
1st Session, 50th Legislature,
New Brunswick,
32 Elizabeth II, 1983

1^{ère} session 50^e Législature,
Nouveau-Brunswick,
32 Elizabeth II, 1983

BILL

66

PROJET DE LOI

**AN ACT TO AMEND THE
REAL ESTATE AGENTS LICENSING ACT**

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR
LES PERMIS DES AGENTS IMMOBILIERS**

UNIVERSITY OF
NEW BRUNSWICK

HON. F. G. DUBÉ, Q. C.

L'HON. F. G. DUBÉ, C.R.

Section 1

The Act is retitled.

Section 2

A third class of licence, manager's licence, is added to the two existing classes, agent's licence and salesman's licence, to cover the situation where the agent is not personally managing his salesmen but has a manager to do this.

Section 3

This section provides that a corporate manager or salesman shall nominate an individual to act for it.

Section 4

This section prescribes the requirements for an agent's licence.

Section 5

3.1 Any branch office of an agent must be licensed.

3.2 This section prescribes the requirements for a manager's licence.

Section 6

Requirements for a salesman's licence are prescribed.

Section 7

(a) and (c) These consequential amendments refer to managers.

(b) The requirements under this section respecting residence are repealed because new requirements have been included in sections 3, 3.2 and 4.

(d) The expiry date of licences is changed from March 31 to the anniversary date of the issuing of the agent's licence.

(e) This is a consequential amendment made necessary by subsection 5(3.1).

Section 8

The section allows service to be effected by mailing at the latest address given and the address to be changed.

Section 9

This amendment makes the section more consistent with the rest of the Act.

Section 10

Agents, managers and salesmen are required to notify the Minister of any of the enumerated items.

Section 11

The amendment requires an agent to keep an interest-bearing trust account at an approved financial institution.

Section 12

This amendment details what money is to be paid into a trust account.

Section 13

The terms under which withdrawals from a trust account are fixed.

Section 14

13.1 This amendment requires an agent to hold a deposit in trust for all the parties to a trade unless they agree otherwise and allows him to pay the deposit into court on an interpleader to resolve any dispute.

13.2 and 13.3 These amendments require an agent to keep certain records at his office.

13.4 This amendment provides that unless the parties to a trade agree otherwise, an agent is to place deposits in an interest-bearing trust account, and that the interest earned shall be the property of the Real Estate Council.

Section 15

The provisions pertaining to accounts are prescribed by section 13.4.

Section 16

A licensed auctioneer trading in real estate in the course of his duties as auctioneer is exempted from the provisions of the Act.

Article 1

La Loi change de nom.

Article 2

Une troisième catégorie de permis, le permis de gerant est ajoutée aux deux catégories actuelles, le permis d'agent et le permis de vendeur, pour prévoir le cas de l'agent n'est pas personnellement gerant de ses vendeurs mais qui recourt à un gerant à cette fin.

Article 3

Un gerant ou un vendeur constitué en corporation doit désigner une particulier pour agir en son nom.

Article 4

Exigences pour l'obtention d'un permis d'agent.

Article 5

3.1 Toute succursale d'un agent doit être titulaire d'un permis.

3.2 Exigences pour l'obtention d'un permis de gerant.

Article 6

Exigences pour l'obtention d'un permis de vendeur.

Article 7

a) et c) Modifications relatives aux gerants.

b) Abrogation des exigences relatives à la résidence en raison des exigences comprises dans les articles 3, 3.2 et 4.

d) La date d'expiration des permis est changée du 31 mars à la date anniversaire de délivrance du permis d'agent.

e) Modification rendue nécessaire en raison du paragraphe 5(3.1).

Article 8

Permission de signifier par courrier à la dernière adresse fournie et de changer d'adresse.

Article 9

Modification pour harmoniser l'article avec le reste de la loi.

Article 10

Obligation pour les agents, gerants et vendeurs d'aviser le Ministre de toute circonstance mentionnée à cet article.

Article 11

Obligation pour l'agent de conserver un compte de fiduciaire portant intérêts dans une institution financière autorisée.

Article 12

Sommes à être versées au compte de fiduciaire.

Article 13

Conditions de retraits du compte de fiduciaire.

Article 14

13.1 Modification obligeant l'agent à tenir un dépôt en fiduciaire pour toutes les parties à une opération immobilière, sauf si elles conviennent autrement; et permettant à l'agent de verser le dépôt en Cour en recourant à la procédure d'entreplaiderie pour résoudre un litige.

13.2 et 13.3 Modifications obligeant l'agent à tenir certains registres à son bureau.

13.4 Modifications prévoyant qu'à moins que les parties à une opération immobilière n'aient convenu autrement, un agent doit entretenir ses dépôts dans un compte de fiduciaire portant intérêts et les intérêts qui rattachent ce compte sont la propriété du Conseil immobilier.

Article 15

Les dispositions concernant les comptes sont prescrites à l'Article 13.4.

Article 16

Le titulaire d'un permis d'encanteur effectuant des opérations immobilières dans l'exécution de ses fonctions d'encanteur est exempté des dispositions de la loi.

Section 17

The amendment authorizes the Real Estate Council to make an investigation and prescribes the powers which may be exercised by the Minister or Council when carrying out an investigation.

Section 18

(a) The Real Estate Council shall consist of ten agents and the President of the New Brunswick Real Estate Association.

(b) The amendment makes the Real Estate Council a body corporate.

Section 19

This amendment corrects a grammar error.

Section 20

The amendment provides that interest remitted to the Real Estate Council pursuant to section 13.4 shall form a fund to be used to maintain and upgrade standards in the real estate industry. The amendment prescribes audit and reporting requirements regarding the fund and its disposition, and gives the Minister control over expenditures.

Section 21

Reference to manager is included.

Section 22

This amendment prohibits an agent from collecting a commission unless he and anyone acting for him were properly licensed.

Section 23

This amendment sets out the requirements for an agent to be entitled to a commission.

Section 24

The circumstances under which an agent is entitled to a commission after a listing agreement has expired are limited.

Section 25

This amendment increases the disclosure requirements which must be complied with by an agent or his associate who is buying or selling property for himself.

Section 26

23.1 This amendment prohibits a licensee from inducing someone to break a contract.

23.2 This amendment limits referral agreements.

23.3 This amendment requires an agent's name and status to appear in advertising.

23.4 This amendment requires a licensee to make certain representations and promises in writing.

23.5 This amendment requires an agent to make timely deliveries of offers and acceptances.

Section 27

This amendment allows proof of certain facts to be made by a certificate by the Minister.

Section 28

(a) A grammar error is corrected.

(b) Regulation-making power respecting the prescribing forms is extended in order to provide for forms provided by the Minister.

(c) The power to make regulations providing for the full time employment of salesmen in any area or areas of the province is repealed.

(d) Provision is made for prescribing institutions at which agents may maintain an account for trust deposits, for providing for regulation of the assigning or paying over of mortgaged bonds and providing for the use of standard forms of listing agreements in the trade of real estate.

Section 29

This amendment prevents a conflict between this Act and the *Statute of Frauds*.

Section 30

Coming into force.

Article 17

La modification autorise le Conseil à tenir enquête et prescrit les pouvoirs du Ministre ou du Conseil pour la marche de l'enquête.

Article 18

a) Le Conseil immobilier se composera de dix agents et du Président de la *New Brunswick Real Estate Association Inc.*

Article 19

Correction d'une erreur grammaticale.

Article 20

Les intérêts remis au Conseil conformément à l'article 13.4 doivent constituer une caisse qui doit être utilisée pour maintenir et placer à un niveau supérieur la qualité de l'activité immobilière. Les exigences de vérification et de rapport concernant la caisse et la façon d'en disposer sont prescrites et le Ministre contrôlera les dépenses.

Article 21

Mention du gerant ajoutée.

Article 22

Modification pour empêcher un agent de percevoir une commission si lui-même et celui qui agit pour lui ne possèdent pas le permis pertinent.

Article 23

Cette modification établit les conditions du droit de l'agent à une commission.

Article 24

Les circonstances dans lesquelles l'agent a droit à une commission après l'expiration d'une convention d'inscription sont restreintes.

Article 25

Modification ajoutant des exigences à la divulgation par un agent ou son associé qui achète ou vend un bien pour lui-même.

Article 26

23.1 Modification pour interdire à un titulaire de permis d'inciter quelqu'un à rompre un contrat.

23.2 Restriction relative aux conventions de renvoi.

23.3 Modification afin d'exiger que le nom et le statut de l'agent apparaissent dans la réclame.

23.4 Modification afin d'exiger que le titulaire de permis fasse certaines déclarations et promesses par écrit.

23.5 Modification concernant la remise des offres et des acceptations en temps.

Article 27

Modification permettant la preuve de certains faits au moyen du certificat du Ministre.

Article 28

a) Correction d'une faute de grammaire.

b) Le pouvoir d'établir des règlements concernant les formules prescrites est étendu afin de prévoir les formules fournies par le Ministre.

c) Abrogation du pouvoir d'établir des règlements prévoyant l'emploi à plein temps de vendeurs dans une région ou des régions de la province.

d) Disposition prescrivant les institutions dans lesquelles les agents peuvent maintenir un compte pour dépôts en fiducie, prévoyant la réglementation de la cession ou du versement des cautionnements confisqués et prévoyant l'utilisation de formules uniformes de conventions d'inscription pour effectuer des opérations immobilières.

Article 29

Modification destinée à prévenir un conflit entre la présente loi et la *Loi relative aux preuves littérales*.

Article 30

Entrée en vigueur.

**An Act to Amend the
Real Estate Agents Licensing Act**

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of New Brunswick, enacts as follows:

1 *The Real Estate Agents Licensing Act, chapter R-1 of the Revised Statutes, 1973, is retitled the Real Estate Agents Act.*

2 *Section 2 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:*

2 No person shall trade or hold himself out as trading in real estate

(a) as an agent unless he holds a valid and subsisting licence as an agent;

(b) as a manager of an agent unless he holds a valid and subsisting licence as a manager; or

(c) as a salesman of an agent unless he holds a valid and subsisting licence as a salesman or manager.

3 *The said Act is further amended by adding immediately after section 2 thereof the following section:*

**Loi modifiant la Loi sur
les permis des agents immobiliers**

Sa Majesté, sur l'avis et du consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, décrète:

1 *La Loi sur les permis des agents immobiliers, chapitre R-1 des Lois révisées de 1973, change de titre pour devenir la Loi sur les agents immobiliers.*

2 *L'article 2 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:*

2 Nul ne doit effectuer ou se présenter comme effectuant des opérations immobilières

a) comme agent, s'il n'est titulaire d'un permis d'agent en cours de validité;

b) comme gérant d'un agent, s'il n'est titulaire d'un permis de gérant en cours de validité; ou

c) comme vendeur d'un agent, s'il n'est titulaire d'un permis de vendeur ou de gérant en cours de validité.

3 *Cette loi est de plus modifiée par l'adjonction après l'article 2 de l'article suivant:*

2.1 Where a corporation applies for a licence as a manager or a salesman, it shall nominate an individual to act for it for the purposes of the licence, and any licence issued shall be in the name of the corporation and shall designate thereon the name of the individual who is authorized to act on its behalf for the purposes of the licence.

4 *Section 3 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:*

3 No licence shall be issued to an agent unless

(a) he or his manager meets the educational and experience requirements prescribed;

(b) he files a bond with the Minister in the amount and form prescribed;

(c) he submits to the jurisdiction of the courts of the Province and provides an address for legal service in the Province;

(d) if a corporation or partnership, it maintains a permanent office in the Province; and

(e) if an individual,

(i) he has resided in the Province for at least six months immediately before the date of his application for a licence, or

(ii) at the time of the application he is registered or licensed under the laws relating to real estate agents of the jurisdiction in which he last resided and has been so registered or licensed for a period of not less than one year immediately preceding the date of such application.

5 *The said Act is amended by adding immediately after section 3 thereof the following sections:*

3.1 No agent shall conduct a business of trading in real estate from more than one place at which

2.1 La corporation qui demande un permis de gérant ou de vendeur doit désigner un particulier pour agir en son nom aux fins du permis, et le permis est délivré au nom de la corporation et mentionne le nom du particulier autorisé à agir en son nom aux fins du permis.

4 *L'article 3 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:*

3 Nul permis ne doit être délivré à un agent sauf

a) si lui-même ou son gérant satisfait aux conditions de formation et d'expérience prescrites;

b) s'il dépose un cautionnement auprès du Ministre pour la somme et dans la forme prescrites;

c) s'il se soumet à la compétence des tribunaux de la province et fournit une adresse aux fins de signification dans la province;

d) dans le cas d'une corporation ou d'une société en nom collectif, si elle maintient un bureau permanent dans la province; et .

e) dans le cas d'un particulier,

(i) s'il a résidé dans la province pendant au moins six mois immédiatement avant la date de sa demande de permis, ou

(ii) si, au moment de sa demande, il est inscrit ou titulaire d'un permis en vertu des lois de l'autorité législative du lieu de sa résidence précédente concernant les agents immobiliers et fut ainsi inscrit ou titulaire d'un permis pendant au moins un an immédiatement avant la date de sa demande.

5 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 3 des articles suivants:*

3.1 Nul agent ne doit exploiter une entreprise d'opérations immobilières à partir de plus

the public is invited to deal unless he is licensed in respect of each such place, one of which shall be designated in the licence as the main office and the remainder as branch offices.

3.2(1) No licence shall be issued to a manager unless

(a) he, or if a corporation its nominee, meets the educational and experience requirements prescribed;

(b) he submits to the jurisdiction of the courts of the Province and provides an address for legal service in the Province;

(c) he files with the Minister a declaration by an agent that he is to act as a manager employed by and representing that agent; and

(d) he, or if a corporation its nominee, has resided in the Province for at least six months immediately before the date of his application for a licence, or at the time of the application he is registered or licensed under the laws relating to real estate agents of the jurisdiction in which he last resided and has been so registered or licensed for a period of not less than one year immediately preceding the date of such application.

3.2(2) A manager's licence shall be valid only while the manager is acting as a manager employed by and representing the agent making the declaration referred to in paragraph (1)(c), and the termination of the employment of the manager with that agent shall operate as a cancellation of the manager's licence.

6 *Section 4 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:*

4(1) No licence shall be issued to a salesman unless

d'un endroit où le public est invité à se rendre pour y traiter sauf s'il est titulaire d'un permis à l'égard de chaque endroit, dont l'un doit être identifié au permis comme bureau principal et les autres comme succursales.

3.2(1) Nul permis ne doit être délivré à un gérant sauf

a) si lui-même, ou dans le cas d'une corporation, la personne désignée par elle, satisfait aux conditions de formation et d'expérience prescrites;

b) s'il se soumet à la compétence des tribunaux de la province et fournit une adresse aux fins de signification dans la province; et

c) s'il dépose auprès du Ministre une déclaration d'un agent portant qu'il sera employé comme gérant par cet agent et le représentera;

d) si lui-même ou, dans le cas d'une corporation, la personne désignée par elle, a résidé dans la province pendant au moins six mois immédiatement avant la date de sa demande de permis ou, si au moment de sa demande, il est inscrit ou titulaire d'un permis en vertu des lois de l'autorité législative du lieu de sa résidence précédente concernant les agents immobiliers et fut ainsi inscrit ou titulaire d'un permis pendant au moins un an immédiatement avant la date de sa demande.

3.2(2) Un permis de gérant n'est valide que tant que son titulaire est employé en qualité de gérant par l'agent qui a fait la déclaration mentionnée à l'alinéa (1)c) et qu'il représente cet agent, et la cessation de l'emploi du gérant auprès de cet agent entraîne l'annulation du permis de gérant.

6 *L'article 4 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:*

4(1) Nul permis ne doit être délivré à un vendeur sauf

(a) he, or if a corporation its nominee, meets the educational requirements prescribed;

(b) he submits to the jurisdiction of the courts of the Province and provides an address for legal service in the Province;

(c) he files with the Minister a declaration by an agent that he is to act as a salesman employed by and representing that agent; and

(d) he, or if a corporation its nominee, has resided in the Province for at least six months immediately before the date of his application for a licence, or at the time of the application he is registered or licensed under the laws relating to real estate agents of the jurisdiction in which he last resided and has been so registered or licensed for a period of not less than one year immediately preceding the date of such application.

4(2) A salesman's licence shall be valid only while the salesman is acting as a salesman employed by and representing the agent making the declaration referred to in paragraph (1)(c), and the termination of the employment of the salesman with that agent shall operate as a cancellation of the salesman's licence.

7 Section 5 of the said Act is amended

(a) by repealing subsection (1) thereof and substituting therefor the following:

5(1) Upon receipt of an application for a licence and upon payment of the prescribed fee, the Minister may, if he is satisfied that the applicant is suitable to be licensed and that the issuing of the proposed licence is not for any reason objectionable, issue to the applicant a licence authorizing the holder during the term thereof to carry on the business of an agent or act as a manager or salesman within the Province, but if the Minister, after due investigation made by him or his representative is, for any reason, of the opinion

a) si lui-même, ou dans le cas d'une corporation, la personne désignée par elle, satisfait aux conditions de formation prescrites;

b) s'il se soumet à la compétence des tribunaux de la province et fournit une adresse aux fins de signification dans la province;

c) s'il dépose auprès du Ministre une déclaration d'un agent portant qu'il agira comme vendeur employé par cet agent et le représentera; et

d) si lui-même, ou dans le cas d'une corporation, la personne désignée par elle, a résidé dans la province pendant au moins six mois immédiatement avant la date de sa demande de permis, ou si au moment de sa demande il est inscrit ou titulaire d'un permis en vertu des lois de l'autorité législative du lieu de sa résidence précédente concernant les agents immobiliers et fut ainsi inscrit ou titulaire d'un permis pendant au moins un an immédiatement avant la date de sa demande.

4(2) Un permis de vendeur n'est valide que tant que son titulaire est employé en qualité de vendeur par l'agent qui a fait la déclaration mentionnée à l'alinéa (1)c) et qu'il représente cet agent, et la cessation de l'emploi du vendeur auprès de cet agent entraîne l'annulation du permis du vendeur.

7 L'article 5 de cette loi est modifié

a) par l'abrogation du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:

5(1) Sur réception d'une demande de permis et paiement du droit prescrit, le Ministre peut, s'il est convaincu que le requérant réunit les conditions voulues pour obtenir un permis et que rien ne s'oppose à la délivrance du permis demandé, délivrer au requérant un permis autorisant ce dernier, pendant la durée de validité du permis, à faire affaires à titre d'agent ou à agir à titre de gérant ou de vendeur dans la province; toutefois, le Ministre peut refuser de délivrer un permis au requérant s'il est d'avis, après avoir

that the applicant should not be granted a licence, he may refuse a licence to the applicant.

(b) by repealing subsection (2) thereof;

(c) by adding immediately after subsection (3) thereof the following subsection:

5(3.1) Where the licence of an agent is suspended or cancelled, the licences of all salesmen and managers of the agent are also suspended or cancelled.

(d) by repealing subsections (4) and (5) thereof and substituting therefor the following:

5(4) The licence of an agent and of every manager and salesman of that agent expires each year on the anniversary date of the issuing of the agent's licence.

5(5) No person whose licence has been cancelled because of his misconduct shall be entitled to a new licence for one year after the cancellation.

8 Section 7 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:

7(1) An applicant or licensee may change his address for legal service by delivering written notice to the Minister of his new address for legal service.

7(2) Any notice under this Act or the regulations shall be deemed to be served for all purposes if delivered or sent by registered or certified mail to the latest address for legal service provided by the applicant or licensee.

9 Section 8 of the English version of the said Act is amended by striking out the words "licensed person" where they appear therein and substituting therefor the word "licensee".

10 Section 9 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:

dûment fait ou fait faire une enquête par son représentant, qu'il y a lieu de ne pas accorder de permis au requérant.

b) par l'abrogation du paragraphe (2);

c) par l'adjonction après le paragraphe (3) du paragraphe suivant:

5(3.1) Lorsque le permis d'un agent est suspendu ou annulé, les permis de tous ses vendeurs et gérants sont aussi suspendus ou annulés.

d) par l'abrogation des paragraphes (4) et (5) et leur remplacement par ce qui suit:

5(4) Le permis d'un agent et de chaque gérant et vendeur de cet agent expire chaque année à la date anniversaire de délivrance du permis de l'agent.

5(5) Une personne dont le permis a été annulé en raison de son inconduite ne peut en aucun cas obtenir un nouveau permis moins d'un an après la date de l'annulation.

8 L'article 7 de cette loi est abrogé et remplacé comme suit:

7(1) Le requérant ou le titulaire d'un permis peut changer son adresse aux fins de signification en remettant au Ministre un avis écrit de sa nouvelle adresse aux fins de signification.

7(2) Tout avis en vertu de la présente loi ou des règlements est réputé signifié s'il est remis ou envoyé par courrier recommandé ou certifié à la dernière adresse aux fins de signification fournie par le requérant ou le titulaire d'un permis.

9 L'article 8 de la version anglaise de cette loi est modifié par la suppression des mots «licensed person» et leur remplacement par le mot «licensee».

10 L'article 9 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:

9(1) Every agent shall notify the Minister forthwith in writing

(a) where a manager who holds a licence under this Act no longer is actively and directly involved in the management of the business of the agent;

(b) of any change in officials;

(c) of any change in the partners in the case of a partnership;

(d) of the commencement and termination of employment of every salesman and, where a salesman is discharged because of misconduct or an allegation thereof, details of the relevant circumstances;

(e) of any conviction against him of an offence involving fraud, theft or misrepresentation or conspiracy to commit an offence involving fraud, theft or misrepresentation under the *Criminal Code*, chapter C-34 of the Revised Statutes of Canada, 1970 or the *Combines Investigation Act*, chapter C-23 of the Revised Statutes of Canada, 1970;

(f) of any judgment or default judgment against him based on or involving a finding or allegation of misrepresentation, negligence or fraud;

(g) of any proceedings taken against him under the *Bankruptcy Act*, chapter B-3 of the Revised Statutes of Canada, 1970;

(h) of the name of any corporation in which he holds five per cent or more of any class of its issued shares, and any firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization in which he holds five per cent or more of its capital or is entitled to receive five per cent or more of its profit;

9(1) Tout agent doit sans délai aviser par écrit le Ministre

a) lorsqu'un gérant titulaire d'un permis en application de la présente loi n'a plus une participation active et directe dans la gérance de l'entreprise de l'agent;

b) de tout changement de dirigeants;

c) de tout changement d'associés dans le cas d'une société en nom collectif;

d) du début et de la cessation de l'emploi de tout vendeur et, lorsqu'un vendeur est congédié pour cause d'inconduite ou à la suite d'une allégation à cet effet, des détails des circonstances pertinentes;

e) de toute déclaration de culpabilité prononcée à son encontre pour une infraction consistant en une fraude, un vol ou une fausse déclaration ou pour un complot en vue de commettre une infraction consistant en une fraude, un vol ou une fausse déclaration en vertu du *Code criminel*, chapitre C-34 des Statuts révisés du Canada de 1970 ou de la *Loi relative aux enquêtes sur les coalitions*, chapitre C-23 des Statuts révisés du Canada de 1970;

f) de tout jugement ou jugement par défaut contre lui, fondé sur une constatation ou allégation de fausse déclaration, de négligence ou de fraude ou comportant une telle constatation ou allégation;

g) de toute procédure intentée contre lui en vertu de la *Loi sur la faillite*, chapitre B-3 des Statuts révisés du Canada de 1970;

h) du nom de toute corporation dont il détient cinq pour cent ou plus de toute catégorie des actions émises, et de toute firme, société en nom collectif, association, syndicat ou autre organisation non constituée en corporation dont il détient cinq pour cent ou plus du capital ou dont il a droit de recevoir cinq pour cent ou plus des profits;

(i) of any conviction referred to in paragraph (2)(a), judgment or default judgment referred to in paragraph (2)(b) or proceedings referred to in paragraph (2)(c) against a salesman of the agent of which he has knowledge.

9(2) Every salesman, manager and official of an agent and, in the case of a corporate manager or salesman, its nominee, shall notify the Minister forthwith in writing of

(a) any conviction against him of an offence involving fraud, theft or misrepresentation or conspiracy to commit an offence involving fraud, theft or misrepresentation under the *Criminal Code*, chapter C-34 of the Revised Statutes of Canada, 1970, or the *Combines Investigation Act*, chapter C-23 of the Revised Statutes of Canada, 1970;

(b) any judgment or default judgment against him based on or involving a finding or allegation of misrepresentation, negligence or fraud;

(c) any proceedings taken against him under the *Bankruptcy Act*, chapter B-3 of the Revised Statutes of Canada, 1970;

(d) the name of any corporation in which he holds five per cent or more of any class of its issued shares, and any firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization in which he holds five per cent or more of its capital or is entitled to receive five per cent or more of its profits.

11 Section 11 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:

11 An agent shall have at least one interest bearing account for deposits

i) de toute déclaration de culpabilité visée à l'alinéa (2)a), de tout jugement ou jugement par défaut visé à l'alinéa (2)b) ou de toute procédure visée à l'alinéa (2)c) contre un de ses vendeurs, dont il a connaissance.

9(2) Tout vendeur, gérant ou dirigeant d'un agent et, dans le cas d'un gérant ou d'un vendeur constitué en corporation, la personne désignée par lui, doit sans délai aviser par écrit le Ministre

a) de toute déclaration de culpabilité contre lui pour une infraction consistant en une fraude, un vol ou une fausse déclaration ou pour un complot en vue de commettre une infraction consistant en une fraude, un vol ou une fausse déclaration en vertu du *Code criminel* chapitre C-34 des Statuts révisés du Canada de 1970 ou de la *Loi relative aux enquêtes sur les coalitions*, chapitre C-23 des Statuts révisés du Canada de 1970;

b) de tout jugement ou jugement par défaut contre lui, fondé sur une constatation ou allégation de fausse déclaration, de négligence ou de fraude ou comportant une telle constatation ou allégation;

c) de toute procédure intentée contre lui en vertu de la *Loi sur la faillite*, chapitre B-3 des Statuts révisés du Canada de 1970;

d) du nom de toute corporation dont il détient cinq pour cent ou plus de toute classe des actions émises, et de toute firme, société en nom collectif, association, syndicat ou autre organisation non constituée en corporation dont il détient cinq pour cent ou plus du capital ou dont il a droit de recevoir cinq pour cent ou plus des profits.

11 L'article 11 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:

11 Un agent doit avoir au moins un compte de dépôts portant intérêts

(a) at an institution that has in force a policy of insurance for such deposits under the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*, chapter C-3 of the Revised Statutes of Canada, 1970, or

(b) at an institution that is authorized by the regulations to accept deposits,

and designated as a trust account both in his books and in the records of the institution.

12 Section 12 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:

12(1) Subject to subsection (2), an agent shall forthwith pay into his trust account all money received in connection with a trade other than money which belongs to the agent.

12(2) Where an agent receives a cheque as a deposit with an offer, he shall not be required to place the cheque into his trust account before the offer is accepted, but he shall place the cheque into his trust account forthwith on the acceptance of the offer.

12(3) Subject to subsection (4), no agent shall pay into his trust account any money which belongs to the agent.

12(4) Where an agent receives money representing in part money belonging to another person and in part money due to the agent, he may, if practicable, divide the money and pay into the trust account that part only which belongs to the other person, but otherwise he shall pay the whole of the money into the trust account.

13 Section 13 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:

13 No money shall be drawn from a trust account except in accordance with the terms upon which it was received.

14 *The said Act is amended by adding immediately after section 13 thereof the following sections:*

a) dans une institution qui détient une police d'assurance en vigueur pour ces dépôts en application de la *Loi sur la société d'assurance-dépôts du Canada*, chapitre C-3 des Statuts révisés du Canada de 1970, ou

b) dans une institution autorisée par les règlements à accepter des dépôts,

et ce compte doit être désigné comme compte de fiducie aussi bien dans les registres de l'agent que dans ceux de l'institution.

12 L'article 12 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:

12(1) Sous réserve du paragraphe (2), un agent doit verser immédiatement dans son compte de fiducie toutes les sommes qu'il a reçues relativement à une opération immobilière, à l'exclusion de celles qui lui appartiennent.

12(2) L'agent qui reçoit un chèque à titre de dépôt avec une offre, n'est pas tenu de verser le produit du chèque dans son compte de fiducie avant que l'offre ne soit acceptée, mais il doit le faire dès que l'offre est acceptée.

12(3) Sous réserve du paragraphe (4), nul agent ne doit verser dans son compte de fiducie une somme qui lui appartient.

12(4) L'agent qui reçoit une somme dont une partie lui est due et le reste appartient à une autre personne, peut, si cela est faisable, diviser la somme et ne verser dans le compte de fiducie que la partie appartenant à l'autre personne; à défaut, il doit verser la somme entière dans le compte de fiducie.

13 L'article 13 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:

13 Aucune somme ne doit être retirée d'un compte de fiducie si ce n'est selon les conditions auxquelles elle a été reçue.

14 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 13 des articles suivants:*

13.1(1) Subject to subsection (2), an agent who receives a deposit on any trade in real estate shall hold it as trustee on behalf of all the parties to the trade in accordance with their respective rights under the offer or contract, and not as agent for any one of them, and he shall have the responsibility to pay or account for it to the proper party, and in the event of any dispute between the parties in respect of the deposit, he may, and if it is necessary to resolve the dispute he shall, pay the deposit into court on an interpleader.

13.1(2) Notwithstanding subsection (1), an agent may receive a deposit as agent for one party to a trade in real estate if the offer or contract under which the deposit is received so provides and every other party acknowledges this provision in writing, either in a separate document or in a separate part of the offer or contract.

13.2 Every agent shall keep at his office or any other place authorized by the Minister in writing such books, records and accounts in connection with his business as may be necessary to show and readily distinguish

(a) all money received from or on behalf of and all money paid to or on behalf of others, and the amount of money held on behalf of each person, and

(b) all money received and paid on his own behalf,

and all such books, records and accounts shall be kept up to date.

13.3 Every agent shall keep the following records at his office or any other place authorized by the Minister in writing for a period of not less than six years:

(a) a copy of each written offer to purchase real estate obtained by the agent or his manager or salesman; and

13.1(1) Sous réserve du paragraphe (2), un agent qui reçoit un dépôt pour une opération immobilière doit le détenir en qualité de fiduciaire au nom des parties à l'opération en conformité avec leurs droits respectifs en vertu de l'offre ou du contrat, et non à titre d'agent pour l'une d'elles, et il a la responsabilité de le verser ou d'en rendre compte à la partie appropriée, et, en cas de contestation entre les parties au sujet du dépôt, il peut et, si cela est nécessaire pour résoudre la contestation, il doit, déposer le montant à la Cour en recourant à la procédure d'entreplaiderie.

13.1(2) Nonobstant le paragraphe (1), un agent peut recevoir un dépôt à titre d'agent pour une partie à une opération immobilière si l'offre ou le contrat en vertu duquel le dépôt est reçu contient une disposition à cet effet et si toute autre partie accepte une telle disposition à cet effet par écrit, soit dans un document distinct, soit dans une partie distincte de l'offre ou du contrat.

13.2 Tout agent doit conserver à son bureau ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le Ministre les livres, registres et comptes concernant ses affaires de telle sorte qu'il puisse, si nécessaire, indiquer et distinguer facilement

a) toutes les sommes reçues d'autres personnes ou au nom d'autres personnes et toutes les sommes versées à d'autres personnes ou au nom d'autres personnes ainsi que les sommes détenues au nom de chaque personne, et

b) toutes les sommes reçues et versées en son nom propre,

et tous ces livres, registres et comptes doivent être tenus à jour.

13.3 Tout agent doit conserver les documents suivants à son bureau ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le Ministre pour une période d'au moins six ans:

a) une copie de chaque offre écrite d'achat de biens réels, obtenue par l'agent ou son gérant ou vendeur; et

(b) a record showing in respect of each transaction or trade

- (i) the date thereof,
- (ii) the nature of the trade,
- (iii) a description of the real estate involved sufficient to identify it,
- (iv) the true consideration for the trade,
- (v) the names of all parties to the trade,
- (vi) the amount of the deposit received and a record of the disbursement thereof, and
- (vii) the amount of his commission or other remuneration and the name of the party paying it.

13.4(1) Subject to subsection (4), every person who is licensed as an agent under this Act holding funds in trust or on account of any or all of the parties to a trade shall instruct the depository to remit all the interest earned thereon to the Council at such times during the year as shall be determined by the Council, but not less frequently than semi-annually.

13.4(2) All interest on an account referred to in subsection (1) is the property of the Council and is recoverable as a debt owing to the Council.

13.4(3) Subject to subsection (4), an agent who deposits funds under this section shall not be required to account to any party except the Council for any interest earned on money deposited pursuant to this section.

13.4(4) Notwithstanding anything in this section, an agent may on the written instructions of all parties to a trade hold any deposit received on the trade in a separate interest bearing trust account and, if the agent is so instructed, he shall pay any

b) un document indiquant à l'égard de chaque opération immobilière

- (i) la date de l'opération,
- (ii) la nature de l'opération,
- (iii) une description des biens réels concernés suffisante pour les identifier,
- (iv) la contrepartie réelle de l'opération,
- (v) les noms de toutes les parties à l'opération,
- (vi) le montant du dépôt reçu et un registre des déboursés à son sujet, et
- (vii) le montant de sa commission ou de toute autre rémunération reçue et le nom de la partie qui le verse.

13.4(1) Sous réserve du paragraphe (4), toute personne titulaire d'un permis d'agent en application de la présente loi, qui détient des sommes en fiducie ou pour le compte d'une ou de l'ensemble des parties à une opération immobilière, doit donner instructions au dépositaire de remettre tous les intérêts qu'ont rapportés ces sommes au Conseil aux époques de l'année que celui-ci fixe et au plus semi-annuellement.

13.4(2) Tous les intérêts que rapporte un compte mentionné au paragraphe (1) sont la propriété du Conseil et sont recouvrables à titre de créance du Conseil.

13.4(3) Sous réserve du paragraphe (4), un agent qui dépose des sommes en application du présent article n'est pas tenu de rendre compte à quelque partie que ce soit sauf au Conseil des intérêts qu'ont rapportés les sommes déposées conformément au présent article.

13.4(4) Nonobstant toute disposition du présent article, un agent peut, sur les instructions écrites de toutes les parties à une opération immobilière, placer tout dépôt reçu à l'occasion de l'opération dans un compte de fiducie distinct portant

interest on the account in accordance with the written instructions.

13.4(5) Any written instructions referred to in subsection (4) shall be acknowledged separately and shall state the person to whom any interest is to be paid.

13.4(6) Every agent who receives from a person money which he is required to deposit in trust, or which he is instructed by the person to hold in trust for that person, whenever he has reasonable and probable grounds to believe that the money will not be required within ninety days, shall advise the person that the money may be deposited in a separate interest bearing trust account pursuant to subsection (4).

15 *Section 14 of the said Act is repealed.*

16 *Section 16 of the said Act is amended*

(a) by striking out the word "or" where it appears at the end of paragraph (d) thereof;

(b) by adding immediately after paragraph (d) thereof the following paragraph:

(d.1) any person who is licensed as an auctioneer and who is trading in real estate in the course of and as part of his duties as an auctioneer; or

17 *Section 18 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:*

18(1) The Minister may, and the Council or any person authorized by it, when directed by the Minister, shall,

(a) investigate and inquire into any matter concerning the due administration of this Act,

(b) for the purpose of such an investigation, inquire into and examine the business affairs of the person in respect of whom the investigation is being made,

intérêts et, dans un tel cas, il doit verser les intérêts du compte conformément à ces instructions.

13.4(5) Les instructions écrites mentionnées au paragraphe (4) doivent être acceptées séparément et doivent nommer la personne à qui les intérêts doivent être versés.

13.4(6) Tout agent qui reçoit d'une personne de l'argent qu'il est requis de déposer en fiducie, ou qu'il reçoit avec instructions de la personne de le détenir en fiducie pour elle, doit, chaque fois qu'il a des motifs raisonnables et probables de croire que l'argent ne sera pas requis avant quatre-vingt-dix jours, aviser la personne que l'argent peut être déposé dans un compte de fiducie distinct portant intérêts conformément au paragraphe (4).

15 *L'article 14 de cette loi est abrogé.*

16 *L'article 16 de cette loi est modifié*

a) par le retranchement du mot «ni» à la fin de l'alinéa d);

b) par l'adjonction après l'alinéa d) de l'alinéa suivant:

d.1) à une personne qui est titulaire d'une licence d'encanteur et qui effectue des opérations immobilières dans le cadre de ses fonctions d'encanteur; ni

17 *L'article 18 de cette loi est abrogé et remplacé comme suit:*

18(1) Le Ministre peut, et le Conseil ou toute personne autorisée par lui, lorsque le Ministre le leur ordonne, doit,

a) enquêter et se renseigner sur toute question concernant la bonne application de la présente loi,

b) pour les besoins de cette enquête, vérifier les opérations commerciales de la personne qui fait l'objet de l'enquête et se renseigner sur celles-ci,

(c) examine and inquire into any book, paper, document, correspondence, communication, negotiation, transaction, investigation, loan, borrowing or payment to, by, on behalf of, in relation to or connected with the person in respect of whom the investigation is being made, and

(d) examine and inquire into any property, asset or thing owned, acquired or alienated in whole or in part by such person or by a person acting on behalf of or as agent for such person.

18(2) A person in respect of whom the investigation is made shall make prompt and explicit answers to all inquiries made pursuant to subsection (1).

18(3) The person making the investigation may at all reasonable times demand the production of and inspect any book, paper, document, correspondence, communication or record mentioned in subsection (1) and any document relating to any trade in real estate effected by any agent, manager or salesman, and any person who has the custody, possession or control of any such book, paper, document, correspondence, communication or record shall produce it and permit the inspection thereof by the person making the investigation.

18(4) The person making the investigation may, upon giving or leaving a receipt therefor, remove any book, paper, document, correspondence, communication or record of the person whose business affairs are being investigated for the purpose of examining or making copies of it.

18(5) Any book, paper, document, correspondence, communication or record removed under subsection (4) shall be promptly returned, unless required for the purpose of evidence in a proceeding under this Act or the regulations, in which case the person making the investigation shall, upon request and without charge, furnish a copy of any item so removed.

c) examiner les livres, pièces, documents, lettres, communications, négociations, opérations, enquêtes, prêts, emprunts ou paiements faits à, par ou pour cette personne, à l'égard de cette personne ou se rapportant à la personne à l'égard de laquelle l'enquête est faite et se renseigner à cet égard, et

d) examiner les biens, avoirs ou choses possédés, acquis ou aliénés en totalité ou en partie par cette personne ou par une personne agissant pour ou à titre d'agent pour cette personne et se renseigner à cet égard.

18(2) Une personne qui fait l'objet d'une enquête doit répondre promptement et explicitement à toutes les demandes de renseignements formulées en vertu du paragraphe (1).

18(3) La personne qui procède à l'enquête peut à toute heure raisonnable exiger la production et procéder à l'examen des livres, pièces, documents, lettres, communications ou dossiers mentionnés au paragraphe (1) ainsi que de tout document relatif à toute opération immobilière effectuée par tout agent, gérant ou vendeur, et toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, pièces, documents, lettres, communications ou dossiers doit les produire et en permettre l'examen par la personne qui procède à l'enquête.

18(4) La personne qui procède à l'enquête peut, en donnant ou en laissant un reçu, emporter les livres, pièces, documents, lettres, communications ou dossiers de la personne dont les opérations commerciales sont soumises à l'enquête aux fins de les examiner ou d'en faire des copies.

18(5) Les livres, pièces, documents, lettres, communications ou dossiers emportés en vertu du paragraphe (4) doivent être retournés promptement, sauf s'ils sont requis comme preuve dans une procédure en vertu de la présente loi ou des règlements, auquel cas la personne qui procède à l'enquête doit, sur demande et sans frais, fournir une copie de chaque objet emporté.

18(6) For the purposes of this section, the Minister or any other person authorized by him in writing shall have all the powers of a commissioner appointed under the *Inquiries Act*.

18 *Section 19 of the said Act is amended*

(a) by repealing subsection (1) thereof and substituting therefor the following:

19(1) There shall be a Real Estate Council comprised of not more than

(a) ten agents, and

(b) the president of the New Brunswick Real Estate Association,

licensed under this Act who, subject to subsection (2), shall be appointed by the Lieutenant-Governor in Council and hold office for two years or for such other term as is fixed by the Lieutenant-Governor in Council in the appointment.

(b) by adding immediately after subsection (3) thereof the following subsection:

19(4) The Council is a body corporate and politic.

19 *Subsection 20(2) of the said Act is amended by striking out the word "regulation" where it appears in paragraph (c) thereof and substituting therefor the words "the regulations".*

20 *The said Act is amended by adding immediately after section 20 thereof the following section:*

20.1(1) Interest remitted to the Council pursuant to section 13.4 shall form a fund to be used by the Council for the following objects:

(a) education in the real estate industry,

18(6) Aux fins du présent article, le Ministre ou toute autre personne munie de son autorisation écrite possède tous les pouvoirs d'un commissaire nommé en application de la *Loi sur les enquêtes*.

18 *L'article 19 de cette loi est modifié*

a) par le retranchement du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:

19(1) Est créé un Conseil immobilier composé de

a) dix agents au plus, et

b) du président de la *New Brunswick Real Estate Association Inc.*,

qui sont titulaires de permis en vertu de la présente loi et qui, sous réserve du paragraphe (2), sont nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil et exercent leurs fonctions durant deux ans ou durant la période fixée par le lieutenant-gouverneur en conseil lors de la nomination.

b) par l'adjonction après le paragraphe (3) du paragraphe suivant:

19(4) Le Conseil est une corporation.

19 *Le paragraphe 20(2) de cette loi est modifié par la suppression des mots «du règlement» à l'alinéa c) et son remplacement par les mots «des règlements».*

20 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 20 de l'article suivant:*

20.1(1) Les intérêts remis au Conseil conformément à l'article 13.4 constituent une caisse qui doit être utilisée par le Conseil pour les objets suivants:

a) l'éducation concernant l'activité immobilière,

(b) good business practices among the members of the real estate industry in New Brunswick,

(c) research and recommendations concerning legislation and law reform affecting the field of real estate,

(d) audits of the books, records and accounts of agents, and

(e) any other matter concerning this Act and the administration thereof.

20.1(2) Notwithstanding subsection (1) but subject to section 20.2, there may be paid out of the fund referred to in subsection (1), charges and expenses incurred by the Council in carrying out the objects set out therein.

20.1(3) All assets of the fund referred to in subsection (1) shall, pending investment or application in accordance with this section, be paid into a Bank or trust company in the Province to the credit of the Council in one or more accounts to be used for the objects set out in subsection (1).

20.1(4) Assets not immediately required for the purposes of the Council shall be invested by the Council in any manner in which trustees are authorized to invest trust funds under the *Trustees Act*.

20.1(5) The accounts of the Council shall be audited annually at the expense of the Council by a chartered accountant or a firm of chartered accountants appointed for that purpose by the Council and the report of such audit shall be made to the Council.

20.2 Money from the fund referred to in section 20.1 shall be expended in accordance with a budget to be submitted by Council each fiscal year and approved by the Minister.

b) les bonnes pratiques commerciales parmi les membres qui se livrent à l'activité immobilière au Nouveau-Brunswick,

c) la recherche et les recommandations concernant la législation et la réforme du droit affectant le domaine de l'immobilier,

d) les vérifications des livres, registres et comptes des agents, et

e) toute autre matière concernant la présente loi et son application.

20.1(2) Nonobstant le paragraphe (1) mais, sous réserve de l'article 20.2, les frais que le Conseil engage pour réaliser les objets énumérés au paragraphe (1) peuvent être acquittés au moyen des fonds de la caisse mentionnée à ce paragraphe.

20.1(3) Tous les fonds de la caisse mentionnée au paragraphe (1) doivent, jusqu'au moment de leur placement ou affectation conformément au présent article, être versés dans une banque ou une compagnie de fiducie dans la province au crédit du Conseil à un ou plusieurs comptes pour être utilisés aux fins énoncées au paragraphe (1).

20.1(4) Le Conseil doit placer les fonds qui ne sont pas requis immédiatement pour ses propres fins dans les mêmes investissements que ceux dans lesquels les fiduciaires sont autorisés à placer des fonds en fiducie en vertu de la *Loi sur les fiduciaires*.

20.1(5) Les comptes du Conseil doivent être vérifiés annuellement aux frais du Conseil par un comptable agréé ou une firme de comptables agréés nommé à cette fin par le Conseil et le rapport de cette vérification doit lui être présenté.

20.2 Les fonds de la caisse mentionnée à l'article 20.1 doivent être dépensés conformément à un budget qui doit être soumis par le Conseil pour chaque année financière et approuvé par le Ministre.

20.3 Within one hundred twenty days after the end of each fiscal year of the Council, the Council shall prepare and submit to the Minister a report consisting of

(a) a general summary of its transactions and affairs relating to the fund referred to in section 20.1 during that fiscal year,

(b) its financial statements for that fiscal year, and

(c) any other information that the Minister may require.

21 *Subsection 21(1) of the said Act is amended by adding immediately after the word "agent" where it appears therein the words " , a manager".*

22 *The said Act is amended by adding immediately after section 21 thereof the following section:*

21.1 No agent shall collect, or attempt or be entitled to collect, any commission or other remuneration for services rendered in connection with a trade in real estate unless at the time of rendering the services

(a) he was licensed as an agent, or

(b) where the services were rendered by another person, both he and that person were licensed.

23 *Section 22 of the said Act is amended*

(a) *by repealing subsection (1) thereof and substituting therefor the following:*

22(1) No person is bound by an agreement with an agent to list real estate for sale, exchange or lease

(a) if the agreement is not in writing and signed by that person or by some person whom he has authorized to sign the agreement,

20.3 Dans les cent vingt jours qui suivent la fin de chaque année financière, le Conseil doit préparer et soumettre au Ministre un rapport comprenant

a) un sommaire général de ses transactions et affaires relatives à la caisse visée à l'article 20.1, durant cette année financière,

b) ses états financiers pour cette année, et

c) tous autres renseignements que le Ministre peut exiger.

21 *Le paragraphe 21(1) de cette loi est modifié par l'adjonction, après les mots «d'un agent», de ce qui suit: « , gérant».*

22 *La présente loi est modifiée par l'adjonction après l'article 21 de l'article suivant:*

21.1 Nul agent ne peut percevoir ou tenter ou avoir le droit de percevoir une commission ou autre rémunération pour services rendus relativement à une opération immobilière sauf si, à la date où les services ont été rendus,

a) il était titulaire d'un permis d'agent, ou

b) lorsque les services ont été rendus par une autre personne, lui-même et cette autre personne étaient tous deux titulaires d'un permis.

22 *L'article 22 de cette loi est modifié*

a) *par l'abrogation du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:*

22(1) Nul n'est lié par une convention avec un agent pour inscrire des biens réels pour fin de vente, d'échange ou de location

a) si la convention n'est pas faite par écrit et signée par la personne ou par une personne qu'elle a autorisée à signer la convention,

(b) if the agreement does not contain a provision that it will expire on a certain date specified therein,

(c) if the agreement contains more than one date on which it may expire, or

(d) if the agent does not deliver a true copy of the agreement to the person who signs the agreement immediately after its execution.

(b) by adding immediately after subsection (1) thereof the following subsection:

22(1.1) Notwithstanding subsection (1), a person is bound by an agreement with an agent to list real estate for sale, exchange or lease if the property is sold, exchanged or leased as a result of services performed by the agent.

(c) by repealing subsection (3) thereof and substituting therefor the following:

22(3) No agent, manager or salesman shall request or enter into an agreement for the payment to him of a commission or other remuneration based on the difference between the price at which any real estate is listed for sale and the actual sale price thereof, and no agent, manager or salesman is entitled to retain any commission or other remuneration so computed.

24 *The said Act is amended by adding immediately after section 22 thereof the following section:*

22.1(1) Subject to subsection (2), an agent is not entitled to a commission where real estate is sold, exchanged or leased after the expiry of a listing agreement.

22.1(2) Where real estate is sold, exchanged or leased after the expiry of a listing agreement as a result of services performed by the agent before the expiry, the agent is entitled to recover his commission notwithstanding the expiry if the other conditions of the listing agreement have been

b) si la convention ne contient pas une disposition prévoyant qu'elle expirera à une date qui y est stipulée,

c) si la convention contient plus d'une date d'expiration, ou

d) si l'agent n'en délivre pas une copie conforme à la personne qui la signe immédiatement après sa passation.

b) par l'adjonction après le paragraphe (1) du paragraphe suivant:

22(1.1) Nonobstant le paragraphe (1), une personne est liée par une convention avec un agent pour inscrire des biens réels pour fin de vente, d'échange ou de location si les biens sont vendus, échangés ou loués par suite des services rendus par l'agent.

c) par l'abrogation du paragraphe (3) et son remplacement par ce qui suit:

22(3) Nul agent, gérant ou vendeur ne peut demander de toucher, ni conclure une convention prévoyant qu'il touchera une commission ou autre forme de rémunération établie en fonction de la différence entre le prix de vente auquel des biens réels sont inscrits et le prix auquel leur vente a effectivement été conclue, et nul agent, gérant ou vendeur n'a le droit de conserver une commission ou autre rémunération calculée de cette façon.

24 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 22 de l'article suivant:*

22.1(1) Sous réserve du paragraphe (2), un agent n'a pas droit à une commission lorsque les biens réels sont vendus, échangés ou loués après l'expiration de la convention d'inscription.

22.1(2) Lorsque les biens réels sont vendus, échangés ou loués après l'expiration de la convention d'inscription par suite des services rendus par l'agent avant son expiration, l'agent a droit de recouvrer sa commission malgré l'expiration si les autres conditions de la convention d'inscription

satisfied and the owner knew that the real estate was sold, exchanged or leased as a result of the services performed by the agent.

22.1(3) Where an agent is entitled to recover a commission under subsection (2), no other agent is entitled to a commission from the owner notwithstanding any agreement to the contrary.

25 *Section 23 of the said Act is repealed and the following substituted therefor:*

23(1) Except where subsection (2) applies, where an agent or an associate of an agent intends to acquire real estate or any interest therein, the agent or the associate shall, before either directly or indirectly acquiring or attempting to acquire any interest in the real estate, disclose to the owner that he is an agent or an associate of an agent, as the case may be.

23(2) Where an agent or an associate of the agent intends to acquire real estate or any interest therein and the owner has listed the real estate with the agent, or has discussed with the agent or the associate the listing of the real estate with the agent, that agent or that associate shall, before either directly or indirectly acquiring or attempting to acquire any interest in the real estate, disclose to the owner

(a) whether he intends to sell or dispose of any interest that he acquires in the real estate and, if so, the details of all negotiations to that end;

(b) any information within his special knowledge that could materially affect the value of the real estate; and

(c) any other information within his special knowledge that could reasonably affect the owner in making a decision in relation to the real estate;

and shall inform the owner that he is advised to obtain independent advice regarding the real estate and its value.

ont été satisfaites et que le propriétaire savait que les biens réels étaient vendus, échangés ou loués par suite des services rendus par l'agent.

22.1(3) Lorsqu'un agent a droit de recouvrer une commission en vertu du paragraphe (2), aucun autre agent n'a droit à une commission de la part du propriétaire nonobstant toute convention à l'effet contraire.

25 *L'article 23 de cette loi est abrogé et remplacé par ce qui suit:*

23(1) Sauf dans le cas où le paragraphe (2) s'applique, lorsqu'un agent ou l'associé d'un agent a l'intention d'acquérir des biens réels ou un intérêt dans ces biens, cet agent ou l'associé de cet agent doit, avant d'acquérir ou de tenter d'acquérir, directement ou indirectement, un intérêt dans ces biens réels, divulguer au propriétaire sa qualité d'agent ou d'associé d'un agent, selon le cas.

23(2) Lorsqu'un agent ou l'associé de l'agent a l'intention d'acquérir des biens réels ou un intérêt dans ces biens et que le propriétaire a inscrit les biens réels auprès de l'agent, ou qu'il a discuté avec l'agent de l'inscription des biens réels avec lui, cet agent ou l'associé doit, avant d'acquérir ou de tenter d'acquérir, directement ou indirectement, un intérêt dans les biens réels, divulguer au propriétaire

a) s'il a l'intention de vendre ou d'aliéner l'intérêt qu'il acquiert dans les biens réels et, dans l'affirmative, les détails de toutes les négociations à cette fin;

b) tout renseignement dont il a une connaissance spéciale, qui pourrait affecter matériellement la valeur des biens réels; et

c) tout autre renseignement dont il a une connaissance spéciale, qui pourrait affecter raisonnablement la décision du propriétaire relativement aux biens réels,

et il doit informer le propriétaire qu'il lui est conseillé d'obtenir une expertise indépendante à l'égard des biens réels et de leur valeur.

23(3) Where an agent or an associate of an agent owns real estate or any interest therein, he shall, before selling any interest in the real estate, disclose to the prospective purchaser

(a) that he owns the real estate or an interest therein; and

(b) that he is an agent or an associate of an agent, as the case may be.

23(4) The disclosure required by subsections (1) and (3) shall be made in a separate written statement the receipt of which is acknowledged in writing by the owner or prospective purchaser, as the case may be.

23(5) The disclosure required by subsection (2) shall be made

(a) in a separate written statement the receipt of which is acknowledged in writing by the owner, and

(b) not less than twenty-four hours before the agent or the associate, as the case may be, acquires an interest in the real estate.

23(6) Where an agent or an associate is in breach of this section he is liable for any reasonably foreseeable loss that was caused by the breach.

23(7) In this section, “associate” means

(a) any salesman of the agent;

(b) any manager or official of the agent;

(c) any sub-agent or salesman, manager or official of a sub-agent;

(d) if the agent or any person included in paragraphs (a) to (c) is a corporation, any director, officer or nominee of the corporation or any person who has a material interest in the corporation;

(e) if the agent is a partnership, any partner;

23(3) L’agent ou associé d’un agent qui est propriétaire de biens réels ou d’un intérêt dans ces biens, doit, avant de vendre un intérêt dans les biens réels, divulguer à l’acheteur éventuel

a) qu’il est le propriétaire des biens réels ou d’un intérêt dans ceux-ci, et

b) qu’il est un agent ou un associé d’un agent, selon le cas.

23(4) La divulgation exigée par les paragraphes (1) et (3) doit se faire par une déclaration écrite distincte dont le propriétaire ou l’acheteur éventuel, selon le cas, accuse réception par écrit.

23(5) La divulgation exigée par le paragraphe (2) doit être faite

a) par une déclaration écrite distincte dont le propriétaire accuse réception par écrit, et

b) au moins vingt-quatre heures avant que l’agent ou l’associé, selon le cas, n’acquière un intérêt dans les biens réels.

23(6) Tout agent ou associé qui contrevient au présent article répond de tout préjudice raisonnablement prévisible causé par cette contravention.

23(7) Dans le présent article, «associé» désigne

a) un vendeur d’un agent;

b) un gérant ou dirigeant d’un agent;

c) un sous-agent ou un vendeur, gérant ou dirigeant d’un sous-agent;

d) si l’agent ou une personne visée aux alinéas a) à c) est une corporation, tout administrateur ou dirigeant de celle-ci, toute personne désignée par elle ou toute personne qui détient un intérêt important dans celle-ci;

e) si l’agent est une société en nom collectif, un associé;

(f) the spouse of the agent or of any individual included in paragraphs (a) to (e); or

(g) any corporation, firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization in which the agent or any person included in paragraphs (a) to (f) has a material interest.

23(8) For the purposes of this section, a person has a material interest

(a) in a corporation if he holds five per cent or more of any class of its issued shares; and

(b) in a firm, partnership, association, syndicate or other unincorporated organization, if he holds five per cent or more of its capital or is entitled to receive five per cent or more of its profits.

26 *The said Act is amended by adding immediately after section 23 thereof the following sections:*

23.1 No licensee shall induce any party to a contract for sale, exchange or lease of real estate to break the contract for the purpose of entering into another such contract.

23.2(1) No licensee shall make any arrangement with a barrister or solicitor for the referral of business to the barrister or solicitor in return for the payment of a finder's fee or any other benefit.

23.2(2) No licensee shall refer a person to any lender with whom the licensee has an arrangement for the referral of business in return for the payment of a finder's fee or any other benefit, unless before or at the time of making the referral the licensee discloses in writing to that person that he has such an arrangement.

f) le conjoint de l'agent ou d'une personne visée aux alinéas a) à e); ou

g) toute corporation, firme, société en nom collectif, association, syndicat ou autre organisation non constituée en corporation dans laquelle l'agent ou toute personne visée aux alinéas a) à f) détient un intérêt important.

23(8) Aux fins du présent article, une personne détient un intérêt important

a) dans une corporation si elle détient cinq pour cent ou plus de toute catégorie de ses actions émises; et

b) dans une firme, société en nom collectif, association, syndicat ou autre organisation non constituée en corporation si elle détient cinq pour cent ou plus de son capital ou si elle a droit de recevoir cinq pour cent ou plus de ses profits.

26 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 23 des articles suivants:*

23.1 Nul titulaire d'un permis ne doit inciter une partie à un contrat de vente, d'échange ou de bail visant des biens réels, à rompre le contrat aux fins de conclure un autre contrat semblable.

23.2(1) Nul titulaire d'un permis ne doit s'entendre avec un avocat ou *solicitor* pour lui renvoyer des affaires en contrepartie du paiement d'une commission d'intermédiaire ou de tout autre avantage.

23.2(2) Nul titulaire d'un permis ne doit renvoyer une personne à un prêteur avec lequel le titulaire de permis a convenu du renvoi d'affaires en contrepartie du paiement d'une commission d'intermédiaire ou de tout autre avantage, sauf si avant ou à la date du renvoi le titulaire de permis divulgue par écrit à cette personne l'existence de cet arrangement.

23.3(1) Subject to subsection (3), no agent shall advertise to promote a trade unless the advertisement clearly indicates

(a) his own name as the advertiser, and

(b) that he is an agent.

23.3(2) Subject to subsection (3), no salesman, manager or official of an agent shall advertise to promote a trade unless the advertisement clearly indicates

(a) the name of the agent for whom he is acting, and

(b) that the agent is an agent.

23.3(3) Paragraphs (1)(b) and (2)(b) do not apply to a sign.

23.4 No licensee shall, as an inducement to purchase, sell, lease or exchange real estate, make any representation or promise that he or any other person will

(a) resell or exchange promise to resell or exchange any real estate offered for sale by him,

(b) purchase, sell or exchange any of the purchaser's real estate,

(c) procure a mortgage, extension of a mortgage, lease or extension of a lease, or

(d) purchase or sell a mortgage or procure a loan,

unless at the time of making the representation or promise the person making it delivers to the person to whom the representation or promise is made a signed statement clearly setting forth all the details of the representation or promise made.

23.3(1) Sous réserve du paragraphe (3), nul agent ne doit faire de réclame dans le but de promouvoir une opération immobilière sauf si la réclame indique d'une façon précise

a) son nom comme auteur de l'annonce, et

b) sa qualité d'agent.

23.3(2) Sous réserve du paragraphe (3), nul vendeur, gérant ou dirigeant d'un agent ne doit faire de réclame dans le but de promouvoir une opération immobilière sauf si la réclame indique précisément

a) le nom de l'agent pour lequel il agit, et

b) la qualité d'agent de ce dernier.

23.3(3) Les alinéas (1)(b) et (2)(b) ne s'appliquent pas à une enseigne, un panneau ou écriteau.

23.4 Nul titulaire de permis ne doit, en vue d'inciter une personne à acheter, vendre, louer ou échanger des biens réels, faire une déclaration ou promesse portant que lui même ou une autre personne

a) revendra ou échangera une promesse de revendre ou échanger des biens réels qu'il a lui-même offert en vente,

b) achètera, vendra ou échangera des biens réels de l'acheteur,

c) obtiendra une hypothèque, une prorogation d'hypothèque, un bail ou une prorogation de bail, ou

d) achètera ou vendra une hypothèque ou obtiendra un prêt,

à moins que celui qui fait la déclaration ou promesse ne remette, au moment où il la fait, à la personne à laquelle il la fait, un document signé établissant clairement tous les détails de la déclaration ou promesse faite.

23.5(1) Where an agent receives an offer in writing, he shall as soon as practicable

- (a) provide the offeror with a true copy of the offer, and
- (b) present the offer to the offeree.

23.5(2) Where an agent receives an acceptance in writing, he shall as soon as practicable

- (a) provide the offeree with a true copy of the acceptance, and
- (b) notify the offeror of the acceptance and provide him with a true copy of the acceptance.

27 *The said Act is amended by adding immediately after section 25 thereof the following section:*

25.1 A certificate by the Minister that

- (a) an agent, manager, salesman or other person named in the certificate is or is not licensed under this Act;
- (b) a licence was issued to an agent, manager or salesman; or
- (c) the licence of an agent, manager or salesman is suspended, cancelled or reinstated;

is admissible in evidence as *prima facie* proof of the facts stated therein without proof of the office or signature of the Minister.

28 *Subsection 26(1) of the said Act is amended*

- (a) *by striking out the words "payment or money" where they appear in the English version of paragraph (a) thereof and substituting therefor the words "payment of money";*

23.5(1) L'agent qui reçoit une offre par écrit, doit, dès que cela est matériellement possible,

- a) remettre à l'auteur de l'offre une copie conforme de celle-ci, et
- b) présenter l'offre à la personne à laquelle elle est destinée.

23.5(2) L'agent qui reçoit une acceptation par écrit, doit, dès que cela est matériellement possible,

- a) remettre au destinataire de l'offre une copie conforme de l'acceptation, et
- b) aviser l'auteur de l'offre de l'acceptation et lui remettre une copie conforme de celle-ci.

27 *Cette loi est modifiée par l'adjonction après l'article 25 de l'article suivant:*

25.1 Un certificat du Ministre énonçant

- a) qu'un agent, un gérant, un vendeur ou une autre personne nommée dans le certificat est ou n'est pas titulaire d'un permis en vertu de la présente loi;
- b) qu'un permis a été délivré à un agent, gérant ou vendeur; ou
- c) que le permis d'un agent, gérant ou vendeur est suspendu, annulé ou rétabli,

est admissible comme preuve *prima facie* des faits qui y sont énoncés sans qu'il soit nécessaire de prouver la qualité ou la signature du Ministre.

28 *Le paragraphe 26(1) de cette loi est modifié*

- a) *par la suppression des mots «payment or money» dans la version anglaise de l'alinéa a) et leur remplacement par les mots «payment of money»;*

(b) by repealing paragraph (c) thereof and substituting therefor the following:

(c) respecting forms for use under this Act and the regulations;

(c) by repealing paragraph (j) thereof;

(d) by striking out the word "and" where it appears at the end of paragraph (m) thereof; and

(e) by adding immediately after paragraph (m) thereof the following paragraphs:

(m.1) prescribing institutions at which agents may maintain an account for trust deposits;

(m.2) providing for the regulation of the assigning or paying over of forfeited bonds;

(m.3) respecting the use of a standard form of a listing agreement in the trade of real estate, and prescribing the form and the size, type and colour of lettering used in any provision thereof;

b) par l'abrogation de l'alinéa c) et son remplacement par ce qui suit:

c) concernant les formules à utiliser pour l'application de la présente loi et des règlements;

c) par l'abrogation de l'alinéa j);

d) par la suppression du mot «et» à la fin de l'alinéa m); et

e) par l'adjonction après l'alinéa m) des alinéas suivants:

m.1) désignant les institutions où les agents peuvent établir un compte pour dépôts en fiducie;

m.2) prévoyant la réglementation de la cession ou du versement des cautionnements confisqués;

m.3) concernant l'utilisation d'une formule-type de convention d'inscription pour les opérations immobilières, et prescrivant le modèle ainsi que les dimensions, le genre et la couleur des caractères utilisés dans les clauses de cette convention;

STATUTE OF FRAUDS

29 *Section 6 of the Statute of Frauds, chapter S-14 of the Revised Statutes, 1973, is repealed and the following substituted therefor:*

6 Subject to section 22 of the *Real Estate Agents Act*, no action shall be brought to charge any person for the payment of a commission or other remuneration for the sale, purchase exchange or leasing of real property unless the agreement on which the action is brought is in writing and signed by the party to be charged therewith or some person thereunto by him lawfully authorized.

LOI RELATIVE AUX PREUVES LITTÉRALES

29 *L'article 6 de la Loi relative aux preuves littérales, chapitre S-14 des Lois révisées de 1973, est abrogé et remplacé par ce qui suit:*

6 Sous réserve de l'article 22 de la *Loi sur les agents immobiliers*, il ne peut être intenté d'action contre une personne en raison du paiement d'une commission ou de toute autre rémunération pour la vente, l'achat, l'échange ou la location de biens réels que si la convention sur laquelle se fonde l'action est libellée par écrit et signée par la partie qui sera poursuivie à cet égard ou par une personne régulièrement autorisée par elle à cet effet.

30 This Act or any provision thereof comes into force on a date to be fixed by proclamation.

30 La présente loi ou l'une quelconque de ses dispositions entre en vigueur à la date qui sera fixée par proclamation.