

As of 7 Dec 2021, this is the most current version available. It is the first version and has not been amended.

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 7 déc. 2021. Il s'agit de la première version; elle n'a fait l'objet d'aucune modification.

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

Real Estate Services Regulation

Regulation 84/2021
Registered October 4, 2021

TABLE OF CONTENTS

Section

PART 1
DEFINITIONS AND GENERAL PROVISIONS

- 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

PART 2
REGISTRATION AND BONDING

- 2.1 Overview

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

Règlement sur les services immobiliers

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

TABLE DES MATIÈRES

Article

PARTIE 1
DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 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

PARTIE 2
INSCRIPTION ET CAUTIONNEMENT

- 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

- 3.1 Overview
- 3.2 Registration of personal real estate corporations
- 3.3 Automatic suspensions
- 3.4 Provision of services through personal real estate corporation
- 3.5 Services deemed to be provided by controlling individual
- 3.6 Application of discipline and enforcement provisions
- 3.7 Remuneration of controlling individual

PART 4
TRADES IN REAL ESTATE

- 4.1 Overview
- OFFERS AND ACCEPTANCES
- 4.2 Form of offer for residential real estate
 - 4.3 Required content for all offers
 - 4.4 Required content for acceptance
 - 4.5 Effect of non-compliance
 - 4.6 Copy to brokerage
 - 4.7 Inducement to be in writing

REMUNERATION

- 4.8 Money to be turned over to brokerage
- 4.9 Prohibited forms of remuneration
- 4.10 Payment of remuneration to non-registrant
- 4.11 No remuneration to registrant purchasing real estate

SELF-DEALING AND
RELATED-PARTY TRANSACTIONS

- 4.12 Restriction on purchasing by registrant
- 4.13 Disclosure to brokerage
- 4.14 Disclosure to other parties
- 4.15 Registrant not to knowingly submit contravening offer
- 4.16 Meaning of "related"

PARTIE 3
CORPORATIONS IMMOBILIÈRES
PERSONNELLES

- 3.1 Survol
- 3.2 Inscription des corporations immobilières personnelles
- 3.3 Suspensions automatiques
- 3.4 Prestation de services par l'entremise de corporations immobilières personnelles
- 3.5 Services réputés offerts par l'actionnaire contrôlant
- 3.6 Application des dispositions en matière de discipline et d'exécution
- 3.7 Rémunération de l'actionnaire contrôlant

PARTIE 4
OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

- 4.1 Survol
- OFFRES ET ACCEPTATIONS
- 4.2 Formules
 - 4.3 Contenu des offres
 - 4.4 Contenu de l'acceptation
 - 4.5 Effet de la non-conformité
 - 4.6 Copie à la maison de courtage
 - 4.7 Incitation écrite

RÉMUNÉRATION

- 4.8 Remise des sommes à la maison de courtage
- 4.9 Formes de rémunération interdites
- 4.10 Paiement d'une rémunération à une personne non inscrite
- 4.11 Achat du bien-fonds par la personne inscrite

OPÉRATIONS AVEC APPARENTÉS
ET ENTRE APPARENTÉS

- 4.12 Restrictions applicables aux achats de biens-fonds par des particuliers inscrits
- 4.13 Communication de renseignements à la maison de courtage
- 4.14 Communication de renseignements aux autres parties
- 4.15 Offre contrevenant à l'obligation de communication des renseignements
- 4.16 Sens d'« apparenté »

PART 5
TRUST ACCOUNTS

5.1 Overview

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

PARTIE 5
COMPTES EN FIDUCIE

5.1 Survol

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

PART 7
FORFEITURE OF BOND

- 7.1 Overview
- GROUNDS FOR FORFEITURE
- 7.2 Misconduct
- 7.3 Bankruptcy and winding up
- USE OF PROCEEDS
- 7.4 Payment on forfeiture
- 7.5 Commission's power re proceeds of bonds

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

PART 9
TRADING IN SUBDIVISION LOTS
OUTSIDE MANITOBA

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

SCHEDULE A
Surety Bond

PARTIE 7
CONFISCATION DES CAUTIONNEMENTS

- 7.1 Survol
- MOTIFS DE CONFISCATION
- 7.2 Inconduite
- 7.3 Faillite ou liquidation
- UTILISATION DU PRODUIT
- 7.4 Paiement en cas de confiscation
- 7.5 Pouvoirs de la commission — produit du cautionnement

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

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

ANNEXE A
Cautionnement

SCHEDULE B
Offers 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

SCHEDULE C
Annual Trust Account Report

ANNEXE B
Offres d'achat

- 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*

ANNEXE C
Rapport annuel de compte en fiducie

PART 1**DEFINITIONS AND GENERAL PROVISIONS****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 »)

PARTIE 1**DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES****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 on-going 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 SERVICES****CATÉGORIES 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

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.

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).

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

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) 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) 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(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

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

Registration Category	Permitted Services
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
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 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)
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

(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.

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) 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) 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) 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.

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) 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.

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) 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.

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) 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 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.

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

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) 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) 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

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

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.

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

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.

(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) 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.

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

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.

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

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

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.

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) 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(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) 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.

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.

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) 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.

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
 - (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.

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;
- 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

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

CAUTIONNEMENT

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) 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).

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

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) 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 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.

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

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.

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 assujéti 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
Authorized official appointed as manager of a branch office restricted to providing property management services	Property management supervisor
Authorized official restricted to providing property management services	Property management representative
Salesman restricted to providing property management services	Property management representative
Authorized official designated as Manitoba representative restricted to providing private sales agent services	Private sales broker
Authorized official appointed as manager of a branch office restricted to providing private sales agent services	Private sales associate broker
Authorized official restricted to providing private sales agent services	Private sales salesperson
Salesman restricted to providing private sales agent services	Private sales salesperson

Ancienne catégorie d'inscription	Nouvelle catégorie d'inscription
Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Superviseur (gestion immobilière)
Représentant officiel autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Représentant (gestion immobilière)
Vendeur immobilier autorisé à n'offrir que des services de gestion immobilière	Représentant (gestion immobilière)
Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba autorisé à n'offrir que des services de vente directe	Courtier (vente directe)
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)
Représentant officiel autorisé à n'offrir que des services de vente directe en tant qu'agent	Agent (vente directe)
Vendeur immobilier autorisé à n'offrir que des services de vente directe en tant qu'agent	Agent (vente directe)

Old Registration Category	New Registration Category
Authorized official designated as Manitoba representative with a restricted registration	Restricted brokerage broker
Authorized official appointed as manager of a branch office with a restricted registration	Restricted brokerage associate broker
Authorized official with a restricted registration	Restricted brokerage salesperson
Salesman with a restricted registration	Restricted brokerage salesperson

Ancienne catégorie d'inscription	Nouvelle catégorie d'inscription
Représentant officiel désigné à titre de représentant au Manitoba et assujetti à des restrictions	Courtier (courtage à exercice restreint)
Représentant officiel nommé à titre de directeur d'une succursale et assujetti à des restrictions	Courtier associé (courtage à exercice restreint)
Représentant officiel assujetti à des restrictions	Vendeur (courtage à exercice restreint)
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**TRADES IN REAL ESTATE****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.

OFFERS AND ACCEPTANCES**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.

PARTIE 4**OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES****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.

OFFRES ET ACCEPTATIONS**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.

Required content for all offers

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

- (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;

Contenu des offres

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

- 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) the date of adjustments;

(j) the date by which the offer must be accepted by the offeree;

(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.

i) la date des rajustements;

j) la date limite d'acceptation de l'offre par le destinataire;

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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;

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) 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;

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

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) 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 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 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 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 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;
- 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) 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).

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.

SELF-DEALING AND RELATED-PARTY TRANSACTIONS

OPÉRATIONS AVEC APPARENTÉS ET ENTRE APPARENTÉS

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.

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.

Disclosure to brokerage

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

Communication de renseignements à la maison de courtage

4.13 Les particuliers inscrits ou les corporations immobilières personnelles qui achètent ou vendent des biens-fonds pour leur propre compte ou pour le compte d'un apparenté :

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

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) notify the brokerage by which the registrant is engaged, or on whose behalf they are providing real estate services, before entering into the purchase or sale;

b) avise la maison de courtage pour laquelle ils travaillent ou pour le compte de laquelle ils fournissent des services immobiliers avant de conclure le contrat d'achat ou de vente;

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

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 purchase or sale, provide the brokerage by which the registrant is engaged, or on whose behalf they are providing real estate services, with the following information:

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

(i) the nature and date of the purchase or sale,

(i) la nature et la date de l'opération,

(ii) the names of the parties,

(ii) le nom des 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.

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(2);
- (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.

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 the disclosure has previously been made in a different manner.

- (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.

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(2);
- 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) 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.

Registrant not to knowingly submit contravening offer

4.15 A registrant must not submit or transmit for submission an offer to trade in real estate if the registrant knows that another registrant has failed to make a disclosure under section 30 of the Act or under section 4.14 in respect of the offer.

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);
- (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;

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 si elle sait qu'une autre personne inscrite a omis de communiquer des renseignements au titre de l'article 30 de la *Loi* ou de l'article 4.14 du présent règlement relativement à l'offre.

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) 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) 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.

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

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) 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.

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.

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.

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.

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.

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) 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

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.

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) deposit the cheque in its trust account; or

(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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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) 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) 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.

512(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.

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.

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) 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 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

(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.

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) 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**RECORD-KEEPING REQUIREMENTS****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,

PARTIE 6**EXIGENCES EN MATIÈRE DE TENUE DE REGISTRES****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,

(B) the date of acceptance, if applicable,

(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) 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.

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;

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

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

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

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

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

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

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) 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.

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) 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).

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).

Form, accessibility and retention of records

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

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

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

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

(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.

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

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

PART 7**FORFEITURE OF BOND****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.

GROUNDINGS FOR FORFEITURE**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.

PARTIE 7**CONFISCATION DES CAUTIONNEMENTS****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.

MOTIFS DE CONFISCATION**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,

(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.

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 Queen's Bench;

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 courtage ou fournissant 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.

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 de la Reine;

(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.

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.

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) 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**REAL ESTATE REIMBURSEMENT FUND****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,
 - (ii) investments guaranteed by the Government of Canada or the government of any province of Canada, or

PARTIE 8**FONDS D'INDEMNISATION
EN MATIÈRE FONCIÈRE****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) dans des placements garantis par le gouvernement du Canada ou le gouvernement d'une province du Canada,

(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.

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

(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).

(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 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,

(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).

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.

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.

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.

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) 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.

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;

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) 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) 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

(c) the proposed effective date of the intended suspension or cancellation.

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

(a) the registration of the brokerage under the Act is automatically suspended; and

(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.

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.

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) la date proposée de prise d'effet de la suspension ou de l'annulation.

8.13(2) Lorsqu'une telle suspension ou annulation a lieu, dès sa date de prise d'effet :

a) l'inscription de la maison de courtage sous le régime de la *Loi* est automatiquement suspendue;

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) L'association avise immédiatement par écrit le registraire de la suspension ou de l'annulation.

Winding up the fund

8.14(1) The association may wind up the fund upon giving the commission 180 days' written notice.

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(3) The registration under the Act of any brokerage that fails to provide the bond required under subsection (2) is suspended automatically.

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:

- (a) claims received under section 65 of the Act;
- (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;

Liquidation du fonds

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) 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) 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) 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) en premier lieu, au règlement des réclamations reçues au titre de l'article 65 de la *Loi*;
- 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) 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.

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,
- (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) the mean winter and summer temperature of the area within which the subdivision is situated, and
- (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;

- (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;
- 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) 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;

(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;

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) 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) 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;

(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.

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;

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
(Section 2.25)

SURETY BOND
The Real Estate Services Act

Bond No. _____

Amount \$ _____

By this Surety Bond,

_____ (the "Principal")

- and -

_____ (the "Surety")

jointly and severally agree, together with our heirs, successors and assigns, to pay to The Manitoba Securities Commission the sum of

\$ _____ (in writing) (\$ _____ Canadian Dollars)

if all of the following conditions are met:

1. The Manitoba Securities Commission makes a forfeiture order under the *Real Estate Services Regulation*.
2. The forfeiture order relates to conduct by the Principal, a director, partner, officer or employee of the Principal, or a registrant under *The Real Estate Services Act* engaged by the Principal or providing real estate services on its behalf, that occurred or continued at a time when this surety bond was in force.
3. Notice of a potential claim in respect of the conduct resulting in the forfeiture order was provided to the Surety no later than two years after the date this surety bond terminates.

This surety bond continues in force until terminated by either the Principal or the Surety on 90 days' written notice to the registrar under *The Real Estate Services Act* This surety bond is not invalidated by any violation of that Act or a regulation under that Act committed by the Principal or an agent of the Principal.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED this ____ day of _____, 20____.

(Name of Principal)

(Witness as to signature of Principal)

By _____
(Authorized Signature)

(Name of Surety)

[SEAL OF SURETY]

By _____
(Authorized Signature)

(Title of Officer)

(SURETY BOND MUST BE ISSUED BY AN INSURANCE COMPANY
LICENSED TO PROVIDE SURETY INSURANCE IN MANITOBA)

SCHEDULE B
(Section 4.2)

OFFERS TO PURCHASE

FORM 1

RESIDENTIAL FORM OF OFFER TO PURCHASE

(This form of offer to purchase is prescribed under *The Real Estate Services Act* for the purchase of single-family residential houses)

Listing Brokerage _____ Buyer's Brokerage _____

Listing Salesperson _____ Buyer's Salesperson _____

CONFIRMATION OF REPRESENTATION

In representing the parties in the negotiations for the purchase and sale of the Property:

The Buyer's Brokerage represents (check applicable statement)

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ both parties with the consent of each

_____(Buyer's initials) _____(Buyer's Salesperson's initials)

The Listing Brokerage represents (check applicable statement)

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ both parties with the consent of each

_____(Seller's initials) _____(Listing Salesperson's initials)

To _____ (the "Seller")

Seller's address _____

I/We _____ (the "Buyer")

Buyer's address _____

offer to purchase, through the above named Brokerage(s), the Property upon the following terms:

SUBJECT MATTERS OF THIS OFFER

1. The Property (the "Property") is the following described land and all structures and improvements thereon (insert civic address or legal description):

(a) There shall be included in or with the Property all fixtures and in particular all such electric light fixtures, heating and plumbing fixtures, T.V. antennas, satellite dishes and receivers and all related hardware, fitted carpets, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors as are now on the Property, but excluding these fixtures:

(b) All goods and chattels which are not fixtures shall be excluded excepting for the following which are included:

PURCHASE AND SALE PRICE AND PAYMENT

2. (a) The total purchase price to be paid by the Buyer to the Seller is \$ _____ payable as follows:

(i) A deposit of \$ _____

(ii) By assumption of existing mortgage(s) having a (aggregate) balance of principal and interest on the Possession Date ("Assumption of Mortgage(s) Schedule" must be attached) of \$ _____

(iii) By net proceeds of a new mortgage to be arranged by the Buyer as follows: term _____ years; annual interest rate not to exceed _____%; monthly payments excluding taxes not to exceed \$ _____ \$ _____

(iv) By cash, certified cheque, bank draft or lawyer's trust cheque on or before the Possession Date of \$ _____

(v) Other \$ _____

TOTAL PURCHASE PRICE \$ _____

(b) If part of the purchase price is to be paid from the proceeds of a new mortgage, payment of that amount may be delayed by the time required for registration of the mortgage to be completed by the Land Titles Office and reported to the mortgagee and, if so, that amount shall bear interest payable to the Seller at the same rate as the new mortgage until paid. The Seller shall have a lien and charge against the Property for the unpaid portion of the purchase price (with interest as aforementioned).

(c) If the deposit is submitted by way of cheque or other payment instrument, it shall be made payable to the Listing Brokerage. If the deposit is submitted in cash, it shall be deposited by the Brokerage receiving it. The deposit, howsoever paid, will be held by the Brokerage holding it as trustee for the Buyer and same shall be returned to the Buyer without deduction, interest or other charge of any kind if this Offer is not accepted in accordance with its terms.

(d) After this Offer has been accepted by the Seller, the deposit shall be held by the Listing Brokerage in trust, and the deposit shall, subject to the terms of this Offer, be paid or credited to the Seller as part of the purchase price when the Seller has carried out the Seller's entire obligations under this agreement.

POSSESSION

3. (a) Possession shall be given by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ (the "Possession Date");

(b) Unless otherwise agreed to, such possession shall mean vacant of any persons occupying the Property and with all fixtures and goods and chattels not included in this transaction removed from the Property.

SELLER'S PROMISES AS TO THE STATUS OF THE PROPERTY

4. The Seller promises that:

(a) At the time of possession:

(i) the Property will be free from all encroachments by adjoining structures and improvements except:

(ii) the structures and improvements on the land will not encroach beyond the limits of the land or on any public utility right-of-way, except:

(iii) unless otherwise specified in this Offer, the Property and all included items will be in substantially the same condition they were in at the date of this Offer;

(iv) the Property will comply with all restrictions and requirements registered against the title and all applicable zoning regulations, except:

(b) Additional promises:

SELLER'S PROMISES AS TO TITLE AND OWNERSHIP

5. The Seller promises that at the time of possession:

(a) The Property will not be subject to any mortgage, encumbrance or other interest which is registered against the title to the Property or which is valid or enforceable against the Property without being so registered ("Claim"), excepting only for the following:

- (i) any mortgage herein agreed to be assumed as part of the purchase price;
- (ii) any private or public building or use restriction caveat with which the Property complies;
- (iii) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Property;
- (iv) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Property is connected;
- (v) any Claim which it is the Seller's responsibility hereunder to remove as a condition of closing;
- (vi) any Claim which may be caused by or is the responsibility of the Buyer; and
- (vii) (Insert any other exceptions, including tenancies)

(b) All included fixtures and goods and chattels will be owned by the Seller free from any security or other interest (including any rental contract) except as follows:

and the Buyer shall assume responsibility for all such security or other interests from and after the Possession Date.

(c) The Seller will be or be entitled to be rightfully in actual and personal peaceable possession and occupation of the whole of the Property (except for any tenancies agreed to be assumed by the Buyer).

SELLER'S PROMISE REGARDING GOODS AND SERVICES TAX

6. The Seller promises that the supply of the Property and all included fixtures, goods and chattels by the Seller to the Buyer under this agreement is exempt from goods and services tax.

SELLER TO PROVIDE PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT

7. (a) The Seller agrees to complete a Property Disclosure Statement in the prescribed form attached as Appendix A and deliver it to the Buyer or to the Buyer's Brokerage within ____ hours after acceptance of this offer. On delivery of the Statement, it forms part of this agreement.

OR

(b) The Property Disclosure Statement completed by the Seller in the prescribed form and attached to this Offer forms part of this agreement.

(Strike out paragraph 7(a) or (b), whichever does not apply. Strike out all of section 7 if the Buyer does not require a Property Disclosure Statement)

CONDITIONS BENEFITING THE BUYER

8. This agreement is terminated unless the following conditions for the benefit of the Buyer are fulfilled or waived:

(a) That, within _____ hours after delivery of the Property Disclosure Statement pursuant to paragraph 7(a), the Buyer be satisfied with that Statement.

For the purpose of paragraph 10(d), delivery to the Seller or the Listing Brokerage of a copy of the Statement containing the acknowledgement of the Buyer (each Buyer, if there is more than one) that he or she is satisfied with the Statement is deemed to be notice to the Seller this condition has been fulfilled.

(Strike out paragraph 8(a) if paragraph 7(a) is struck out.)

(b) That any mortgage shown as to be arranged can be so arranged by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____.

(c) That by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____, the Buyer obtain, at the Buyer's expense, an inspection of the property, satisfactory to the Buyer, by an inspector chosen by the Buyer.

(d) (Others — if no others, state "None")

CONDITIONS BENEFITING THE SELLER

9. This agreement is terminated unless the following conditions for the benefit of the Seller are fulfilled or waived (if none, state "None"):

CONDITIONS GENERALLY

10. (a) The party responsible for fulfilment of a condition will exercise reasonable efforts to fulfil the condition.

(b) Upon fulfilment of a condition, the benefited party shall give written notice of fulfilment.

(c) If this agreement is terminated under any of paragraphs 8, 9 or 11(b)(i), then the Seller directs the Brokerage to return the deposit to the Buyer without deduction.

(d) The party benefited by a condition may waive fulfilment of that condition, provided that such party does so in writing before the end of the time within which such condition is to be fulfilled. If the benefited party does not so waive and does not give notice of fulfilment with respect to such condition, then such condition will be deemed to be not fulfilled. Any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Buyer may be given to either the Seller or the Listing Brokerage and any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Seller may be given to either the Buyer or the Buyer's Brokerage.

MUTUAL PROMISES AND GENERAL PROVISIONS

11. (a) All adjustments of taxes (including the current year's local improvement levies if any) and other adjustments if any will be made as at the commencement of the Possession Date.

(b) (i) The Property until the time of possession shall remain at the risk and responsibility of the Seller. If the Property suffers substantial damage which is not repaired before the time of possession to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Buyer may terminate this agreement.

(ii) The Buyer shall not be bound to assume, nor the Seller to transfer, any policy of insurance on the Property.

(c) If either party (the "Defaulting Party") is in breach of their obligations hereunder then the other party (the "Aggrieved Party") shall be entitled to exercise whatever remedies the Aggrieved Party may have by virtue of the default. Where the Defaulting Party is the Buyer, the Seller shall be entitled to retain the deposit as the Seller's own property, but whether or not the Seller has then terminated or thereafter terminates the Seller's right and obligation to sell and the Buyer's right and obligation to purchase under this agreement by virtue of the Buyer's default, such retainer of the deposit shall not itself constitute a termination of this agreement and shall not restrict the Seller from exercising any other remedies which the Seller may have by virtue of the Buyer's default, including the right to claim damages from the Buyer which the Seller sustains in excess of the deposit.

(d) (i) Each of the Seller and the Buyer authorize each other, their respective solicitors, the Listing Brokerage and the Buyer's Brokerage to pay and deliver to their respective solicitors, any money or documents due in connection with this transaction and for so doing, this shall be their full and sufficient authority and the receipt of each such solicitor respectively shall be a good discharge therefor.

(ii) In closing this transaction, the Seller's solicitor and the Buyer's solicitor may by agreement exchange trust conditions and undertakings to carry out the intention of the Seller and the Buyer.

(e) (i) Time shall in all respects be of the essence hereof.

(ii) This agreement shall be binding upon and shall enure to the benefit of the Seller and the Buyer and each of their respective successors, assigns and personal representatives.

(iii) This agreement contains all of the promises, agreements, representations, warranties and terms between the parties relating to the transaction hereby contemplated, and:

(A) anything not included in writing in this agreement will have no force or effect whatsoever;

(B) any amendment made to this agreement will have no force or effect whatsoever unless it is in writing and signed by each of the parties hereto;

(C) in making this Offer, the Buyer relies only on the Buyer's personal inspection of the Property, the Seller's promises and representations contained in this Offer and any Property Disclosure Statement that forms part of this agreement.

(iv) The following will survive and continue in effect after the closing of this transaction:

(A) the promises made in paragraphs 4(a)(iii), 5(b) and (c) and 6;

(B) the representations and promise made in any Property Disclosure Statement that forms part of this agreement.

Any exceptions or any additional promises or representations intended to survive closing are as follows (if none, state "None"):

(v) All references to times in this agreement mean Manitoba time.

REPRESENTATIONS BY BROKERAGE

12. The Brokerage(s) or the authorized representative(s) of the Brokerage(s) have made the following promises, undertakings or guarantees to the Buyer (if none, state "None"):

If any such promise, undertaking or guarantee is made and breached, this will not, unless otherwise specified, constitute a breach by the Seller or by the Buyer of their obligations under this Agreement.

USE AND DISCLOSURE OF SALE INFORMATION

13. The Seller and the Buyer consent to the collection, use and disclosure of the personal information regarding the Property and this transaction by the Brokerage(s) for reporting, appraisal and statistical purposes. If the property is listed on the Multiple Listing Service of a real estate board or association, the Seller and the Buyer give the same consent to the board or association.

DEADLINE FOR ACCEPTANCE BY SELLER

14. This Offer, if not accepted by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____, shall expire.

OTHER TERMS

15. _____

BUYERS ARE STRONGLY URGED TO CONSIDER MAKING THEIR OWN ENQUIRIES WITH RESPECT TO ISSUES OF IMPORTANCE TO THEM, KEEPING IN MIND THAT THE SELLER'S KNOWLEDGE OF THE PROPERTY MAY BE INCOMPLETE OR INACCURATE.

THIS OFFER IF ACCEPTED IS A LEGALLY BINDING CONTRACT: READ IT ALL BEFORE YOU SIGN. BOTH BUYERS AND SELLERS ARE ADVISED TO SEEK PROFESSIONAL ADVICE IF THEY HAVE ANY QUESTIONS REGARDING THE PROPERTY OR QUESTIONS OR CONCERNS REGARDING ANY PROMISES, REPRESENTATIONS OR UNDERTAKINGS.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

Name of Buyer's Solicitor

ACCEPTANCE BY SELLER (with directions regarding commission)

The Seller hereby accepts the above Offer or accepts the above Offer subject only to the following amendments ("Counteroffer") which must be accepted by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ (if none, state "None");

By the Seller's signature below, the Seller acknowledges (and agrees) to pay to the Listing Brokerage above named an agreed commission of _____ (state in terms of percentage of total purchase price or dollars), plus applicable Goods and Services Tax. The Seller directs and authorizes the Listing Brokerage to retain and apply in payment of the commission which the Seller will owe to the said Brokerage in connection with the purchase and sale transaction the deposit or so much thereof as is required to pay such commission at the time specified in the listing agreement between the Listing Brokerage and the Seller or when permitted by applicable law. The Seller further directs and authorizes the Seller's solicitor named below to pay promptly to the Listing Brokerage any unpaid balance of the commission out of the sale proceeds as soon as the same are properly payable to the Seller. The Seller agrees not to revoke the foregoing directions and authorizations unless such revocation is agreed to in writing by the Listing Brokerage.

Signed by the Seller at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Seller

Witness

Seller

Name of Seller's Solicitor

ACCEPTANCE BY BUYER OF COUNTEROFFER

The Buyer hereby accepts the above Counteroffer.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

NOTE: If the Buyer wishes to accept the Counteroffer (if any) but subject to any additional terms or conditions, this will constitute a counter-counteroffer and the Buyer should submit an entirely new Offer to Purchase.

HOMESTEADS ACT

The parties are advised that if the Property is a "homestead" within the meaning of *The Homesteads Act*, and if the ownership of both spouses or common-law partners is not registered on the title to the Property, the spouse or common-law partner whose name is not on title but has homestead rights in the Property must consent to the disposition (below) or provide a Release of Homestead Rights in accordance with that Act.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

I, the spouse or common-law partner of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by this instrument and acknowledge that:

- 1. I am the first spouse or common-law partner to acquire homestead rights in the property.
or
- A previous spouse or common-law partner of my current spouse or common-law partner acquired homestead rights in the property but those rights have been released or terminated in accordance with *The Homesteads Act*.
- 2. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have the right to prevent this change of the homestead by withholding my consent.
- 3. I am aware that the effect of my consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this change of the homestead.
- 4. I execute this consent apart from my spouse or common-law partner freely and voluntarily, without any compulsion on the part of my spouse or common-law partner.

Name of spouse or common-law partner	Signature of spouse or common-law partner	Date
--------------------------------------	---	------

Name of witness	Signature of witness	Date
-----------------	----------------------	------

A Notary Public in and for the Province of Manitoba. A Commissioner for Oaths in and for the Province of Manitoba.
 My commission expires _____.
 or
 Other person authorized to take affidavits under *The Manitoba Evidence Act* (specify) _____.

BROKERAGE'S RECEIPT FOR DEPOSIT PAID IN CASH (not required if deposit paid by cheque)

_____ (insert name of Brokerage) hereby acknowledges receipt of the above cash deposit, and undertakes to pay it over to the Listing Brokerage on the next business day following the acceptance of this Offer. (Delete undertaking if receipt given by Listing Brokerage.) Said deposit shall be held in trust by the Brokerage or Brokerages receiving it as specified in paragraphs 2(c) and 2(d) of this Offer.

 (Signature of Broker, Associate Broker or Salesperson)

APPENDIX A TO RESIDENTIAL FORM OF OFFER TO PURCHASE

PROPERTY DISCLOSURE STATEMENT

Date of statement: _____

Address of Property: _____

Name(s) of Seller(s) making this Statement: _____

Name(s) of Buyer(s) to receive this Statement: _____

Important Notes:

This is the Statement referred to in paragraph 7 of the Offer. It is based on the Seller's actual knowledge and the accuracy of his or her recollection. While the Seller is required to give true and accurate responses based on his or her knowledge, the responses do not constitute warranties as to the actual condition of the property.

The following table is to be completed by the Seller. "You" means the Seller.

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
1	How long have you owned and occupied the property? Ownership: _____ years Occupancy: _____ years			
2	Are you aware if the property, or any part of it, currently does not comply with municipal or other regulatory requirements (such as zoning, health, occupancy or environmental by-laws or regulations, building or fire codes, or other protection-related codes, by-laws or regulations)?			
3	Are you aware of any additions or alterations to the buildings or improvements on the property that were made while you owned the property and were made without the required building, electrical or other permit, or without obtaining a final inspection from the regulatory authority?			
4	Are you aware of any local improvements that were made or approved by the local municipality within the last 12 months and affect the property (including any improvements that are not yet reflected in the most recent property tax bill)?			
5	Are you aware if the property, or any part of it, has ever been used to grow marijuana or to grow or manufacture any other illegal drug?			

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
6	Are you aware of any cracking, shifting or movement of the structure of any building or improvements on the property, including the foundation walls and basement floor, that is not readily visible?			
7	Are you aware if there has ever been any flooding or seepage affecting any portion of the property (that is, into the house or garage or into a low-lying area of the yard) from any cause or source such as rainwater, snow melt, sewage backup or other source?			
8	Are you aware if there has ever been any seepage or infiltration into the basement, from the walls, floor, roof or windows, of any building or improvement on the property?			
9	Are you aware of any unrepaired or incompletely repaired damage to any building or improvements on the property resulting from wind, fire, water, moisture, insects or rodents?			
10	Are you aware of any insect or rodent infestation affecting the property?			
11	<i>This item does not apply if the property is connected to a municipal sewage system.</i> Are you aware of <ul style="list-style-type: none"> • any problem or deficiency with any septic tank, septic field, holding tank, pump or ejection system associated with the property's sewage system, or • any failure of the property's sewage system or any component of it to comply with municipal or provincial regulations? 			
12	<i>This item does not apply if the property is connected to a municipal water utility service.</i> Are you aware of any problem with the quality, quantity, odour, water pressure or condition of the potable water source or the mechanical or electrical equipment for the water supply?			
13	Are you aware of any existing defect or deficiency in the heating, electrical or plumbing equipment or associated systems?			
14	<i>This item only applies if any of the following items are included in the sale of the property.</i> Are you aware of any existing defect or deficiency associated with any of the following: sauna, hot tub, satellite dish and related equipment, garage door including automatic openers and equipment, garburator, appliances (refrigerator, stove, freezer, washer, dryer), hot water tank, water softener, lawn sprinkler system, air-conditioning, burglar alarm, central vacuum, central humidifier, air purification system, intercom or any other chattel or fixture?			

Instruction to Seller: If answering "yes" to any question, provide an explanation in the space provided after item 19 (or on a separate schedule to this form)		YES	NO	DOES NOT APPLY
15	Are you aware if any building on the property contains — or do you have any reason to believe that it once contained — asbestos insulation, zonalite/vermiculite insulation, radon gas, lead plumbing, aluminum wiring or mould?			
16	<p><i>This item only applies if the property includes a fireplace or woodstove. Are you aware of</i></p> <ul style="list-style-type: none"> any existing defect or deficiency relating to the fireplace or woodstove or related equipment, including any failure of it to comply with any applicable building or fire code requirement, or any difficulty in obtaining fire insurance because of the fireplace or woodstove? <p>Warning to Buyer: Although the Seller may be able to operate the existing wood burning equipment under his or her insurance policy, the Buyer's insurer might require expensive upgrades to the equipment before insuring the Property or might require substantially higher insurance rates than those payable by the Seller.</p>			
17	Are you aware of any roof leakage that occurred while you owned the property, or of any existing unrepaired or incompletely repaired damage to the roof or shingles?			
18	<p>Are you aware of any existing defect or deficiency associated with the property that</p> <ul style="list-style-type: none"> has not been disclosed in response to questions 2 to 17; is not readily visible; and is structural in nature or may be, or lead to, a health or safety concern? 			
19	<p>During your ownership of the property,</p> <ul style="list-style-type: none"> has an insurer cancelled fire insurance on the property; or has an insurer, to your knowledge, refused to issue or renew a policy of insurance on the property? 			

Explanations: (Provide a complete and accurate explanation for each question to which you answered "YES". Attach a separate or additional schedule if space is not sufficient.)	

Explanations: (Provide a complete and accurate explanation for each question to which you answered "YES". Attach a separate or additional schedule if space is not sufficient.)

Acknowledgement and agreement by Seller

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

- he or she has completed this form to the best of his or her knowledge as of the date of this Statement;
- the Buyer is relying on the representations made in this Statement; and
- if, between the date of this Statement and the closing of the transaction, the Seller becomes aware of circumstances that change the accuracy or completeness of any statement made in this form, the Seller will provide details of those changes to the Buyer, in writing, before the closing of the transaction.

Witness

Seller

Witness

Seller

Acknowledgement by Buyer

The Buyer (each Buyer, if there is more than one) acknowledges that he or she

(a) received this Statement before signing the Offer to Purchase.

OR

(b) received this Statement after signing the Offer to Purchase, and is satisfied with the Statement.

(Strike out (a) or (b), whichever does not apply.)

Witness

Buyer

Witness

Buyer

FORM 2

CONDOMINIUM OFFER TO PURCHASE

This form of offer is prescribed under *The Real Estate Services Act* for use by brokers in the purchase of a completed unit in a registered Condominium Project under *The Condominium Act*.

(NOTE: Other rights, obligations and remedies are provided under *The Condominium Act*.)

Listing Brokerage _____ Buyer's Brokerage _____

Listing Salesperson _____ Buyer's Salesperson _____

CONFIRMATION OF REPRESENTATION

In representing the parties in the negotiations for the purchase and sale of the Property:

The Buyer's Brokerage represents (check applicable statement)

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ both parties with the consent of each

_____ (Buyer's initials) _____ (Seller's initials) _____ (Buyer's Salesperson's initials)

The Listing Brokerage represents (check applicable statement)

_____ the Seller and does not represent the Buyer

_____ the Buyer and does not represent the Seller

_____ both parties with the consent of each

_____ (Seller's initials) _____ (Buyer's initials) _____ (Listing Salesperson's initials)

To _____ (the "Seller")

Seller's address _____

Seller's fax number _____

We _____ (the "Buyer")

Buyer's address _____

Buyer's initials _____

Buyer _____

Buyer's address _____

Buyer's initials _____

Buyer _____

Buyer's address _____

Buyer's initials _____

Buyer _____

Buyer's address _____

Buyer's initials _____

Buyer _____

Buyer's address _____

Buyer's initials _____

offer to purchase, through the above named Brokerages, the Property upon the terms outlined in this agreement.

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

 (If no name is indicated, the first buyer named in the offer is designated as the Buyer.)

SUBJECT MATTERS OF THIS OFFER

1. The Property (the "Property") has a civic address of: _____

_____ and is comprised of:

(a) Unit No. _____ (the "Unit") of the condominium project known as _____ (the "Condominium Project"), the condominium corporation for the Condominium Project being Condominium Corporation No. _____ (the "Condominium Corporation");

(b) An undivided _____% share in the common elements of the Condominium Project appurtenant to the Unit; and

(c) The following exclusive use common elements allocated to the Unit, namely:

- (i) parking stall(s) No(s). _____;
- (ii) mailbox _____;
- (iii) locker/storage compartment(s); and

(iv) others

all of the foregoing in accordance with the condominium plans for the Condominium Project (including the said unit), and subject to such terms, conditions and restrictions as set forth in the condominium declaration, the Condominium Corporation By-laws and the Condominium Project rules and *The Condominium Act* and regulations.

There shall be:

(A) subject to the provisions of the condominium declaration, included in or with the Unit, all fixtures in the Unit, including in particular, all electric light fixtures, heating and plumbing fixtures, fitted carpets, curtain rods, drapery tracks, screen and storm windows and doors as now form part of the said unit, but excluding these fixtures:

(B) excluded from the sale of the Unit, all goods and chattels which are not fixtures, excepting for the following goods and chattels which are included:

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

PURCHASE AND SALE PRICE AND PAYMENT

2. (a) The total purchase price to be paid by the Buyer to the Seller is \$_____ payable as follows:

(i) A deposit of \$_____

(ii) By assumption of existing mortgage(s) having a (aggregate) balance of principal and interest on the Possession Date ("Assumption of Mortgage(s) Schedule" must be attached) of \$_____

(iii) By net proceeds of a new mortgage to be arranged by the Buyer as follows: term _____ years; annual interest rate not to exceed _____%; monthly payments excluding taxes not to exceed \$_____

(iv) By cash, certified cheque, bank draft or lawyer's trust cheque on or before the Possession Date of \$_____

(v) Other \$_____

TOTAL PURCHASE PRICE \$_____

(b) If part of the purchase price is to be paid from the proceeds of a new mortgage, payment of that amount may be delayed by the time required for registration of the mortgage to be completed by the Land Titles Office and reported to the mortgagee and, if so, that amount shall bear interest payable to the Seller at the same rate as the new mortgage until paid. The Seller shall have a lien and charge against the Property for the unpaid portion of the purchase price (with interest as aforementioned).

(c) If the deposit is submitted by way of cheque or other payment instrument, it shall be made payable to the Listing Brokerage. If the deposit is submitted in cash, it shall be deposited by the Brokerage receiving it. The deposit, howsoever paid, will be held in trust for the Buyer and same shall be returned to the Buyer without deduction, interest or other charge of any kind if this Offer is not accepted in accordance with its terms.

(d) After this Offer has been accepted by the Seller, the deposit shall be held by the Listing Brokerage in trust, and the deposit shall, subject to the terms of this Offer, be paid or credited to the Seller as part of the purchase price when the Seller has carried out the Seller's entire obligations under this Agreement.

(e) The Buyer agrees to contribute to the common expenses in the amount of \$ _____ per month from the date of adjustments, subject to further adjustment by the Condominium Corporation.

POSSESSION

3. (a) Possession shall be given by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ (the "Possession Date");

(b) Unless otherwise agreed to, such possession shall mean vacant of any persons occupying the Property and with all fixtures and goods and chattels not included in this transaction removed from the Property.

SELLER'S PROMISES AS TO THE STATUS OF THE CONDOMINIUM PROJECT AND THE UNIT AND ITS APPURTENANT INTEREST

4. The Seller promises that at the time of possession:

(a) As of this date or _____, the balance shown in the Condominium Project's reserve fund account is: \$ _____.

(b) if the Unit is a bare land condominium unit, the Unit will be free from all encroachments by adjoining structures and improvements except:

(c) the structures and improvements forming part of the Condominium Project will not encroach beyond the limits of the Condominium Project lands or on any public utility right-of-way, except:

and if the Unit is a bare land condominium unit, the structures and improvements forming part of the Unit will not encroach beyond the limits of the Unit lands or on any public utility right-of-way, except:

(d) unless otherwise specified in this Offer, the Unit, the Condominium Project and all included items will be in substantially the same condition as they were at the date of this Offer;

(e) the Condominium Project and the Unit and its appurtenant interest in the common elements described in paragraph 1(c) hereof will comply with all restrictions and requirements registered against the title and all applicable zoning regulations, except:

(f) additional promises:

SELLER'S PROMISES AS TO TITLE AND OWNERSHIP OF THE CONDOMINIUM PROJECT AND THE UNIT

5. The Seller promises that at the time of possession:

(a) (i) The Condominium Project will not be subject to any mortgage, encumbrance or other interest which is registered against (or deemed to be registered against) the title to the Condominium Project, or which is valid or enforceable against the Condominium Project without being so registered ("Claim"), excepting only for the following:

(A) any private or public building or use restriction caveat with which the Condominium Project complies,

(B) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Property,

(C) any easement created by the terms of the condominium declaration, the condominium plans, the Condominium Corporation By-laws, any Condominium Project rules and regulations and *The Condominium Act* (Manitoba),

(D) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Condominium Project is connected,

(E) (Insert any other exceptions):

(ii) The Unit and its appurtenant interest in the common elements will not be subject to any mortgage, encumbrance or other interest which is registered against the title to the Unit or which is valid or enforceable against the Unit without being so registered ("Unit Claim"), excepting only for the following:

(A) any mortgage herein agreed to be assumed as part of the purchase price,

(B) any private or public building or use restriction caveat with which the Unit complies,

(C) any easement, the existence of which is apparent on inspection of the Unit, and, any easement created by the terms of the condominium declaration, the condominium plan, the Condominium Corporation By-laws, the Condominium Project rules and regulations and *The Condominium Act*,

(D) any public utility caveat protecting a right-of-way for a service to which the Unit is connected,

(E) any Unit Claim which it is the Seller's responsibility hereunder to remove as a condition of closing,

(F) any Unit Claim which may be caused by or is the responsibility of the Buyer,

(G) the following option to purchase rights held by the current tenants in occupancy, the holders of rights of first refusal to re-rent the unit, or any other person:

_____ (if none, put "Nil"),

(H) the following tenancy rights (if none, put "Nil" _____). The present tenant(s) are _____ and have leased the Unit under a verbal/written agreement and commenced occupancy on _____, _____ and are presently paying \$ _____ rent per month. The condominium declaration was registered on _____, _____. The Buyer understands that the tenant(s) may have certain rights of continued occupancy under *The Condominium Act*, as well as rights to notice to vacate and other rights under *The Residential Tenancies Act* (Manitoba),

(I) the following rights held by a person who has a right of first refusal to re-rent the unit (if none, put "Nil" _____). The person leased the Unit under a verbal/written agreement and commenced occupancy on _____, _____ and moved out on _____. The amount of rent per month was \$ _____. The condominium declaration was registered on _____, _____. The Buyer understands that the person may have certain rights of continued occupancy under *The Condominium Act*, as well as rights to notice to vacate and other rights under *The Residential Tenancies Act* (Manitoba),

(J) (Insert any other exceptions):

(b) All fixtures, goods and chattels included with the Property will be owned by the Seller free from any security or other interest (including any rental contract) except as follows:

and the Buyer shall assume responsibility for all such security or other interests from and after the Possession Date.

(c) The Seller will be or be entitled to be rightfully in actual and personal peaceable possession and occupation of the whole of the Property (except for any tenancies assumed by the Buyer).

SELLER'S PROMISE REGARDING GOODS AND SERVICES TAX

6. The Seller promises that the supply of the Property and all included fixtures, goods and chattels by the Seller to the Buyer under the agreement, formed from the acceptance of this Offer ("the Agreement" or "this Agreement") is exempt from goods and services tax.

CONDITIONS BENEFITING THE BUYER

7. This Agreement is terminated unless the following conditions for the benefit of the Buyer are fulfilled or waived:

(a) That any mortgage shown as to be arranged can be so arranged by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____; and

(b) Others (if no others, state "None"):

CONDITIONS GENERALLY

8. (a) The party responsible for fulfilment of a condition will exercise reasonable efforts to fulfil the condition.
- (b) Upon fulfilment of a condition, the benefited party shall give written notice of fulfilment.
- (c) If this Agreement is terminated under any of paragraphs 7, 8, 9(b)(i) or 14, then the Seller will direct the Brokerage to return the deposit to the Buyer without deduction.
- (d) The party benefited by a condition may waive fulfilment of that condition, provided that such party does so in writing before the end of the time within which such condition is to be fulfilled. If the benefited party does not so waive and does not give notice of fulfilment with respect to such condition, then such condition will be deemed to be not fulfilled. Any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Buyer may be given to either the Seller or the Listing Brokerage and any written waiver or notification with respect to any condition for the benefit of the Seller may be given to either the Buyer or the Buyer's Brokerage.

MUTUAL PROMISES AND GENERAL PROVISIONS

9. (a) All adjustments of taxes (including the current year's local improvement levies if any), rental or leasing levy accounts and other adjustments if any will be made as at the commencement of the Possession Date.
- (b) (i) The Property until the time of possession shall remain at the risk and responsibility of the Seller. If the Property suffers substantial damage which is not repaired before the time of possession to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Buyer may terminate this Agreement.
- (ii) The Buyer shall not be bound to assume, nor the Seller to transfer, any policy of insurance applicable on the Property or the Condominium Project which has been obtained solely by the Seller.
- (c) If either party (the "Defaulting Party") is in breach of their obligations hereunder then the other party (the "Aggrieved Party") shall be entitled to exercise whatever remedies the Aggrieved Party may have by virtue of the default. Where the Defaulting Party is the Buyer, the Seller shall be entitled to retain the deposit as the Seller's own property, but whether or not the Seller has then terminated or thereafter terminates the Seller's right and obligation to sell and the Buyer's right and obligation to purchase under this Agreement by virtue of the Buyer's default, such retainer of the deposit shall not itself constitute a termination of this Agreement and shall not restrict the Seller from exercising any other remedies which the Seller may have by virtue of the Buyer's default, including the right to claim damages from the Buyer which the Seller sustains in excess of the deposit.
- (d) (i) Each of the Seller and the Buyer authorizes each other, their respective solicitors, the Listing Brokerage and the Buyer's Brokerage to pay and deliver to their respective solicitors, any money or documents due in connection with this transaction and for so doing, this shall be their full and sufficient authority and the receipt of each such solicitor respectively shall be a good discharge therefor.
- (ii) In closing this transaction, the Seller's solicitor and the Buyer's solicitor may by agreement exchange trust conditions and undertakings to carry out the intention of the seller and buyer.

- (e) (i) Time shall in all respects be of the essence hereof.
- (ii) This Agreement shall be binding upon and shall enure to the benefit of the Seller and the Buyer and each of their respective successors, assigns and personal representatives.
- (iii) This Agreement contains all of the promises, agreements, representations, warranties and terms between the parties relating to the transaction hereby contemplated, and:
- (A) anything not included in writing in this Agreement will have no force or effect whatsoever,
- (B) any amendment made to this Agreement will have no force or effect whatsoever unless it is in writing and signed by each of the parties hereto,
- (C) in making this Offer, the Buyer relies entirely on the Buyer's personal inspection of the Property and of the Condominium Project and the Seller's promises contained (and only those contained) in this Offer.
- (iv) The Seller's promises contained in this Agreement which the Seller and Buyer agree will survive and continue in effect after the closing of this transaction are paragraphs 4(d), 5(b), 5(c) and 6. Any exception or any additional promises intended to survive closing are as follows (if none, state "none")
-
- (v) All references to times in this Agreement mean Manitoba time.

REPRESENTATIONS BY BROKERAGE

10. The Brokerage(s) or the authorized representative(s) of the Brokerage(s) have made the following promises, undertakings or guarantees to the Buyer (if none, state "None"):
-

If any such promise, undertaking or guarantee is made and breached, this will not, unless otherwise specified, constitute a breach by the Seller or by the Buyer of their obligations under this Agreement.

USE AND DISCLOSURE OF SALE INFORMATION

11. The Seller and the Buyer consent to the collection, use and disclosure of the personal information regarding the Property and this transaction by the Brokerage(s) for reporting, appraisal and statistical purposes. If the property is listed on the Multiple Listing Service of a real estate board or association, the Seller and the Buyer give the same consent to the board or association.

DEADLINE FOR ACCEPTANCE BY SELLER

12. This Offer, if not accepted by ____ a.m./p.m. on the ____ day of _____, _____, shall expire.

OTHER TERMS

13. _____

BUYER'S RIGHT TO CANCEL

14. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement at any time up to midnight on the 7th day after the day the agreement of purchase and sale is entered into by the Seller and Buyer or the Seller has complied with section 51 of *The Condominium Act*, whichever is later. (If the last day to cancel falls on Saturday, Sunday or a holiday, the cooling-off period ends on that day unless the holiday is Remembrance Day.)

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

(a) give written notice of the cancellation to the Seller or the Seller's agent; or

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

MATERIAL CHANGE

15. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel the agreement if a material change occurs in relation to the agreement.

The time period for cancelling the agreement depends on whether the seller gives the Buyer notice of the material change.

If the Buyer has been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement up to midnight on the 7th day after the day the Seller gave the Buyer the notice or before the Buyer receives possession of the unit, whichever is earlier.

If the Buyer has not been given notice of the material change, the Buyer may cancel the agreement at any time after the end of the cooling-off period described in subsection 47(1) of *The Condominium Act* (and paragraph 14 of the agreement) and before being given possession of the unit.

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

(a) give written notice of the cancellation to the Seller or the Seller's agent; or

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

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

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

(a) state the Buyer is cancelling the agreement because of a material change; and

(b) identify the change and explain why it is a material change.

In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* permits the Seller to apply to court (within 10 days after receiving the Buyer's notice of cancellation) for a determination that the Buyer did not have the right to cancel the agreement.

ACKNOWLEDGEMENT BY BUYER OF NEED TO OBTAIN A STATUS CERTIFICATE FROM THE CONDOMINIUM CORPORATION

16. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that the Buyer has been advised that the Buyer should request a status certificate from the Condominium Corporation, as provided in subsection 61(1) of *The Condominium Act*, before closing the transaction.

The Condominium Act provides that a transfer of the Unit may not be registered in the land titles office unless it is accompanied by:

- (a) a statutory declaration from the Seller; and
- (b) a statutory declaration from the Buyer.

BUYERS ARE STRONGLY URGED TO CONSIDER MAKING THEIR OWN ENQUIRIES WITH RESPECT TO ISSUES OF IMPORTANCE TO THEM, KEEPING IN MIND THAT THE SELLER'S KNOWLEDGE OF THE PROPERTY MAY BE INCOMPLETE OR INACCURATE.

THIS OFFER IF ACCEPTED AND NOT CANCELLED BY THE BUYER PURSUANT TO PARAGRAPH 14 OR 15 OF THIS OFFER IS A LEGALLY BINDING CONTRACT: READ IT ALL BEFORE YOU SIGN. BOTH BUYERS AND SELLERS ARE ADVISED TO SEEK PROFESSIONAL ADVICE IF THEY HAVE ANY QUESTIONS REGARDING THE PROPERTY OR QUESTIONS OR CONCERNS REGARDING ANY PROMISES, REPRESENTATIONS OR UNDERTAKINGS.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

Name of Buyer's Solicitor

ACCEPTANCE

The Seller hereby accepts the above Offer or accepts the above Offer subject only to the following amendments ("Counteroffer") which must be accepted by the Buyer by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____ (if none, state "None"):

SELLER'S DIRECTIONS TO BROKERAGE AND SELLER'S SOLICITOR REGARDING COMMISSION

By the Seller's signature below, the Seller acknowledges (and agrees) to pay to the Listing Brokerage above named an agreed commission of _____ (State in terms of percentage of total purchase price or dollars). The Seller directs and authorizes the Listing Brokerage to retain and apply in payment of the commission which the Seller will owe to the said Brokerage in connection with the purchase and sale transaction the deposit or so much thereof as is required to pay such commission at the time specified in the listing agreement between the Listing Brokerage and the Seller or when permitted by applicable law. The Seller further directs and authorizes the Seller's solicitor named below to pay promptly to the Listing Brokerage any unpaid balance of the commission out of the sale proceeds as soon as the same are properly payable to the Seller. The Seller agrees not to revoke the foregoing directions and authorizations unless such revocation is agreed to in writing by the Listing Brokerage.

Signed by the Seller at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Seller

Witness

Seller

Name of Seller's Solicitor

ACCEPTANCE BY BUYER OF COUNTEROFFER

The Buyer hereby accepts the above Counteroffer.

Signed by the Buyer at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, _____.

Witness

Buyer

Witness

Buyer

NOTE: If the Buyer wishes to accept the Counteroffer (if any) but subject to any additional terms or conditions, this will constitute a counter-counteroffer and the Buyer should submit an entirely new Offer to Purchase.

HOMESTEADS ACT

The parties are advised that if the Property is a "homestead" within the meaning of *The Homesteads Act*, and if the ownership of both spouses or common-law partners is not registered on the title to the Property, the spouse or common-law partner whose name is not on title but has homestead rights in the Property must consent to the disposition (below) or provide a Release of Homestead Rights in accordance with that Act.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

I, the spouse or common-law partner of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by this instrument and acknowledge that:

1. I am the first spouse or common-law partner to acquire homestead rights in the property.
or
 A previous spouse or common-law partner of my current spouse or common-law partner acquired homestead rights in the property but those rights have been released or terminated in accordance with *The Homesteads Act*.
2. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have the right to prevent this change of the homestead by withholding my consent.
3. I am aware that the effect of my consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this change of the homestead.
4. I execute this consent apart from my spouse or common-law partner freely and voluntarily, without any compulsion on the part of my spouse or common-law partner.

Name of spouse or common-law partner	Signature of spouse or common-law partner	Date
--------------------------------------	---	------

Name of witness	Signature of witness	Date
-----------------	----------------------	------

 A Notary Public in and for the Province of Manitoba. A Commissioner for Oaths in and for the Province of Manitoba.
 My commission expires _____.
 or
 Other person authorized to take affidavits under *The Manitoba Evidence Act* (specify): _____.

BROKERAGE'S RECEIPT FOR DEPOSIT PAID IN CASH (Not required if deposit paid by cheque)

_____ (insert name of Brokerage) hereby acknowledges receipt of the above cash deposit, (and undertakes to pay it over to the Listing Brokerage on the next business day following the acceptance of this Offer). (Delete Undertaking if receipt given by Listing Brokerage.) Said deposit shall be held in trust by the Brokerage or Brokerages receiving it as specified In paragraphs 2(c) and 2(d) of this Offer.

 (Signature of Broker, Associate Broker or Salesperson)

FORM 3

ASSUMPTION OF MORTGAGE(S) SCHEDULE

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

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

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

2. (a) The agreement formed from the Seller's acceptance of the Offer may be terminated by the Buyer (but not the Seller) unless by _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____, _____, the Buyer has determined that the particulars of each mortgage being assumed and the statement as to the aggregate balances of those mortgages are as stated in this schedule and that each of such mortgages is assumable.
- (b) The provisions of paragraph 9 of the Offer shall be applicable with respect to this condition.
3. The Seller hereby authorizes each of the above mentioned mortgagees to provide the Buyer with particulars of their respective mortgage accounts.

Signed by the Buyer this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Buyer

Witness

Signature of Buyer

Signed by the Seller this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Seller

Witness

Signature of Seller

FORM 4

GENERAL PURPOSE OFFER TO PURCHASE SCHEDULE

This schedule is attached to and forms part of an Offer to Purchase made by _____ as Buyer, to _____ as Seller, regarding the property commonly known as _____ dated the ____ day of _____, _____.

Signed by the Buyer this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Buyer

Witness

Signature of Buyer

Signed by the Seller this _____ day of _____, _____.

Witness

Signature of Seller

Witness

Signature of Seller

FORM 5

SELLER'S HOMESTEADS ACT STATEMENTS

This schedule is attached to and forms part of an Offer to Purchase made by _____ as Buyer, to _____ as Seller, regarding the Property commonly known as _____ dated the ____ day of _____, _____.

SELLER'S HOMESTEADS ACT STATEMENTS

(Delete the inapplicable statements and initial those deletions)

I (We), the Seller in the attached Offer to Purchase now accepted (the "Agreement"), do solemnly (severally) declare as follows:

- 1. The person who signed the acceptance to the said Offer to Purchase is my spouse or common-law partner and has homestead rights in the Property.
2. The person who consented to the disposition of the homestead provided for by the Agreement is my spouse or common-law partner and has homestead rights in the Property.
3. I am not a married person.
4. I am not a common-law partner as defined in The Homesteads Act.
5. The Property being sold and purchased under the Agreement is not my homestead within the meaning of The Homesteads Act.

(SEVERALLY) DECLARED before me at _____)
_____) Seller
_____)
_____)
this ____ day of _____, _____) Seller

A Notary Public in and for the Province of Manitoba. A Commissioner for Oaths in and for the Province of Manitoba. My commission expires _____. or Other person authorized to take affidavits under The Manitoba Evidence Act (specify) _____.

SCHEDULE C
(Section 5.15)

ANNUAL TRUST ACCOUNT REPORT

PART 1

TO: The Registrar
The Real Estate Services Act

At the request of _____, being the managing registrant of _____ (the "Brokerage"), I/we have reviewed the trust records maintained by the Brokerage in accordance with *The Real Estate Services Act* ("Act") for the fiscal year ended _____, ____.

I/We report that, except as noted below, based on my/our review of the trust accounts and trust records, the Brokerage:

1. Has kept one or more trust accounts at a financial institution in respect of the Brokerage's Manitoba real estate services;
2. Has not used the same trust accounts for Manitoba real estate services and real estate services provided outside Manitoba;
3. Has kept detailed trust records in respect of its trust account(s) setting out, in chronological order,
 - (a) all trust monies received and disbursed by the Brokerage and
 - (i) the date of the transaction,
 - (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) monthly trust ledger trial balances and balance reconciliations; and
 - (e) deposit slips in duplicate, cancelled cheques, bank statements and electronic records;
4. Did not use its trust account(s) to pay any personal expenses or general office expenses;
5. Did not make any improper or unauthorized withdrawals, payments or transfers from its trust account(s);
6. Has not, at any time, held a negative trust balance in a trust account or an individual trust ledger;
7. Transferred any earned commissions or other earned payments received by the Brokerage as compensation for a trade in real estate out of the trust account(s) in accordance with the following rules:
 - (a) any share of the commission or other compensation payable to another brokerage was paid directly out of the trust account;

(b) where the amount of the commission or other compensation received by the Brokerage was less than the amount actually owing, the share of the commission or other compensation payable to another brokerage was paid as agreed to with the other brokerage or, in the absence of an agreement, paid in full;

(c) any commission or other compensation payable to a registrant engaged by the Brokerage or providing real estate services on its behalf was paid in the same manner as clause (a) or (b).

In order to make this report, I/we have

(a) been provided with the trust account information set out in Appendix 1;

(b) carried out the procedures outlined in Appendix 2; and

(c) followed the Canadian generally accepted auditing standards.

The procedures carried out did not constitute an audit and therefore I/we do not express an opinion on the accuracy or completeness of the trust records provided, or as to whether there were any irregularities during the year which were not disclosed to me/us.

This report is prepared solely for submission to the Registrar and is not to be referred to or distributed to any person other than in accordance with the Act.

Except as noted below, nothing came to my/our attention during the course of my/our review that would indicate a contravention of section 38, 40 or 41 of the Act or of any regulation made under it respecting brokerages' trust accounts and trust records.

Comments or exceptions (if none, state "none"): _____

Name of Accounting Firm _____

Signature of Accountant in Charge _____

Name of Accountant in Charge _____

CPA Manitoba Permit Certificate Number _____

Address of Accountant/Accounting Firm _____

Telephone Number _____

Date _____

PART 2

To Be Completed by the Brokerage

Except as noted below, I/we certify to the best of my/our knowledge that:

1. All trust accounts and trust records kept by the Brokerage were disclosed to the accountant.
2. I/We have provided the accountant with whatever information or explanation he/she required.
3. The books, records and accounts maintained by the Brokerage and produced for the accountant's review fully disclosed the trust obligations.
4. The information contained in the completed Part 1 of the Annual Trust Account Report is correct.
5. All records referred to in Part 1 of the Annual Trust Account Report were maintained as required by the Act and Regulations.
6. All trust moneys received by the Brokerage were deposited as required by the Act and its regulations.
7. I/We reviewed the statements for our trust accounts issued by our financial institution to determine that:
 - (a) the statements indicated that the accounts were "trust accounts" and the accounts were interest-bearing with the interest being payable to The Manitoba Securities Commission; and
 - (b) no service or other charges had been charged against the accounts.

Managing Registrant's response to each comment or exception of the auditor listed in Part 1 (if none, state "none"): _____

Name of Managing Registrant _____
(Please Print)

Signature _____ Date _____

APPENDIX 1

List of Trust Accounts Provided to the Auditor

Name of Account Holder	Financial Institution	Transit/Routing Number	Account Number

[USE ADDITIONAL ROWS OR PAGES IF NECESSARY]

APPENDIX 2

Review Procedures

Re: _____
(Registered Name of Brokerage)

Fiscal Year Ended: _____

The scope of review made with respect to the Annual Trust Account Report included the following procedures:

- 1 I/We read sections 38, 40 and 41 of the Act and Parts 4 and 5 of the *Real Estate Services Regulation*.
- 2 I/We reviewed the bank statements, including savings/investment accounts, to determine that:
 - (a) statements indicated that accounts were "trust accounts" and the accounts were interest-bearing with the interest being remitted directly to The Manitoba Securities Commission as required by subsection 40(1) of *The Real Estate Services Act*;
 - (b) no service or other charges had been charged against the accounts; and
 - (c) the accounts had not been overdrawn.
- 3 I/We reviewed the bank reconciliations to determine that they had been done and that the month-end balances agreed to each month's trust ledger trial balance. I/We also tested in detail one month's reconciliation including checking of outstanding cheques and deposits.
- 4 I/We reviewed each month's trust ledger trial balance to determine that there were no debit balances.
- 5 On a test basis, I/we reviewed the duplicate deposit receipts determining that each person or transaction for whom, or in respect to which, trust money has been received and the amount was identified and paid into the trust account or accounts within the time required by section 4.5 or 4.6 of the *Real Estate Services Regulation*, and traced deposits to the bank statements and client trust ledger accounts.
- 6 I/We reviewed the cheque journal for numerical sequence; on a test basis, traced to cancelled cheques, bank statements, electronic records and client ledger accounts.
- 7 On a test basis, I/we:
 - (a) reviewed entries in client ledger accounts to determine that they were in chronological order and that each transaction indicated the date, the payee and the payor;
 - (b) added the accounts and traced month-end balances to the monthly trust ledger trial balance;
 - (c) determined that transactions with respect to only one property were recorded per account and that the account balance was not in a negative balance at any time;
 - (d) determined that money was not paid out on the Brokerage's behalf in contravention of clause 38(d) of the Act;
 - (e) determined that all commissions or remuneration payable to other brokerages were paid directly from the trust account;

(f) determined, where a commission or remuneration was shareable with another Brokerage, that no commission or remuneration was paid to the Brokerage or to a registrant engaged by the Brokerage or providing real estate services on its behalf from the trust account before payment in full of the share of the commission or remuneration payable to the other Brokerage; and

(g) determined that all disbursements from the trust account were made in accordance with section 5.14 of *The Real Estate Services Regulation*.

ANNEXE A
(article 2.25)

CAUTIONNEMENT
Loi sur les services immobiliers

Cautionnement n° _____

Montant _____ \$

Par le présent cautionnement, nous,

_____ (le « débiteur principal »)

– et –

_____ (la « caution »),

consentons conjointement et individuellement, avec nos héritiers, successeurs et ayants droit, à verser à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba la somme de :

_____ (en lettres) (_____ \$ dollars canadiens)

si les conditions suivantes sont réunies :

1. La Commission des valeurs mobilières du Manitoba rend une ordonnance de confiscation en vertu du *Règlement sur les services immobiliers*.
2. L'ordonnance de confiscation est liée à la conduite, alors que le présent cautionnement était en vigueur, du débiteur principal, d'un administrateur, d'un associé, d'un dirigeant ou d'un employé du débiteur principal, ou d'une personne inscrite sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers* qui est au service du débiteur principal ou qui offre des services immobiliers pour le compte de celui-ci.
3. Un avis de réclamation éventuelle, relativement à la conduite ayant donné lieu à l'ordonnance de confiscation, a été fourni à la caution au plus tard deux ans après la date à laquelle le présent cautionnement a pris fin.

Le présent cautionnement reste en vigueur jusqu'à ce que le débiteur principal ou la caution y mette fin en remettant un préavis de 90 jours au registraire en vertu de la *Loi sur les services immobiliers*. Une violation de cette loi ou d'un de ses règlements d'application par le débiteur principal ou l'un de ses mandataires n'entraîne nullement l'invalidité du présent cautionnement.

SIGNÉ, SCELLÉ ET REMIS le ____ jour de _____ 20 ____.

(Nom du débiteur principal)

(Témoin de la signature du débiteur principal)

Par _____
(Signataire autorisé)

(Nom de la caution)

[SCEAU DE LA CAUTION]

Par _____
(Signataire autorisé)

(Titre du dirigeant)

(LE CAUTIONNEMENT DOIT ÊTRE DÉLIVRÉ PAR UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE TITULAIRE D'UNE LICENCE LUI PERMETTANT DE FOURNIR UNE ASSURANCE DE CAUTIONNEMENT AU MANITOBA)

ANNEXE B
(article 4.2)

OFFRES D'ACHAT

FORMULE 1

OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON

(La présente formule est établie pour l'achat d'une maison unifamiliale sous le régime de la *Loi sur les services immobiliers*.)

Maison de courtage contractante _____ Maison de courtage de l'acheteur _____

Vendeur contractant _____ Vendeur de l'acheteur _____

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans le cadre des négociations ayant trait à l'achat et à la vente de la propriété :

La maison de courtage de l'acheteur représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe de l'acheteur) _____ (paraphe du vendeur de l'acheteur)

La maison de courtage contractante représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe du vendeur) _____ (paraphe du vendeur contractant)

Destinataire _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur _____

Je soussigné/nous soussignés, _____ (l'« acheteur »),

Adresse de l'acheteur _____
offre d'acheter, par l'intermédiaire de la ou des maisons de courtage susmentionnées, la propriété aux conditions suivantes :

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT

1. La propriété est constituée du bien-fonds décrit ci-après ainsi que des constructions et améliorations qui s'y trouvent (*insérer l'adresse ou la description officielle*) :

a) Sont inclus dans la propriété les accessoires fixes et, plus particulièrement, les appareils d'éclairage électriques, le système de chauffage et de plomberie, les antennes de télévision, les antennes paraboliques orientables, les récepteurs et le matériel connexe, les moquettes, les tringles et les montures de rideaux, les moustiquaires, les contre-fenêtres et les contre-portes qui se trouvent actuellement dans la propriété, à l'exception des accessoires fixes suivants :

b) Les objets et chatels qui ne sont pas des accessoires fixes sont exclus, à l'exception de ce qui suit :

PRIX D'ACHAT ET DE VENTE ET PAIEMENT

2. a) Le prix d'achat total que l'acheteur convient de verser au vendeur est de _____ \$, payable comme suit :

(i) un dépôt de _____ \$

(ii) la prise en charge de la ou des hypothèques existantes, dont le principal et les intérêts impayés à la date de prise de possession, totalise _____ \$
(joindre l'annexe « *Prise en charge hypothécaire* »)

(iii) le produit net d'une nouvelle hypothèque que l'acheteur doit négocier aux conditions suivantes : durée _____ ans;
taux d'intérêt annuel maximal _____ %; mensualités maximales, à l'exception des taxes _____ \$

(iv) un versement en espèces, par chèque certifié, par traite bancaire ou par chèque tiré sur le compte en fiducie d'un avocat, remis au plus tard à la date de prise de possession et dont le montant s'élève à _____ \$

(v) autre _____ \$

PRIX D'ACHAT TOTAL : _____ \$

b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque, ce paiement peut être retardé jusqu'à ce que le bureau des titres fonciers ait enregistré l'hypothèque et en ait informé le créancier hypothécaire. Dans un tel cas, le montant porte intérêt, en faveur du vendeur, au même taux que la nouvelle hypothèque jusqu'au moment du paiement. Le vendeur détient un privilège sur la propriété pour la partie non payée du prix d'achat (majorée des intérêts susmentionnés).

c) Les dépôts qui sont versés sous forme d'instrument de paiement, notamment par chèque, sont libellés au nom de la maison de courtage contractante. Les dépôts qui sont versés en espèces sont déposés par la maison de courtage qui les reçoit. Tout dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé en fiducie par la maison de courtage pour le compte de l'acheteur et est retourné à ce dernier sans déduction, intérêt ou autre frais si la présente offre d'achat n'est pas acceptée en conformité avec les conditions qui y sont stipulées.

d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre d'achat, la maison de courtage contractante garde le dépôt en fiducie et, sous réserve des conditions de la présente offre d'achat, le verse au vendeur ou le porte à son crédit en tant que partie du prix d'achat dès que ce dernier a satisfait à toutes ses obligations aux termes de la présente offre d'achat.

PRISE DE POSSESSION

3. a) La prise de possession est fixée au plus tard à ____ h le ____ jour de _____ (la « date de la prise de possession »);

b) sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les accessoires fixes ainsi que les objets et chatels non visés par la présente opération en ont été retirés.

PROMESSES DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

4. Le vendeur promet :

a) qu'au moment de la prise de possession :

(i) la propriété est exempte de tout empiètement de constructions et d'améliorations se trouvant sur les biens-fonds voisins, à l'exception de ce qui suit :

(ii) les constructions et les améliorations qui se trouvent sur le bien-fonds n'empiètent pas sur les biens-fonds voisins ni sur les emprises de services publics, à l'exception de ce qui suit :

(iii) sauf indication contraire dans la présente offre d'achat, la propriété et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'au moment où la présente offre d'achat a été faite;

(iv) la propriété est conforme aux restrictions et aux exigences enregistrées à l'égard du titre de propriété ainsi qu'aux règlements de zonage applicables, à l'exception de ce qui suit :

b) autres promesses :

PROMESSES DU VENDEUR CONCERNANT LE TITRE DE PROPRIÉTÉ

5. Le vendeur promet qu'au moment de la prise de possession :

a) le titre de propriété n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt enregistré, valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications »), à l'exception de ce qui suit :

(i) l'hypothèque devant être prise en charge en tant que partie du prix d'achat,

(ii) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(iii) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la propriété,

(iv) les oppositions relatives à des services publics qui accordent un droit de passage pour les services auxquels la propriété est raccordée,

(v) les revendications que le vendeur est tenu de régler comme condition de conclusion,

(vi) les revendications pouvant être causées par l'acheteur ou tombant sous sa responsabilité,

(vii) (*préciser toute autre exception, y compris les tenances à bail*) :

b) il est propriétaire des accessoires fixes ainsi que des objets et chatels qui font partie de la présente offre d'achat, et ces accessoires, objets et chatels sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris tout contrat de location), à l'exception de ce qui suit :

et l'acheteur assumera la responsabilité des sûretés et autres intérêts à compter de la date de prise de possession;

c) il a le droit de jouir de la possession et de l'occupation légitimes, réelles, personnelles et paisibles de la totalité de la propriété (à l'exception des tenances à bail que l'acheteur a accepté de prendre en charge).

PROMESSE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur promet que la propriété ainsi que les accessoires fixes, objets et chatels qu'il fournit à l'acheteur aux termes de la présente offre d'achat sont exempts de la taxe sur les produits et services.

DÉCLARATION DU VENDEUR SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

7. a) Le vendeur convient de remplir la *Déclaration sur l'état de la propriété* au moyen de la formule réglementaire constituant l'appendice A ci-joint et de la remettre à l'acheteur ou à la maison de courtage de l'acheteur dans les ____ heures qui suivent l'acceptation de la présente offre d'achat. Dès sa remise, la *Déclaration* fera partie intégrante de la présente offre d'achat.

OU

b) La *Déclaration sur l'état de la propriété* que le vendeur a remplie au moyen de la formule réglementaire et qui est jointe à la présente offre d'achat fait partie intégrante de cette dernière.

(*Biffer l'alinéa qui ne s'applique pas : 7a) ou b). Biffer tout l'article 7 si l'acheteur n'exige pas la Déclaration sur l'état de la propriété.*)

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

8. La présente offre achat est résiliée si les conditions ci-après ne sont pas remplies ou ne font pas l'objet d'une renonciation :

a) Dans les _____ heures après qu'elle lui a été délivrée en application de l'alinéa 7a), l'acheteur juge que la *Déclaration sur l'état de la propriété* est satisfaisante.

Pour l'application de l'alinéa 10d), la délivrance au vendeur ou à la maison de courtage contractante d'une copie de la *Déclaration sur l'état de la propriété* attestant que l'acheteur (ou que chaque acheteur, s'il y en a plusieurs) la juge satisfaisante est réputée constituer la remise d'un avis au vendeur lui indiquant que cette condition est remplie.

(Biffer l'alinéa 8a) si l'alinéa 7a) est biffé.)

b) Obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre d'achat au plus tard le ____ jour de _____ à ____ h.

c) Au plus tard le _____ jour de _____ à ____ h, exécution pour le compte de l'acheteur et à ses frais d'une inspection de la propriété; cette inspection, qu'il juge satisfaisante, est effectuée par l'inspecteur de son choix.

d) Autres conditions (s'il n'y en a pas, inscrire « aucune ») :

CONDITIONS EN FAVEUR DU VENDEUR

9. La présente offre d'achat est résiliée sauf si les conditions en faveur du vendeur suivantes sont remplies ou font l'objet d'une renonciation (s'il n'y a pas de conditions, inscrire « aucune ») :

CONDITIONS GÉNÉRALES

10. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce, dans la mesure du possible, de le faire.

b) Dès qu'une condition est remplie, la partie qui en bénéficie en informe l'autre partie par écrit.

c) Dès qu'il est mis fin à la présente offre d'achat en raison du non-respect de toute condition énoncée à l'article 8 ou 9 ou au sous-alinéa 11b)(i), le vendeur ordonne à la maison de courtage de rembourser intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé.

d) Peut renoncer à une condition la partie qui en bénéficie pour autant qu'elle le fasse par écrit avant la fin du délai imparti pour la remplir. Est réputée ne pas être remplie la condition qui n'a pas fait, de la part de la partie bénéficiaire, l'objet d'une renonciation écrite ou d'un avis écrit portant qu'elle a été remplie. Les renonciations et avis écrits concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou à la maison de courtage contractante. De même, les renonciations et avis écrits concernant toute condition dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou à sa maison de courtage.

PROMESSES MUTUELLES ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11. a) Les rajustements de taxes (y compris les taxes de l'année en cours pour les améliorations locales, le cas échéant) et les autres rajustements, le cas échéant, sont faits à la date de prise de possession;
- b) (i) La propriété demeure sous la responsabilité du vendeur jusqu'à la date de prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente offre d'achat si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant cette date, de façon à ce que la propriété soit remise essentiellement dans le même état qu'avant la survenance des dommages.
- (ii) L'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge, le cas échéant, la police d'assurance qui couvrait la propriété, et le vendeur n'est pas tenu de la transférer;
- c) si l'une des parties (la « partie en défaut ») ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues aux termes de la présente offre d'achat, l'autre partie (la « partie lésée ») peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. Toutefois, que le vendeur mette fin ou non à ce moment-là à son droit et à son obligation de vendre et qu'il mette fin ou non au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre d'achat en raison du défaut de ce dernier ou qu'il le fasse plus tard, la retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation de la présente offre d'achat ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à l'acheteur des dommages-intérêts pour toute perte subie dont le montant excède le dépôt;
- d) (i) le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, la maison de courtage contractante et la maison de courtage de l'acheteur à verser et à remettre à leurs avocats respectifs les sommes et les documents exigibles relativement à la présente opération. La présente autorisation leur accorde les pleins pouvoirs à ces fins, et le reçu des avocats vaut décharge suffisante,
- (ii) pour conclure la présente opération, l'avocat du vendeur et celui de l'acheteur peuvent, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et des engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs;
- e) (i) les délais prévus à la présente offre d'achat sont de rigueur,
- (ii) la présente offre d'achat est au profit et à la charge du vendeur et de l'acheteur ainsi que de leurs successeurs, ayants droit et représentants successoraux respectifs,
- (iii) la présente offre d'achat comprend l'ensemble des promesses, des conventions, des assertions et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente opération. De plus, il est entendu que :
- (A) ce qui n'est pas exprimé par écrit dans la présente offre d'achat n'a aucune force exécutoire,
- (B) les modifications apportées à la présente offre d'achat ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et signées par les parties,
- (C) pour faire la présente offre d'achat, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété et qu'aux promesses et assertions du vendeur figurant dans la présente offre d'achat et dans la *Déclaration sur l'état de la propriété* qui, s'il y en a une, fait partie intégrante de la présente offre d'achat;

(iv) Les promesses faites au sous-alinéa 4a)(iii), aux alinéas 5b) et c) ainsi qu'à l'article 6 de même que les assertions et promesses qui figurent dans toute *Déclaration sur l'état de la propriété* demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération. Les exceptions ou les autres promesses ou assertions qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération sont les suivantes (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucune »*) :

(v) Dans la présente offre d'achat, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

ASSERTIONS DES MAISONS DE COURTAGE

12. Promesses faites, engagements pris et garanties données à l'acheteur par les représentants autorisés des maisons de courtage (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) :

Tout manquement de la part du vendeur ou de l'acheteur à ces engagements, à ces garanties ou à ces promesses ne constitue pas, sauf indication contraire, une violation de leurs obligations aux termes de la présente offre d'achat.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

13. Le vendeur et l'acheteur consentent à ce que les maisons de courtage recueillent, utilisent et communiquent des renseignements personnels concernant la propriété et la présente opération à des fins de production de rapports et de statistiques ou d'évaluation. Si la propriété est inscrite au service interagence d'une chambre ou d'une association immobilière, le vendeur et l'acheteur lui accordent le même consentement.

ÉCHÉANCE RELATIVE À L'ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT PAR LE VENDEUR

14. Si la présente offre d'achat n'est pas acceptée par le vendeur au plus tard le ____ jour de _____ à _____ h, elle cesse d'être en vigueur.

AUTRES CONDITIONS

15. _____

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS DE SE RENSEIGNER EUX-MÊMES SUR LES POINTS QUI LES PRÉOCCUPENT, ÉTANT DONNÉ QUE LES CONNAISSANCES DES VENDEURS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ PEUVENT ÊTRE INCOMPLÈTES OU INEXACTES.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT, SI ELLE EST ACCEPTÉE, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE INTÉGRALEMENT AVANT D'ÊTRE SIGNÉE. IL EST RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS ET AUX VENDEURS DE FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS OU DES PRÉOCCUPATIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES PROMESSES, DES ASSERTIONS OU DES ENGAGEMENTS.

Signé par l'acheteur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Nom de l'avocat de l'acheteur

ACCEPTATION DU VENDEUR (et directives relatives à la commission)

Par les présentes, le vendeur accepte, intégralement ou sous réserve des modifications ci-après, l'offre d'achat susmentionnée (la « contre-offre »). Celle-ci doit être acceptée par l'acheteur au plus tard le _____ jour de _____ à _____ h (*s'il n'y a pas de contre-offre, inscrire « aucune »*) :

Par l'apposition de sa signature ci-après, le vendeur s'engage à verser à la maison de courtage contractante susmentionnée une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en dollars) à laquelle s'ajoute la taxe sur les produits et services. Il autorise la maison de courtage contractante à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard des opérations d'achat et de vente de la propriété. La commission est versée au moment précisé dans la convention d'inscription qu'il a conclue avec la maison de courtage contractante ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur demande en outre à son avocat, dont le nom est indiqué ci-après, de verser rapidement à la maison de courtage contractante toute partie impayée de la commission sur le produit de la vente dès que ce produit lui deviendra payable. Il s'engage à ne pas résilier les présentes directives et autorisations à moins que la maison de courtage contractante n'y consente par écrit.

Signé par le vendeur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

Nom de l'avocat du vendeur

ACCEPTATION DE LA CONTRE-OFFRE PAR L'ACHETEUR

Par les présente, l'acheteur accepte la contre-offre susmentionnée.

Signé par l'acheteur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

REMARQUE : Si l'acheteur désire accepter la contre-offre (s'il y en a une), mais sous réserve de toute condition additionnelle, la présente devient une contre-offre et l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat.

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et si le droit de propriété des deux conjoints ou conjoints de fait n'est pas inscrit sur le titre de propriété, le conjoint ou conjoint de fait dont le nom ne figure pas sur le titre mais qui a des droits sur la propriété familiale doit consentir à l'aliénation (ci-dessous) ou fournir, en conformité avec cette loi, une renonciation aux droits sur cette propriété.

CONSETEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE VISÉS PAR LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Je soussigné, conjoint ou conjoint de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et affirme l'une des deux choses suivantes :

1. Je suis le premier conjoint ou conjoint de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.
- Un conjoint ou conjoint de fait antérieur a acquis des droits sur la propriété familiale, mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
2. Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de cette propriété en refusant d'y consentir.
3. Je sais qu'en donnant le présent consentement, j'abandonne mon domaine viager dans la propriété familiale dans la mesure nécessaire pour qu'il soit donné effet à la présente aliénation.
4. Je donne le présent consentement indépendamment de mon conjoint ou conjoint de fait, de plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci.

Nom du conjoint
ou du conjoint de fait

Signature du conjoint
ou du conjoint de fait

Date

Nom du témoin

Signature du témoin

Date

Notaire public dans et pour la province du Manitoba/
commissaire aux serments dans et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____
ou

Autre personne autorisée à recevoir des affidavits
sous le régime de la *Loi sur la preuve au Manitoba (préciser)* _____

REÇU DE LA MAISON DE COURTAGE POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (*n'est pas nécessaire si le dépôt est payé par chèque*)

_____ (*inscrire le nom de la maison de courtage*) accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces susmentionné et s'engage à le remettre à la maison de courtage contractante le jour ouvrable suivant la date d'acceptation de la présente offre d'achat. (*Biffer l'engagement si la maison de courtage contractante délivre un reçu.*) La ou les maisons de courtage qui reçoivent ledit dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre d'achat.

(Signature du courtier, du courtier associé ou du vendeur)

APPENDICE A À L'OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON**DÉCLARATION SUR L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ**

Date de la déclaration : _____

Adresse de la propriété : _____

Nom du ou des vendeurs auteurs de la
présente déclaration : _____Nom du ou des acheteurs destinataires de la
présente déclaration : _____**Remarques importantes :**

La présente déclaration est celle visée à l'article 7 de l'offre d'achat. Elle repose sur les connaissances dont dispose le vendeur et sur l'exactitude de sa mémoire. Bien qu'il soit tenu de donner des réponses véridiques et précises fondées sur ses connaissances, celles-ci ne constituent pas une garantie quant à l'état de la propriété.

Le tableau suivant doit être rempli par le vendeur (« vous » étant le vendeur).

En cas de réponse affirmative à une question, le vendeur fournit une explication à l'endroit prévu à cette fin, après la question 19 (ou sur une annexe qu'il joint à la présente formule)		OUI	NON	SANS OBJET
1	Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire et occupant de la propriété? Propriétaire depuis _____ ans Occupant depuis _____ ans			
2	Êtes-vous au courant de toute non-conformité actuelle de la propriété ou d'une partie de celle-ci à des codes, règlements municipaux ou règlements relatifs à la protection (notamment à des règlements ou règlements municipaux en matière de zonage, de santé, d'occupation ou d'environnement ou à des codes du bâtiment ou de prévention des incendies)?			
3	Savez-vous si, pendant que vous possédiez la propriété, les bâtiments ont fait l'objet d'ajouts ou de modifications ou si la propriété a fait l'objet d'améliorations sans la délivrance des permis exigés visant notamment les travaux de construction ou d'électricité ou sans l'obtention d'une inspection finale des autorités de réglementation?			
4	Savez-vous si des améliorations locales ayant une incidence sur la propriété ont été apportées ou approuvées par la municipalité au cours des 12 derniers mois (y compris des améliorations dont ne fait pas état le dernier relevé de taxes foncières)?			
5	Savez-vous si la propriété ou une partie de celle-ci a déjà servi à la culture de la marijuana ou à la culture ou à la production de toute drogue illicite?			

En cas de réponse affirmative à une question, le vendeur fournit une explication à l'endroit prévu à cette fin, après la question 19 (ou sur une annexe qu'il joint à la présente formule)		OUI	NON	SANS OBJET
6	Savez-vous s'il existe des fissures dans la structure de tout bâtiment ou des améliorations sur la propriété, y compris les murs des fondations et le plancher du sous-sol, qui ne sont pas facilement visibles, ou si la structure a glissé ou s'est déplacée?			
7	Savez-vous si une partie de la propriété (dans la maison, le garage ou une partie basse de la cour) a déjà été inondée, fait l'objet d'infiltrations d'eau ou subi des dommages causés notamment par la pluie, la fonte des neiges ou le refoulement des eaux usées?			
8	Savez-vous si le sous-sol d'un bâtiment ou d'une amélioration se trouvant sur la propriété a déjà fait l'objet d'infiltrations d'eau provenant des murs, du plancher, de la toiture ou des fenêtres?			
9	Savez-vous s'il existe dans un bâtiment ou une amélioration se trouvant sur la propriété des dommages attribuables au vent, au feu, à l'eau, à l'humidité, aux insectes ou aux rongeurs qui n'ont pas été réparés ou qui ne l'ont été que partiellement?			
10	Savez-vous si la propriété est infestée par des insectes ou des rongeurs?			
11	<i>(La présente question est sans objet si la propriété est reliée au réseau d'égout municipal.)</i> Savez-vous : <ul style="list-style-type: none"> • s'il existe des problèmes ou des lacunes liés à une fosse septique, un champ d'épuration, une cuve de rétention ou un système de pompage ou d'évacuation du réseau d'assainissement de la propriété? • si des lacunes du réseau d'assainissement de la propriété ou de certains de ses composants ont pour effet de le rendre non conforme à des règlements municipaux ou provinciaux? 			
12	<i>(La présente question est sans objet si la propriété est reliée au service d'eau municipal.)</i> Savez-vous s'il existe des problèmes liés à la qualité, la quantité, l'odeur, la pression ou l'état de la source d'eau potable ou liés au matériel mécanique ou électrique servant à l'approvisionnement en eau?			
13	Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes liées aux installations de chauffage, au matériel électrique, au système de plomberie ou à des éléments connexes?			
14	<i>(La présente question s'applique uniquement si les éléments mentionnés ci-après sont inclus dans la vente de la propriété.)</i> Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes liées à n'importe lequel des éléments suivants : sauna, cuve thermique, antenne parabolique orientable et matériel connexe, porte de garage, y compris l'ouvre-porte et le matériel, broyeur d'ordures, appareils électroménagers (réfrigérateur, cuisinière, congélateur, laveuse et sècheuse), réservoir à eau chaude, adoucisseur d'eau, tourniquets d'arrosage, système de climatisation, avertisseur anti-vol, aspirateur central, humidificateur central, système d'épuration de l'air, système d'intercommunication et autres chatels ou accessoires fixes?			

En cas de réponse affirmative à une question, le vendeur fournit une explication à l'endroit prévu à cette fin, après la question 19 (ou sur une annexe qu'il joint à la présente formule)		OUI	NON	SANS OBJET
15	Savez-vous si un bâtiment se trouvant sur la propriété contient ou pourrait avoir contenu un revêtement isolant d'amiante, de zonolite ou de vermiculite ou du radon, de la tuyauterie en plomb, des fils électriques en aluminium ou de la moisissure?			
16	<p><i>(La présente question s'applique uniquement si la propriété comprend un foyer ou un poêle à bois.)</i> Savez-vous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il existe des défauts ou des lacunes liées au foyer, au poêle à bois ou au matériel connexe, y compris une non-conformité de ces appareils avec le <i>Code du bâtiment</i> ou le <i>Code de prévention des incendies</i>? • si la souscription d'une assurance contre les incendies a été difficile en raison du foyer ou du poêle à bois? <p>Avertissement à l'intention de l'acheteur : Bien que le vendeur puisse être autorisé à utiliser l'appareil de chauffage au bois existant aux termes de sa police d'assurance, votre assureur pourrait vous obliger à y apporter des améliorations coûteuses pour pouvoir l'utiliser ou vous faire payer des tarifs d'assurance considérablement plus élevés que ceux que paye le vendeur.</p>			
17	Savez-vous si la toiture a coulé pendant que vous possédiez la propriété ou si la toiture ou des bardeaux ont subi des dommages qui n'ont pas été réparés ou qui ne l'ont été que partiellement?			
18	<p>Savez-vous s'il existe des défauts ou des lacunes liées à la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qui n'ont pas été déclarées en réponse aux questions 2 à 17? • qui ne sont pas facilement visibles? • qui sont de nature structurelle ou qui pourraient constituer ou entraîner un risque pour la santé ou la sécurité? 			
19	<p>Pendant que vous possédiez la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est-ce qu'un assureur a annulé une assurance contre les incendies? • à votre connaissance, est-ce qu'un assureur a refusé d'établir ou de renouveler une assurance sur la propriété? 			

Explications (Fournir une explication détaillée et précise à l'égard de chaque question ayant donné lieu à une réponse affirmative. Joindre une annexe supplémentaire si l'espace est insuffisant.)	

	Explications (Fournir une explication détaillée et précise à l'égard de chaque question ayant donné lieu à une réponse affirmative. Joindre une annexe supplémentaire si l'espace est insuffisant.)

ATTESTATION ET RECONNAISSANCE DU VENDEUR

Le vendeur (chaque vendeur, s'il y en a plusieurs) atteste et reconnaît ce qui suit :

- Il a rempli la présente formule de son mieux à la date de la présente déclaration.
- L'acheteur se fie aux assertions qui figurent dans la présente déclaration.
- Si, entre la date de la présente déclaration et celle de la conclusion de l'opération, le vendeur prend connaissance de circonstances ayant pour effet de rendre inexacts ou incomplets certains énoncés qui y figurent, il communiquera par écrit à l'acheteur, avant la conclusion de l'opération, des précisions détaillées sur les changements.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

ATTESTATION DE L'ACHETEUR

L'acheteur (chaque acheteur, s'il y en a plusieurs) atteste l'une des affirmations suivantes :

- a) Il a reçu la présente déclaration avant de signer l'offre d'achat.
- b) Il a reçu la présente déclaration après avoir signé l'offre d'achat et la juge satisfaisante.

(Biffer l'alinéa qui est sans objet; a) ou b.)

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

FORMULE 2

OFFRE D'ACHAT D'UN CONDOMINIUM

La présente formule est établie en vertu de la *Loi sur les services immobiliers* et doit être utilisée par les courtiers pour l'achat d'une unité achevée d'un projet de condominium enregistré sous le régime de la *Loi sur les condominiums*.

(REMARQUE : La *Loi sur les condominiums* prévoit d'autres droits, obligations et recours.)

Maison de courtage contractante _____ Maison de courtage de l'acheteur _____

Vendeur contractant _____ Vendeur de l'acheteur _____

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans le cadre des négociations ayant trait à l'achat et à la vente de la propriété :

La maison de courtage de l'acheteur représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe de l'acheteur)

_____ (paraphe du vendeur)

_____ (paraphe du vendeur de l'acheteur)

La maison de courtage contractante représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe du vendeur)

_____ (paraphe de l'acheteur)

_____ (paraphe du vendeur contractant)

Destinataire : _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur : _____

Numéro de télécopieur du vendeur : _____

Nous : _____ (l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

offrons d'acheter, par l'intermédiaire des maisons de courtage susnommées, la propriété aux conditions prévues dans la présente offre d'achat.

Pour l'application de l'article 48 de la *Loi sur les condominiums*, l'acheteur à qui le vendeur remet les documents d'information ainsi que l'avis de modification importante et qui est autorisé à exercer le droit d'annulation de la convention d'achat-vente en vertu de l'article 54 de cette loi et à faire la déclaration solennelle prévue à l'article 57 de cette même loi est la personne suivante : _____

(Si aucun nom n'est indiqué, le premier acheteur dont le nom figure dans l'offre d'achat est l'acheteur désigné.)

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT

1. La propriété que vise la présente offre d'achat est située à l'adresse suivante : _____

et comprend :

a) la partie privative n° _____ (la « partie privative ») du projet de condominium connu sous le nom de _____ (le « projet de condominium ») de la société de condominium n° _____ (la « société de condominium »);

b) une part indivise équivalant à _____ % des parties communes du projet de condominium se rattachant à la partie privative;

c) l'utilisation exclusive des éléments communs attribués à la partie privative, à savoir :

- (i) places de stationnement n^{os} _____,
- (ii) boîte aux lettres _____,
- (iii) casiers ou espaces de rangement,
- (iv) autres :

Les éléments mentionnés à la présente rubrique sont conformes aux plans du projet de condominium (y compris la partie privative) et sont assujettis aux conditions et restrictions prévues à la déclaration de condominium, aux règlements administratifs de la société de condominium, aux règles du projet ainsi qu'à la *Loi sur les condominiums* et à ses règlements d'application.

(A) Sous réserve de la déclaration de condominium, sont inclus dans la partie privative les accessoires fixes et, plus particulièrement, les appareils d'éclairage électrique, le système de chauffage et de plomberie, les moquettes, les tringles et les montures de rideaux, les moustiquaires ainsi que les contre-portes et les contre-fenêtres qui font actuellement partie de la partie privative, à l'exception de ce qui suit :

(B) Les objets et chatels qui ne sont pas des accessoires fixes ne sont pas inclus dans la partie privative, à l'exception des biens suivants :

Si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, elle comprend les bâtiments situés sur ce terrain.

PRIX D'ACHAT ET PAIEMENT

2. a) Le prix d'achat total que l'acheteur convient de verser au vendeur est de _____ \$ payables comme suit :

- (i) un dépôt de _____ \$
- (ii) la prise en charge de toute hypothèque existante, dont le principal et les intérêts impayés à la date de prise de possession, totalise (joindre l'annexe « Prise en charge hypothécaire ») _____ \$
- (iii) le produit net d'une nouvelle hypothèque que l'acheteur doit négocier aux conditions suivantes : durée _____ ans; taux d'intérêt annuel maximal _____ %; mensualités maximales, à l'exception des taxes _____ \$

(iv) un versement en espèces, un chèque certifié, une traite bancaire ou un chèque tiré sur le compte en fiducie d'un avocat, remis au plus tard à la date de prise de possession _____ \$

(v) autre _____ \$

PRIX D'ACHAT TOTAL _____ \$

b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque, le paiement peut être retardé jusqu'à ce que le bureau des titres fonciers ait enregistré l'hypothèque et en ait informé le créancier hypothécaire. Dans un tel cas, le montant porte intérêt, en faveur du vendeur, au même taux que la nouvelle hypothèque jusqu'au moment du paiement. Le vendeur détient un privilège sur la propriété pour la partie non payée du prix d'achat (majorée des intérêts susmentionnés);

c) Tout dépôt versé sous forme d'instrument de paiement, notamment par chèque, est libellé au nom de la maison de courtage contractante. Tout dépôt versé en espèces est déposé par la maison de courtage qui le reçoit. Le dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé en fiducie par la maison de courtage pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt, ni autre frais si la présente offre d'achat n'est pas acceptée conformément aux conditions qui y sont stipulées;

d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre d'achat, la maison de courtage contractante garde le dépôt en fiducie et, sous réserve des conditions de l'offre, le verse au vendeur ou le porte à son crédit en tant que partie du prix d'achat dès que ce dernier a satisfait à toutes ses obligations aux termes de l'offre;

e) L'acheteur accepte de verser mensuellement la somme de _____ \$ à titre de contribution aux dépenses communes à partir de la date des rajustements, sous réserve des rajustements subséquents faits par la société de condominium.

PRISE DE POSSESSION

3. a) La prise de possession est fixée au plus tard au _____ jour de _____ à _____ h (la « date de la prise de possession »);

b) sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les accessoires fixes ainsi que les objets et chatels non visés par l'opération en ont été retirés.

PROMESSES DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DU PROJET DE CONDOMINIUM, LES PARTIES PRIVATIVES ET LES INTÉRÊTS DÉPENDANTS

4. Le vendeur promet qu'au moment de la prise de possession :

a) à compter de la date de la présente offre d'achat ou à compter du _____, le solde du fonds de réserve du projet de condominium est de _____ \$;

b) si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, elle est exempte de tout empiètement par des constructions et des améliorations contiguës, à l'exception de ce qui suit :

c) les constructions et les améliorations qui font partie du projet de condominium n'empiètent pas sur des biens-fonds qui ne font pas partie du projet ni sur les emprises de services publics, à l'exception de ce qui suit :

et si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, les constructions et les améliorations qui en font partie n'empiètent pas sur les biens-fonds situés au-delà de ses limites ni sur les emprises de services publics, à l'exception de ce qui suit :

d) sauf indication contraire dans la présente offre d'achat, la partie privative, le projet de condominium et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'à la date où la présente offre d'achat a été faite;

e) le projet de condominium, la partie privative et les intérêts dépendants dans les éléments communs qui sont mentionnés à l'alinéa 1c) sont conformes aux restrictions et exigences enregistrées à l'égard du titre de propriété ainsi qu'aux règlements de zonage applicables, à l'exception de ce qui suit :

f) autres promesses :

PROMESSES DU VENDEUR À L'ÉGARD DU TITRE DE PROPRIÉTÉ DU PROJET DE CONDOMINIUM ET DE LA PARTIE PRIVATIVE

5. Le vendeur promet qu'au moment de la prise de possession :

a) (i) le titre relatif au projet de condominium n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge ni d'aucun intérêt enregistré (ou réputé l'être), valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications »), à l'exception de ce qui suit :

(A) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(B) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la propriété,

(C) les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la société de condominium, des règles et des règlements du projet de condominium, s'il y a lieu, et de la *Loi sur les condominiums*,

(D) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels le projet de condominium est raccordé,

(E) toute autre exception (*préciser*) :

(ii) le titre relatif à la partie privative et aux intérêts communs qui y sont rattachés n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt enregistré, valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications sur la partie privative »), à l'exception de ce qui suit :

(A) l'hypothèque devant être prise en charge en tant que partie du prix d'achat,

(B) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(C) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la partie privative ainsi que les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la société de condominium, des règles et des règlements du projet de condominium et de la *Loi sur les condominiums*,

(D) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels la partie privative est raccordée,

(E) les revendications sur la partie privative que le vendeur est tenu de régler comme condition de conclusion,

(F) les revendications sur la partie privative pouvant être causées par l'acheteur ou tombant sous sa responsabilité,

(G) les droits à une option d'achat que détiennent les locataires occupants actuels, les titulaires d'un droit de premier refus autorisés à relouer la partie privative ou toute autre personne (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) :

(H) les droits locatifs qui suivent (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) _____. Le ou les présents locataires sont _____, ont loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite, ont commencé à occuper les lieux le _____ et versent actuellement un loyer mensuel de _____ \$. La déclaration de condominium a été enregistrée le _____. L'acheteur est conscient que le ou les locataires pourraient demeurer titulaires de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis leur demandant de quitter la partie privative et avoir d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(I) les droits qui suivent sont détenus par le titulaire d'un droit de premier refus autorisé à relouer la partie privative (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) _____. Le titulaire a loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite, a commencé à occuper les lieux le _____ et a cessé de les occuper le _____. Le loyer mensuel versé était de _____ \$. La déclaration de condominium a été enregistrée le _____. L'acheteur comprend que cette personne pourrait demeurer titulaire de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis lui demandant de quitter la partie privative et avoir d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(J) toute autre exception (*préciser*) :

b) il est propriétaire de tous les accessoires fixes, objets et chatels qui sont inclus dans la présente offre d'achat, et ceux-ci sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris un contrat de location), à l'exception de ce qui suit :

les sûretés et autres intérêts deviendront la responsabilité de l'acheteur à compter de la date de prise de possession;

c) le vendeur a le droit de jouir de la possession et de l'occupation légitimes, réelles, personnelles et paisibles de la totalité de la propriété (à l'exception des locations à bail que l'acheteur a prises en charge).

PROMESSE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur promet que la propriété ainsi que les accessoires fixes, objets et chatels qu'il fournit à l'acheteur aux termes de la convention découlant de l'acceptation de la présente offre d'achat (« l'offre d'achat » ou « la présente offre d'achat ») sont exempts de la taxe sur les produits et services.

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

7. La présente offre d'achat est subordonnée aux conditions énoncées ci-après, à moins qu'il y soit renoncé :

a) obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre d'achat au plus tard le ____ jour de _____ à ____ h;

b) autres conditions (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucune »*) :

CONDITIONS GÉNÉRALES

8. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce, dans la mesure du possible, de le faire;

b) dès qu'une condition est remplie, la partie qui en bénéficie en informe par écrit l'autre partie;

c) dès qu'il est mis fin à la présente offre d'achat en raison du non-respect d'une des conditions énoncées à l'article 7, 8 ou 14 ou au sous-alinéa 9b)(i), le vendeur ordonne à la maison de courtage de rembourser intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé;

d) peut renoncer à une condition la partie qui en bénéficie pour autant qu'elle le fasse par écrit avant la fin du délai imparti pour la remplir. Est réputée ne pas être remplie la condition qui n'a pas fait, de la part de la partie bénéficiaire, l'objet d'une renonciation écrite ou d'un avis écrit portant qu'elle a été remplie. Les renonciations et avis écrits concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou à la maison de courtage contractante. De même, les renonciations et avis écrits concernant les conditions dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou à sa maison de courtage.

PROMESSES MUTUELLES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

9. a) Les rajustements de taxes (y compris les taxes de l'année en cours pour les améliorations locales, le cas échéant), les comptes de droits au titre de la location ou de la location commerciale et les autres rajustements, le cas échéant, sont faits à la date de la prise de possession;

- b) (i) la propriété demeure la responsabilité du vendeur jusqu'à la date de la prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente offre d'achat si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant cette date de façon à ce que la propriété soit remise essentiellement dans le même état qu'avant la survenance des dommages,
- (ii) l'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge, le cas échéant, la police d'assurance qui couvrait la propriété ou le projet de condominium et qu'a souscrite le vendeur à titre de preneur unique, et le vendeur n'est pas tenu de la transférer;
- c) si l'une des parties (la « partie en défaut ») ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues aux termes de la présente offre d'achat, l'autre partie (la « partie lésée ») peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. Toutefois, que le vendeur mette fin ou non à ce moment-là à son droit et à son obligation de vendre et qu'il mette fin ou non au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre d'achat en raison du défaut de ce dernier ou qu'il le fasse plus tard, la retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation de la présente offre d'achat ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à l'acheteur des dommages-intérêts pour toute perte subie dont le montant excède le dépôt;
- d) (i) le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, la maison de courtage contractante et la maison de courtage de l'acheteur à verser et à remettre à leurs avocats respectifs les sommes et les documents exigibles relativement à la présente opération. La présente autorisation accorde les pleins pouvoirs, et le reçu des avocats respectifs vaut décharge suffisante,
- (ii) pour conclure la présente opération, l'avocat du vendeur et celui de l'acheteur peuvent, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et des engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs;
- e) (i) les délais prévus à la présente offre d'achat sont de rigueur,
- (ii) la présente offre d'achat est au profit et à la charge du vendeur et de l'acheteur ainsi que de leurs successeurs, ayants droit et représentants successoraux respectifs,
- (iii) la présente offre d'achat comprend l'ensemble des promesses, des conventions, des assertions, des garanties et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente opération. De plus, il est entendu que :
- (A) ce qui n'est pas exprimé par écrit dans la présente offre d'achat n'a aucune force exécutoire,
- (B) les modifications apportées à la présente offre d'achat ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et signées par les parties,
- (C) pour faire la présente offre d'achat, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété et du projet de condominium ainsi qu'aux promesses que le vendeur a faites dans la présente offre d'achat;
- (iv) les promesses que le vendeur a faites dans la présente offre d'achat, dont il a convenu avec l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération, sont énoncées aux alinéas 4d), 5b) et 5c) ainsi qu'à l'article 6. Les exceptions ou les autres promesses qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération sont les suivantes (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucune »*) :
-
- (v) Dans la présente offre d'achat, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

DÉCLARATION DES MAISONS DE COURTAGE

10. Promesses faites ou garanties données à l'acheteur par les maisons de courtage ou leurs représentants, ou engagements pris à son égard (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) :

Tout manquement de la part du vendeur ou de l'acheteur à ces promesses, à ces engagements ou à ces garanties ne constitue pas, sauf indication contraire, une violation de leurs obligations aux termes de la présente offre d'achat.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

11. Le vendeur et l'acheteur consentent à ce que les maisons de courtage recueillent, utilisent et communiquent les renseignements personnels concernant la propriété et la présente opération à des fins de production de rapports, de statistiques et d'évaluations. Si la propriété est inscrite au service interagence d'une chambre ou d'une association immobilière, le vendeur et l'acheteur accordent le même consentement à la chambre ou à l'association.

ÉCHÉANCE RELATIVE À L'ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT PAR LE VENDEUR

12. Si la présente offre d'achat n'est pas acceptée au plus tard le _____ jour de _____ à _____ h, elle cesse d'être en vigueur.

AUTRES CONDITIONS

13. _____

DROIT D'ANNULATION DE L'ACHETEUR

14. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, de l'annuler en tout temps jusqu'à minuit le septième jour qui suit soit la conclusion d'une convention d'achat-vente entre lui-même et le vendeur, soit, s'il est postérieur, le moment où le vendeur s'est conformé aux obligations d'information visées à l'article 51 de cette loi. (Si le dernier jour du délai de réflexion tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.)

Pour annuler l'offre d'achat, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

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

MODIFICATION IMPORTANTE

15. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, de l'annuler en cas de modifications importantes y afférentes.

Le délai d'annulation dépend de la remise ou non par le vendeur à l'acheteur d'un avis de modification importante.

Si l'acheteur a reçu un avis de modification importante, il a jusqu'à minuit, le septième jour après que le vendeur lui a remis l'avis ou avant d'avoir pris possession de la partie privative, selon la première de ces éventualités, pour annuler l'offre d'achat.

Si aucun avis de modification importante ne lui est remis, l'acheteur peut annuler l'offre d'achat en tout temps après la fin du délai de réflexion prévu au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les condominiums* (et à l'article 14 de l'offre d'achat) et avant la date de la prise de possession de la partie privative.

Pour annuler l'offre d'achat, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

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

Si le dernier jour du délai d'annulation tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.

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

- a) d'une part, indiquer que l'acheteur annule l'offre d'achat en raison d'une modification importante;
- b) d'autre part, préciser la nature de la modification et expliquer en quoi elle est importante.

En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît que la *Loi sur les condominiums* autorise le vendeur à demander au tribunal, dans les 10 jours après avoir reçu l'avis d'annulation de l'acheteur, de rendre une ordonnance portant qu'il n'était pas autorisé à annuler l'offre d'achat.

RECONNAISSANCE PAR L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'ÉTAT DE LA SOCIÉTÉ DE CONDOMINIUM

16. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a été avisé de la nécessité d'obtenir le certificat d'état de la société de condominium prévu au paragraphe 61(1) de la *Loi sur les condominiums* avant de conclure l'opération.

La *Loi sur les condominiums* prévoit qu'il est interdit de présenter au bureau des titres fonciers, aux fins d'enregistrement, un acte de transfert à l'égard de la partie privative à moins que l'acte ne soit accompagné à la fois :

- a) d'une déclaration solennelle du vendeur;
- b) d'une déclaration solennelle de l'acheteur.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS DE SE RENSEIGNER EUX-MÊMES SUR LES POINTS QUI LES PRÉOCCUPENT, ÉTANT DONNÉ QUE LES CONNAISSANCES DES VENDEURS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ PEUVENT ÊTRE INCOMPLÈTES OU INEXACTES.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT, SI ELLE EST ACCEPTÉE ET QUE L'ACHETEUR NE L'ANNULE PAS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 14 ET 15 DE LA PRÉSENTE OFFRE, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE INTÉGRALEMENT AVANT D'ÊTRE SIGNÉE. IL EST RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS ET AUX VENDEURS DE FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS OU DES PRÉOCCUPATIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES PROMESSES, DES ASSERTIONS OU DES ENGAGEMENTS.

Signé par l'acheteur, le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Avocat de l'acheteur

ACCEPTATION DU VENDEUR

Par les présentes, le vendeur accepte, intégralement ou sous réserve des modifications ci-après (la « contre-offre »), l'offre d'achat susmentionnée. Celle-ci doit être acceptée par l'acheteur au plus tard le _____ jour de _____ à _____ h (s'il n'y a pas de contre-offre, inscrire « aucune ») :

INSTRUCTIONS DU VENDEUR À SON AVOCAT ET À LA MAISON DE COURTAGE CONCERNANT LA COMMISSION

Par l'apposition de sa signature ci-après, le vendeur s'engage à verser à la maison de courtage contractante susmentionnée une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en dollars). Il l'autorise à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard de l'achat et de la vente de la propriété. La commission est versée au moment précisé dans le contrat de courtage immobilier qu'il a conclu avec la maison de courtage contractante ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur demande en outre à son avocat, dont le nom est mentionné ci-après, de verser rapidement à la maison de courtage contractante toute partie impayée de la commission sur le produit de la vente dès que ce produit lui deviendra payable. Il s'engage à ne pas résilier les présentes directives et autorisations à moins que la maison de courtage contractante n'y consente par écrit.

Signé par le vendeur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

Nom de l'avocat du vendeur

ACCEPTATION DE LA CONTRE-OFFRE PAR L'ACHETEUR

Par les présentes, l'acheteur accepte la contre-offre susmentionnée.

Signé par l'acheteur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

REMARQUE : Si l'acheteur désire accepter la contre-offre (le cas échéant), mais sous réserve de conditions additionnelles, la présente devient une contre-contre-offre et l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat.

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et si le droit de propriété des deux conjoints ou conjoints de fait n'est pas inscrit sur le titre de propriété, le conjoint ou conjoint de fait dont le nom ne figure pas sur le titre mais qui a des droits sur la propriété familiale doit consentir à l'aliénation (ci-dessous) ou fournir, en conformité avec cette loi, une renonciation aux droits sur cette propriété.

CONSETEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE VISÉS PAR LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Je soussigné, conjoint ou conjoint de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et affirme l'une des choses suivantes :

1. Je suis le premier conjoint ou conjoint de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.
- Un conjoint ou conjoint de fait antérieur a acquis des droits sur la propriété familiale, mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
2. Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de cette propriété en refusant d'y consentir.
3. Je sais qu'en donnant le présent consentement, j'abandonne mon domaine viager dans la propriété familiale dans la mesure nécessaire pour qu'il soit donné effet à la présente aliénation.
4. Je donne le présent consentement indépendamment de mon conjoint ou conjoint de fait, de plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci.

Nom du conjoint
ou du conjoint de fait

Signature du conjoint
ou du conjoint de fait

Date

Nom du témoin

Signature du témoin

Date

Notaire public dans et pour la province du Manitoba/
commissaire aux serments dans et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____

ou

Autre personne autorisée à recevoir des affidavits
sous le régime de la *Loi sur la preuve au Manitoba (préciser)* _____

REÇU DE LA MAISON DE COURTAGE POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (n'est pas nécessaire si le dépôt est payé par chèque)

_____ (*inscrire le nom de la maison de courtage*) accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces susmentionné et s'engage à le remettre à la maison de courtage contractante le jour ouvrable suivant la date d'acceptation de la présente offre d'achat. (*Biffer l'engagement si la maison de courtage contractante délivre un reçu.*) La ou les maisons de courtage qui reçoivent ledit dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre d'achat.

(Signature du courtier, du courtier associé ou du vendeur)

FORMULE 3

PRISE EN CHARGE HYPOTHÉCAIRE

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

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

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

2. a) L'acheteur (mais non le vendeur) peut résilier la convention qu'a créée le vendeur en acceptant l'offre d'achat, à moins qu'il ne conclue, au plus tard le _____ à ___ h, que les renseignements sur chaque hypothèque prise en charge et la déclaration portant sur la somme des soldes des hypothèques sont conformes à ce qui est énoncé dans la présente annexe et qu'elles peuvent être prises en charge.
- b) L'article 9 de l'offre d'achat s'applique à la présente condition.
3. Le vendeur autorise les créanciers hypothécaires susmentionnés à fournir à l'acheteur des renseignements sur leur compte hypothécaire respectif.

Signé par l'acheteur le _____ jour de _____ .

Témoin

Signature de l'acheteur

Témoin

Signature de l'acheteur

Signé par le vendeur le _____ jour de _____ .

Témoin

Signature du vendeur

Témoin

Signature du vendeur

FORMULE 4

ANNEXE GÉNÉRALE D'OFFRE D'ACHAT

La présente annexe fait partie d'une offre d'achat que fait _____,
à titre d'acheteur, à _____, à titre de vendeur, à l'égard de la propriété
connue sous le nom de _____.

L'offre est datée du ____ jour de _____.

Signé par l'acheteur le ____ jour de _____.

Témoin

Signature de l'acheteur

Témoin

Signature de l'acheteur

Signé par le vendeur le ____ jour de _____.

Témoin

Signature du vendeur

Témoin

Signature du vendeur

FORMULE 5

DÉCLARATION DU VENDEUR EN APPLICATION
DE LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

La présente annexe fait partie de l'offre d'achat que fait _____,
à titre d'acheteur, à _____, à titre de vendeur, à l'égard de la propriété connue
sous le nom de _____.

L'offre est datée du ____ jour de _____.

DÉCLARATION DU VENDEUR EN APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

(Biffer les énoncés non applicables et parapher ces suppressions. Dans la présente déclaration, « nous » inclut le singulier.)

Nous soussignés, vendeurs aux termes de l'offre d'achat acceptée ci-jointe (l'« offre d'achat »), déclarons solennellement et solidairement ce qui suit :

1. La personne qui a signé l'acceptation de l'offre d'achat est mon conjoint ou conjoint de fait et a des droits sur la propriété familiale.
2. La personne qui a consenti à l'aliénation de la propriété familiale prévue à l'offre d'achat est mon conjoint ou conjoint de fait et a des droits sur cette propriété.
3. Je ne suis pas marié.
4. Je ne suis pas un conjoint de fait au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.
5. La propriété faisant l'objet de l'offre d'achat n'est pas ma propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.

DÉCLARÉ (SOLIDAIREMENT) devant moi à _____

Vendeur

le ____ jour de _____.

Vendeur

Notaire public dans et pour la province du Manitoba/
commissaire aux serments dans et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____

ou

Autre personne autorisée à recevoir des affidavits
en vertu de la *Loi sur la preuve au Manitoba*
(préciser) _____

ANNEXE C
(article 5.15)

RAPPORT ANNUEL DE COMPTE EN FIDUCIE

PARTIE 1

DESTINATAIRE : Le registraire
Loi sur les services immobiliers

À la demande de _____, gestionnaire inscrit de _____ (la « maison de courtage »), nous (dans la présente annexe, « nous » inclut le singulier) avons examiné les registres de dépôts tenus par la maison de courtage en conformité avec la *Loi sur les services immobiliers* (la « Loi ») pour l'exercice s'étant terminé le _____.

Sauf indication contraire, nous sommes d'avis qu'à la lumière de notre examen des registres de dépôts et des comptes en fiducie, la maison de courtage :

1. a tenu au moins un compte en fiducie dans un établissement financier relativement aux services immobiliers qu'elle a fournis au Manitoba;
2. n'a pas utilisé les mêmes comptes en fiducie pour les services immobiliers fournis au Manitoba que pour ceux fournis à l'extérieur du Manitoba;
3. a tenu des registres de dépôts détaillés relativement à ses comptes en fiducie faisant état, en ordre chronologique, de ce qui suit :
 - a) ses entrées et sorties d'argent en fiducie, avec les renseignements suivants :
 - (i) la date de chaque opération,
 - (ii) l'identité du payeur ou du destinataire du paiement,
 - (iii) l'opération immobilière relativement à laquelle les sommes ont été reçues ou déboursées;
 - b) le solde total de chaque compte en fiducie qu'elle détient;
 - c) pour chaque personne pour le compte de laquelle elle garde des sommes dans un compte en fiducie, le solde ainsi détenu;
 - d) la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie et le rapprochement des soldes de comptes;
 - e) les doubles des bordereaux de dépôt, les chèques payés, les relevés bancaires et les documents électroniques;
4. n'a pas utilisé son ou ses comptes en fiducie pour payer des dépenses personnelles ou des dépenses générales de bureau;
5. n'a pas fait de sorties de fonds irrégulières d'un compte en fiducie;
6. n'a jamais eu de solde négatif dans un compte en fiducie ou dans un registre des fonds en fiducie;
7. a transféré les paiements, notamment les commissions, qu'elle a reçus à titre de rémunérations pour des opérations immobilières sur des comptes en fiducie en conformité avec les règles suivantes :

- a) toute portion de la rémunération, notamment une commission, payable à une autre maison de courtage a été payée à même le compte en fiducie;
- b) si le montant de la rémunération reçue, notamment une commission, était inférieur au montant qu'elle devait, la portion de celle-ci qui était payable à l'autre maison de courtage a été versée de la façon convenue avec cette dernière ou, à défaut d'une telle convention, en totalité;
- c) la rémunération, notamment une commission, payable à toute personne inscrite au service de la maison de courtage ou offrant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage a été versée de la façon prévue à alinéa a) ou b).

Pour dresser le présent rapport, nous avons :

- a) utilisé les renseignements au sujet des comptes en fiducie prévus à l'appendice 1 qui nous ont été fournis;
- b) suivi les procédures prévues à l'appendice 2;
- c) suivi les normes canadiennes de vérification généralement reconnues.

Les procédures suivies ne constituent pas une vérification. Par conséquent, nous ne nous prononçons pas sur l'exactitude ou l'exhaustivité des registres de dépôts fournis ni sur les irrégularités qui ont pu être commises au cours de l'exercice, mais qui ne nous ont pas été signalées.

Le présent rapport n'est dressé qu'en vue de son dépôt auprès du registraire et ne peut être cité ou distribué qu'en conformité avec la *Loi*.

Sauf indication contraire, notre examen ne nous a rien révélé qui puisse indiquer quelque contravention à l'article 38, 40 ou 41 de la *Loi* ou à tout règlement pris en application de celle-ci en matière de registres des dépôts et de comptes en fiducie des maisons de courtage.

Commentaires ou exceptions (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) : _____

Nom du cabinet d'experts-comptables _____

Signature de l'expert-comptable responsable _____

Nom de l'expert-comptable responsable _____

Numéro du permis/certificat de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Manitoba _____

Adresse de l'expert-comptable ou du cabinet d'experts-comptables _____

Numéro de téléphone _____

Date _____

PARTIE 2

(doit être remplie par la maison de courtage)

Sauf indication contraire, nous certifions qu'autant que nous sachions :

1. Tous les comptes en fiducie et les registres de dépôts tenus par la maison de courtage ont été déclarés à l'expert-comptable.
2. Nous avons fourni à l'expert-comptable les renseignements et explications qu'il nous a demandés.
3. Les livres comptables, les registres et les comptes tenus par la maison de courtage qui ont été fournis à l'expert-comptable pour son examen faisaient un état complet des obligations fiduciaires.
4. Les renseignements figurant à la partie 1 du rapport annuel des comptes en fiducie sont véridiques.
5. Les registres mentionnés à la partie 1 du rapport annuel des comptes en fiducie ont été tenus à jour conformément à la *Loi* et aux règlements.
6. Les sommes en fiducie reçues par la maison de courtage ont été déposées, comme l'exigent la *Loi* et ses règlements d'application.
7. Notre établissement financier a émis des relevés de nos comptes en fiducie indiquant que ces comptes sont bien des comptes en fiducie, qu'ils portent intérêt et que les intérêts sont payables à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba. Aucuns frais, notamment de service, n'ont été prélevés sur les comptes.

Réponse du gestionnaire inscrit à chaque commentaire ou exception du vérificateur figurant à la partie 1 (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) : _____

Nom du gestionnaire inscrit _____
(en caractères d'imprimerie)

Signature _____

Date _____

APPENDICE 1

Liste des comptes en fiducie remise au vérificateur

Nom du titulaire du compte	Établissement financier	Numéro de domiciliation/ d'acheminement	Numéro du compte

[UTILISER DES RANGÉES OU DES PAGES ADDITIONNELLES, AU BESOIN]

APPENDICE 2

Procédure d'examen

Objet : _____
(nom inscrit de la maison de courtage)

Pour l'exercice se terminant le : _____

Procédure de l'examen du rapport annuel des comptes en fiducie (dans le présent appendice, « nous » inclut le singulier) :

1. Nous avons lu les articles 38, 40 et 41 de la *Loi sur les services immobiliers* ainsi que les parties 4 et 5 du *Règlement sur les services immobiliers*.
2. Nous avons examiné les relevés bancaires, notamment ceux des comptes d'épargne et d'investissement, pour nous assurer :
 - a) que les relevés portaient la mention « compte en fiducie », que les comptes portaient intérêt et que les intérêts ont été remis directement à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba en conformité avec le paragraphe 40(1) de la *Loi sur les services immobiliers*;
 - b) qu'aucuns frais, notamment des frais de service, n'ont été portés au débit des comptes;
 - c) que les comptes n'ont pas été mis à découvert.
3. Nous avons examiné les rapprochements bancaires pour nous assurer qu'ils avaient été faits et que les soldes de fin de mois concordaient avec la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie. Nous avons également étudié en détail le rapprochement d'un mois en vérifiant notamment les chèques en transit et les dépôts.
4. Nous avons examiné la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie pour nous assurer qu'il n'y avait aucun solde débiteur.
5. Nous avons vérifié par sondage les copies des récépissés de dépôt pour nous assurer que les personnes pour qui des sommes ont été reçues et que les opérations à l'égard desquelles des sommes ont été reçues avaient été identifiées et que les sommes elles-mêmes avaient été indiquées et versées dans le ou les comptes en fiducie dans le délai exigé par l'article 4.5 ou 4.6 du *Règlement sur les services immobiliers*. Nous avons également rapproché les dépôts avec les relevés bancaires et les comptes figurant dans les grands livres des clients.
6. Nous avons examiné la séquence numérique inscrite dans le livre des chèques et l'avons rapprochée, par sondage, avec des chèques oblitérés, des relevés bancaires, des documents électroniques et des comptes figurant dans de grands livres de clients.
7. Par sondage, nous :
 - a) avons examiné les écritures des comptes de grands livres de clients pour nous assurer qu'ils étaient en ordre chronologique et qu'à l'égard de chaque opération, la date ainsi que les noms du bénéficiaire et du payeur étaient indiqués;
 - b) avons additionné les comptes et rapproché les soldes de fin de mois avec la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie;

- c) nous sommes assurés que chaque compte ne comportait que les opérations relatives à une seule propriété et que le solde de chaque compte n'avait aucun solde débiteur;
- d) nous sommes assurés qu'aucune somme n'avait été versée pour le compte de la maison de courtage en contravention à l'alinéa 38d) de la *Loi*;
- e) nous sommes assurés que les commissions et rémunérations payables aux autres maisons de courtage avaient été payées à même le compte en fiducie;
- f) nous sommes assurés qu'aucune commission ou rémunération partageable avec une autre maison de courtage n'avait été payée à même le compte en fiducie à la maison de courtage ou à une personne inscrite au service de la maison de courtage ou offrant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage avant le paiement intégral à l'autre maison de courtage de la part qui lui revient;
- g) nous sommes assurés que les sorties du compte en fiducie ont été effectuées en conformité avec l'article 5.14 du *Règlement les services immobiliers*.