REPEALED

Repealed by M.R. 77/2021.
Date of repeal: 1 Jan. 2022

This version was current for the period set out in the footer below.

The regulation was last amended by: M.R. 156/98

ABROGÉ

Abrogé par R.M. 77/2021.
Date d'abrogation : 1er janv. 2022

La présente version était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

Dernière modification intégrée : R.M. 156/98

THE REAL ESTATE BROKERS ACT
(C.C.S.M. c. R20)

Real Estate Brokers Trust Accounts Regulation

Regulation 57/88 R
Registered January 25, 1988

Definitions

1 In this regulation,

"**Act**" means *The Real Estate Brokers Act*; (« *Loi* »)

"**bank**" includes a trust company or a credit union as defined in *The Credit Unions and Caisses Populaires Act*. (« banque »)

"**branch**" means an office of a bank. (« succursale »)

M.R. 156/98

Application

2 In the case of a trust company, this regulation shall apply only to its real estate trust account or accounts and the records pertaining thereto.

LOI SUR LES COURTIERS EN IMMEUBLES
(c. R20 de la C.P.L.M.)

Règlement sur les comptes en fiducie des courtiers en immeubles

Règlement 57/88 R
Date d'enregistrement : le 25 janvier 1988

Définitions

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

« **banque** » S'entend en outre d'une compagnie de fiducie ou d'une caisse populaire au sens de la *Loi sur les caisses populaires et les credit unions*. ("bank")

« ***Loi*** » La *Loi sur les courtiers en immeubles*. ("Act")

« **succursale** » Comptoir d'une banque. ("branch")

R.M. 156/98

Application

2 Dans le cas des sociétés de fiducie, le présent règlement ne s'applique qu'à leurs comptes immobiliers en fiducie et aux registres qui s'y rapportent.

Broker's trust account

3(1) Every trust company that is registered as a broker shall keep a separate real estate trust account or accounts in which it shall deposit only

(a) all trust moneys received by it in the course of a business or activity which it could not lawfully carry on without being so registered; and

(b) all other trust moneys received by its real estate department.

3(2) A broker shall not move his or her trust account from the branch at which it is kept, or open a new trust account at any other branch, without giving prior notice in writing to the registrar.

3(3) Every trust account maintained by a broker in compliance with subsection 26(1) of the Act shall be kept at a branch of a bank within Manitoba.

Deposit where offer not in prescribed form

4 The following requirements shall apply to the deposit on every offer obtained by a broker, authorized official or salesman for which the prescribed form is not required to be, and is not, used:

(a) the offer shall indicate clearly whether the deposit is paid in cash, by cheque, or by certified cheque, and if by cheque, whether certified or not, shall also indicate to whom the cheque is payable;

(b) if the deposit is paid in cash, the broker, authorized official or salesman who receives it shall leave with the offeror a written receipt for the deposit and a copy of the receipt shall be submitted to the offeree with the offer, to be kept by the offeree if the offer is accepted;

(c) in every co-operative listing, if the deposit is paid by cheque, whether certified or not, the cheque shall be delivered by the selling broker to the listing broker with the offer.

Compte en fiducie du courtier

3(1) Les sociétés de fiducie inscrites à titre de courtiers gardent un ou plusieurs comptes immobiliers en fiducie distincts dans lesquels elles déposent uniquement :

a) l'argent déposé en fiducie qu'elles ont reçu dans le cadre d'une entreprise commerciale ou d'une activité à laquelle elles ne pourraient pas légalement s'adonner si elles n'étaient pas inscrites;

b) les autres sommes déposées en fiducie qu'elles reçoivent de leur service de l'immobilier.

3(2) Un courtier ne peut transférer son compte en fiducie de la succursale où ce dernier est tenu, ou en ouvrir un nouveau dans une autre succursale, sans en aviser au préalable le registraire par écrit.

3(3) Les comptes en fiducie maintenus par les courtiers conformément au paragraphe 26(1) de la *Loi* doivent l'être dans une succursale bancaire au Manitoba.

Offres faites sans l'aide de formules

4 Les exigences qui suivent s'appliquent au dépôt fait relativement aux offres reçues par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier et à l'égard desquelles la formule prescrite n'est pas requise et n'est pas utilisée :

a) l'offre doit indiquer clairement si le dépôt a été fait en espèces, par chèque ou par chèque certifié. Si le dépôt a été fait par chèque, certifié ou non, l'offre doit également indiquer à qui le chèque est payable;

b) si le dépôt est fait en espèces, le courtier, le représentant officiel ou le vendeur immobilier qui reçoit l'argent remet à la personne faisant l'offre un récépissé écrit pour le dépôt et remet une copie de ce récépissé au pollicité en même temps que l'offre. Ce dernier gardera cette copie si l'offre est acceptée;

c) dans le cas d'un mandat collectif, si le dépôt est fait par chèque, certifié ou non, le chèque est remis au courtier mandaté par le courtier responsable de la vente en même temps que l'offre.

Money received by broker

5(1) Subject to subsection (4), every cheque received by a broker, authorized official or salesman in payment of a deposit on a purchase of real estate shall be paid into the broker's trust account not later than the next banking day after the acceptance of the offer.

5(2) Subject to subsection (4), every cheque received by a broker, authorized official or salesman which represents money which is required to be held in trust, but is not a deposit on a purchase of real estate, shall be paid into the broker's trust account not later than the next banking day after the date of receipt.

5(3) All cash received by a broker, authorized official or salesman which is required to be held in trust shall be paid into the broker's trust account not later than the next banking day after the date of receipt.

5(4) Where a broker, authorized official or salesman wishes to have any cheque received under subsection (1) or (2) certified before it is paid into the broker's trust account and presents it for certification at the branch on which it is drawn within the time limited by those subsections for payment into the trust account, then,

(a) if, on being so presented, the cheque is certified or in lieu of certification the branch tenders its bank money order or bank draft in the same amount as that of the cheque, the certified cheque or the bank money order or bank draft, as the case may be, shall be paid into the trust account not later than the next banking day after the day on which the cheque is certified or the bank money order or bank draft is tendered; and

(b) if certification of the cheque is refused on its being presented, the cheque may be treated as having been dishonored and need not be paid into the trust account.

Chèque reçu par le courtier

5(1) Sous réserve des dispositions du paragraphe (4), les chèques reçus par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier au titre du paiement d'un dépôt relatif à l'achat de biens immeubles sont versés au compte en fiducie du courtier au plus tard le premier jour d'ouverture des banques suivant l'acceptation de l'offre.

5(2) Sous réserve des dispositions du paragraphe (4), les chèques reçus par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier au titre de sommes qui doivent être détenues en fiducie, et non au titre de dépôts relatifs à l'achat de biens immeubles, sont versés au compte en fiducie du courtier au plus tard le premier jour d'ouverture des banques suivant la date de réception des chèques.

5(3) L'argent comptant reçu par un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier et qui doit être détenu en fiducie, est versé au compte en fiducie du courtier au plus tard le premier jour d'ouverture des banques suivant la date de réception de l'argent en question.

5(4) Lorsqu'un courtier, un représentant officiel ou un vendeur immobilier désire faire certifier un chèque reçu aux termes du paragraphe (1) ou (2) avant de le verser à son compte en fiducie et qu'il le présente à cette fin à la succursale sur laquelle le chèque est tiré, dans les délais impartis aux paragraphes susmentionnés pour le versement au compte en fiducie :

a) si, sur présentation du chèque, celui-ci est certifié ou si, au lieu de le certifier, la succursale émet un mandat bancaire ou une traite d'un montant équivalent, le chèque certifié, le mandat ou la traite, selon le cas, est versé au compte en fiducie au plus tard le premier jour ouvrable de la banque qui suit le jour de la certification ou de l'émission du mandat ou de la traite;

b) si la certification du chèque est refusée au moment de sa présentation, ce dernier est considéré comme un chèque refusé et n'a pas à être versé au compte en fiducie.

Copies to be retained

6 Whenever more than one broker is involved in any sale or exchange of real estate, every broker, who, at any stage in the transaction, receives or transmits any money, whether cash or cheque, which is required to be held in trust in connection with that transaction shall keep, for not less than five years, a copy of the accepted offer to purchase, whether or not the broker would be required to do so by subsection 28(1) of the Act.

Business Records

7(1) Every broker shall have, and maintain up to date, trust records in connection with his or her business and record

(a) all trust moneys received by him or her;

(b) all disbursements of trust money made by him or her; and

(c) the unexpended balance of trust money held by him or her in total, and also separately for each person for whom that money is held.

7(2) As a minimum compliance with subsection (1), a broker shall keep, and maintain up to date

(a) a book or books, which may be in synoptic form, recording in chronological order the receipt of all trust money and all disbursements of trust money;

(b) a trust ledger or ledgers recording separately for each transaction the trust money received in connection with purchases and sales or proposed purchases and sales of real estate showing particulars in chronological order of each receipt and disbursement in respect of that transaction, indicating from where the money was received, to whom it was disbursed and the reason for each disbursement, and any unexpended balance;

Copie à conserver

6 Lorsque deux courtiers ou plus participent à une vente ou à un échange de biens immeubles, les courtiers qui, à toute étape de la transaction, reçoivent ou remettent, relativement à cette transaction, des sommes, en espèces ou par chèque, qui doivent être détenues en fiducie, conservent, pendant au moins cinq ans, une copie de l'offre d'achat acceptée, qu'ils soient ou non obligés de le faire aux termes du paragraphe 28(1) de la *Loi*.

Registres des dépôts

7(1) Les courtier tiennent des registres à jour des dépôts relatifs à leurs activités et y consignent les renseignements suivants :

a) les rentrées d'argent déposé en fiducie qu'ils reçoivent;

b) les sorties d'argent déposé en fiducie qu'ils effectuent;

c) le solde de l'argent déposé en fiducie qu'ils détiennent, globalement et séparément pour chacune des personnes pour le compte de qui ils le détiennent.

7(2) Pour se conformer aux exigences du paragraphe (1), les courtiers doivent au moins tenir à jour :

a) un ou des livres (pouvant être de forme synoptique) indiquant, par ordre chronologique, les rentrées et les sorties d'argent déposé en fiducie;

b) un ou des grands livres des dépôts où sont consignées, à l'égard de chaque transaction, les rentrées d'argent déposé en fiducie relativement aux achats, aux ventes ou aux projets d'achat et de vente de biens immeubles, et donnant, par ordre chronologique, le détail de chacune des rentrées et des sorties de fonds se rapportant à cette transaction, c'est-à-dire la provenance des rentrées de fonds, les bénéficiaires et les motifs des sorties de fonds, ainsi que le solde des comptes;

(c) a trust ledger or ledgers recording separately for each person the trust money held for that person, otherwise than in connection with a purchase or sale, or proposed purchase or sale, of real estate, and showing particulars in chronological order of all receipts and disbursements in respect of such person, indicating from where the money was received, to whom it was disbursed and the reason for such disbursement, and any unexpended balance;

(d) 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 then in trust;

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

(f) a monthly trust bank reconciliation or reconciliations showing reasons for any differences between bank statement or passbook figures and figures shown as on deposit in trust according to the broker's books of account.

c) un ou des grands livres des dépôts où sont consignées, à l'égard de chaque personne, les sommes déposées en fiducie détenues pour elle et ne se rapportant pas à des achats, à des ventes ou à des projets d'achat ou de vente de biens immeubles, donnant, par ordre chronologique, le détail de toutes les rentrées et sorties de fonds concernant cette personne, c'est-à-dire la provenance des rentrées de fonds, les bénéficiaires et les motifs des sorties de fonds, ainsi que le solde des comptes;

d) une balance de vérification mensuelle des grands livres des dépôts montrant que le total des divers soldes d'argent déposé en fiducie concorde avec le solde global des sommes détenues en fiducie à ce moment;

e) les doubles des bordereaux de dépôt, les chèques payés et les relevés bancaires ou les livrets de banque de tous les comptes en fiducie;

f) un ou des rapprochements bancaires mensuels indiquant les raisons de tout écart entre les données figurant aux relevés bancaires ou aux livrets de banque et les données inscrites au titre des dépôts en fiducie dans les livres de comptes du courtier.

7(3) The date of each receipt or disbursement recorded in the books required by this section shall be shown.

7(3) Les dates afférentes aux rentrées et aux sorties de fonds inscrites dans les livres comptables qui doivent être tenus aux termes du présent article doivent être indiquées.

7(4) Every transaction recorded in a broker's trust ledger shall be cross-referenced to the record of the transaction required to be kept by clause 28(1)(b) of the Act.

7(4) Les transactions consignées au grand livre des dépôts du courtier doivent comporter un renvoi à l'entrée correspondante dans le registre qui doit être tenu aux termes de l'alinéa 28(1)b) de la *Loi*.

7(5) Unless otherwise authorized in writing by the registrar, all trust records of a broker that pertain to business transacted in Manitoba shall be kept within the province.

7(5) Sauf autorisation écrite du registraire à l'effet contraire, tous les registres des dépôts d'un courtier se rapportant à des opérations commerciales faites au Manitoba sont conservés dans la province.

7(6) Unless otherwise authorized in writing by the registrar, every broker shall keep the trust records of his or her business transacted in Manitoba separate from those that pertain to business transacted elsewhere and, if the broker keeps in Manitoba any trust money received in connection with business transacted elsewhere, he or she shall keep it separate from trust money received in connection with business transacted in Manitoba, so that the accountant can give the report required by section 14 with respect to the broker's business in Manitoba without having to examine accounts and records that pertain to business transacted outside the province.

Identification of deposits

8 Duplicate deposit receipts for moneys paid into a broker's trust account shall be made out in sufficient detail to permit the identification of the payment into the account of each receipt of trust money recorded in the broker's books.

Identification of withdrawals

9 Every withdrawal from a broker's trust account shall be made by cheque and every cheque or its stub shall bear reference to the transaction or transactions to which it relates sufficient to permit the cheque to be identified with the corresponding disbursement or disbursments recorded in the broker's books.

Trust money

10(1) All payments received by a broker as or on account of commissions or other remuneration for transactions in real estate, excluding a share of a commission or other remuneration received from another broker, shall be classified as trust money and shall be paid into the broker's trust account notwithstanding that the commission or remuneration may already have been earned, and for the purposes of clause 7(2)(c), where applicable, the payment shall be recorded as being received in trust for the person liable to pay the commission or other remuneration.

7(6) Sauf autorisation écrite du registraire à l'effet contraire, les courtiers tiennent, à l'égard de leurs opérations commerciales réalisées hors de la province, des registres des dépôts distincts de ceux relatifs aux opérations réalisées au Manitoba et, s'ils détiennent au Manitoba de l'argent déposé en fiducie à l'égard d'opérations commerciales réalisées ailleurs, cet argent doit être gardé dans un compte distinct de celui de l'argent déposé en fiducie à l'égard d'opérations réalisées au Manitoba, de façon que le comptable puisse fournir le rapport exigé à l'article 14 relativement aux opérations commerciales des courtiers au Manitoba, sans avoir à examiner les comptes et les registres relatifs aux opérations réalisées à l'extérieur de la province.

Identification du dépôt

8 Les doubles des récépissés de dépôt relatifs aux sommes versées dans le compte en fiducie d'un courtier doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'identifier le versement dans le compte de chaque rentrée d'argent déposé en fiducie inscrite dans les livres du courtier.

Identification du retrait

9 Les retraits du compte en fiducie d'un courtier se font par chèque et tous les chèques ou les talons de chèque doivent comporter un renvoi suffisant, relativement à la transaction ou aux transactions auxquelles ils se rapportent, pour permettre d'identifier le chèque en regard de la rentrée ou des rentrées inscrites dans les livres du courtier.

Argent déposé en fiducie

10(1) Les paiements reçus par un courtier à titre de commission ou autre rémunération, ou d'avances à cet égard, relativement à des transactions de biens immeubles, exception faite d'une portion de la commission ou de toute autre rémunération reçue d'un autre courtier, sont considérés comme de l'argent déposé en fiducie et sont versés au compte en fiducie du courtier même si cette commission ou rémunération lui est déjà acquise. De plus, le cas échéant, pour l'application de l'alinéa 7(2)c), le paiement est inscrit comme ayant été reçu en fiducie pour le compte de la personne tenue de payer la commission ou autre rémunération.

10(2) Any money in a broker's trust account which represents a commission or remuneration that has been earned and is no longer required to be held in trust may be paid out in accordance with the following rules:

(a) any share of such commission or remuneration payable to another broker shall be paid to that broker directly out of the trust account;

(b) after the broker satisfies the requirements of clause (a), the commission or remuneration shall be withdrawn by cheque and paid to

(i) the broker's general account, or

(ii) an account maintained by the broker for the purpose of paying commissions or other remuneration to the broker's authorized officials or salespersons;

(c) where a client fails to pay in full when due a commission which is to be shared between two or more brokers, the amount actually received shall be shared between them as they may agree and, in the absence of an agreement, the broker holding the commission may not withdraw any part into his or her general account until the other broker or brokers have been paid in full.

M.R. 156/98

10(3) A broker shall not pay any of his or her personal or general office expenses out of his or her trust account.

M.R. 156/98

10(4) Commissions or other remuneration payable to a broker or his or her authorized officials or salespersons shall be paid in the manner set out in clause 10(2)(b).

M.R. 156/98

Balance of trust account

11(1) Every broker shall at all times maintain sufficient balances on deposit in the trust account or accounts to meet all his or her obligations with respect to trust money.

10(2) Les sommes se trouvant dans le compte en fiducie d'un courtier qui constituent une commission ou une rémunération déjà acquise et qui n'ont plus à être détenues en fiducie peuvent être retirées selon les règles suivantes :

a) toute portion de cette commission ou rémunération payable à un autre courtier doit lui être versée directement sur les fonds du compte en fiducie;

b) après que le courtier a satisfait à l'alinéa a), la commission ou la rémunération est tirée sous forme de chèque et versée, selon le cas :

(i) dans le compte général du courtier;

(ii) dans un compte que le courtier garde pour le versement des commissions ou des autres rémunérations à ses représentants officiels ou à ses vendeurs immobiliers;

c) si un client ne paie pas entièrement la commission à laquelle il est tenu et qui doit être partagée entre deux courtiers ou plus, le montant effectivement reçu est partagé entre les courtiers selon l'entente intervenue entre eux à cet égard et, à défaut d'entente, le courtier qui détient la commission ne peut en retirer aucune partie pour la verser dans son compte général tant que les autres courtiers n'ont pas été payés en entier.

R.M. 156/98

10(3) Les courtiers ne peuvent utiliser leur compte en fiducie pour payer leurs dépenses personnelles ou leurs frais généraux.

R.M. 156/98

10(4) Les commissions et les autres rémunérations payables à un courtier, à ses représentants officiels ou à ses vendeurs immobiliers sont versées conformément à l'alinéa 10(2)b).

R.M. 156/98

Solde du compte de fiducie

11(1) Les courtiers doivent en permanence maintenir des soldes suffisants dans les comptes en fiducie pour être en mesure d'assumer leurs obligations à l'égard de l'argent déposé en fiducie.

11(2) No broker shall make any payment out of the trust account which would create a negative balance in an individual account in his or her trust ledger.

11(3) In order to maintain an adequate positive balance in the individual account of an owner of property which is managed by a broker, that broker may from time to time lend his or her own money to that owner by paying the amount so lent into his or her trust account if

(a) the loan is made pursuant to a written agreement between the broker and the owner which specifies the maximum amount that may be so lent, the rate of interest, if any, payable by the owner, and the terms on which the broker may demand repayment;

(b) the outstanding amount of the loan and of the accrued interest, if any, is shown on each periodic statement rendered by the broker to the owner, and such statements are rendered at least once a quarter; and

(c) before entering into any such agreements, the broker gives to the registrar written notice of his or her intention to do so.

11(4) Money paid into his or her trust account by a broker pursuant to subsection (3) may not be withdrawn by the broker in repayment of the loan if the withdrawal would create a negative balance in the owner's individual account in the trust ledger.

11(5) If any loans made under subsection (3) are outstanding at the end of the broker's financial year, the total amount outstanding must be stated in the accountant's report required by section 14.

11(6) If the registrar is of opinion that the making of such loans is imperilling, or may imperil, a broker's solvency, the registrar may prohibit the broker from making loans under subsection (3) or restrict the total amount that the broker may lend thereunder.

11(2) Il est interdit aux courtiers d'effectuer quelque paiement sur les comptes en fiducie qui aurait pour conséquence de créer un solde négatif dans un compte individuel dans leur grand livre des dépôts.

11(3) Un courtier peut, afin de maintenir un solde positif suffisant dans le compte individuel du propriétaire d'un bien qu'il gère, prêter son propre argent à ce propriétaire en versant le montant du prêt dans son compte en fiducie si les conditions suivantes sont réunies :

a) le prêt est fait aux termes d'une entente écrite entre le courtier et le propriétaire, indiquant le montant maximal qui peut être prêté, le taux d'intérêt, s'il y a lieu, payable par le propriétaire et les modalités de remboursement;

b) le montant impayé du prêt et des intérêts courus, s'il y a lieu, est indiqué sur un relevé périodique remis au propriétaire par le courtier, au moins une fois tous les trois mois;

c) avant de conclure cette entente, le courtier donne au registraire un avis écrit de son intention de le faire.

11(4) Le courtier qui verse de l'argent dans son compte en fiducie conformément au paragraphe (3) ne peut le retirer en remboursement du prêt si ce retrait entraîne un solde négatif dans le compte individuel du propriétaire dans le grand livre des dépôts.

11(5) Si des prêts conclus aux termes du paragraphe (3) demeurent impayés à la fin de l'exercice d'un courtier, le montant total impayé doit être indiqué dans le rapport des experts comptables exigé par l'article 14.

11(6) Si le registraire est d'avis que le fait pour un courtier de consentir de tels prêts compromet ou peut compromettre sa solvabilité, il peut lui interdire de consentir des prêts aux termes du paragraphe (3) ou limiter le montant total des prêts que le courtier peut accorder en application de cette disposition.

Service charges
12 No broker shall authorize the bank at which his or her trust account is maintained to deduct any service charge or other charge whatsoever from the moneys in the trust account, and any broker who has previously given such an authority shall countermand it forthwith.

Authorized investments
13 Trust money deposited or invested by a broker pursuant to subsection 26(1.4) of the Act shall be deemed to be held in a trust account notwithstanding that it cannot be withdrawn by cheque, and the broker shall account for the interest or income on trust money so invested to all persons entitled thereto.

Annual report
14 Every broker shall, annually, within four months after the end of his or her financial year, furnish to the registrar a report of

(a) a chartered accountant;

(b) a member of some other professional accounting organization recognized by the commission; or

(c) a person approved by the commission;

in the form set out in the Schedule as to compliance by the broker with subsection 26(1) of the Act and with this regulation.

M.R. 156/98

Report on cancellation or cessation of business
15 If at any time during a broker's financial year

(a) the broker's registration is cancelled; or

(b) the broker permanently ceases to carry on business;

Frais de gestion
12 Il est interdit aux courtiers d'autoriser la banque où ils gardent leurs comptes en fiducie de prélever des frais de gestion ou autres sur les fonds des comptes en fiducie. Les courtiers qui ont accordé une autorisation de ce genre par le passé doivent l'annuler sans délai.

Placements autorisés
13 L'argent déposé ou placé en fiducie par un courtier conformément au paragraphe 26(1.4) de la *Loi* est réputé être détenu dans un compte en fiducie même s'il ne peut être retiré au moyen d'un chèque. Le courtier doit rendre compte des intérêts ou du revenu provenant du placement de cet argent à toute personne qui y a droit.

Rapport annuel
14 Chaque année, les courtiers sont tenus de soumettre au registraire, dans les quatre mois suivant la clôture de leur exercice, un rapport présenté au moyen de la formule figurant à l'annexe, relativement au respect par le courtier des dispositions du paragraphe 26(1) de la *Loi* et du présent règlement et préparé par l'une des personnes suivantes :

a) un comptable agréé;

b) un membre d'une autre organisation comptable professionnelle reconnue par la Commission;

c) une personne approuvée par la Commission.

R.M. 156/98

Rapport portant sur la révocation
15 Si, à quelque moment durant un exercice d'un courtier, survient l'une ou l'autre des situations suivantes :

a) l'inscription du courtier est révoquée;

b) celui-ci cesse définitivement ses activités commerciales,

the broker or such other person as may be responsible by law for winding up the business shall, within four months after the date of cancellation or cessation of business, furnish to the registrar a report of a person qualified to give the report required by section 14 as to compliance by the broker with subsection 26(1) of the Act and with this regulation, between the beginning of the broker's current financial year and the date of cancellation or cessation of business, which report shall be in the form set forth in the Schedule with the variation required to make it applicable to that period.

M.R. 156/98

le courtier ou la personne chargée par la *Loi* de la liquidation de l'entreprise présente au registraire, dans les quatre mois suivant la date de la révocation de l'inscription ou la cessation des activités commerciales, un rapport préparé par une personne compétente pour présenter le rapport exigé par l'article 17 relativement au respect par le courtier des dispositions du paragraphe 26(1) de la *Loi* et du présent règlement depuis le début de l'exercice en cours jusqu'à la date de la révocation de l'inscription ou de la cessation des activités. Ce rapport est présenté au moyen de la formule figurant à l'annexe en y apportant les modifications nécessaires pour l'adapter à la période visée.

R.M. 156/98

Failure to comply

16 A failure by a broker to comply with a requirement of this regulation is

(a) a ground for suspension or cancellation of the broker's registration by the commission under subsection 11(1) of the Act; and

(b) a ground on which the registrar may refuse to renew the broker's registration.

Inobservation des exigences

16 L'inobservation d'une exigence du présent règlement par un courtier constitue :

a) un motif de suspension ou de révocation de son inscription par la Commission aux termes du paragraphe 11(1) de la *Loi*;

b) un motif de refus du renouvellement de son inscription par le registraire.

Exemption

17(1) The registrar may exempt a broker from compliance with section 14 or 15 in respect of any period not exceeding one year in duration if the registrar is satisfied that the broker neither has received nor has been holding any trust money during that period.

Exemption

17(1) Le registraire peut exempter un courtier de l'obligation de se conformer à l'article 14 ou 15 à l'égard de toute période ne dépassant pas un an, s'il est convaincu que ce courtier n'a ni reçu ni détenu d'argent déposé en fiducie au cours de cette période.

17(2) An application for exemption under subsection (1) shall be made before the expiration of the time for furnishing a report pursuant to section 14 or 15 covering the period concerned, or within such time thereafter as the registrar may in the circumstances of the particular case permit and shall be supported by an affidavit verifying the facts required by subsection (1) in a manner satisfactory to the registrar.

17(2) Les demandes en vue d'obtenir l'exemption prévue au paragraphe (1) doivent être présentées avant l'expiration du délai accordé pour présenter, conformément à l'article 14 ou 15, un rapport portant sur la période visée, ou dans le délai supplémentaire accordé par le registraire eu égard aux circonstances de l'espèce. Le rapport doit être appuyé d'un affidavit attestant, à la satisfaction du registraire, les faits exigés par le paragraphe (1).

18 A document received by the registrar by mail shall be deemed to have been given or furnished on the date on which it was mailed and the date shown on its postmark shall be prima facie evidence of the date of mailing.

18 Les documents reçus par la poste au registraire sont réputés avoir été donnés ou fournis à la date à laquelle ils ont été postés et la date d'oblitération constitue la preuve prima facie de la date de mise à la poste.

Review

18.1 Not later than September 30, 2003, the minister shall

(a) review the operation of this regulation including consulting with such persons affected by it as the minister considers appropriate; and

(b) if the Minister considers it advisable, recommend to the Lieutenant Governor in Council that the regulation be amended or repealed.

M.R. 156/98

Coming into force

19 This regulation comes into force on the later of

(a) the date the *Re-enacted Statutes of Manitoba, 1987* come into force; or

(b) the date this regulation is filed with the Registrar of Regulations.

Révision et recommandations

18.1 Au plus tard le 30 septembre 2003, le ministre :

a) passe en revue l'efficacité du présent règlement et consulte les personnes à ce sujet dont l'opinion lui paraît utile;

b) s'il le juge à propos, recommande au lieutenant-gouverneur en conseil la modification ou l'abrogation du règlement.

R.M. 156/98

Entrée en vigueur

19 Le présent règlement entre en vigueur à la dernière des dates suivantes :

a) la date d'entrée en vigueur des *Lois réadoptées du Manitoba de 1987*;

b) la date de dépôt du présent règlement auprès du registraire des règlements.

SCHEDULE

ANNUAL TRUST ACCOUNT REPORT
(Sections 14 and 15)

PART 1

TO: The Registrar
The Real Estate Brokers Act

At the request of_____, being the authorized official of_____ _____ (the "Broker"), I/we have reviewed the trust records, as defined in *The Real Estate Brokers Act* (the "Act"), maintained in connection with the business of the Broker for the fiscal year ended _____, ____.

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

1 Kept and maintained in chronological order the trust records in connection with the business as are necessary to show and distinguish between:

(a) trust money received and disbursed and the unexpended balance held, both in total and in respect to each person or transaction for whom, or in respect to which, trust money has been received; and

(b) office money received and paid on the Broker's own behalf.

2 With respect to 1(a) above, kept and maintained a trust account or accounts at a bank designated both in the Broker's books and in the records of the bank as a trust account or as trust accounts.

3 Kept and maintained a trust ledger or ledgers, recording separately for each transaction the trust money held in connection with purchases and sales or proposed purchases and sales of real estate, and showing particulars in chronological order of all receipts and disbursements of trust money in respect of each transaction, indicating the source from which the money was received, to whom it was disbursed, and any unexpended balance.

4 Kept and maintained a trust ledger or ledgers, recording separately for each person the trust money held for that person, otherwise than in connection with a purchase or sale or proposed purchase or sale of real estate, and showing particulars in chronological order of all receipts and disbursements of trust money in respect of such person, indicating the source from which the money was received, to whom it was disbursed, and any unexpended balance.

5 Prepared and maintained 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 then held in trust.

6 Prepared and maintained a monthly trust bank reconciliation or reconciliations which correctly reconcile the statement or passbook figures of the bank with the balances shown as on deposit in trust according to the Broker's books of account.

7 Kept and maintained duplicate deposit slips, cancelled cheques and bank statements or passbooks for all trust accounts.

8 Recorded in the trust ledger or ledgers the date of every receipt and disbursement of trust money shown therein.

9 Did not:

(a) overdraw individual trust accounts;

(b) make improper payments of money from a trust account; or

(c) cause apparent shortages in trust funds.

10 With respect to money in the trust account or accounts which represents a commission or remuneration that has been earned and is no longer required to be held in trust, paid out the money in accordance with the following rules:

(a) any share of such commission or remuneration payable to another broker was paid to that other broker directly out of the trust account;

(b) the Broker withdrew commission or remuneration payable to the Broker by cheque into an account or accounts maintained by the Broker for the purpose of paying commissions or remuneration to the Broker and the Broker's authorized officials or salespersons, only after the Broker satisfied the requirements of clause (a) of this section.

In order to make this report, I/we have carried out the procedures outlined in the Appendix. 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 books, records and financial information 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 subsection 26(1) of the Act or of any regulation made under it respecting brokers' trust records and accounts.

(If no exceptions, please so state.)

Signature of Accountant/Accounting Firm _____

Name of Responsible Individual _____

Professional Designation in Good Standing _____ CA _____ CGA
_____ CMA Other (approved by the Commission)

Address of Accountant/Accounting Firm _____
(Please Type/Print)

_____

Telephone Number _____

Date _____

PART 2

To Be Completed by the Broker

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

1 All trust records and trust bank accounts 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 Broker and produced for the accountant's review fully disclosed the trust obligations.

4 The information contained in the completed Part I of the Annual Trust Account Report is correct.

5 All records referred to in Part I of the Annual Trust Account Report were maintained on a current basis as required by the Act and Regulations.

6 All trust money as defined in the Act received by the Broker was deposited into the trust bank account(s) in accordance with subsection 26(1) of the Act.

Broker's comments or exceptions: _____

_____

_____

Name of Broker or official _____
(Please Print)

Signature _____ Date _____

APPENDIX

REVIEW PROCEDURES

Re:_____
(Registered Name of Broker)

Fiscal Year Ended:_____

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

1 I/We read subsection 26(1) of the Act and the *Real Estate Brokers Trust Accounts 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 not claimed by persons pursuant to subsection 26(1.4) of the Act being remitted directly to The Manitoba Securities Commission;

(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 slips 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 5 of the *Real Estate Brokers Trust Accounts 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 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 Broker's behalf in contravention of subsection 26(1) of the Act;

(e) determined that all commissions or remuneration payable to other brokers were paid directly from the trust account;

(f) determined, where a commission or remuneration was shareable with another broker, that no commission or remuneration was paid to the Broker or the Broker's authorized officials or salespersons from the trust account before payment in full of the share of the commission or remuneration payable to the other broker; and

(g) determined that all disbursements from the trust account were made by cheque.

M.R. 156/98

ANNEXE

RAPPORT ANNUEL DE COMPTE EN FIDUCIE
(articles 14 et 15)

PARTIE 1

DESTINATAIRE : Le registraire
Loi sur les courtiers en immeubles

À la demande de_____, représentant officiel de _____ (le « courtier »), nous (dans la présente annexe, « nous » inclut le singulier) avons examiné les registres des dépôts, au sens de la *Loi sur les courtiers en immeubles* (la « *Loi* »), qu'a tenus le courtier dans le cours de ses affaires pour l'exercice s'étant terminé le _____ _____.

Sauf indication contraire, nous sommes d'avis que, à la lumière de notre examen des registres de dépôt et des comptes en fiducie, le courtier :

1. a tenu, en ordre chronologique, les registres des dépôts à l'égard de ses affaires qui étaient nécessaires pour faire état des renseignements suivants, en les consignant séparément :

   a) les rentrées et les sorties d'argent en fiducie ainsi que le solde détenu, globalement et séparément pour chaque personne en faveur de qui l'argent déposé en fiducie a été reçu ou pour chaque transaction à l'égard de laquelle l'argent déposé en fiducie a été reçu,

   b) les sommes reçues ou versées au bureau du courtier pour le compte de celui-ci;

2. a tenu au moins un compte en fiducie à une banque qui est désigné, dans ses registres et ceux de la banque, à titre de compte en fiducie;

3. a tenu au moins un grand livre des dépôts où est consignée séparément chaque opération des sommes en fiducie détenues à l'égard d'achat et de vente ou de projets d'achat ou de vente de biens immeubles, qui indique en ordre chronologique les rentrées et les sorties des sommes en fiducie à l'égard de chaque opération et qui précise la source des sommes reçues, la destination des sommes déboursées et le solde du compte, le cas échéant;

4. a tenu au moins un grand livre des dépôts où sont consignées, à l'égard de chaque personne, les

sommes déposées en fiducie, détenues pour elle, et ne se rapportant pas à des achats, à des ventes ou à des projets d'achat ou de vente de biens immeubles, et qui indique, en ordre chronologique, le détail des rentrées et des sorties de fonds concernant cette personne, c'est-à-dire la source des sommes reçues, la destination des sommes déboursées et le solde du compte, le cas échéant;

5. a dressé une balance de vérification mensuelle des grands livres des dépôts montrant que le total des divers soldes de sommes déposées en fiducie concorde avec le solde global des sommes détenues en fiducie à ce moment;

6. a dressé au moins un rapprochement bancaire mensuel indiquant les raisons de tout écart entre les données figurant aux relevés bancaires ou aux livrets de banque et les données inscrites au titre des dépôts en fiducie dans ses livres de comptes;

7. a conservé les doubles des bordereaux de dépôt, les chèques payés et les relevés bancaires ou les livrets de banque de tous les comptes en fiducie;

8. a porté aux grands livres des dépôts la date de chaque rentrée et sortie de sommes en fiducie;

9. n'a pas :

    a) mis à découvert les compte en fiducie;

    b) fait de sorties de fonds irrégulières d'un compte en fiducie;

    c) causé de déficit de caisse apparent dans les comptes en fiducie;

10. a versé, conformément aux règles qui suivent, les sommes se trouvant dans son compte en fiducie et constituant une commission ou une rémunération déjà acquise et n'ayant plus à être détenues en fiducie :

    a) toute partie de la commission ou de la rémunération payable à un autre courtier a été versée directement sur les fonds du compte en fiducie;

    b) le courtier a retiré la commission ou la rémunération qui lui est payable à l'aide d'un chèque qu'il a déposé dans un ou des comptes qu'il garde pour le versement de ses commissions et de ses rémunérations ainsi que de celles de ses représentants officiels ou de ses vendeurs immobiliers seulement après qu'il a satisfait aux exigences de l'alinéa a) de la présente disposition.

Pour dresser le présent rapport, nous avons respecté la marche à suivre prévue à l'appendice. L'examen ne constitue toutefois pas une vérification. Nous ne nous prononçons donc pas sur l'exactitude ou l'exhaustivité des grands livres des dépôts, des registres de dépôts et des renseignements financiers fournis ni sur les irrégularités qui ont potentiellement été commises au cours de l'exercice et 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, sauf en conformité avec la *Loi*.

Sauf indication contraire, notre examen ne nous a rien révélé qui puisse indiquer quelque contravention au paragraphe 26(1) de la *Loi* ou de tout règlement sur les registres des dépôts et les comptes en fiducie des courtiers.

(S'il n'y a pas d'exception, veuillez le mentionner)

Signature de l'expert-comptable/
du cabinet d'experts-comptables _____

Nom du responsable _____

Désignation professionnelle en règle ___ CA ___ CGA
_____ CMA _____ Autre (approuvé par la Commission)

Adresse de l'expert-comptable/
du cabinet d'experts-comptables _____
(dactylographie/caractère d'imprimerie)

_____

Numéro de téléphone _____

Date _____

PARTIE 2

Doit être complété par le courtier

Sauf indication contraire, nous certifions que, au meilleur de notre connaissance :

1. Tous les registres des dépôts et les comptes bancaires en fiducie ont été déclarés à l'expert-comptable.

2. Nous avons fourni à l'expert-comptable les renseignements et les explications qu'il nous a demandés.

3. Les livres comptables, les registres et les comptes que nous tenons et qui ont été fournis aux fins de l'examen de l'expert-comptable faisaient un état complet de tous les actes de fiducie.

4. Les renseignements de 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, au sens de la *Loi*, que le courtier a reçues ont été déposées dans un ou plusieurs comptes bancaires en fiducie conformément au paragraphe 26(1) de la *Loi*.

Restrictions et commentaires du courtier :

Nom du courtier ou du représentant_____
(en caractères d'imprimerie)

Signature_____ Date_____

APPENDICE

EXAMENS

Objet :_____
(nom inscrit du courtier)

Pour l'exercice se terminant le_____

Les mesures qui suivent ont été prises dans le cadre de l'examen du rapport annuel des comptes en fiducie (dans le présent appendice, « nous » inclut le singulier) :

1. Nous avons lu le paragraphe 26(1) de la *Loi* et le *Règlement sur les comptes en fiducie des courtiers en immeubles*.

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 qui n'ont pas été réclamés conformément au paragraphe 26(1.4) de la *Loi* ont été remis directement à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba;

   b) qu'aucuns frais, notamment des frais de services, n'ont été facturés aux 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 les soldes de vérification mensuelle des grands livres des dépôts. Nous avons également étudié en détail le rapprochement d'un mois et, dans le cadre de cette étude, nous avons notamment vérifié les dépôts et les chèques non déposés.

4. Nous avons examiné les soldes de vérification mensuelle des grands livres des dépôts pour nous assurer qu'il n'y avait aucun solde débiteur.

5. Nous avons examiné une partie, à titre de test, des copies des bordereaux de dépôt pour nous assurer que chaque personne pour qui des sommes ont été reçues avait été identifiée et que chaque transaction pour laquelle des sommes ont été reçues avait été identifiée et les sommes elles-mêmes avaient été indiquées et versées dans le compte en fiducie dans le délai accordé en vertu de l'article 5 du *Règlement sur les comptes en fiducie des courtiers en immeubles*. Nous avons également rapproché les dépôts avec les relevés bancaires et les grands livres des dépôts des clients.

6. Nous avons examiné la séquence numérique inscrite dans le livre des chèques et l'avons rapprochée, à titre de test, avec une partie des chèques oblitérés, des relevés bancaires et des grands livres des comptes des clients.

7. À titre de test, nous :

   a) avons examiné une partie des écritures des grands livres des comptes des clients pour nous assurer qu'elles étaient en ordre chronologique et qu'étaient indiqués la date de chaque transaction ainsi que le noms des personnes ayant versé ou reçu la somme correspondante;

   b) avons additionné les comptes et rapproché les soldes de fin de mois avec le solde de vérification mensuelle des grands livres;

c) nous sommes assurés que chaque compte ne comportait que les transactions visant 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 du courtier en contravention du paragraphe 26(1) de la *Loi*;

e) nous sommes assurés que les commissions et les rémunération payables aux autres courtiers avaient été versés directement sur le compte en fiducie;

f) nous sommes assurés qu'aucune commission ou rémunération partageable avec un autre courtier n'avait été versée au courtier, à ses représentants officiels ou à ses vendeurs immobiliers tant que la partie qui revenait aux autres courtiers ne leur avait pas été versée;

g) nous sommes assurés que les sorties du compte en fiducie ont été effectuées sous forme de chèque.

R.M. 156/98