Private sales salesperson	Représentant officiel autorisé à n'offrir que des services de vente directe en tant qu'agent	Agent (vente directe)
Salesman restricted to providing private sales agent services	Private sales salesperson	Vendeur immobilier autorisé à n'offrir que des services de vente directe en tant qu'agent	Agent (vente directe)
Authorized official designated as Manitoba representative with a restricted registration	Restricted brokerage broker	Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba et assujetti à des restrictions	Courtier (courtage à exercice restreint)
Authorized official appointed as manager of a branch office with a restricted registration	Restricted brokerage associate broker	Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale et assujetti à des restrictions	Courtier associé (courtage à exercice restreint)
Authorized official with a restricted registration	Restricted brokerage salesperson	Représentant officiel assujetti à des restrictions	Vendeur (courtage à exercice restreint)
Salesman with a restricted registration	Restricted brokerage salesperson	Vendeur immobilier assujetti à des restrictions	Vendeur (courtage à exercice restreint)

2.26(2) If a person's registration under *The Real Estate Brokers Act* is subject to any conditions or restrictions imposed under section 16 of that Act, the person's deemed registration under subsection (1) remains subject to those conditions and restrictions unless the registrar removes them or imposes different terms or conditions under subsection 16(2) of *The Real Estate Services Act*.

2.26(2) Si l'inscription d'une personne sous le régime de la *Loi sur les courtiers en immeubles* est assujettie à des conditions ou restrictions imposées par l'article 16 de cette loi, son inscription réputée en vertu du paragraphe (1) y demeure assujettie sauf si le registraire les supprime ou impose des conditions différentes en vertu du paragraphe 16(2) de la *Loi sur les services immobiliers*.

PART 3

PERSONAL REAL ESTATE CORPORATIONS

Overview

3.1 This Part sets out the circumstances under which a registrant may provide real estate services through a personal real estate corporation.

Registration of personal real estate corporations

3.2(1) A corporation is eligible to apply for registration and be registered if

(a) the corporation is incorporated, formed by amalgamation or continued under *The Corporations Act* and is in good standing under that Act;

(b) the name of the corporation consists of the name of its controlling individual, or a recognizable short form of that name, followed by the words "personal real estate corporation";

(c) all voting shares are legally and beneficially owned by the corporation's controlling individual;

(d) each other share in the capital stock of the corporation is legally and beneficially owned by

(i) the corporation's controlling individual,

(ii) a spouse, common-law partner or child of the controlling individual, within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada), or

(iii) a corporation, each share of the capital stock of which is legally and beneficially owned by a person referred to in subclause (i) or (ii);

(e) the corporation's controlling individual is the president of the corporation and its only director;

(f) the corporation's controlling individual is registered under the Act, or is being registered at the same time as the corporation; and

PARTIE 3

CORPORATIONS IMMOBILIÈRES
PERSONNELLES**Survol**

3.1 La présente partie précise les circonstances dans lesquelles les personnes inscrites peuvent fournir des services immobiliers par l'entremise de corporations immobilières personnelles.

Inscription des corporations immobilières personnelles

3.2(1) Toute personne morale peut présenter une demande d'inscription et être inscrite si les conditions qui suivent sont réunies :

a) elle est constituée en personne morale, issue d'une fusion ou prorogée sous le régime de la *Loi sur les corporations* et est en règle aux termes de cette loi;

b) sa dénomination sociale se compose du nom de son actionnaire contrôlant ou d'une forme abrégée reconnaissable de son nom, accompagné des mots « corporation immobilière personnelle »;

c) ses actions avec droit de vote sont la propriété légale et véritable de son actionnaire contrôlant;

d) les autres actions de son capital-actions sont la propriété légale et véritable :

(i) soit de son actionnaire contrôlant,

(ii) soit du conjoint, du conjoint de fait ou de l'enfant de l'actionnaire contrôlant, au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada),

(iii) soit d'une personne morale dont les actions du capital-actions sont la propriété légale et véritable d'une personne visée au sous-alinéa (i) ou (ii);

e) l'actionnaire contrôlant de la personne morale en est également le président et le seul administrateur;

f) il est déjà inscrit sous le régime de la *Loi* ou le devient en même temps que la personne morale;

(g) the brokerage by which the corporation's controlling individual is engaged, or on whose behalf they intend to provide real estate services, consents to the application.

3.2(2) When a personal real estate corporation is being registered in accordance with subsection (1), it must be registered in the same registration category or categories as its controlling individual.

Automatic suspensions

3.3(1) The registration of a personal real estate corporation is automatically suspended if the registration of its controlling individual is suspended.

3.3(2) The registration of the controlling individual of a personal real estate corporation is automatically suspended if the registration of the corporation is suspended.

Provision of services through personal real estate corporation

3.4(1) Despite subsections 8(1) and (2) and clause 23(1)(b) of the Act, but subject to subsection (2),

(a) a brokerage may engage a personal real estate corporation registered in accordance with section 3.2 to provide real estate services on its behalf; and

(b) the personal real estate corporation may contract with its controlling individual to have that individual provide the services to the brokerage on the corporation's behalf.

3.4(2) A personal real estate corporation may provide real estate services under an arrangement described in subsection (1) only if all of the following conditions are met:

(a) both the corporation and its controlling individual are registrants in good standing, in identical registration categories;

(b) the services are limited to those that may be provided under the registration category or categories of the corporation and its controlling individual;

g) la maison de courtage pour laquelle il travaille ou pour le compte de laquelle il envisage de fournir des services immobiliers consent à la demande.

3.2(2) L'inscription d'une corporation immobilière personnelle en conformité avec le paragraphe (1) se fait dans les mêmes catégories d'inscription que celles dans lesquelles est inscrit son actionnaire contrôlant.

Suspensions automatiques

3.3(1) La suspension de l'inscription de l'actionnaire contrôlant d'une corporation immobilière personnelle entraîne automatiquement la suspension de l'inscription de cette corporation.

3.3(2) La suspension de l'inscription d'une corporation immobilière personnelle entraîne automatiquement la suspension de l'inscription de son actionnaire contrôlant.

Prestation de services par l'entremise de corporations immobilières personnelles

3.4(1) Malgré les paragraphes 8(1) et (2) et l'alinéa 23(1)b) de la *Loi*, mais sous réserve du paragraphe 3.4(2) :

a) toute maison de courtage peut demander à une corporation immobilière personnelle inscrite en conformité avec l'article 3.2 de fournir des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage;

b) toute corporation immobilière personnelle peut conclure un contrat avec son actionnaire contrôlant pour qu'il fournisse ces services pour le compte de la corporation.

3.4(2) Toute corporation immobilière personnelle peut fournir des services immobiliers dans le cadre d'un arrangement visé au paragraphe (1) si les conditions suivantes sont réunies :

a) la corporation et son actionnaire contrôlant sont des personnes en règle et inscrites dans les mêmes catégories;

b) les services se limitent à ceux qui peuvent être fournis conformément à ces catégories;

(c) the real estate services provided by the corporation are

(i) provided solely by the corporation's controlling individual, and

(ii) provided solely on behalf of the brokerage by which the corporation is engaged;

(d) the corporation's controlling individual provides no real estate services other than those described in clause (c);

(e) any persons engaged by the corporation, other than its controlling individual, are not registrants;

(f) the corporation conducts no business other than the provision of real estate services;

(g) neither the corporation nor any of its shareholders are subject to

(i) a unanimous shareholder agreement as defined in *The Corporations Act*, or

(ii) any agreement or proxy that vests a voting right attached to the voting shares of the corporation in a person other than the corporation's controlling individual;

(h) the corporation and its controlling individual otherwise comply with the requirements of this Part.

Services deemed to be provided by controlling individual

3.5(1) For the purposes of the Act and this regulation — not including this Part — when a personal real estate corporation provides real estate services on behalf of a brokerage,

(a) any real estate services provided by the corporation are deemed to have been provided by the corporation's controlling individual;

(b) any offer or agreement received or transmitted by the corporation in respect of a trade in real estate is deemed to have been received or transmitted by the corporation's controlling individual; and

c) ces services fournis par la corporation ne le sont que par l'entremise de son actionnaire contrôlant et pour le compte de la maison de courtage qui a engagé la corporation;

d) l'actionnaire contrôlant de la corporation ne fournit que les services immobiliers visés à l'alinéa c);

e) les personnes au service de la corporation, à l'exception de son actionnaire contrôlant, ne sont pas des personnes inscrites;

f) les seules activités commerciales de la corporation consistent à offrir des services immobiliers;

g) ni la corporation ni ses actionnaires ne sont assujettis à l'un des documents juridiques suivants :

(i) une convention unanime des actionnaires au sens de la *Loi sur les corporations*,

(ii) un contrat ou une procuration qui confèrent à une personne autre que l'actionnaire contrôlant un droit de vote rattaché aux actions avec droit de vote de la corporation;

h) la corporation et son actionnaire contrôlant se conforment aux autres exigences de la présente partie.

Services réputés offerts par l'actionnaire contrôlant

3.5(1) Aux fins de la *Loi* et du présent règlement, à l'exception de la présente partie, lorsqu'une corporation immobilière personnelle fournit des services immobiliers pour le compte d'une maison de courtage :

a) ces services immobiliers sont réputés avoir été fournis par l'actionnaire contrôlant de la corporation;

b) les contrats ou les offres que la corporation reçoit ou transmet dans le cadre d'opérations immobilières sont réputés avoir été reçus ou transmis par son actionnaire contrôlant;

(c) any money or cheque received, disbursed or transmitted by the corporation in respect of a trade in real estate is deemed to have been received, disbursed or transmitted by the corporation's controlling individual.

3.5(2) The fact that a controlling individual of a personal real estate corporation is engaged by that corporation to provide real estate services on behalf of a brokerage does not affect

(a) the controlling individual's liability with respect to the provision of real estate services;

(b) the controlling individual's obligations and responsibilities under the Act and this regulation; and

(c) the application of any provision of the Act or this regulation to the controlling individual.

Application of discipline and enforcement provisions

3.6(1) If a personal real estate corporation commits professional misconduct or conduct unbecoming a registrant, the controlling individual is subject to the same proceedings and enforcement under Part 4 of the Act as if the controlling individual had committed the conduct.

3.6(2) If the controlling individual of a personal real estate corporation commits professional misconduct or conduct unbecoming a registrant, the corporation is subject to the same proceedings and enforcement under Part 4 of the Act as if the corporation had committed the conduct.

Remuneration of controlling individual

3.7 Despite any other provision of this regulation, a personal real estate corporation may provide remuneration to its controlling individual in any manner it sees fit.

c) les sommes ou les chèques que la corporation reçoit, verse ou transmet dans le cadre d'opérations immobilières sont réputés avoir été reçus, versés ou transmis par son actionnaire contrôlant.

3.5(2) Le fait que l'actionnaire contrôlant d'une corporation immobilière personnelle soit engagé par cette dernière en vue de fournir des services immobiliers pour le compte d'une maison de courtage ne porte pas atteinte :

a) à la responsabilité de l'actionnaire contrôlant à l'égard de la prestation de services immobiliers;

b) à ses obligations et attributions sous le régime de la *Loi* et du présent règlement;

c) à l'application de la *Loi* ou du présent règlement à son égard.

Application des dispositions en matière de discipline et d'exécution

3.6(1) Si une corporation immobilière personnelle commet une faute professionnelle ou adopte une conduite indigne d'une personne inscrite, son actionnaire contrôlant est assujéti à la procédure et aux mesures d'exécution prévues à la partie 4 de la *Loi* comme s'il avait lui-même commis l'acte.

3.6(2) Si l'actionnaire contrôlant d'une corporation immobilière personnelle commet une faute professionnelle ou adopte une conduite indigne d'une personne inscrite, la corporation est assujéti à la procédure et aux mesures d'exécution prévues à la partie 4 de la *Loi* comme si elle avait elle-même commis l'acte.

Rémunération de l'actionnaire contrôlant

3.7 Malgré toute autre disposition du présent règlement, une corporation immobilière personnelle peut, de la manière qu'elle juge indiquée, rémunérer son actionnaire contrôlant.

PART 4

PARTIE 4

TRADES IN REAL ESTATE

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Overview

4.1 Sections 27 to 29 of the Act allow the commission to prescribe specific forms or terms and conditions for offers of purchase and sale and acceptances of those offers. This Part sets out these requirements.

Survol

4.1 Les articles 27 à 29 de la *Loi* permettent à la commission de prévoir des formules ou des conditions précises pour les offres d'achat et de vente ainsi que pour leur acceptation. La présente partie les énonce.

OFFERS AND ACCEPTANCES

OFFRES ET ACCEPTATIONS

Form of offer for residential real estate

4.2 For the purpose of subsections 27(4) and 29(1) of the Act,

(a) an offer to purchase a completed single-family residential house, and the acceptance of the offer, must be in the form of Form 1 of Schedule B;

(b) an offer to purchase a completed single-family residential unit in a condominium, and the acceptance of the offer, must be in the form of Form 2 of Schedule B;

(c) an offer to purchase must include Form 3 of Schedule B if the offer to purchase

(i) is in the form of Form 1 or Form 2 of Schedule B, and

(ii) provides for the assumption, by the purchaser, of all or part of a mortgage registered against the real estate;

(d) if an offer to purchase includes additional terms or conditions, those terms or conditions must be set out in the form of Form 4 of Schedule B; and

(e) an offer to purchase may include the Seller's Homestead Act Statements in the form of Form 5 of Schedule B.

Required content for all offers

4.3 Every offer to trade in real estate must contain the following information:

Formules

4.2 Aux fins des paragraphes 27(4) et 29(1) de la *Loi* :

a) pour préparer l'offre d'achat d'une maison dont la construction est terminée ainsi que l'acceptation de l'offre, il faut utiliser la formule 1 de l'annexe B;

b) pour préparer l'offre d'achat d'un condominium dont la construction est terminée ainsi que l'acceptation de l'offre, il faut utiliser la formule 2 de l'annexe B;

c) l'offre d'achat doit comprendre la formule 3 de l'annexe B si, à la fois :

(i) la formule 1 ou 2 de l'annexe B a été utilisée,

(ii) l'offre prévoit la prise en charge totale ou partielle, par l'acheteur, de l'hypothèque grevant le bien-fonds;

d) si une offre d'achat contient des conditions additionnelles, il faut les énoncer à la formule 4 de l'annexe B;

e) l'offre d'achat peut contenir la déclaration du vendeur en application de la *Loi sur la propriété familiale* correspondant à la formule 5 de l'annexe B.

Contenu des offres

4.3 Toute offre relative à des opérations immobilières contient les renseignements suivants :

- (a) the date on which the offer is made;
- (b) the names and addresses of the offeror and offeree;
- (c) the street address or legal description of the real estate;
- (d) the price offered by the offeror and the terms and conditions of the purchase or lease;
- (e) the amount of the deposit, if any, made by the offeror at the time of the offer and, if there is a deposit,
- (i) whether or not it is to form part of the purchase price or one or more lease payments, and
 - (ii) the method of payment and to whom it is to be paid;
- (f) any promise, undertaking or guarantee made or given by the brokerage, or made or given by a registrant engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf, that they will
- (i) arrange the resale or re-leasing of the property for the offeror,
 - (ii) purchase or lease, or obtain a purchaser or lessor, for any real estate owned or leased by the offeror,
 - (iii) procure or arrange a mortgage or lease or an extension or renewal of a mortgage or lease for the offeror, or
 - (iv) purchase or obtain a purchaser for a mortgage or in any other way obtain a loan for the offeror;
- (g) a brief description and list of the chattels that are to be included in the sale price or lease;
- (h) the date of possession by the offeror and whether possession will be vacant or otherwise;
- (i) the date of adjustments;
- (j) the date by which the offer must be accepted by the offeree;
- a) la date à laquelle elle est faite;
- b) les noms et adresses de l'offrant et du destinataire;
- c) l'adresse municipale ou la description officielle du bien-fonds;
- d) le prix offert par l'offrant et les conditions d'achat ou de location;
- e) si l'offrant effectue un dépôt au moment de l'offre, le montant du dépôt, le mode de paiement et le nom du destinataire du paiement sont indiqués, et il est précisé si le dépôt constitue ou non une partie du prix d'achat ou un ou plusieurs paiements de location;
- f) la promesse faite, l'engagement pris ou la garantie donnée par la maison de courtage ou par une personne inscrite à son service ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage qu'elle prendra l'une des mesures suivantes :
- (i) s'occuper de la revente ou de la relocation de la propriété pour l'offrant,
 - (ii) acheter ou louer des biens immeubles qui appartiennent à l'offrant ou qu'il loue, ou trouver un acheteur ou un locateur à leur égard,
 - (iii) procurer à l'offrant une hypothèque ou un bail ou la prorogation ou le renouvellement d'une hypothèque ou d'un bail,
 - (iv) obtenir un prêt pour l'offrant, notamment en achetant une hypothèque ou en trouvant un acheteur à son égard;
- g) une liste et une brève description des biens meubles inclus dans le prix de vente ou de location;
- h) la date de prise de possession par l'offrant; il y est également précisé si la possession sera inoccupée ou non;
- i) la date des rajustements;
- j) la date limite d'acceptation de l'offre par le destinataire;

(k) the name of the brokerage by which the offer was obtained and, and, if applicable, the registrant engaged by that brokerage or providing real estate services on its behalf.

Required content for acceptance

4.4 An offer to trade in real estate that is submitted through a registrant and is accepted must show

- (a) the date of the acceptance; and
- (b) the total amount of remuneration payable, if any, stated as either a percentage of the value of the trade or a fixed amount agreed upon before the trade.

Effect of non-compliance

4.5 If an offer to trade in real estate that is submitted through a registrant does not comply with section 4.2, 4.3 or 4.4, the registrant is not entitled to remuneration in respect of the trade.

Copy to brokerage

4.6 A registrant other than a brokerage who, as part of a trade in real estate, receives or transmits an offer, agreement or acceptance in respect of that trade must provide a copy of the offer, agreement or acceptance to the brokerage by which they are engaged, or on whose behalf they are providing real estate services, as soon as practicable.

Inducement to be in writing

4.7 A registrant must not make a promise or give an undertaking or guarantee to do any of the following as an inducement to procure a trade in real estate, unless the promise, undertaking or guarantee is in writing, signed by the registrant and delivered to the person to whom it is made:

- (a) arrange a resale of any real estate for a person who offers to purchase it;
- (b) purchase, or obtain a purchaser for, any real estate;
- (c) procure or arrange a mortgage, or an extension or renewal of a mortgage or lease;

k) la dénomination sociale de la maison de courtage par l'entremise de laquelle l'offre a été reçue et, le cas échéant, le nom de la personne inscrite au service de cette maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage.

Contenu de l'acceptation

4.4 L'offre d'effectuer une opération immobilière qui est soumise par l'entremise d'une personne inscrite et qui est acceptée doit préciser ce qui suit :

- a) la date de l'acceptation;
- b) le montant total de la rémunération exigible, le cas échéant, exprimé sous forme de pourcentage de la valeur de l'opération ou de montant fixe convenu avant l'opération.

Effet de toute non-conformité

4.5 Si une offre d'effectuer une opération immobilière soumise par l'entremise d'une personne inscrite n'est pas conforme à l'article 4.2, 4.3 ou 4.4, cette dernière n'a droit à aucune rémunération à l'égard de l'opération.

Copie à la maison de courtage

4.6 Toute personne inscrite autre que la maison de courtage qui, dans le cadre d'une opération immobilière, reçoit ou transmet une offre, un contrat ou une acceptation relativement à cette opération immobilière fournit dès que possible une copie de ce document à la maison de courtage pour laquelle elle travaille ou pour le compte de laquelle elle fournit des services immobiliers.

Incitation écrite

4.7 Nulle personne inscrite ne peut faire de promesse, prendre d'engagement, ni donner de garantie à l'égard des éléments qui suivent dans le but d'inciter une personne à conclure une opération immobilière sauf si elle le fait au moyen d'un écrit qu'elle signe et remet au destinataire :

- a) organiser la revente de biens-fonds pour une personne offrant de les acheter;
- b) acheter des biens-fonds ou trouver un acheteur à leur égard;
- c) procurer une hypothèque ou la prorogation ou le renouvellement d'une hypothèque ou d'un bail;

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

d) obtenir un prêt pour une personne, notamment en achetant une hypothèque ou en trouvant un acheteur à son égard.

REMUNERATION

Money to be turned over to brokerage

4.8 A registrant, other than a brokerage, receiving any money in respect of a trade in real estate must immediately turn that money over to the brokerage by which they are engaged or on whose behalf they are providing real estate services.

Prohibited forms of remuneration

4.9(1) Subject to subsection (2), a registrant must not receive remuneration for a trade in real estate unless the remuneration is determined as

- (a) a percentage of the value of the trade; or
- (b) a fixed amount agreed upon before the trade.

4.9(2) Subsection (1) does not prohibit a brokerage from splitting any remuneration received by it with another brokerage on any terms agreed to between them.

4.9(3) A registrant must not request or receive remuneration based on the difference between the price at which real estate was listed for sale with the registrant and the actual sale price obtained.

Payment of remuneration to non-registrant

4.10 The following are exempt from the prohibition in subsection 82(2) of the Act against the payment of remuneration to a non-registrant:

- (a) the splitting of remuneration paid to a brokerage with a brokerage registered under a similar Act of another province or territory of Canada;

RÉMUNÉRATION

Remise des sommes à la maison de courtage

4.8 Toute personne inscrite autre qu'une maison de courtage qui reçoit une somme relativement à une opération immobilière la remet immédiatement à la maison de courtage pour laquelle elle travaille ou pour le compte de laquelle elle fournit des services immobiliers.

Formes de rémunération interdites

4.9(1) Sous réserve du paragraphe (2), la seule forme de rémunération que peut recevoir une personne inscrite, pour une opération immobilière, est l'une des suivantes :

- a) un pourcentage de la valeur de l'opération;
- b) un montant fixe convenu avant l'opération.

4.9(2) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet d'interdire à une maison de courtage de partager la rémunération qu'elle a reçue avec une autre maison de courtage selon les modalités convenues entre elles.

4.9(3) Il est interdit à une personne inscrite de demander ou de recevoir une rémunération fondée sur la différence entre le prix auquel elle avait mis le bien-fonds en vente et le prix obtenu.

Paiement d'une rémunération à une personne non inscrite

4.10 Le paragraphe 82(2) de la *Loi*, qui interdit la rémunération des personnes non inscrites, ne s'applique pas aux cas suivants :

- a) le partage d'une rémunération versée à une maison de courtage avec une autre maison de courtage inscrite sous le régime d'une loi similaire d'une autre province ou d'un territoire du Canada;

(b) the splitting of remuneration paid to a brokerage with, or payment of a salary or fee to, a brokerage registered under a similar Act of a jurisdiction outside Canada if that person is not in violation of any applicable Manitoba law.

No remuneration to registrant purchasing or leasing real estate

4.11(1) Despite the terms of any agreement, the owner of specific real estate is not liable to pay remuneration to a registrant in respect of a trade in real estate if the real estate, or an interest in it, is purchased or leased by the registrant or any of the following:

- (a) if the registrant is a partnership, any partner of the registrant;
- (b) if the registrant is a corporation, any director or officer of the corporation or any person with a material interest in the corporation;
- (c) if the registrant is a brokerage, any salesperson, broker, associate broker, representative, manager or supervisor of the registrant;
- (d) a spouse, common-law partner, child or nominee of the registrant or of any individual included in clauses (a) to (c);
- (e) any corporation, firm, partnership, association or syndicate, or any other unincorporated organization, in which a person included in clauses (a) to (d) has a material interest.

4.11(2) For the purposes of this section, a person is considered to have a material interest in

- (a) a corporation if the person holds 5% or more of the corporation's equity or voting securities; and
- (b) a firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization if the person legally or beneficially holds 5% or more of its capital or is entitled to receive 5% or more of its profits.

b) le partage d'une rémunération versée à une maison de courtage avec une autre maison de courtage inscrite sous le régime d'une loi similaire d'un autre ressort que le Canada ou le paiement d'un salaire ou de droits à celle-ci, pourvu qu'elle ne contrevienne à aucune loi applicable du Manitoba.

Achat ou location du bien-fonds par la personne inscrite

4.11(1) Malgré les conditions du contrat, le propriétaire d'un bien-fonds n'est pas tenu de rémunérer une personne inscrite à l'égard d'une opération immobilière si elle-même ou les personnes ou organismes qui suivent achètent ou louent ce bien-fonds ou un intérêt dans celui-ci :

- a) si la personne inscrite est une société en nom collectif, tout associé de la personne inscrite;
- b) si elle est une personne morale, tout administrateur ou tout dirigeant de la personne morale ou toute personne y ayant des intérêts importants;
- c) si elle est une maison de courtage, tout vendeur, tout courtier, tout courtier associé, tout représentant, tout directeur ou tout superviseur de la personne inscrite;
- d) le conjoint ou conjoint de fait, l'enfant ou le nominataire de la personne inscrite ou de tout autre particulier visé par les alinéas a) à c);
- e) toute personne morale, firme, société en nom collectif, association ou tout syndicat, ou tout autre organisme sans personnalité morale, dans lequel une personne énumérée aux alinéas a) à d) possède des intérêts importants.

4.11(2) Aux fins du présent article, il est considéré qu'une personne a des intérêts importants dans :

- a) une personne morale si elle détient au moins 5 % de ses titres de capitaux propres ou de ses titres avec droit de vote;

4.11(3) In a case where a registrant would be entitled to a portion of the total remuneration payable in respect of a trade in real estate but for the application of subsection (1), the total remuneration payable by the vendor is reduced by the amount to which the registrant becomes disentitled under subsection (1).

M.R. 136/2022

b) un organisme non doté de la personnalité morale, notamment une firme, une société en nom collectif, une association ou un syndicat, si la personne détient légalement ou véritablement au moins 5 % de son capital ou si elle a le droit de recevoir au moins 5 % de ses bénéfices.

4.11(3) Advenant le cas où une personne inscrite aurait droit, sans l'application du paragraphe (1), à une partie de la rémunération exigible relativement à une opération immobilière, la rémunération totale payable par le vendeur est réduite du montant auquel la personne inscrite n'a plus droit au titre de ce paragraphe.

R.M. 136/2022

SELF-DEALING AND RELATED-PARTY TRANSACTIONS

Restriction on purchasing by registrant

4.12 An individual registrant or personal real estate corporation must not purchase real estate on their own behalf or on behalf of a person related to the registrant for the primary purpose of reselling the real estate at a profit.

Disclosure to brokerage

4.13 An individual registrant or personal real estate corporation engaging in a trade in real estate on their own behalf or on behalf of a person related to the registrant must

(a) engage in the trade through a brokerage, unless it is an isolated trade not made in the course of successive trades in real estate of a similar nature;

(b) notify the brokerage by which the registrant is engaged, or on whose behalf they are providing real estate services, before engaging in the trade;

(c) have all of their advertisements in respect of the trade pre-approved by the brokerage by which the registrant is engaged, or on whose behalf they are providing real estate services; and

OPÉRATIONS AVEC APPARENTÉS ET ENTRE APPARENTÉS

Restrictions applicables aux achats de bien-fonds par des particuliers inscrits

4.12 Il est interdit aux particuliers inscrits et aux corporations immobilières personnelles d'acheter des biens-fonds pour leur propre compte ou pour le compte d'un apparenté dans le principal but de les revendre à profit.

Communication de renseignements à la maison de courtage

4.13 Les particuliers inscrits ou les corporations immobilières personnelles qui effectuent une opération immobilière pour leur propre compte ou pour le compte d'un apparenté :

a) effectuent l'opération par l'entremise d'une maison de courtage sauf s'il s'agit d'une opération isolée ou qui n'est pas exécutée dans le cadre d'opérations immobilières successives de même nature;

b) avisent la maison de courtage pour laquelle ils travaillent ou pour le compte de laquelle ils fournissent des services immobiliers avant d'effectuer l'opération immobilière;

c) font approuver au préalable toute la publicité relative à l'opération par la maison de courtage pour laquelle ils travaillent ou pour le compte de laquelle ils fournissent des services immobiliers;

(d) immediately after completing the trade, provide the brokerage by which the registrant is engaged, or on whose behalf they are providing real estate services, with the following information:

- (i) the nature and date of the trade,
- (ii) the names of the parties,
- (iii) the address of the real estate,
- (iv) confirmation that the registrant followed the disclosure requirements set out in section 4.14, and
- (v) any other information the brokerage may require.

M.R. 136/2022

Disclosure to other parties

4.14(1) If applicable, a person engaging in a trade in real estate must disclose the following in writing to each person interested in the trade:

- (a) that the person is a registrant;
- (b) that the person is related to a registrant, and how the person is related;
- (c) that section 4.11 prevents a particular registrant from receiving remuneration in respect of the trade;
- (d) that the total amount of remuneration payable in respect of the trade is to be reduced in accordance with subsection 4.11(3);
- (e) that section 31 of the Act prevents the listing brokerage from receiving remuneration in respect of the trade.

4.14(2) A disclosure required under subsection (1) must be made as soon as practicable after the person required to make the disclosure becomes aware of their obligation to do so.

d) dès que l'opération est complétée, fournissent, à la maison de courtage pour laquelle ils travaillent ou pour le compte de laquelle ils fournissent des services immobiliers, les renseignements suivants :

- (i) la nature et la date de l'opération,
- (ii) le nom des parties,
- (iii) l'adresse du bien-fonds,
- (iv) la confirmation qu'ils se sont conformés aux exigences en matière de communication de renseignements que prévoit l'article 4.14,
- (v) tout autre renseignement que la maison de courtage demande.

R.M. 136/2022

Communication de renseignements aux autres parties

4.14(1) S'ils s'appliquent à elle, toute personne qui effectue une opération immobilière communique par écrit les renseignements qui suivent à chaque personne intéressée par l'opération :

- a) le fait qu'elle est une personne inscrite;
- b) le fait qu'elle est apparentée à une personne inscrite et la nature du lien qui les unit;
- c) le fait que l'article 4.11 empêche une personne inscrite en particulier de se faire payer pour l'opération;
- d) le fait que le montant total de la rémunération exigible relativement à l'opération doit être réduit en conformité avec le paragraphe 4.11(3);
- e) le fait que l'article 31 de la *Loi* empêche la maison de courtage inscriptrice de se faire payer pour l'opération.

4.14(2) Les renseignements visés au paragraphe (1) sont communiqués dès que possible à partir du moment où la personne qui est tenue de les communiquer a pris connaissance de son obligation de le faire.

4.14(3) If the trade in real estate involves the presentation of a written offer, the disclosure must be included in the offer in writing, even if the disclosure has previously been made in a different manner.

M.R. 136/2022

Registrant not to submit contravening offer

4.15 A registrant must not submit or transmit for submission an offer to trade in real estate if

- (a) the registrant has failed to make a disclosure in respect of the offer required under section 30 of the Act or section 4.14; or
- (b) the registrant knows that another registrant or a person related to that registrant has failed to make a disclosure in respect of the offer required under section 30 of the Act or section 4.14.

M.R. 136/2022

Meaning of "related"

4.16(1) For the purpose of section 30 of the Act and for the purposes of this regulation — but not for the purpose of section 31 of the Act — "**related**", in respect of a registrant, means any of the following:

- (a) if the registrant is a partnership, any partner of the registrant;
- (b) if the registrant is a corporation, any director or officer of the corporation or any person with a material interest in the corporation;
- (c) if the registrant is a brokerage, any salesperson, broker, associate broker, representative, manager or supervisor of the registrant;
- (d) the spouse or common-law partner, or any parent, step-parent, child, step-child, sibling or step-sibling of the registrant or of any individual included in clauses (a) to (c);

4.14(3) Si la présentation d'une offre écrite est prévue dans le cadre de l'opération immobilière, les renseignements exigés sont communiqués par écrit dans l'offre, et ce, même s'ils ont été communiqués antérieurement d'une autre manière.

R.M. 136/2022

Offre contrevenant à l'obligation de communication des renseignements

4.15 Il est interdit à toute personne inscrite de présenter ou de transmettre en vue de sa présentation une offre ayant pour objet une opération immobilière dans les cas suivants :

- a) la personne inscrite a omis de communiquer des renseignements exigés par l'article 30 de la *Loi* ou l'article 4.14 du présent règlement relativement à l'offre;
- b) elle sait qu'une autre personne inscrite ou qu'un apparenté de celle-ci a omis de communiquer des renseignements exigés par l'article 30 de la *Loi* ou l'article 4.14 du présent règlement relativement à l'offre.

R.M. 136/2022

Sens d'« apparenté »

4.16(1) Aux fins du présent règlement et de l'article 30 — mais non l'article 31 — de la *Loi*, un « **apparenté** », par rapport à une personne inscrite, est l'une des personnes ou l'un des organismes suivants :

- a) si la personne inscrite est une société en nom collectif, tout associé de la personne inscrite;
- b) si elle est une personne morale, tout administrateur ou tout dirigeant de la personne morale ou toute personne y ayant des intérêts importants;
- c) si elle est une maison de courtage, tout vendeur, tout courtier, tout courtier associé, tout représentant, tout directeur ou tout superviseur de la personne inscrite;
- d) le conjoint ou conjoint de fait ou tout parent, tout beau-parent, tout enfant, tout beau-fils, toute belle-fille, tout frère, toute sœur, tout demi-frère ou toute demi-sœur de la personne inscrite ou de tout autre particulier visé par les alinéas a) à c);

(e) any corporation, firm, partnership, association or syndicate, or any other unincorporated organization, in which the registrant or a person included in clauses (a) to (d) has a material interest.

4.16(2) For the purposes of section 31 of the Act, "**related**", in respect of a registrant, means any of the following:

(a) if the registrant is a partnership, any partner of the registrant;

(b) if the registrant is a corporation, any director or officer of the corporation or any person with a material interest in the corporation;

(c) if the registrant is a brokerage, any salesperson, broker, associate broker, representative, manager or supervisor of the registrant;

(d) a spouse, common-law partner, child or nominee of the registrant or of any individual included in clauses (a) to (c);

(e) any corporation, firm, partnership, association or syndicate, or any other unincorporated organization, in which a person included in clauses (a) to (d) has a material interest.

4.16(3) For the purposes of this section, a person is considered to have a material interest in

(a) a corporation if the person holds 5% or more of the corporation's equity or voting securities, determined based on market value; and

(b) a firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization if the person legally or beneficially holds 5% or more of its capital or is entitled to receive 5% or more of its profits.

e) toute personne morale, firme, société en nom collectif, association ou tout syndicat, ou tout autre organisme sans personnalité morale, dans lequel la personne inscrite ou une personne visée dans les alinéas a) à d) possède des intérêts importants.

4.16(2) Aux fins de l'article 31 de la Loi, un « **apparenté** », par rapport à une personne inscrite, est l'une des personnes ou l'un des organismes suivants :

a) si la personne inscrite est une société en nom collectif, tout associé de la personne inscrite;

b) si elle est une personne morale, tout administrateur ou tout dirigeant de la personne morale ou toute personne y ayant des intérêts importants;

c) si elle est une maison de courtage, tout vendeur, tout courtier, tout courtier associé, tout représentant, tout directeur ou tout superviseur de la personne inscrite;

d) le conjoint ou conjoint de fait, l'enfant ou le nominataire de la personne inscrite ou de tout autre particulier visé par les alinéas a) à c);

e) toute personne morale, firme, société en nom collectif, association ou tout syndicat, ou tout autre organisme sans personnalité morale, dans lequel une personne énumérée aux alinéas a) à d) possède des intérêts importants.

4.16(3) Aux fins du présent article, il est considéré qu'une personne a des intérêts importants dans :

a) une personne morale si elle détient au moins 5 % de ses titres capitaux propres ou de ses titres avec droit de vote, cette évaluation étant effectuée en fonction de la valeur marchande;

b) un organisme non doté de la personnalité morale, notamment une firme, une société en nom collectif, une association ou un syndicat, si la personne détient légalement ou véritablement au moins 5 % de son capital ou si elle a le droit de recevoir au moins 5 % de ses bénéfices.

PART 5

PARTIE 5

TRUST ACCOUNTS

COMPTES EN FIDUCIE

Overview

5.1 Section 38 of the Act requires a brokerage that provides trading services or property management services, or any other category of real estate services prescribed by the regulations, to maintain trust accounts. This Part sets out the rules and requirements for such trust accounts.

Survol

5.1 L'article 38 de la *Loi* exige que toute maison de courtage fournissant des services immobiliers réglementaires, notamment des services d'opérations immobilières ou de gestion immobilière, tienne des comptes en fiducie. La présente partie fixe les règles et exigences applicables à de tels comptes.

KEEPING OF ACCOUNTS

TENUE DE COMPTES

Exemption for private sales brokerages

5.2 Private sales brokerages are exempt from any obligation under section 38 of the Act in respect of the real estate services they perform in accordance with their registration in the private sales brokerage registration category.

Exemption pour les maisons de courtage qui effectuent de la vente directe

5.2 Les maisons de courtage qui effectuent de la vente directe sont exemptées des obligations prévues à l'article 38 de la *Loi* relativement aux services immobiliers qu'elles fournissent en conformité avec leur inscription dans cette catégorie.

Application of Part to trust companies

5.3(1) In the case of a trust company, this Part applies only to its trust accounts maintained in respect of real estate services.

Application aux compagnies en fiducie

5.3(1) La présente partie ne s'applique qu'aux comptes en fiducie que les compagnies de fiducie tiennent relativement à des services immobiliers.

5.3(2) Unless exempt under the terms and conditions of its registration under the Act, a trust company that is registered in a brokerage category must

5.3(2) Sauf si les conditions de son inscription lui donnent droit à une exemption en vertu de la *Loi*, toute compagnie de fiducie inscrite dans une catégorie de maison de courtage :

(a) keep one or more trust accounts for its trading services and property management services; and

a) doit tenir un ou plusieurs comptes en fiducie pour ses services d'opérations immobilières et de gestion immobilière;

(b) shall not use these trust accounts for anything other than its trading services and property management services.

b) ne peut utiliser ces comptes à d'autres fins.

**Brokerage to advise where trust accounts are kept
5.4**

A brokerage must advise the registrar in writing, within 14 days of opening, moving or closing a trust account maintained for trading services or property management services, of

- (a) the name, address, branch and telephone number of the financial institution at which the trust account is kept;
- (b) the account number of the trust account; and
- (c) the date on which the account was opened, moved or closed.

TRUST MONEY

Paying money into trust

5.5(1) Subject to subsection (2), a registrant receiving trust money required, under the Act or this regulation, to be paid into a trust account or a client's account must pay the money into the account by the end of the next business day after it is received.

5.5(2) If the money is received by cheque, then instead of depositing it, by the end of the next business day after the cheque is received, the registrant may present, or have a person present, the cheque at the financial institution on which it is drawn, in which case

- (a) if the financial institution certifies the cheque or issues a bank draft or money order instead of a cheque, the registrant must deposit the cheque, bank draft or money order by the end of the business day following the certification or issuance; or
- (b) if the financial institution refuses to certify the cheque or issue a bank draft or money order instead of a cheque, the registrant may treat the cheque as dishonoured.

**Communication obligatoire de renseignements sur les comptes en fiducie
5.4**

Toute maison de courtage communique par écrit au registraire, dans les 14 jours qui suivent la date d'ouverture, de transfert ou de fermeture d'un compte en fiducie tenu pour des services d'opérations immobilières ou de gestion immobilière, les renseignements suivants :

- a) le nom, l'adresse, la succursale et le numéro de téléphone de l'établissement financier où est tenu le compte en fiducie;
- b) le numéro du compte;
- c) la date à laquelle le compte a été ouvert, transféré ou fermé.

SOMMES EN FIDUCIE

Versements dans le compte

5.5(1) Sous réserve du paragraphe (2), toute personne inscrite qui reçoit des sommes en fiducie devant être déposées, en vertu de la *Loi* ou du présent règlement, dans un compte en fiducie ou dans le compte d'un client les y dépose au plus tard à l'expiration du jour ouvrable qui suit leur réception.

5.5(2) Si le paiement est fait par chèque, au lieu de déposer le chèque, la personne inscrite peut, au plus tard à l'expiration du jour ouvrable qui suit sa réception, présenter, ou faire en sorte que soit présenté par une autre personne, le chèque à l'établissement financier auquel il est libellé, auquel cas :

- a) si l'établissement financier vise le chèque ou délivre une traite bancaire ou un mandat bancaire au lieu d'un chèque, la personne inscrite dépose le chèque, la traite bancaire ou le mandat bancaire au plus tard à l'expiration du jour ouvrable suivant la certification ou l'émission;
- b) si l'établissement financier refuse de viser le chèque ou de délivrer une traite bancaire ou un mandat bancaire au lieu d'un chèque, la personne inscrite peut considérer le chèque comme étant impayé.

Deposits

5.6(1) A brokerage, or a registrant engaged by a brokerage or providing real estate services on its behalf, receiving a cash deposit in respect of an offer to trade in real estate must issue a receipt for the deposit and leave a copy of the receipt with each of the offeror and the offeree.

5.6(2) A brokerage, or a registrant engaged by a brokerage or providing real estate services on its behalf, receiving a deposit in respect of an offer to trade in real estate must, despite section 5.5, deposit or transfer the money in accordance with the following rules:

1. If the deposit is paid in cash, then, unless Rule 2 applies, the brokerage or registrant must deposit the money in the brokerage's trust account by the end of the next business day after it is received.
2. If the deposit is paid in cash to a buyer's brokerage that is not also the listing brokerage, then
 - (a) the buyer's brokerage must deposit the money into its trust account by the end of the next business day after it is received;
 - (b) by the end of the next business day after the offer is accepted, the buyer's brokerage must transfer the money into the listing brokerage's trust account or issue and send a trust cheque for the amount to the listing brokerage; and
 - (c) the listing brokerage must deposit the trust cheque, if any, by the end of the next business day after its receipt.
3. If the deposit is paid by cheque, then the brokerage or registrant must forward the cheque to the listing brokerage within the time set out in the offer or, if the offer does not state a time for making the deposit, forward the cheque together with the offer.

If the offer is accepted, then by the end of the next business day after the listing brokerage receives the cheque, the listing brokerage must

- (a) deposit the cheque in its trust account; or

Dépôts

5.6(1) La maison de courtage, ou la personne inscrite engagée par elle ou pour le compte de laquelle elle fournit des services immobiliers, qui reçoit un dépôt en espèces relativement à une offre d'opération immobilière émet un reçu pour le dépôt et en remet une copie à l'offrant et au destinataire de l'offre.

5.6(2) Malgré l'article 5.5, la maison de courtage, ou la personne inscrite engagée par elle ou pour le compte de laquelle elle fournit des services immobiliers, qui reçoit un dépôt relativement à une offre d'opération immobilière doit déposer ou transférer l'argent en conformité avec les règles suivantes :

1. À moins que la Règle 2 ne s'applique, si le dépôt est payé en espèces, la maison de courtage ou la personne inscrite dépose l'argent dans le compte en fiducie de la maison de courtage au plus tard à l'expiration du jour ouvrable suivant sa réception.
2. Si le dépôt est payé en espèces à une maison de courtage de l'acheteur qui n'est pas aussi la maison de courtage inscriptrice, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) la maison de courtage de l'acheteur dépose l'argent dans son compte en fiducie au plus tard à la date d'expiration du jour ouvrable suivant sa réception;
 - b) au plus tard à l'expiration du jour ouvrable suivant la date d'acceptation de l'offre, elle transfère l'argent dans le compte en fiducie de la maison de courtage inscriptrice ou délivre un chèque tiré sur un compte de fiducie et l'envoie à la maison de courtage inscriptrice;
 - c) le cas échéant, la maison de courtage inscriptrice dépose le chèque au plus tard à l'expiration du jour ouvrable suivant sa réception.
3. Si le dépôt est payé par chèque, la maison de courtage ou la personne inscrite fait parvenir à la maison de courtage inscriptrice le chèque dans le délai indiqué dans l'offre ou, si aucune date de dépôt n'y est indiquée, lui fait parvenir le chèque accompagné de l'offre.

(b) present, or have a person present, the cheque at the financial institution on which the cheque is drawn, in which case

(i) if the financial institution certifies the cheque or issues a bank draft or money order instead of a cheque, the brokerage or registrant must deposit the cheque, bank draft or money order in the brokerage's trust account by the end of the business day following the certification or issuance, or

(ii) if the financial institution refuses to certify the cheque or issue a bank draft or money order instead of a cheque, the brokerage or registrant may treat the cheque as dishonoured.

Commissions and other remuneration for trades in real estate

5.7(1) In this section, "**commission**" means an amount paid to a brokerage as remuneration for a trade in real estate.

5.7(2) A commission or other payment received by a brokerage as remuneration for a trade in real estate, other than a share of commission received from another brokerage,

- (a) constitutes trust money;
- (b) must be paid into the brokerage's trust account; and
- (c) must be recorded as being held in trust for the person liable to pay the commission or other remuneration.

This subsection applies even if the commission or other remuneration has already been earned.

Si l'offre est acceptée, la maison de courtage inscriptrice doit, avant la fin du jour ouvrable suivant la date de réception du chèque :

a) soit déposer le chèque dans son compte en fiducie;

b) soit présenter, ou faire en sorte que soit présenté par une autre personne, le chèque à l'établissement financier auquel il est libellé, auquel cas :

(i) si l'établissement financier vise le chèque ou délivre une traite bancaire ou un mandat bancaire au lieu d'un chèque, la maison de courtage ou la personne inscrite dépose le chèque, la traite bancaire ou le mandat bancaire dans le compte en fiducie de la maison de courtage au plus tard à l'expiration du jour ouvrable suivant la certification ou l'émission,

(ii) si l'établissement financier refuse de viser le chèque ou de délivrer une traite bancaire ou un mandat bancaire au lieu d'un chèque, la maison de courtage ou la personne inscrite peut considérer le chèque comme étant impayé.

Rémunération des opérations immobilières

5.7(1) Dans le présent article, « **commission** » s'entend de toute somme versée à une maison de courtage à titre de rémunération d'une opération immobilière.

5.7(2) À l'exception d'une part de commission que lui cède une autre maison de courtage, toute rémunération d'opération immobilière versée à une maison de courtage, notamment une commission :

- a) constitue une somme en fiducie;
- b) est versée dans le compte en fiducie de la maison de courtage;
- c) est consignée comme étant détenue en fiducie pour la personne tenue de la payer.

Le présent paragraphe s'applique même si la rémunération a déjà été perçue.

5.7(3) A commission or other payment received by a brokerage as remuneration for a trade in real estate that has been earned must be paid out of a trust account in accordance with the following rules:

(a) any share of the commission or other remuneration payable to another brokerage must be paid directly out of the trust account;

(b) once the amount payable under clause (a) has been paid, the remainder, if any, must be paid into a general account of the brokerage or an account maintained by the brokerage for the purpose of paying commissions or other remuneration to registrants engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf;

(c) from the account referred to in clause (b), the brokerage must pay any commission or other remuneration owing to registrants engaged by the brokerage, or providing real estate services on its behalf, in respect of the trade.

5.7(4) For the purpose of clause (3)(a), if the amount of commission or other remuneration received by the brokerage is less than the amount actually owing, the two brokerages may agree on how the money is to be divided between them. In the absence of an agreement, the brokerage that received the money must not transfer any of it into its general account until the other brokerage has been paid in full.

Property management receipts and expenses

5.8(1) A brokerage, or a registrant engaged by a brokerage or providing real estate services on its behalf, must direct all financial transactions related to property management services provided by the brokerage or registrant, except fees received for services rendered and invoiced by the brokerage, through

(a) the brokerage's trust account; or

(b) the bank account of the brokerage's client in respect of the property management services provided.

5.7(3) Toute rémunération d'opération immobilière reçue par une maison de courtage est payée à même un compte en fiducie en conformité avec les règles suivantes :

a) toute part de la rémunération qui est payable à une autre maison de courtage provient directement du compte en fiducie;

b) lorsque la somme exigible en vertu de l'alinéa a) a été versée, le reliquat, s'il en est, est versé dans un compte général de la maison de courtage ou dans un compte tenu par elle dans le but de rémunérer les personnes inscrites qui travaillent pour elle ou qui fournissent des services immobiliers pour son compte;

c) la maison de courtage rémunère les personnes inscrites qui travaillent pour elle ou qui fournissent des services immobiliers pour son compte à même le compte visé à l'alinéa b), à l'égard de l'opération.

5.7(4) Aux fins de l'alinéa (3)a), si le montant de la rémunération que reçoit la maison de courtage est inférieur à celui qu'elle doit à l'autre maison de courtage, les deux maisons peuvent convenir de la façon dont elles diviseront l'argent entre elles. À défaut d'une entente, celle qui a reçu la somme ne peut en transférer quelque partie que ce soit dans son compte général avant que l'autre n'ait été intégralement payée.

Recettes et dépenses liées à la gestion immobilière

5.8(1) La maison de courtage ou la personne inscrite qu'elle engage ou qui fournit des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage effectue les opérations financières liées aux services de gestion immobilière qu'elle fournit, à l'exception des sommes reçues pour les services rendus et facturés par la maison de courtage, à même :

a) soit le compte en fiducie de la maison de courtage;

b) soit le compte bancaire du client de la maison de courtage relativement aux services de gestion immobilière fournis.

5.8(2) A brokerage, or a registrant engaged by a brokerage or providing real estate services on its behalf, must ensure that any agreement by which the brokerage or registrant provides property management services

- (a) is in writing;
- (b) stipulates the account through which financial transactions related to the provision of the property management services are to be directed; and
- (c) if the financial transactions are to be provided through the client's bank account, includes a provision authorizing the commission to audit the account upon request.

Duties if alternate interest arrangements made
5.9

A registrant who deposits money into an account other than the brokerage's trust account under section 41 of the Act

- (a) is deemed to hold the money, and any interest earned on it, in trust for the persons on whose behalf the money is held; and
- (b) must exercise the care, diligence and skill in respect of the money that a reasonable and prudent person would exercise in administering the property of others, despite any wording to the contrary in the instructions given under section 41 of the Act.

Prohibition on using trust account for non-trust expenses
5.10

A brokerage must not use a trust account kept in respect of Manitoba real estate services to pay any personal expenses or general office expenses.

5.8(2) La maison de courtage ou la personne inscrite qu'elle engage ou qui fournit des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage veille à ce que toute entente en vertu de laquelle elle fournit des services de gestion immobilière :

- a) soit écrite;
- b) précise le compte où seront effectuées les opérations financières liées à la prestation de services de gestion immobilière;
- c) si les opérations financières doivent être effectuées dans le compte bancaire du client, comporte une disposition autorisant la commission à procéder à une vérification du compte, sur demande.

Sommes déposées dans un autre compte que le compte en fiducie de la maison de courtage
5.9

La personne inscrite qui dépose des sommes dans un autre compte que le compte en fiducie de la maison de courtage en vertu de l'article 41 de la *Loi* :

- a) est réputée détenir les sommes, et les intérêts qu'elles portent, en fiducie pour les personnes au nom desquelles ces sommes sont détenues;
- b) à l'égard des sommes, agit avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve une personne raisonnable et prudente dans l'administration des biens d'autrui, et ce, malgré toute directive contraire donnée en vertu de l'article 41 de la *Loi*.

Utilisation interdite du compte en fiducie pour des dépenses non fiduciaires
5.10

Il est interdit à toute maison de courtage d'utiliser un compte en fiducie tenu relativement à des services immobiliers au Manitoba pour payer des dépenses personnelles ou des dépenses générales de bureau.

Prohibition on deducting service charges from trust account

5.11 A brokerage must not allow a financial institution at which the brokerage keeps a trust account in respect of Manitoba real estate services to deduct service charges for the trust account from trust monies kept in the account.

M.R. 70/2024

Adequate trust account balance

5.12(1) Every brokerage must, at all times, keep a positive balance in the brokerage's trust account or accounts that is adequate to meet all of the brokerage's obligations with respect to trust money related to Manitoba real estate services.

5.12(2) A brokerage must not allow a trust account kept by the brokerage in respect of Manitoba real estate services

- (a) to have a negative account balance; or
- (b) to have a negative balance in any individual trust ledger in the account.

5.12(3) In order to maintain an adequate positive balance in the individual account of an owner of property that is managed by a brokerage, the brokerage may from time to time lend their own money to that owner by paying the amount lent into the brokerage's trust account if

- (a) before entering into any such agreements, the brokerage gives to the registrar written notice of their intention to do so;
- (b) the loan is made under a written agreement between the brokerage and the owner that specifies the maximum amount that may be lent, the rate of interest, if any, payable by the owner and the terms on which the broker may demand repayment; and
- (c) the outstanding amount of the loan and of the accrued interest, if any, is shown on each periodic statement rendered by the brokerage to the owner, and such statements are rendered at least once a quarter.

Déduction interdite des frais de service d'un compte en fiducie

5.11 Il est interdit à toute maison de courtage de permettre à un établissement financier où elle tient un compte en fiducie relativement à des services immobiliers au Manitoba de déduire des sommes qui s'y trouvent des frais de service pour ce compte.

Solde du compte en fiducie

5.12(1) Toute maison de courtage est tenue de maintenir en tout temps un solde positif suffisant, dans son ou ses comptes en fiducie, pour satisfaire à ses obligations liées aux services immobiliers au Manitoba.

5.12(2) Elle ne peut permettre qu'un compte en fiducie qu'elle tient relativement à de tels services :

- a) affiche un solde négatif;
- b) ait un registre individuel des fonds en fiducie qui affiche un solde négatif.

5.12(3) Elle peut, afin de maintenir un solde positif suffisant dans le compte individuel du propriétaire d'un bien qu'elle gère, prêter des sommes à ce propriétaire en les versant dans le compte en fiducie de la maison de courtage si les conditions suivantes sont réunies :

- a) avant de conclure de telles ententes, elle donne au registraire un avis écrit de son intention de le faire;
- b) tout prêt est fait aux termes d'une entente écrite entre elle et le propriétaire qui précise le montant maximal pouvant être prêté, le taux d'intérêt, le cas échéant, payable par le propriétaire et les conditions du remboursement;
- c) le montant impayé de tout prêt et des intérêts courus, le cas échéant, est indiqué sur chacun des relevés périodiques qu'elle remet au propriétaire au moins une fois par trimestre.

5.12(4) Money paid into a brokerage's trust account under subsection (3) may not be withdrawn by the brokerage in repayment of the loan if the withdrawal would create a negative balance in the owner's individual account in the trust ledger.

5.12(5) If any loans made under subsection (3) are outstanding at the end of the brokerage's financial year, the total amount outstanding must be stated in the report required under section 5.15.

5.12(6) If the registrar is of the opinion that the making of such loans is imperilling, or may imperil, a brokerage's solvency, the registrar may prohibit the brokerage from making loans under subsection (3) or may restrict the total amount that the brokerage may lend under that provision.

5.12(4) L'argent versé dans le compte en fiducie d'une maison de courtage en application du paragraphe (3) ne peut être retiré par elle à des fins de remboursement d'un prêt dans le cas où le retrait entraînerait un solde négatif dans le compte individuel du propriétaire, dans le registre des fonds en fiducie.

5.12(5) Si des prêts conclus en vertu du paragraphe (3) sont en souffrance à la fin de l'exercice de la maison de courtage, le montant total qui est dû doit être indiqué dans le rapport visé à l'article 5.15.

5.12(6) Si le registraire est d'avis que le fait pour une maison de courtage de consentir de tels prêts compromet ou peut compromettre la solvabilité de cette dernière, il peut lui interdire de le faire en vertu du paragraphe (3) ou limiter le montant total qu'elle peut prêter en vertu de cette disposition.

RECEIPTS AND REPORTS

Trust receipts

5.13 Duplicate deposit receipts for trust money paid into a brokerage's trust account or into the account of a brokerage's client must be made out in sufficient detail to permit the identification of each receipt of trust money recorded in the brokerage's books.

Record of withdrawal from trust account

5.14(1) Every withdrawal from a brokerage's trust account must be made

(a) by cheque; or

(b) by an electronic transfer of funds that provides a record of the amount withdrawn, the date of the withdrawal and information sufficient to identify the account or person to whom the money was paid.

RÉCÉPISSÉS ET RAPPORTS

Quittances de fiducie

5.13 Les doubles des récépissés de dépôt relatifs aux sommes en fiducie versées dans le compte en fiducie d'une maison de courtage ou dans les comptes bancaires de ses clients doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'identifier chaque entrée d'argent inscrite dans les livres de la maison de courtage.

Consignation des retraits

5.14(1) Les retraits du compte en fiducie d'une maison de courtage se font :

a) soit par chèque;

b) soit au moyen d'un transfert électronique de fonds permettant d'obtenir un relevé faisant état du montant retiré, de la date du retrait et de renseignements suffisants pour identifier le compte dans lequel les fonds ont été versés ou la personne à qui ils l'ont été.

5.14(2) Each

(a) cheque referred to in clause (1)(a), or the related cheque stub; or

(b) record referred to in clause (1)(b);

must bear a reference to the transaction or transactions to which it relates, with sufficient detail to permit the cheque or record to be identified with the corresponding disbursement or disbursements recorded in the brokerage's trust records and books.

Annual report

5.15 Every brokerage must furnish, within four months after the end of the brokerage's fiscal year, a report on the brokerage's trust account in the form of Schedule C. The report must be signed by a chartered professional accountant in good standing.

Exemption

5.16 The registrar may exempt a brokerage from compliance with section 5.15 if

(a) the brokerage applies for the exemption before the period for filing the report required under section 5.15 expires;

(b) the application is supported by an affidavit setting out

(i) that the brokerage — in compliance with the Act and its regulations — did not receive or hold any trust money during the reporting period, and

(ii) the facts supporting paragraph (b)(i); and

(c) the registrar is satisfied, based on the brokerage's application and supporting affidavit, that an exemption is appropriate.

Report on ceasing business

5.17(1) Every brokerage or person responsible for winding up the brokerage's business must file a terminal annual report meeting the requirements of section 5.15 within four months of

(a) the brokerage's registration under the Act being cancelled or revoked; or

5.14(2) Les chèques visés à l'alinéa (1)a), les talons de ces chèques ainsi que les relevés visés à l'alinéa (1)b) doivent porter une mention indiquant à quelle opération ils se rapportent et comporter suffisamment de détails pour pouvoir faire le rapprochement entre un chèque ou un relevé et la sortie d'argent correspondante qui est inscrite dans les registres des dépôts et les livres de comptes en fiducie de la maison de courtage.

Rapport annuel

5.15 Dans les quatre mois qui suivent la clôture de son exercice, toute maison de courtage soumet un rapport sur son compte en fiducie au moyen de la formule prévue à l'annexe C. Ce rapport est signé par un comptable professionnel agréé en règle.

Exemption

5.16 Le registraire peut exempter une maison de courtage de l'obligation de se conformer à l'article 5.15 si les conditions suivantes sont réunies :

a) la maison de courtage demande l'exemption avant l'expiration du délai pour déposer le rapport prévu à l'article 5.15;

b) elle accompagne sa demande d'un affidavit indiquant, en conformité avec la *Loi* et ses règlements, qu'elle n'a reçu ni détenu aucune somme en fiducie au cours de la période visée par le rapport, en exposant les faits à l'appui de cette affirmation;

c) le registraire est convaincu, en se fondant sur cette demande et sur cet affidavit, qu'il est indiqué de lui accorder une exemption.

Rapport final

5.17(1) La maison de courtage ou la personne responsable de sa liquidation dépose un rapport annuel final qui satisfait aux exigences prévues à l'article 5.15 dans les quatre mois qui suivent la survenance d'un des événements ci-après :

a) l'annulation ou la révocation de l'inscription de la maison de courtage sous le régime de la *Loi*;

(b) the brokerage permanently ceasing to provide real estate services.

5.17(2) The reporting period for the terminal annual report must include the period beginning on the end date of the last annual report filed by the registrant and ending on the date the brokerage permanently ceased to provide real estate services.

b) la cessation définitive de ses services immobiliers.

5.17(2) La période de déclaration à l'égard du rapport annuel final commence à la date de clôture du dernier rapport annuel déposé par la personne inscrite et prend fin à la date à laquelle la maison de courtage cesse définitivement de fournir des services immobiliers.

PART 6

PARTIE 6

RECORD-KEEPING REQUIREMENTS

EXIGENCES EN MATIÈRE DE
TENUE DE REGISTRES**General requirements**

6.1(1) A registrant must maintain records to

(a) accurately record the registrant's business activities, financial affairs and client transactions; and

(b) adequately demonstrate the registrant's compliance with the Act and the regulations under the Act.

6.1(2) The records maintained under subsection (1) must include

(a) any correspondence with the registrant's client; and

(b) if the registrant is a brokerage, the following additional records:

(i) records to demonstrate compliance with internal control procedures,

(ii) records to demonstrate compliance with the brokerage's policies and procedures,

(iii) records to document any compliance or supervision actions taken by the brokerage,

(iv) a copy of any service agreement entered into with a client of the brokerage,

(v) a copy of any offer, agreement or acceptance to trade in real estate received, transmitted or executed by the brokerage, and, in respect of any such offer, agreement or acceptance, a record showing

(A) the date the offer or agreement was made,

(B) the date of acceptance, if applicable,

Exigences générales

6.1(1) Les personnes inscrites tiennent des registres afin :

a) de consigner fidèlement leurs activités commerciales, leurs affaires financières et les opérations qu'elles effectuent pour le compte de leurs clients;

b) de démontrer de façon satisfaisante qu'elles se conforment aux exigences de la *Loi* et de ses règlements.

6.1(2) Les registres que les personnes inscrites tiennent en application du paragraphe (1) contiennent notamment ce qui suit :

a) leurs correspondances avec leurs clients;

b) si la personne inscrite est une maison de courtage, les registres et documents supplémentaires suivants :

(i) des registres démontrant sa conformité avec les mécanismes de contrôle interne,

(ii) des registres démontrant sa conformité avec les politiques et procédures de la maison de courtage,

(iii) des registres documentant les mesures de conformité ou de supervision que la maison de courtage a prises,

(iv) une copie des contrats de service conclus avec les clients de la maison de courtage,

(v) une copie des offres, contrats et acceptations relatifs aux opérations immobilières que la maison de courtage a reçus, transmis ou signés et, à l'égard de chacun de ces documents, un registre indiquant :

(A) la date à laquelle l'offre a été faite ou le contrat a été conclu,

(C) the street address or legal description of the real estate,

(D) the names and addresses of the parties,

(E) the sale price or leasing rate if the offer was accepted or the agreement was concluded, and

(F) the amount of remuneration received by the brokerage and manner in which it was determined.

(B) la date de l'acceptation, le cas échéant,

(C) l'adresse ou la description officielle du bien-fonds,

(D) les noms et adresses des parties,

(E) le prix de vente ou de location, si l'offre a été acceptée ou si le contrat a été conclu,

(F) le montant de la rémunération qu'a reçue la maison de courtage et la façon dont il a été déterminé.

Trust records

6.2(1) A brokerage must maintain up-to-date trust records in connection with its real estate services that include

(a) in chronological order, all trust monies received and disbursed by the brokerage and

(i) the date of receipt and date of disbursement,

(ii) the identity of the payor or recipient, and

(iii) the trade in real estate in relation to which the money was received or disbursed;

(b) the total balance in each trust account held by the brokerage;

(c) for each person for whom money is kept in a trust account held by the brokerage, the balance held for that person;

(d) a trust ledger or ledgers that show all transactions in respect of a trust account

(i) related to an individual trade in real estate, and

(ii) related to a specific person for whom the money was received, held, or disbursed;

(e) a monthly trust ledger trial balance establishing that the total of the separate trust money balances is in agreement with the separate record of the total money held in trust at the time;

Registres de fiducie

6.2(1) La maison de courtage tient des registres de fiducie à jour quant à ses services immobiliers et y consigne notamment :

a) en ordre chronologique, ses entrées et sorties d'argent en fiducie, les dates et opérations immobilières y afférentes ainsi que l'identité des payeurs et des bénéficiaires;

b) le solde total de chaque compte en fiducie qu'elle tient;

c) à l'égard de chaque personne pour laquelle elle tient un tel compte, le solde du compte;

d) un ou des registres des fonds en fiducie indiquant toutes les opérations effectuées dans chaque compte en fiducie, relativement aux opérations immobilières et à certaines personnes pour lesquelles des sommes ont été reçues, gardées ou déboursées;

e) une balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie montrant que le total des soldes distincts d'argent déposé en fiducie concorde avec le registre distinct du montant total détenu en fiducie à ce moment;

f) un ou des rapprochements bancaires mensuels indiquant les raisons de tout écart entre les données figurant aux relevés bancaires et celles inscrites au titre des dépôts en fiducie dans les livres comptables de la maison de courtage;

g) les doubles des bordereaux de dépôt, les chèques payés et les relevés bancaires des comptes en fiducie;

(f) a monthly trust bank reconciliation or reconciliations showing reasons for any differences between bank statement figures and figures shown as deposited in trust according to the brokerage's books;

(g) duplicate deposit slips, cancelled cheques and bank statements for all trust accounts; and

(h) a copy of any trust instruction received.

6.2(2) Trust records kept in accordance with this section must be accessible from Manitoba.

6.2(3) A brokerage conducting business both in Manitoba and outside Manitoba must

(a) keep the trust records with respect to business conducted in Manitoba separate from the trust records with respect to business conducted outside Manitoba;

(b) keep all trust money received with respect to business conducted in Manitoba separate from trust money received with respect to business conducted outside Manitoba; and

(c) ensure that the brokerage's accountant can prepare the trust report required under section 5.15 without having to examine any accounts or records with respect to business conducted outside Manitoba.

6.2(4) Subsections (1) to (3) apply, with necessary changes, to money received or disbursed by a property management brokerage in or from a client's account under an arrangement permitted by clause 5.8(1)(b).

Form, accessibility and retention of records

6.3 A registrant required to maintain or keep a record under this regulation must

(a) keep the record for a minimum of five years from the date the record is created;

(b) store the record in a safe location and in a durable form; and

h) une copie des directives reçues à l'égard de ces comptes.

6.2(2) Les registres de fiducie tenus en conformité avec le présent article doivent pouvoir être consultés au Manitoba.

6.2(3) La maison de courtage qui exerce des activités au Manitoba et à l'extérieur du Manitoba :

a) tient des registres de fiducie qui sont distincts de ceux se rapportant aux activités qu'elle a exercé à l'extérieur du Manitoba à l'égard des activités qu'elle exerce au Manitoba;

b) sépare les sommes en fiducie reçues à l'égard des activités qu'elle exerce au Manitoba de celles reçues à l'égard des activités qu'elle exerce à l'extérieur du Manitoba;

c) veille à ce que son comptable n'ait pas besoin d'examiner les comptes ou les registres relatifs aux activités qu'elle exerce à l'extérieur du Manitoba pour préparer le rapport prévu à l'article 5.15.

6.2(4) Les paragraphes (1) à (3) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux sommes qu'une maison de courtage qui s'occupe de gestion immobilière reçoit dans le compte d'un client ou prélève de ce compte à des fins de versement en vertu d'un arrangement permis par l'alinéa 5.8(1)(b).

Registres — forme, accessibilité et conservation

6.3 Les personnes inscrites qui sont tenues de conserver ou de tenir des registres en application du présent règlement :

a) les conservent pendant au moins cinq ans à compter de la date de leur création;

b) les conservent dans un lieu sûr et sous une forme durable;

(c) store the record in a manner that allows it to be provided to the registrar or the commission within a reasonable period of time.

c) les entreposent de manière à ce qu'ils puissent être remis au registraire ou à la commission dans un délai raisonnable.

PART 7

PARTIE 7

FORFEITURE OF BOND

CONFISCATION DES CAUTIONNEMENTS

Overview

7.1 Section 12 of the Act requires registrants to be bonded. The amounts required are set out in Part 2 of this regulation. This Part sets out the circumstances under which the bond is forfeited and may be drawn upon.

Survol

7.1 L'article 12 de la *Loi* exige que les personnes inscrites soient cautionnées. Les montants requis à cet égard sont prévus à la partie 2 du présent règlement et la présente partie précise les circonstances qui peuvent entraîner la confiscation du cautionnement.

GROUNDS FOR FORFEITURE

MOTIFS DE CONFISCATION

Misconduct

7.2 When, in connection with a trade in real estate, a brokerage, a director, partner, officer or employee of the brokerage, or a registrant engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf,

(a) is found, after an investigation under Part 4 of the Act, to have committed a fraudulent act;

(b) is a party to civil proceedings in a court resulting in final judgment, based upon a finding of fraud, being given against the brokerage, director, partner, officer, employee or registrant; or

(c) is convicted of an offence under this Act or a regulation, or an offence under the *Criminal Code* (Canada) relating to real estate services;

the commission may order all or part of the bond to be forfeited.

Inconduite

7.2 La commission peut ordonner la confiscation de la totalité ou d'une partie du cautionnement lorsque, dans le cadre d'une opération immobilière, une maison de courtage ou l'un de ses administrateurs, associés, dirigeants ou employés ou une personne inscrite au service de la maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage se trouve dans une des situations suivantes :

a) cette personne morale ou physique est déclarée coupable, après une enquête sous le régime de la partie 4 de la *Loi*, d'un acte frauduleux;

b) cette personne morale ou physique est partie à une instance civile à l'issue de laquelle un tribunal conclut qu'elle a commis un acte frauduleux et rend un jugement définitif contre elle;

c) cette personne morale ou physique est déclarée coupable d'une infraction à la *Loi* ou à un règlement, ou d'une infraction au *Code criminel* (Canada) se rapportant à des services immobiliers.

Bankruptcy or winding-up

7.3 When a brokerage, a director, partner or officer of the brokerage, or a registrant engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf,

Faillite ou liquidation

7.3 La commission peut ordonner la confiscation de la totalité ou d'une partie du cautionnement lorsqu'une maison de courtage ou l'un de ses administrateurs, associés ou dirigeants ou une personne inscrite au service de la maison de

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

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

the commission may order all or part of the bond to be forfeited.

courtage ou fournisseur des services pour le compte de la maison de courtage se trouve dans une des situations suivantes :

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

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

USE OF PROCEEDS

Payment on forfeiture

7.4(1) When all or part of a bond is forfeited under section 7.2 or 7.3, the registrar must notify the surety of the forfeiture in writing.

7.4(2) When the surety receives a notice of forfeiture under subsection (1), the amount ordered to be forfeited

(a) becomes a debt payable by the surety to the commission; and

(b) must be paid as ordered by the commission under section 7.5.

Commission's power re proceeds of bond

7.5(1) When a bond is forfeited under section 7.2 or 7.3, the commission may, by order, direct that all or part of the proceeds of the bond be paid

(a) to the commission;

(b) into trust in the Court of King's Bench;

(c) to a trustee, custodian, receiver or liquidator; or

(d) to any person that the commission considers to be entitled to payment or whose receipt of the proceeds the commission considers to be in the public interest.

UTILISATION DU PRODUIT

Paiement en cas de confiscation

7.4(1) Lorsque la totalité ou une partie du cautionnement est confisquée en vertu de l'article 7.2 ou 7.3, le registraire avise par écrit la caution de la confiscation.

7.4(2) Lorsque la caution reçoit l'avis de confiscation visé au paragraphe (1), le montant dont la confiscation est ordonnée :

a) devient une dette payable par la caution à la commission;

b) est versé conformément aux directives de la commission en vertu de l'article 7.5.

Pouvoirs de la commission — produit du cautionnement

7.5(1) Lorsqu'un cautionnement est confisqué en vertu de l'article 7.2 ou 7.3, la commission peut, par ordonnance, exiger que la totalité ou une partie du produit du cautionnement soit versée, selon le cas :

a) à la commission;

b) en fiducie, à la Cour du Banc du Roi;

c) à un syndic, un gardien, un séquestre ou un liquidateur;

d) à toute personne qui, selon la commission, y a droit ou devrait la recevoir dans l'intérêt public.

7.5(2) When any bond proceeds are paid to the commission under clause (1)(a), the commission must hold those proceeds in a special trust account in the name of the commission.

7.5(3) Unless the commission has made an order under subsection (4), the registrar may direct that any portion of the funds held in the special trust account be paid to a person that, in the registrar's opinion, is entitled to the payment.

7.5(4) If the special trust account established by the commission is not fully disbursed within two years after the date of the bond's forfeiture, the commission may, by order, direct that any proceeds remaining in the account be paid

- (a) to the surety named in the forfeited bond;
- (b) to another person whom the commission finds to be entitled to the payment; or
- (c) into the Consolidated Fund.

7.5(2) Lorsque le produit d'un cautionnement est versé à la commission en vertu de l'alinéa (1)a), elle le garde dans un compte spécial en fiducie à son nom.

7.5(3) Sauf si la commission a rendu une ordonnance en vertu du paragraphe (4), le registraire peut exiger qu'une partie des fonds détenus dans le compte spécial en fiducie soit versée à toute personne qui, selon lui, y a droit.

7.5(4) S'il reste de l'argent dans le compte spécial en fiducie constitué par la commission dans les deux ans suivant la date de la confiscation, la commission peut, par ordonnance, exiger que le reliquat du produit soit versé à l'une des personnes suivantes :

- a) la caution désignée dans le cautionnement confisqué;
- b) une autre personne qui, selon la commission, y a droit;
- c) le Trésor.

PART 8

PARTIE 8

REAL ESTATE REIMBURSEMENT FUND

FONDS D'INDEMNISATION
EN MATIÈRE FONCIÈRE**Overview**

8.1 Section 65 the Act authorizes The Manitoba Real Estate Association, Inc. to establish or continue a Real Estate Reimbursement Fund that may be utilized to indemnify parties in case of misconduct or bankruptcy by a brokerage or registrant. This Part sets out the operational requirements for the fund, including when payments may be made from it.

Composition of fund

8.2 The fund consists of

- (a) money collected by the association from its members through imposed levies;
- (b) interest and other income earned on the money in the fund;
- (c) money recovered under subsection 65(6) of the Act; and
- (d) money received for the fund from any source by way of a gift, bequest, advance, loan or otherwise.

Management of fund

8.3 The association must

- (a) manage the fund;
- (b) deposit all monies received by the fund in a trust account at a financial institution in Manitoba;
- (c) invest any money of the fund not immediately required for the purposes of the fund in
 - (i) bonds, debentures, certificates or other evidences of indebtedness of the Government of Canada or the government of any province of Canada,

Survol

8.1 L'article 65 de la *Loi* autorise la Manitoba Real Estate Association Inc. à créer ou proroger un fonds dénommé « Fonds d'indemnisation en matière foncière » qui peut être utilisé pour indemniser les parties en cas d'inconduite ou de faillite d'une maison de courtage ou d'une personne inscrite. La présente partie fixe les exigences opérationnelles qui y sont applicables, notamment quant aux circonstances permettant d'effectuer des paiements à même le fonds.

Composition du fonds

8.2 Le fonds se compose :

- a) des cotisations que l'association prélève auprès de ses membres;
- b) du revenu, notamment de l'intérêt, tiré des sommes à son actif;
- c) des sommes recouvrées en vertu du paragraphe 65(6) de la *Loi*;
- d) des sommes reçues de quelque source que ce soit, notamment par voie de don, de legs, d'avance ou de prêt.

Gestion du fonds

8.3 L'association :

- a) gère le fonds;
- b) dépose les sommes reçues par le fonds dans un compte en fiducie détenu dans un établissement financier au Manitoba;
- c) place les sommes du fonds qui ne sont pas immédiatement nécessaires, selon le cas :
 - (i) dans des titres de créance, notamment dans des obligations, des débetures ou des certificats du gouvernement du Canada ou du gouvernement d'une province du Canada,

(ii) investments guaranteed by the Government of Canada or the government of any province of Canada, or

(iii) an interest-bearing account or guaranteed investment certificate of a financial institution;

(d) pay out of the fund any reasonable expenses the association incurs in the management and administration of the fund, including the expense of maintaining the insurance coverage and obtaining the loans required under clause 8.5(c);

(e) maintain accounting records with respect to the fund in accordance with generally accepted accounting principles; and

(f) file with the commission a certified copy of any by-law made by the association affecting the administration of the fund.

(ii) dans des placements garantis par le gouvernement du Canada ou le gouvernement d'une province du Canada,

(iii) dans un compte portant intérêt ou un certificat de placement garanti d'un établissement financier;

d) paie à même le fonds les dépenses raisonnables qu'elle engage pour le gérer et l'administrer, y compris celles liées au maintien en vigueur de sa police d'assurance et à l'obtention des prêts visés à l'alinéa 8.5(c);

e) tient des livres comptables à l'égard du fonds en conformité avec les principes comptables généralement reconnus;

f) dépose auprès de la commission une copie certifiée conforme des règlements administratifs qu'elle prend et qui affectent la gestion du fonds.

Association deemed trustee

8.4 The association is deemed to hold in trust for the fund any money it receives on behalf of the fund and must keep such money separate from other money received by the association.

Minimum balance

8.5 The association must

(a) maintain a minimum balance of \$500,000 in the fund;

(b) ensure that it imposes on its members levies that

(i) are sufficient to maintain the minimum balance set out in clause (a), and

(ii) reflect the differences in actuarial risk between the different types of real estate services provided by registrants; and

(c) during any period when the balance in the fund is temporarily less than \$500,000,

(i) maintain, in the amount of the shortfall and for the same purpose as the fund,

(A) insurance coverage, or

Association réputée fiduciaire

8.4 L'association est réputée détenir en fiducie pour le fonds les sommes qu'elle reçoit pour le compte du fonds et doit les séparer des autres sommes qu'elle reçoit.

Solde minimal

8.5 L'association est tenue :

a) de maintenir un solde minimal de 500 000 \$ dans le fonds;

b) d'imposer à ses membres des cotisations :

(i) suffisantes pour maintenir le solde au seuil minimal que prévoit l'alinéa a),

(ii) qui rendent compte des différences de risque actuariel entre les différents types de services immobiliers fournis par les personnes inscrites;

c) pendant toute période où le solde du fonds est temporairement inférieur à 500 000 \$:

(i) de maintenir, pour le même montant que le manque à gagner et aux mêmes fins que le fonds, soit une couverture, soit un prêt d'un établissement financier,

(B) a loan from a financial institution, and

(ii) file with the commission a certified copy of any insurance policy and written evidence of any loan arranged under paragraph (i).

Use of surplus

8.6 Subject to section 8.7, the association may use any money in the fund in excess of the minimum balance required by clause 8.5(a) for any purpose the association deems appropriate.

No pledging

8.7 The association must not pledge the fund as security for any loan, and it must be a condition of any loan taken out by the association that the lender does not have recourse to the fund in the event of a default of payment.

Surety bond requirement in lieu of fund

8.8 The registrar may require every brokerage that is a member of the association to file a surety bond in an amount and within a time determined by the registrar — or suspend or cancel the brokerage's registration if no such surety bond is filed — if the association

(a) fails to maintain the minimum balance in the fund required under clause 8.5(a);

(b) fails to arrange or maintain the insurance or loan coverage required under clause 8.5(c); or

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

Insurable interest

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

(ii) de déposer auprès de la commission une copie certifiée conforme de toute police d'assurance et une preuve écrite de tout prêt contracté en application du sous-alinéa (i).

Utilisation des surplus

8.6 Sous réserve de l'article 8.7, l'association peut utiliser, aux fins qu'elle juge indiquées, toute somme du fonds qui est en sus du solde minimal qu'exige l'alinéa 8.5a).

Mise en gage interdite

8.7 L'association ne peut mettre en gage le fonds à titre de garantie d'un prêt, et les prêts qu'elle contracte doivent prévoir que le prêteur ne peut recourir au fonds en cas de défaut de paiement.

Cautionnement obligatoire

8.8 Le registraire peut fixer le montant d'un cautionnement et enjoindre à toute maison de courtage qui est membre de l'association de le déposer dans le délai qu'il précise — ou suspendre ou annuler l'inscription de la maison de courtage qui omet de se plier à cette exigence — lorsque l'association :

a) ou bien omet de conserver dans le fonds le solde minimal qu'exige l'alinéa 8.5a);

b) ou bien omet de souscrire la couverture ou de contracter le prêt qu'exige l'alinéa 8.5c) ou de les maintenir en vigueur;

c) ou bien contrevient à une disposition de la *Loi* ou du présent règlement relativement au fonctionnement du fonds.

Intérêt assurable

8.9 L'association a un intérêt assurable dans le fonds et dans la protection du fonds contre les pertes et elle avise immédiatement la commission par écrit dès que se produit un événement important ou que se présente une circonstance importante qui pourrait porter préjudice aux activités du fonds.

Maximum claim limits

8.10(1) In this section, "**claim occurrence**" means a single occurrence of any of the events described in subsections 65(2) and 65(3) of the Act.

8.10(2) The maximum payment that may be made from the fund to any one claimant in respect of one claim occurrence is \$50,000.

8.10(3) Subject to subsection (4), the maximum payment that may be made from the fund with respect to all claims against a brokerage, including all claims against a registrant or other person engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf, in respect of one claim occurrence, is

(a) \$440,000 in respect of claims against a property management brokerage or a real estate brokerage providing property management services; or

(b) \$410,000 in respect of claims against a real estate brokerage that does not provide property management services, a private sales brokerage or a restricted brokerage.

8.10(4) Where the aggregate amount of all claims against a brokerage, including all claims against a registrant or other person engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf, in respect of one claim occurrence, exceeds the limit set out in subsection (3), the claims must be paid on a pro-rata basis.

8.10(5) Any payment made from the fund to a claimant in respect of a claim occurrence must not exceed the actual loss suffered by the claimant.

Montant maximal des réclamations

8.10(1) Pour l'application du présent article, « **événement ouvrant droit à réclamation** » s'entend de la survenance unique d'un des événements visés aux paragraphes 65(2) et 65(3) de la Loi.

8.10(2) Le paiement maximal qui peut être fait à même le fonds à un demandeur à l'égard d'un événement ouvrant droit à réclamation s'élève à 50 000 \$.

8.10(3) Sous réserve du paragraphe (4), le paiement maximal qui peut être fait à même le fonds à l'égard d'une réclamation déposée contre une maison de courtage, y compris contre toute personne au service de la maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage, notamment une personne inscrite, en raison de la survenance d'un événement ouvrant droit à réclamation, s'élève à :

a) 440 000 \$ en cas de réclamation contre une maison de courtage (gestion immobilière) ou une maison de courtage immobilier qui offre des services de gestion immobilière;

b) 410 000 \$ en cas de réclamation contre une maison de courtage immobilier qui n'offre pas de services de gestion immobilière, une maison de courtage (vente directe) ou une maison de courtage à exercice restreint.

8.10(4) Lorsque le montant total de toutes les réclamations déposées contre toute personne au service de la maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage, notamment une personne inscrite, en raison de la survenance d'un événement ouvrant droit à réclamation, excède la limite indiquée au paragraphe (3), les réclamations sont payées au prorata.

8.10(5) Nul paiement fait à un demandeur à même le fonds en raison de la survenance d'un tel événement ne peut excéder le montant de la perte qu'il a réellement subie.

8.10(6) No payment to a claimant may be made from the fund unless the claim occurrence occurred while the affected brokerage was a member of the association.

Notice of hearing

8.11 The commission must give notice of any hearing held to consider a claim against the fund to any brokerage, registrant or other person engaged by a brokerage or providing real estate services on its behalf that is the subject of the claim, but

- (a) the commission is not required to give notice of such a hearing to the association;
- (b) the association is not a party to such a hearing, nor does it have a right to intervene; and
- (c) the association is deemed not to be a person affected by a decision made by the commission with respect to any claim against the fund for the purpose of section 29 of *The Securities Act*.

Register of association members

8.12 The association must

- (a) maintain a register showing the names of all brokerages who are members of the association and of all registrants engaged by those brokerages or providing real estate services on their behalf; and
- (b) upon request by the registrar, provide a copy of the register to the registrar forthwith.

Suspension or cancellation of membership

8.13(1) If the association intends to suspend or cancel the membership of a brokerage, it must, at least 30 days prior to the suspension or cancellation, advise the registrar of

- (a) the name of the brokerage;
- (b) the reason for the intended suspension or cancellation; and

8.10(6) Nul paiement ne peut être fait à un demandeur à même le fonds, sauf si l'événement ouvrant droit à réclamation s'est produit pendant que la maison de courtage concernée était membre de l'association.

Avis d'audience

8.11 La commission avise de la tenue de toute audience relative à l'examen d'une réclamation contre toute maison de courtage, personne inscrite ou autre personne au service d'une maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte d'une maison de courtage qui fait l'objet de la réclamation. Toutefois :

- a) la commission n'est pas tenue d'en aviser l'association;
- b) l'association n'est pas partie à l'audience et ne bénéficie pas du droit d'intervenir;
- c) pour l'application de l'article 29 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'association est réputée ne pas être une personne touchée par la décision que rend la commission relativement à la réclamation.

Registre des membres de l'association

8.12 L'association :

- a) tient un registre des noms de toutes les maisons de courtage membres de l'association et de toutes les personnes inscrites qui sont au service de ces maisons de courtage ou qui fournissent des services immobiliers pour le compte de ces maisons de courtage;
- b) si celui-ci en fait la demande, fournit sans délai une copie du registre au registraire.

Suspension ou annulation de l'adhésion

8.13(1) L'association qui envisage de suspendre ou d'annuler l'adhésion d'une maison de courtage en avise le registraire au moins 30 jours avant de le faire. L'avis indique :

- a) le nom de la maison de courtage;
- b) les motifs de la suspension ou de l'annulation envisagée;

(c) the proposed effective date of the intended suspension or cancellation.

c) la date proposée de prise d'effet de la suspension ou de l'annulation.

8.13(2) If the membership of a brokerage in the association is suspended or cancelled, on the effective date of the suspension or cancellation

8.13(2) Lorsqu'une telle suspension ou annulation a lieu, dès sa date de prise d'effet :

(a) the registration of the brokerage under the Act is automatically suspended; and

a) l'inscription de la maison de courtage sous le régime de la *Loi* est automatiquement suspendue;

(b) coverage of the brokerage, and coverage of any registrant or other person engaged by the brokerage or providing real estate services on its behalf, ceases.

b) la couverture de la maison de courtage et de toute personne au service de la maison de courtage ou fournissant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage, notamment une personne inscrite, prend fin.

8.13(3) The association must immediately advise the registrar in writing of the suspension or cancellation of a brokerage's membership in the association.

8.13(3) L'association avise immédiatement par écrit le registraire de la suspension ou de l'annulation.

Winding up the fund

Liquidation du fonds

8.14(1) The association may wind up the fund upon giving the commission 180 days' written notice.

8.14(1) L'association peut liquider le fonds en avisant par écrit la commission, 180 jours à l'avance, de son intention de le faire.

8.14(2) If the association winds up the fund, every brokerage that is a member of the association must provide the registrar with a surety bond in an amount determined by the registrar, and within the time specified by the registrar.

8.14(2) Lorsque l'association liquide le fonds, le registraire fixe le montant d'un cautionnement ainsi qu'un délai de paiement à l'intention des maisons de courtage qui sont membres de l'association et celles-ci fournissent au registraire le cautionnement demandé dans le délai imparti.

8.14(3) The registration under the Act of any brokerage that fails to provide the bond required under subsection (2) is suspended automatically.

8.14(3) L'inscription sous le régime de la *Loi* de toute maison de courtage qui omet de satisfaire aux exigences du paragraphe (2) est suspendue automatiquement.

8.14(4) If the association winds up the fund, the money then in the fund, less any reserves reasonably necessary for future claims, must be paid out in accordance with the following order of priority:

8.14(4) Si l'association liquide le fonds, les sommes qui s'y trouvent, moins les réserves qu'une personne raisonnable jugerait nécessaires au règlement des futures réclamations, sont affectées :

(a) claims received under section 65 of the Act;

a) en premier lieu, au règlement des réclamations reçues au titre de l'article 65 de la *Loi*;

(b) expenses of the association permitted under clause 8.3(d).

Any balance remaining in the fund after the payments under clauses (a) and (b) have been made must be used by the association for the benefit of its members.

8.14(5) No claims may be made against the fund more than two years from the date the fund is wound up.

Report to commission

8.15 No later than four months after the end of the fund's fiscal year or such other time as required by the commission, the association must file a report on the fund's operation during the previous fiscal year with the commission. The report must

(a) be audited by a chartered professional accountant;

(b) include audited financial statements;

(c) contain a statement from the auditor confirming that the financial statements were prepared in accordance with generally accepted accounting principles; and

(d) include a list of all receipts by and disbursements made from the fund in the applicable fiscal year.

Investigation by commission

8.16(1) An investigator designated under section 21.1 of *The Securities Act* may investigate and inquire into any matter relating to the fund, in which case section 21.1 of that Act applies to the investigation.

8.16(2) The commission may investigate and inquire into any matter relating to the fund, in which case section 22 of *The Securities Act* applies to the investigation.

b) en second lieu, au règlement des dépenses de l'association qui sont permises en vertu de l'alinéa 8.3d).

L'association utilise au profit de ses membres tout solde qui reste dans le fonds après le versement des paiements visés aux alinéas a) et b).

8.14(5) Aucune réclamation ne peut être présentée contre le fonds plus de deux ans après la date d'une telle liquidation.

Rapport à la commission

8.15 Au plus tard quatre mois après la fin de l'exercice du fonds ou à tout autre moment que fixe la commission, l'association lui remet un rapport sur les activités du fonds au cours de l'exercice précédent. Le rapport :

a) a été vérifié par un comptable professionnel agréé;

b) contient des états financiers vérifiés;

c) contient une déclaration du vérificateur confirmant que les états financiers ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus;

d) comprend un état de l'encaisse et des décaissements du fonds pour l'exercice visé.

Enquête par la commission

8.16(1) L'enquêteur désigné en vertu de l'article 21.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* peut enquêter sur toute question ayant trait au fonds. L'article 21.1 de cette loi s'applique à l'enquête.

8.16(2) La commission peut enquêter sur toute question ayant trait au fonds. L'article 22 de la *Loi sur les valeurs mobilières* s'applique à l'enquête.

PART 9

TRADING IN SUBDIVISION LOTS
OUTSIDE MANITOBA**Overview**

9.1 Part 6 of the Act regulates the trading in subdivision lots located outside Manitoba. This Part sets out the regulatory requirements for such trades.

Contents of prospectus

9.2 A prospectus required under subsection 67(1) of the Act must contain the following:

(a) if the owner of the subdivision lots is an individual,

- (i) the full name of the individual,
- (ii) the residential address and business address of the individual, and
- (iii) the current principal occupation of the individual, and any principal occupations in the previous five years;

(b) if the owner of the subdivision lots is a partnership,

- (i) the full name of each partner,
- (ii) for each partner that is an individual,
 - (A) their business address, and
 - (B) their current principal occupation and any principal occupations in the previous five years, and
- (iii) for each partner that is a corporation, the information required for a corporation under clause (c);

(c) if the owner of the subdivision lots is a corporation,

- (i) the full name of the corporation and the address of the head office,

PARTIE 9

OPÉRATIONS VISANT
LES ENSEMBLES DE LOTISSEMENT
SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU MANITOBA**Survol**

9.1 La partie 6 de la *Loi* régit les opérations visant les ensembles de lotissement situés à l'extérieur du Manitoba. La présente partie fixe les exigences réglementaires applicables à de telles opérations.

Contenu des prospectus

9.2 Le prospectus qu'exige le paragraphe 67(1) de la *Loi* contient les renseignements suivants :

a) si le propriétaire des ensembles de lotissement est un particulier :

- (i) son nom complet,
- (ii) son adresse résidentielle et son adresse d'affaires,
- (iii) son occupation principale actuelle et ses occupations principales au cours des cinq années précédentes;

b) si le propriétaire des ensembles de lotissement est une société en nom collectif :

- (i) le nom complet de chaque associé,
- (ii) l'adresse d'affaires, l'occupation principale actuelle et les occupations principales au cours des cinq années précédentes de chaque associé qui est un particulier,
- (iii) les renseignements qu'exige l'alinéa c) à l'égard de chaque associé qui est une personne morale;

c) si le propriétaire des ensembles de lotissement est une personne morale :

- (i) sa dénomination sociale complète et l'adresse de son siège social,

- (ii) if the corporation is a subsidiary of another corporation, the full name and head office address of the parent corporation in which the ultimate control of the subsidiary corporation is vested,
- (iii) the place and date of incorporation of the corporation and of the parent corporation, if any,
- (iv) any changes of name which the corporation or the parent corporation, if any, has undergone since its incorporation,
- (v) the officers and directors of the corporation and of the parent corporation, if any, and for each individual that is a director or officer,
- (A) the full name of the individual,
- (B) the residential address and business address of the individual, and
- (C) the current principal occupation of the individual, and any principal occupations in the previous five years, and
- (vi) the previous nature of the corporation's business if it was different from its current business;
- (d) where the owner is a corporation or a partnership, an audited financial statement of the corporation or partnership for the last financial year that ended prior to the filing of the prospectus;
- (e) particulars of any bonds or debentures outstanding or proposed to be issued;
- (f) a description, either written or by means of an illustrated map or maps, of the subdivision and the area surrounding it, including
- (i) the proximity of any airport and the corresponding glide paths,
- (ii) the proximity of industrial areas and the direction of any prevailing winds,
- (iii) the mean winter and summer temperature of the area within which the subdivision is situated, and
- (ii) si la personne morale est une filiale d'une autre personne morale, la dénomination sociale complète et l'adresse complète de la corporation mère qui contrôle, en dernier ressort, la filiale,
- (iii) le lieu et la date de la constitution en personne morale de la personne morale et de la corporation mère, le cas échéant,
- (iv) les changements de dénomination sociale de la personne morale et de la corporation mère, le cas échéant, depuis leur constitution en personne morale,
- (v) l'identité des dirigeants et des administrateurs de la personne morale et de la corporation mère, le cas échéant, ainsi que le nom complet, l'adresse résidentielle, l'adresse d'affaires, l'occupation principale actuelle et les occupations principales au cours des cinq années précédentes de chaque particulier qui est un administrateur ou un dirigeant,
- (vi) la nature des activités antérieures de la personne morale, si elle diffère de celle de ses activités actuelles;
- d) si le propriétaire est une personne morale ou une société en nom collectif, l'état financier vérifié de son dernier exercice ayant pris fin avant le dépôt du prospectus;
- e) le détail des obligations et débetures en circulation ou dont l'émission est projetée;
- f) la description du lotissement et de la zone qui l'entoure, soit par écrit, soit au moyen de cartes, en indiquant notamment :
- (i) la proximité des aéroports et les trajectoires de descente correspondantes,
- (ii) la proximité des zones industrielles et la direction des vents dominants,
- (iii) les températures moyennes hivernales et estivales de la zone où est situé le lotissement,
- (iv) le détail des services auxiliaires existants et projetés, notamment les églises, les hôpitaux, les écoles, les centres commerciaux et les centres récréatifs;

(iv) particulars of all proposed or existing ancillary facilities, including churches, hospitals, schools, shopping centres and recreation centres;

(g) the legal description of the subdivision and particulars as to the state of the title;

(h) particulars of all encumbrances, both existing and proposed, and of the provisions made or to be made for their discharge;

(i) particulars of the terms and conditions upon which it is intended to dispose of the subdivided lands;

(j) particulars of the manner in which the plan of subdivision has been filed with the appropriate land registry office or similar recording office in the municipality or district in which the subdivision is located, giving the date of approval or other acceptance by the appropriate officials, the date and number of the registration of the plan, and the full name and address of the office;

(k) a statement showing what consents of governmental agencies are required by any laws in force in the jurisdiction in which the lands are located to

(i) the subdividing of the lands,

(ii) the sale of the subdivision lots to purchasers located in that jurisdiction, and

(iii) the sale of the subdivision lots to purchasers located outside that jurisdiction,

giving the full name and address of each such agency and stating whether its consent has been obtained and, if so, the date on which the consent was obtained;

(l) particulars of the manner in which title or other interest is to be conveyed to the prospective purchaser;

(m) particulars of the arrangements to govern the handling of deposits and other money received or to be received from purchasers or prospective purchasers between the time of payment and the time when the title or other interest contracted for is conveyed and assured to the purchaser;

g) la description légale du lotissement ainsi que des précisions sur l'état du titre de propriété;

h) le détail des charges existantes et proposées ainsi que les dispositions prises ou devant être prises en vue de leur mainlevée;

i) le détail des conditions envisagées pour l'aliénation des biens-fonds lotis;

j) des précisions sur le mode de dépôt du plan de lotissement auprès du bureau d'enregistrement foncier approprié ou d'un autre bureau d'enregistrement analogue dans la municipalité ou le district où le lotissement est situé, en indiquant la date à laquelle les fonctionnaires concernés l'ont approuvé ou accepté, sa date et son numéro d'enregistrement ainsi que le nom et l'adresse complets du bureau;

k) une déclaration précisant les consentements qu'il faut obtenir de certains organismes gouvernementaux, au titre de toute loi en vigueur dans le ressort où les biens-fonds sont situés, pour pouvoir procéder :

(i) au lotissement des biens-fonds,

(ii) à la vente des ensembles de lotissement à des acheteurs se trouvant dans ce ressort,

(iii) à leur vente à des acheteurs se trouvant à l'extérieur de ce ressort,

cette déclaration doit indiquer le nom et l'adresse de chacun de ces organismes, préciser si les consentements requis ont été obtenus et, dans l'affirmative, donner les dates auxquelles les organismes ont accordé ces consentements;

l) des précisions sur le mode de transfert à l'acheteur éventuel du titre de propriété ou de tout autre intérêt;

m) le détail des arrangements qui doivent régir le traitement des dépôts et des autres sommes reçues ou à recevoir des acheteurs ou des acheteurs éventuels entre le moment du paiement et celui où le titre de propriété ou l'autre intérêt faisant l'objet du contrat est transféré et garanti en faveur de l'acheteur;

(n) particulars of the manner in which the owner acquired title to the subdivided lands, tracing the title to each part back to the last arm's length purchase of that part stating, in respect to that purchase and any subsequent purchase, the names of the parties, the date of the deed, the price paid, the total area purchased and what part of that area is included in the subdivided lands;

(o) particulars of existing public utility services for the subdivision, including water, sewerage, electricity, gas and telephone service and whether public utility services are available or proposed and particulars of access roads, sidewalks, street lighting, garbage collection, fire protection, school facilities and public transportation;

(p) particulars of the plan for financing the subdivision, including

(i) acquisition costs unpaid, costs of installation of proposed services and details of any other expenditures that are or might reasonably be anticipated, with dates for payment in each case,

(ii) the amounts and nature of all performance bonds or similar securities that are, or are to be, posted or deposited, and

(iii) the source of the funds with which all unpaid costs and anticipated expenditures are to be paid;

(q) particulars of all building restrictions, zoning regulations and other restrictions governing the use or development of the subdivided lands;

(r) particulars of any clearing, fill, improvement or other changes from the natural state;

(s) particulars of any drainage overflow hazard with respect to the subdivided lands and whether arrangements for dyking or drainage have been made or are proposed;

(t) particulars of the soil conditions of the subdivided lands and of the requirements and recommendations of the local building authorities for foundations of buildings on the subdivided lands;

n) des précisions sur le mode d'acquisition du titre de propriété des biens-fonds lotis ainsi que des renseignements sur ce titre, en remontant jusqu'au dernier achat sans lien de dépendance et en indiquant, à l'égard de cet achat et de tous les achats subséquents, les noms des parties, la date de l'acte de transfert, le prix payé, la superficie totale achetée et la partie de cette surface qui est comprise dans les biens-fonds lotis;

o) le détail des services publics qui desservent le lotissement, notamment les services d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz et de téléphone, en précisant si des services publics sont disponibles ou projetés, ainsi que des précisions sur les routes d'accès, les trottoirs, l'éclairage des rues, la collecte des ordures, la protection contre les incendies, les installations scolaires et le transport en commun;

p) le détail du plan de financement du lotissement, notamment :

(i) les frais d'acquisition impayés, les coûts d'aménagement des services projetés ainsi que les autres dépenses prévues, ou qui peuvent raisonnablement l'être, avec les dates de paiement dans chacun des cas,

(ii) le montant et la nature des cautions de bonne exécution ou des garanties analogues qui sont ou vont être fournies,

(iii) la provenance des fonds qui seront affectés au paiement des frais impayés et des dépenses prévues;

q) le détail des règlements de construction et de zonage ainsi que des autres restrictions régissant l'utilisation ou l'aménagement des biens-fonds lotis;

r) des précisions sur les travaux de défrichement, de remblayage et d'amélioration ainsi que sur les autres changements de l'état naturel des lieux;

s) par rapport aux biens-fonds lotis, des précisions sur les risques de débordement, en indiquant si des dispositions ont été prises ou sont projetées à l'égard de l'endiguement ou du drainage;

(u) particulars of arrangements, if any, that have been or are proposed to be made with contractors or builders for construction of houses or other buildings thereon contracted for, commenced or completed, including provision for lien protection, if any;

(v) in the case of condominium units, such other particulars as the registrar may require.

t) des précisions sur l'état des sols des biens-fonds lotis et sur les exigences et les recommandations des autorités locales en matière de construction à l'égard des fondations des bâtiments qui s'y trouvent;

u) le détail des ententes projetées ou conclues, le cas échéant, avec des entrepreneurs ou des bâtisseurs relativement à la construction de maisons ou d'autres bâtiments sur les biens-fonds qui ont fait l'objet d'un contrat ou qui ont été commencés ou achevés, y compris les dispositions relatives à la protection de privilèges, le cas échéant;

v) le cas échéant, tout autre renseignement que demande le registraire au sujet d'unités condominiales.

Coming into force

9.3 This regulation comes into force on the same day that *The Real Estate Services Act*, S.M. 2015, c. 45, comes into force.

Entrée en vigueur

9.3 Le présent règlement entre en vigueur en même temps que la *Loi sur les services immobiliers*, c. 45 des *L.M. 2015*.

September 29, 2021
29 septembre 2021

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

David Cheop, Chairperson/président

SCHEDULE A

Surety Bond

ANNEXE A

Cautionnement

SCHEDULE B

Offer to Purchase

ANNEXE B

Offer to Purchase

Form 1 Residential Form of Offer to Purchase
 Form 2 Condominium Offer to Purchase
 Form 3 Assumption of Mortgage(s) Schedule
 Form 4 General Purpose Offer to Purchase Schedule
 Form 5 Seller's Homesteads Act Statements

Formule 1 Offre d'achat d'une maison
 Formule 2 Offre d'achat d'un condominium
 Formule 3 Prise en charge hypothécaire
 Formule 4 Annexe générale d'offre d'achat
 Formule 5 Déclaration du vendeur en application de la Loi sur la propriété familiale

SCHEDULE C

Annual Trust Account Report

ANNEXE C

Rapport annuel de compte en fiducie