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

Real Estate Brokers Regulation, amendment

Regulation 110/2006
Registered May 16, 2006

Manitoba Regulation 56/88 R amended

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

2 Form 2 in Schedule A is replaced by Form 2 in the Schedule to this regulation.

Coming into force

3 This regulation comes into force on the day that subsections 2(1) and (2) and section 4 of *The Condominium Amendment Act*, S.M. 2005, c. 29, come into force or on the day that it is registered under *The Regulations Act*, whichever is later.

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

Règlement modifiant le Règlement sur les courtiers en immeubles

Règlement 110/2006
Date d'enregistrement : le 16 mai 2006

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 La formule 2 de l'annexe A est remplacée par la formule 2 du présent règlement.

Entrée en vigueur

3 Le présent règlement entre en vigueur en même temps que les paragraphes 2(1) et (2) et l'article 4 de la *Loi modifiant la Loi sur les condominiums*, c. 29 des L.M. 2005, ou à la date de son enregistrement sous le régime de la *Loi sur les textes réglementaires*, si cette date est postérieure.

SCHEDULE

Form 2

(This form of offer to purchase is prescribed under *The Real Estate Brokers Act* for the purchase of completed condominium units.)

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

To _____ (the "Seller")

Seller's address _____

Seller's fax number _____

We _____ (the "Buyer")

Buyer's address _____

offer to purchase, through the above named Brokers, the Property upon the following terms:

SUBJECT MATTERS OF THIS OFFER

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

_____ and is comprised of:

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

(b) An undivided _____% interest in all the common elements of the Condominium Project appurtenant to said unit; and

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

(i) parking stall(s) No(s). _____;

(ii) mailbox _____;

(iii) storage compartment(s) _____; and

(iv) others

_____;

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

There shall be:

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

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

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

PURCHASE AND SALE PRICE AND PAYMENT

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

(i) A deposit of \$ _____

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

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

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

(v) Other \$ _____

TOTAL PURCHASE PRICE \$ _____

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

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

(d) After this Offer has been accepted by the Seller, the deposit shall be held by the Listing 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.

(e) The purchase price includes the balance shown in the Condominium Project's reserve fund account in respect of the Unit, as at the date of adjustments of this transaction, unless specified otherwise.

(f) The Buyer agrees to pay common expenses in the amount of \$ _____ per month from the date of adjustments, subject to further adjustment as per the By-laws of the Condominium Corporation.

POSSESSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) additional promises:

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

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

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

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

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

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

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

(E) (Insert any other exceptions):

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

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

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

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

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

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

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

(G) the following option to purchase rights held by the current tenants in occupancy or any other person:

_____ (if none, put "Nil"),

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

(I) (Insert any other exceptions):

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

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

(c) The Seller will be or be entitled to be rightfully in actual and personal peaceable possession and occupation of the whole of the Property (except for any tenancies 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 the agreement, formed from the acceptance of this Offer ("the Agreement" or "this Agreement") is exempt from goods and services tax.

CONDITIONS BENEFITING THE BUYER

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

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

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

CONDITIONS GENERALLY

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

9. (a) All adjustments of taxes (including the current year's local improvement levies if any), reserve fund accounts, leasing levy accounts and other adjustments if any will be made as at the commencement of the Possession Date.
- (b) (i) The Property until the time of possession shall remain at the risk and responsibility of the Seller. If the Property suffers substantial damage which is not repaired before the time of possession to substantially the same condition it was in prior to the damage occurring, the Buyer may terminate this Agreement.
- (ii) The Buyer shall not be bound to assume, nor the Seller to transfer, any policy of insurance applicable on the Property or the Condominium Project which has been obtained solely by the Seller.

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

(d) (i) Each of the Seller and the Buyer authorizes each other, their respective solicitors, the Listing 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 buyer.

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

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

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

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

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

(C) in making this Offer, the Buyer relies entirely on the Buyer's personal inspection of the Property and of the Condominium Project and the Seller's promises contained (and only those contained) in this Offer.

(iv) The Seller's promises contained in this Agreement which the Seller and Buyer agree will survive and continue in effect after the closing of this transaction are paragraphs 4(c), 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

10. 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

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

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

OTHER TERMS

13. _____

BUYER'S RIGHT TO CANCEL

14. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that *The Condominium Act* provides that the Buyer may cancel this Offer at any time within 48 hours after a legally binding agreement to purchase is formed between the Seller and Buyer or the Buyer receives the information required to be given under subsection 8(1.1) of *The Condominium Act*, whichever is later,

(i) by personally giving written notice of the cancellation to the Seller or the Seller's agent, or

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

The 48-hour period is exclusive of Saturdays, Sundays and holidays.

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

15. In signing this Offer, the Buyer acknowledges that the Buyer has been advised that the Buyer should obtain a certificate from the Condominium Corporation, as provided in clause 14(1)(g) of *The Condominium Act*, before closing the transaction.

The Condominium Act provides that a transfer of the Unit may not be registered in the land titles office unless it is accompanied by a statutory declaration from the buyer stating that

(a) the buyer has been given the information that subsection 8(1.1) of that Act requires; and

(b) the 48-hour cooling-off period referred to in paragraph 14 of this Offer has expired.

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

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

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

Witness

Buyer

Witness

Buyer

Name of Buyer's Solicitor

ACCEPTANCE

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

SELLER'S DIRECTIONS TO 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). 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 or common-law partners is not registered on the title to the Property, the spouse or common-law partner whose name is not on title but has homestead rights in the Property must consent to the disposition (below) or provide a Release of Homestead Rights in accordance with that Act.

HOMESTEADS ACT CONSENT TO DISPOSITION AND ACKNOWLEDGMENT

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

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

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

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

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

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)

The Queen's Printer
for the Province of Manitoba

ANNEXE

Formule 2

(La présente formule d'offre d'achat est prescrite par la *Loi sur les courtiers en immeubles* pour l'achat de parties privatives terminées de condominium.)

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 l'énoncé qui s'applique)

_____ 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) _____ (paraphe — vendeur collaborateur)

Le courtier contractant représente (cocher l'énoncé qui s'applique)

_____ 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 — acheteur) _____ (paraphe — vendeur contractant)

Destinataire : _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur _____

Numéro de télécopieur du vendeur _____

Nous _____ (l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur _____

offrons d'acheter, par l'intermédiaire des courtiers susmentionnés, la propriété aux conditions suivantes :

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE

1. La propriété (la « propriété ») que vise la présente offre est située à l'adresse suivante :

et comprend :

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

b) un intérêt indivis de _____ % dans les éléments communs du projet de condominium rattachés à la partie privative;

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

(i) place(s) de stationnement n^{o(s)} _____;

(ii) boîte aux lettres _____;

(iii) espace(s) de rangement _____;

(iv) autres

Les choses mentionnées à la présente rubrique sont conformes aux plans du projet de condominium (y compris la partie privative) et sont assujetties aux conditions et aux restrictions prévues à la déclaration de condominium, aux règlements administratifs de la corporation de condominium et aux règles et règlements du projet de condominium.

Les dispositions qui suivent s'appliquent :

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

(B) les biens personnels qui ne sont pas des objet fixés à demeure ne sont pas inclus dans la partie privative, à l'exception des biens suivants :

Dans le cas d'une partie privative qui est une fraction de terrain nu, la partie privative comprend les constructions situées sur le terrain formant la partie privative.

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 de la 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 de (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 en fiducie pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt ou autre charge 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 aux termes de la présente convention.

e) Sauf disposition contraire, le prix d'achat comprend le solde figurant au compte relatif au fonds de réserve tenu à l'égard de la partie privative, à la date des rajustements concernant la présente transaction.

f) L'acheteur accepte de payer les dépenses communes mensuelles de _____ \$ à partir de la date des rajustements, sous réserve de rajustements subséquents faits en vertu des règlements administratifs de la corporation de condominium.

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 y ont été retirés.

GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DU PROJET DE CONDOMINIUM AINSI QUE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES INTÉRÊTS QUI Y SONT RATTACHÉS

- 4. Le vendeur garantit que, au moment de la prise de possession :
 - a) dans le cas d'une fraction de terrain nu, la partie privative est exempte de tout empiétement des constructions

et des améliorations qui se trouvent sur le terrain voisin, à l'exception de :

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

et dans le cas d'une fraction de terrain nu, les constructions et les améliorations qui sont comprises dans la partie privative n'empiètent pas sur les biens-fonds ne faisant pas partie des biens-fonds de la partie privative ni sur les emprises de services publics, à l'exception de :

c) sauf disposition contraire de la présente offre, la partie privative, le projet de condominium 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;

d) le projet de condominium ainsi que la partie privative et les intérêts dans les éléments communs qui y sont rattachés et qui sont mentionnés à l'alinéa 1c) respectent les restrictions et les exigences enregistrées à l'égard du titre et sont conformes aux règlements de zonage applicables, à l'exception de :

e) autres garanties :

GARANTIE DU VENDEUR — TITRE DE PROPRIÉTÉ DU PROJET DE CONDOMINIUM ET DE LA PARTIE PRIVATIVE

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

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

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

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

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

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

(E) autres exceptions :

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

(A) l'hypothèque convenue devant être prise en charge dans le cadre du prix d'achat,

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

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

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

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

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

(G) les droits à une option d'achat que détiennent les locataires occupants actuels ou toute autre personne :

_____ (« néant », le cas échéant),

(H) les droits locatifs qui suivent (« néant », le cas échéant) : le(s) présent(s) locataire(s) est (sont) _____, a (ont) loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite et a (ont) commencé à occuper les lieux le _____, verse(nt) actuellement un loyer mensuel de _____ \$; la déclaration de condominium a été enregistrée le _____; l'acheteur est conscient que le(s) locataire(s) pourrait (pourraient) demeurer titulaire(s) de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums* et de droits de recevoir un avis leur demandant de quitter la partie privative ou d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (Manitoba),

(I) autres exceptions :

_____;

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 découlant de l'acceptation de la présente offre (la « convention »), sont exempts de la taxe sur les produits et services.

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

7. La présente offre 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 GÉNÉRALES

8. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce dans la mesure du possible de s'acquitter de sa responsabilité.
- 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 offre en raison du non-respect de l'une des conditions énoncées en 7, 8, 9b)(i) ou 14, le vendeur demande au courtier de rembourser 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

9. a) Les rajustements de taxes (y compris les cotisations de l'année courante pour les améliorations locales, le cas échéant), les comptes de fonds de réserve, les comptes de droits au titre de la location 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 offre si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant la prise de possession de façon à ramener la propriété essentiellement à 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 ou le projet de condominium et qu'a souscrit le vendeur à titre de preneur unique, et le vendeur n'est pas tenu de la transférer.

c) Si l'une des parties (la « partie en défaut ») ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues en vertu de la présente offre, 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 au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre en raison du défaut de ce dernier ou qu'il le fasse plus tard, la retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation de la présente offre 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, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et des engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs.

e) (i) Les délais prévus à la présente offre sont de rigueur.

(ii) La présente offre d'achat est au profit et à la charge du vendeur et de l'acheteur ainsi que de leurs successeurs, ayants droit et représentants successoraux respectifs.

(iii) La présente offre d'achat comprend l'ensemble des 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 offre 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 du projet de condominium 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 offre et dont il a été convenu entre lui et l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont énoncées aux alinéas 4c), 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 offre d'achat, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

DÉCLARATIONS DES COURTIER(S)

10. Le ou les courtiers ou leur(s) représentant(s) autorisé(s) 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 aux termes de la présente offre d'achat.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

11. 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

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

AUTRES CONDITIONS

13. _____

DROIT DE RÉSILIATION DE L'ACHETEUR

14. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît que la *Loi sur les condominiums* prévoit qu'il peut résilier la présente offre dans les 48 heures suivant la conclusion d'une convention exécutoire d'achat entre lui-même et le vendeur ou, s'il est postérieur, le moment où il reçoit les renseignements visés au paragraphe 8(1.1) de cette loi :

(i) soit en remettant en mains propres un avis de résiliation au vendeur ou à son représentant,

(ii) soit en envoyant un avis écrit de résiliation par courrier recommandé, télécopieur ou toute autre méthode, à l'exception du courrier électronique, permettant d'obtenir une preuve de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

Le délai de 48 heures exclut les samedis, les dimanches et les jours fériés.

RECONNAISSANCE PAR L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT DE RENSEIGNEMENTS DE LA CORPORATION DE CONDOMINIUM

15. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a été avisé de la nécessité d'obtenir l'attestation de la corporation de condominium prévue à l'alinéa 14(1)g) de la *Loi sur les condominiums* avant de conclure la transaction.

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

a) qu'il a reçu les renseignements devant être communiqués en application du paragraphe 8(1.1) de cette loi;

b) que le délai visé au point 14 de la présente offre a expiré.

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 ET QUE L'ACHETEUR NE LA RÉSILIE PAS CONFORMÉMENT AU PARAGRAPHE 14, 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 _____.

Témoïn

Acheteur

Témoïn

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

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

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

1. Je suis le (la) premier (première) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.

ou
 Un(e) conjoint(e) ou un(e) conjoint(e) de fait antérieur(e) a acquis des droits sur la propriété familiale mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
2. Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de celle-ci en refusant mon consentement.
3. 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.
4. Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait, de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci (celle-ci).

Nom du (de la) conjoint(e) ou
du (de la) conjoint(e) de fait

Signature du (de la) conjoint(e)
ou du (de la) conjoint(e) de fait

Date

Nom du témoin

Signature du témoin

Date

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

ou

Autre personne autorisée à recevoir 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 vendeur immobilier ou du représentant officiel)

L'Imprimeur de la Reine
du Manitoba