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

Real Estate Brokers Regulation, amendment

Regulation 125/2003
Registered July 18, 2003

Manitoba Regulation 56/88 R amended

1 **The Real Estate Brokers Regulation, Manitoba Regulation 56/88 R, is amended by this regulation.**

2 **Section 3.1 is replaced with the following:**

Additional forms

3.1(1) When an offer to purchase real estate in Form 1 of Schedule A is obtained by a broker, salesperson or authorized official, the offer to purchase shall include a schedule in Form 3 of Schedule A if the offer provides that part or all of the purchase price will be financed by the assumption by the offeror of a mortgage registered against the real estate.

3.1(2) When an offer to purchase real estate in Form 2 of Schedule A is obtained by a broker, salesperson or authorized official, the offer to purchase shall include a schedule in Form 3 of Schedule A if

(a) the real estate is a homestead within the meaning of *The Homesteads Act*; or

(b) the offer provides that part or all of the purchase price will be financed by the assumption by the offeror of a mortgage registered against the real estate.

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

Règlement modifiant le Règlement sur les courtiers en immeubles

Règlement 125/2003
Date d'enregistrement : le 18 juillet 2003

Modification du R.M. 56/88 R

1 **Le présent règlement modifie le Règlement sur les courtiers en immeubles, R.M. 56/88 R.**

2 **L'article 3.1 est remplacé par ce qui suit :**

Formules additionnelles

3.1(1) La formule 3 de l'annexe A est jointe à toute offre d'achat d'un bien immeuble faite à l'aide de la formule 1 de l'annexe A que reçoit un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel lorsqu'il est prévu dans l'offre que l'offrant entend financer, en tout ou en partie, le prix d'achat du bien immeuble en prenant en charge une hypothèque grevant ce bien.

3.1(2) La formule 3 de l'annexe A est jointe à toute offre d'achat d'un bien immeuble faite à l'aide de la formule 2 de l'annexe A que reçoit un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel lorsque, selon le cas :

a) le bien immeuble visé est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*;

b) il est prévu dans l'offre que l'offrant entend financer, en tout ou en partie, le prix d'achat du bien immeuble en prenant en charge une hypothèque grevant ce bien.

3.1(3) When an offer to purchase real estate in Form 1 of Schedule A is obtained by a broker, salesperson or authorized official, the offer to purchase may include a schedule in Form 5 of Schedule A.

3.1(4) Subject to subsections (1), (2) and (3), a schedule to an offer to purchase real estate, in Form 1 or Form 2 of Schedule A, shall be in Form 4 of Schedule A.

3.1(5) When a schedule in the English version of Form 3 or 4 of Schedule A is used with an offer to purchase real estate in the English version of Form 2 of Schedule A, a reference in the form to "buyer" shall be read as "purchaser" and a reference in the form to "seller" shall be read as "vendor".

3 Schedule A is amended

(a) by replacing Forms 1, 3 and 4 with Forms 1, 3 and 4 in the Schedule to this regulation; and

(b) by adding Form 5 in the Schedule to this regulation after Form 4.

Transitional use of Forms 1 and 3

4 Despite subsection 21(3) of *The Real Estate Brokers Act* and section 3 of the regulation, Forms 1 and 3 as they were prescribed before the day this regulation comes into force may be used for six months after that day. In such instances, Form 1, except for the part entitled, "Vendor's Homesteads Act Statements", is deemed to read as though it contained the wording of Form 1 in the Schedule to this regulation.

Coming into force

5 This regulation comes into force on August 1, 2003.

3.1(3) La formule 5 de l'annexe A peut être jointe à toute offre d'achat d'un bien immeuble faite à l'aide de la formule 1 de l'annexe A que reçoit un courtier, un vendeur immobilier ou un représentant officiel.

3.1(4) Sous réserve des paragraphes (1), (2) et (3), l'annexe jointe à une offre d'achat d'un bien immeuble, faite à l'aide de la formule 1 ou 2 de l'annexe A, est conforme à la formule 4 de l'annexe A.

3.1(5) Lorsque la version anglaise de la formule 3 ou 4 de l'annexe A est jointe à une offre d'achat d'un bien immeuble faite à l'aide de la version anglaise de la formule 2 de l'annexe A, les mentions de « buyer » et de « seller » valent respectivement mention de « purchaser » et de « vendor ».

3 L'annexe A est modifiée :

a) par substitution, aux formules 1, 3 et 4, des formules 1, 3 et 4 figurant à l'annexe du présent règlement;

b) par adjonction, après la formule 4, de la formule 5 figurant à l'annexe du présent règlement.

Utilisation temporaire des formules 1 et 3

4 Malgré le paragraphe 21(3) de la *Loi sur les courtiers en immeubles* et l'article 3 du *Règlement*, les formules 1 et 3 telles qu'elles étaient libellées avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être utilisées pendant six mois après cette date. Dans un tel cas, la formule 1, à l'exception de la partie intitulée « Déclaration du vendeur en application de la *Loi sur la propriété familiale* », est réputée être libellée comme la formule 1 figurant à l'annexe du présent règlement.

Entrée en vigueur

5 Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} août 2003.

SCHEDULE

FORM 1

RESIDENTIAL FORM OF OFFER TO PURCHASE

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

Listing Broker _____ Selling Broker _____
Listing Salesperson _____ Selling Salesperson _____

CONFIRMATION OF REPRESENTATION

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

The Selling Broker 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) _____ (Selling Salesperson's initials)

The Listing Broker 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 Broker(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 Broker. If the deposit is submitted in cash, it shall be deposited by the Broker receiving it. The deposit, howsoever paid, will be held by the Broker 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 Broker 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.

CONDITIONS BENEFITTING 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 BENEFITTING THE SELLER

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

CONDITIONS GENERALLY

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

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

(c) If this agreement is terminated under any of paragraphs 7, 8 or 10(b)(i), then the Seller directs the Broker to return the deposit to the Buyer without deduction.

(d) The party benefitted 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 benefitted 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 Broker 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 Selling Broker.

MUTUAL PROMISES AND GENERAL PROVISIONS

10. (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 Broker and the Selling Broker 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 entirely on the Buyer's personal inspection of the Property 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(a)(iii), 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 BROKER

11. The Broker(s) or the authorized representative(s) of the Broker(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

12. The Seller and the Buyer consent to the collection, use and disclosure of the personal information regarding the Property and this transaction by the Broker(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

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

OTHER TERMS

14. _____

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

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 BROKER AND SELLER'S SOLICITOR REGARDING COMMISSION

By the Seller's signature below, the Seller acknowledges (and agrees) to pay to the Listing Broker 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 Broker to retain and apply in payment of the commission which the Seller will owe to the said Broker 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 Broker 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 Broker 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 Broker.

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 is not registered on the title to the Property, the spouse whose name is not on title 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 of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by this instrument and acknowledge that:

1. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have a right to prevent this disposition of the homestead by withholding my consent;
2. I am aware that the effect of this consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this disposition;
3. I execute this consent apart from my spouse freely and voluntarily without any compulsion on the part of my spouse.

Spouse

Signature of Spouse

Date

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).

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

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

(Signature of Broker or Authorized Official or Salesperson)

FORM 3

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND
ACKNOWLEDGMENT AND ASSUMPTION OF MORTGAGE(S) SCHEDULE

This schedule is attached to and forms part of an Offer to Purchase (referred to in this schedule as the "Offer") made by _____ as Buyer, to _____ as Seller, regarding the Property commonly known as _____ dated the _____ day of _____, _____.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

I, the spouse of the Seller, consent to the disposition of the homestead effected by the instrument to which this schedule is attached and of which it forms part and acknowledge that:

1. I am aware that *The Homesteads Act* gives me a life estate in the homestead and that I have a right to prevent this disposition of the homestead by withholding my consent;
2. I am aware that the effect of this consent is to give up my life estate in the homestead to the extent necessary to give effect to this disposition;
3. I execute this consent apart from my spouse freely and voluntarily without any compulsion on the part of my spouse.

Spouse	Signature of Spouse	Date
--------	---------------------	------

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).

ASSUMPTION OF MORTGAGE(S)

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 has signed the acceptance to the said Offer to Purchase is my spouse.
- 2. The person who has consented to the disposition of the homestead provided for by the Agreement is my spouse.
- 3. I am not a married person.
- 4. The land being sold and purchased under the Agreement is not my homestead within the meaning of *The Homesteads Act*.

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

Commissioner for Oaths, A Notary Public, etc.

The Queen's Printer
for the Province of Manitoba

ANNEXE

FORMULE I

OFFRE D'ACHAT D'UNE MAISON RÉSIDENTIELLE

(La présente formule d'offre d'achat est prescrite sous le régime de la *Loi sur les courtiers en immeubles* pour l'achat d'une maison résidentielle unifamiliale.)

Courtier contractant _____ Courtier collaborateur _____
Vendeur contractant _____ Vendeur collaborateur _____

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans les négociations pour la vente de la propriété :

Le courtier collaborateur représente (cocher le bon énoncé)

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe — acheteur) _____ (paraphe — vendeur immobilier collaborateur)

Le courtier contractant représente (cocher le bon énoncé)

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe — vendeur) _____ (paraphe — vendeur immobilier contractant)

Destinataire : _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur _____

Je (nous) _____ (l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur _____
offre (offrons) d'acheter, par l'intermédiaire du ou des courtiers susmentionnés, la propriété aux conditions suivantes :

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE

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

a) Sont inclus dans la propriété les objets fixés à demeure 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 de :

b) Les biens personnels qui ne sont pas des objets fixés à demeure ne sont pas inclus, à l'exception des biens suivants :

PRIX D'ACHAT ET PAIEMENT

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

(i) un dépôt de _____ \$

(ii) la prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques dont le principal et les intérêts impayés à la prise de possession totalisent (joindre l'annexe « Prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques ») _____ \$

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

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

v) autre _____ \$

PRIX D'ACHAT TOTAL _____ \$

b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à l'aide du produit d'une nouvelle hypothèque, le paiement du montant 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 un chèque, sont libellés au nom du courtier contractant. Les dépôts qui sont versés en espèces sont déposés par le courtier qui les reçoit. Le dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé par le courtier qui agit à titre de fiduciaire pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt ni autres frais si la présente offre n'est pas acceptée conformément aux conditions qui y sont stipulées.

d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre, le courtier contractant garde le dépôt en fiducie, et, sous réserve des conditions de la présente offre, le verse ou le porte au crédit du vendeur au titre d'une partie du prix d'achat dès que le vendeur a satisfait à toutes ses obligations en vertu de la présente convention.

POSSESSION

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

b) Sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les objets fixés à demeure ainsi que les biens personnels ne faisant pas partie de la transaction en ont été retirés.

GARANTIES DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

4. Le vendeur garantit que :

a) au moment de la prise de possession :

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

(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 :

(iii) sauf disposition contraire de la présente offre, la propriété et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'ils l'étaient au moment où la présente offre a été faite,

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

b) Autres garanties :

GARANTIES DU VENDEUR CONCERNANT LE TITRE DE PROPRIÉTÉ

5. Le vendeur garantit que, au moment de la prise de possession :

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

(i) l'hypothèque devant être prise en charge dans le cadre 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 du bien,

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

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

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

(vii) les autres exceptions, y compris les tenances à bail :

b) il est propriétaire de tous les objets fixés à demeure et des biens personnels qui font partie de la présente offre, que ces objets et biens sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris un contrat de location), à l'exception de ce qui suit :

et que ces sûretés et autres intérêts deviendront la responsabilité de l'acheteur à partir de la prise de possession;

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

GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur garantit que la propriété ainsi que les objets fixés à demeure et les biens personnels qu'il fournit à l'acheteur en vertu de la présente convention sont exempts de la taxe sur les produits et services.

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

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

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

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

CONDITIONS EN FAVEUR DU VENDEUR

8. La présente convention est subordonnée aux conditions énoncées ci-après, à moins qu'il n'y soit renoncé (s'il n'y a pas de conditions, inscrire « aucune ») :

CONDITIONS GÉNÉRALES

9. 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 bénéficiaire de la condition en informe par écrit l'autre partie.

c) Dès qu'il est mis fin à la présente convention en raison du non-respect de l'une des conditions énoncées à la clause 7 ou 8 ou au sous-alinéa 10b)(i), le vendeur exige du courtier qu'il rembourse intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé.

d) Peut renoncer à une condition la partie qui en est bénéficiaire 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 comme quoi elle a été remplie. Les renonciations et les avis concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou au courtier contractant. De même, les renonciations et les avis concernant les conditions dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou au courtier collaborateur.

GARANTIES MUTUELLES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

10. a) Les rajustements de taxes (y compris les cotisations de l'année pour les améliorations locales, le cas échéant) et les autres rajustements, le cas échéant, sont faits au moment de la prise de possession.

- b) (i) La propriété demeure la responsabilité du vendeur jusqu'à la prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente convention si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant la prise de possession de façon à ce que la propriété soit essentiellement remise dans l'état dans lequel elle était avant les dommages.
- (ii) L'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge la police d'assurance qui visait, le cas échéant, 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 en vertu de la présente convention, 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 en vertu de la présente convention 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 convention 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 les dommages qu'il a subis et dont le montant excède le dépôt.
- d) (i) Le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, le courtier contractant et le courtier collaborateur à verser et à remettre à leurs avocats les sommes d'argent et les documents exigibles relativement à la présente transaction. La présente autorisation accorde pleins pouvoirs et le reçu des avocats respectifs vaut décharge suffisante.
- (ii) Pour conclure la transaction, l'avocat du vendeur et celui de l'acheteur peuvent, par convention, 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 convention sont de rigueur.
- (ii) La présente convention 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 convention d'achat comprend l'ensemble des garanties, des conventions, des déclarations et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente transaction. De plus, il est entendu :
- (A) que les choses qui ne sont pas exprimées par écrit dans la présente offre n'ont aucune force exécutoire,
- (B) que les modifications faites à la présente convention ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et que les parties les ont signées,
- (C) que pour faire la présente offre, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété et qu'aux garanties que le vendeur a données par écrit dans la présente offre.

(iv) Les garanties que le vendeur a données dans la présente convention et dont il a été convenu entre lui et l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont énoncées au sous-alinéa 4a)(iii), aux alinéas 5b) et c) ainsi qu'à la clause 6. Les exceptions ou les autres garanties qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont les suivantes (s'il n'y en a pas, inscrire « aucune ») :

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

DÉCLARATIONS DES COURTIER(S)

11. Le ou les courtiers ou leurs représentants autorisés ont pris, envers l'acheteur, les engagements, lui ont donné les garanties ou lui ont fait les promesses indiqués ci-après (inscrire « aucun » s'il n'y en a pas) :
-

Tout manquement de leur part à ces engagements, à ces promesses ou à ces garanties ne constitue pas, sauf indication contraire, un manquement du vendeur ou de l'acheteur à leurs obligations en vertu de la présente convention.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

12. Le vendeur et l'acheteur autorisent le ou les courtiers à recueillir, à utiliser et à communiquer des renseignements personnels concernant la propriété et la présente transaction en vue de la production de rapports ou de statistiques ou à des fins d'évaluation. Si la propriété est inscrite au service interagences d'une chambre ou d'une association en immobilier, le vendeur et l'acheteur accordent à celle-ci la même autorisation.

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

13. La présente offre d'achat est valide jusqu'à ____ h ____, le _____.

AUTRES CONDITIONS

14. _____
-

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS DE SE RENSEIGNER EUX-MÊMES SUR LES POINTS QUI LES PRÉOCCUPENT ÉTANT DONNÉ QUE LES VENDEURS POURRAIENT AVOIR DES RENSEIGNEMENTS INCOMPLETS OU INEXACTS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ.

LA PRÉSENTE OFFRE, SI ELLE EST ACCEPTÉE, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE AU COMPLET AVANT SA SIGNATURE. LES ACHETEURS ET LES VENDEURS DEVRAIENT FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES GARANTIES OFFERTES, DES DÉCLARATIONS FAITES OU DES ENGAGEMENTS PRIS.

Signée par l'acheteur à ____ h ____, le _____.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Avocat de l'acheteur

ACCEPTATION

Le vendeur accepte, par les présentes, l'offre d'achat mentionnée plus haut intégralement ou sous réserve des modifications mentionnées plus bas (la « contre-offre »). Cette contre-offre est valide jusqu'à ____ h ____, le _____. (Inscrire « aucune » s'il n'y a pas de contre-offre.)

INSTRUCTIONS DU VENDEUR AU COURTIER ET À SON AVOCAT À L'ÉGARD DE LA COMMISSION

Par l'apposition de sa signature ci-après, le vendeur s'engage à verser au courtier contractant mentionné plus haut une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en espèces) plus la taxe sur les produits et services. Il l'autorise à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard de la vente de la propriété, selon ce qui est nécessaire. La commission est versée au moment précisé au contrat de courtage immobilier qu'il a conclu avec le courtier contractant ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur autorise également son avocat, dont le nom est mentionné ci-dessous, à verser promptement au courtier contractant la partie impayée, le cas échéant, 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 autorisations à moins que le courtier contractant n'y consente par écrit.

Signée par le vendeur à ____ h ____, le _____.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

Avocat du vendeur

ACCEPTATION DE LA CONTRE-OFFRE PAR L'ACHETEUR

L'acheteur accepte, par les présentes, la contre-offre mentionnée plus haut.

Signée par l'acheteur à ____ h ____, le _____.

_____	_____
Témoin	Acheteur
_____	_____
Témoin	Acheteur

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

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Les parties sont priées de noter que si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et que les deux conjoints ne soient pas inscrits à titre de propriétaires sur le titre de propriété, le conjoint non inscrit doit consentir à l'aliénation (voir ci-dessous) ou fournir, conformément à cette loi, une renonciation aux droits sur la propriété familiale.

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE DU CONSENTEMENT EN VERTU DE LA *LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE*

Je soussigné(e), conjoint(e) du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale visée par le présent instrument et reconnais ce qui suit :

1. 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 celle-ci en refusant mon consentement.
2. Je sais que par 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.
3. Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e), de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci (celle-ci).

_____	_____	_____
Conjoint(e)	Signature du (de la) conjoint(e)	Date

_____	_____	_____
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 les affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve au Manitoba* (préciser).

REÇU DU COURTIER POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (N'est pas nécessaire si le dépôt est versé sous forme de chèque.)

_____ (insérer le nom du courtier) accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces mentionné plus haut et s'engage à le remettre au courtier contractant le jour ouvrable suivant l'acceptation de la présente offre d'achat. (Biffer l'engagement si le courtier contractant délivre le reçu.) Le ou les courtiers qui reçoivent le dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre.

(Signature du courtier, du représentant officiel ou du vendeur immobilier)

FORMULE 3

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE DU CONSENTEMENT
EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE ET
PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE OU DES HYPOTHÈQUES

La présente annexe fait partie de l'offre d'achat (dans la présente annexe, l'« offre ») que fait _____ à titre d'acheteur à _____ à titre de vendeur à l'égard de la propriété connue sous le nom de _____, offre datée du _____.

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE DU CONSENTEMENT EN VERTU DE LA
LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Je soussigné(e), conjoint(e) du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale visée par l'instrument dont fait partie la présente annexe et je reconnais ce qui suit :

1. 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 celle-ci en refusant mon consentement.
2. Je sais que par 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.
3. Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e), de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci (celle-ci).

Conjoint(e) Signature du (de la) conjoint(e) Date

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 les
affidavits en vertu de la *Loi sur la preuve*
au Manitoba (préciser).

PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE OU DES HYPOTHÈQUES

1. Le ou les créanciers hypothécaires fournissent les détails qui suivent sur l'hypothèque ou les hypothèques que l'acheteur prend en charge au moment des rajustements (c'est-à-dire à la prise de possession) à titre de versement partiel du prix total d'achat 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 créancier hypothécaire de premier rang au _____ (le cas échéant) | _____ \$ | _____ \$ |

Le solde total du principal et des intérêts, en vertu de l'hypothèque ou des hypothèques ci-indiquées, prises en charge au moment des rajustements mentionnés plus haut, est précis à _____ \$ près.

2. a) L'acheteur (mais non le vendeur) peut résilier la convention qu'a créée le vendeur en acceptant l'offre, à moins qu'il ne conclue, au plus tard à ___ h ___, le _____, que les détails de 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) La clause 9 de l'offre s'applique à la présente condition.
3. Le vendeur autorise les créanciers hypothécaires mentionnés plus haut à fournir à l'acheteur les détails de leur compte hypothécaire respectif.

Signée par l'acheteur le _____.

_____	_____
Témoin	Acheteur

_____	_____
Témoin	Acheteur

Signée par le vendeur le _____.

_____	_____
Témoin	Vendeur

_____	_____
Témoin	Vendeur

FORMULE 4

FORMULE 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 _____, offre datée du _____.

Signée par l'acheteur _____.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Signée par le vendeur le _____.

Témoin

Vendeur

Témoin

Vendeur

FORMULE 5

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

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 _____, offre datée du _____.

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

(Biffer les déclarations non applicables et les parafer.)

Je (nous), vendeur(s) en vertu de l'offre d'achat acceptée ci-jointe (la « convention »), déclare (déclarons) solennellement ce qui suit :

1. La personne qui a signé l'acceptation de l'offre d'achat est mon conjoint.
2. La personne qui consent à l'aliénation de la propriété familiale prévue à la convention est mon conjoint.
3. Je ne suis pas marié(e).
4. Le bien-fonds faisant l'objet de la convention d'achat n'est pas ma propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale*.

FAIT (INDIVIDUELLEMENT) devant moi à)

)

)

)

le _____)

Commissaire aux serments, notaire public, etc.

L'Imprimeur de la Reine
du Manitoba