

REAL ESTATE AGENTS' LICENSING ACT

LOI SUR LA DÉLIVRANCE DE LICENCES
AUX AGENTS IMMOBILIERS

**REAL ESTATE AGENTS' PROSPECTUS
FILING REGULATIONS**

R.R.N.W.T. 1990,c.18(Supp.)
In force September 15, 1992;
SI-013-92

**RÈGLEMENT SUR LE DÉPÔT DES
PROSPECTUS DES AGENTS
IMMOBILIERS**

R.R.T.N.-O. 1990, ch. 18 (Suppl.)
En vigueur le 15 septembre 1992;
TR-013-92

INCLUDING AMENDMENTS MADE BY

MODIFIÉ PAR

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared by Legislation Division, Department of Justice, for convenience of reference only. The authoritative text of regulations can be ascertained from the *Revised Regulations of the Northwest Territories, 1990* and the monthly publication of Part II of the *Northwest Territories Gazette*.

Copies of this consolidation and other Government of the Northwest Territories publications can be obtained at the following address:

Canarctic Graphics
5102-50th Street
P.O. Box 2758
Yellowknife NT X1A 2R1
Telephone: (867) 873-5924
Fax: (867) 920-4371

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire par les Affaires législatives du ministère de la Justice. Seuls les règlements contenus dans les *Règlements révisés des Territoires du Nord-Ouest (1990)* et dans les parutions mensuelles de la Partie II de la *Gazette des Territoires du Nord-Ouest* ont force de loi.

On peut également obtenir des copies de la présente codification et d'autres publications du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest en communiquant avec :

Canarctic Graphics
5102, 50^e Rue
C.P. 2758
Yellowknife NT X1A 2R1
Téléphone : (867) 873-5924
Télécopieur : (867) 920-4371

**REAL ESTATE AGENTS'
PROSPECTUS FILING
REGULATIONS**

1. In these regulations,

"Act" means the *Real Estate Agents' Licensing Act*;

"offeror" means a person who trades in real estate located outside the Territories;

"prospectus" means a prospectus required to be filed under paragraph 61(1)(b) of the Act.

2. The following information must be contained in a prospectus:

- (a) where the offeror is a corporation,
 - (i) its name and any trade name under which it carries on business,
 - (ii) the address of its registered office,
 - (iii) its date of incorporation, and, if not incorporated in the Territories, the date it was registered as an extra-territorial company in the Territories,
 - (iv) the jurisdiction under which it was incorporated,
 - (v) particulars of any debenture debt,
 - (vi) particulars of its capitalization, and
 - (vii) the name, address and occupation of each of its officers and directors;
- (b) where the offeror is a partnership,
 - (i) all names or trade names under which it carries on business,
 - (ii) the date it was registered as a partnership in the Territories, and
 - (iii) the name, address and occupation of each partner;
- (c) where the offeror is an individual,
 - (i) any trade name under which he or she carries on business,
 - (ii) the name, residential address, business address and occupation of the individual;
- (d) the name and address of the auditors of the offeror;
- (e) the name and address of the agent licensed under the Act through whom the trade will

**RÈGLEMENT SUR
LE DÉPÔT DES PROSPECTUS
DES AGENTS IMMOBILIERS**

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

«Loi» Désigne la *Loi sur la délivrance de licences aux agents immobiliers*.

«pollicitant» Personne qui effectue des transactions immobilières portant sur des biens situés à l'extérieur des territoires.

«prospectus» Prospectus dont le dépôt est exigé en vertu de l'alinéa 61(1)b) de la Loi.

2. Le prospectus doit contenir les renseignements suivants :

- a) lorsque le pollicitant est une personne morale,
 - (i) son nom ainsi que les appellations commerciales sous lesquelles elle exerce ses activités commerciales,
 - (ii) l'adresse de son siège social,
 - (iii) sa date de constitution et, si elle n'a pas été constituée dans les territoires, la date à laquelle elle a été enregistrée à titre de compagnie extra-territoriale dans les territoires,
 - (iv) la juridiction en vertu de laquelle elle a été constituée,
 - (v) les détails des emprunts sous forme de débetures,
 - (vi) les détails de la structure de son capital,
 - (vii) le nom, l'adresse et l'occupation de chacun de ses dirigeants et administrateurs;
- b) lorsque le pollicitant est une société de personnes,
 - (i) les noms et appellations commerciales sous lesquels elle exerce ses activités commerciales,
 - (ii) la date de son enregistrement à titre de société de personnes dans les territoires,
 - (iii) le nom, l'adresse et l'occupation de chacun de ses associés;
- c) lorsque le pollicitant est une personne

- take place;
- (f) a resume of the offeror's past and present real estate promotion and development;
 - (g) the jurisdictions in which the offeror is authorized or licensed to trade in the real estate offered in the prospectus;
 - (h) a reproduction of section 63 of the Act;
 - (i) the primary use to be made of the real estate being offered for sale and the past history of the subdivision in which the real estate is located;
 - (j) the legal description of the real estate and the status of the title or interest that the purchaser will receive;
 - (k) the price at which the real estate will be offered in the Northwest Territories;
 - (l) whether the real estate has been surveyed, plotted or staked and, if so, the name and address of the person who surveyed, plotted or staked the real estate and the date such work was done;
 - (m) particulars of each mortgage, charge or other encumbrance against the real estate being offered for sale as at a date within 30 days prior to filing the prospectus, including the terms of repayment, amount owing, interest rates and restrictions the real estate is subject to under the mortgage, charge or encumbrance;
 - (n) particulars of each mortgage, charge or other encumbrance against the real estate that the offeror knows or should reasonably know will be charged against the real estate, including terms of repayment, amounts owing, interest rates and restrictions the real estate will be subject to under the mortgage, charge or encumbrance;
 - (o) the costs or expenses that must be borne by the purchaser on purchase;
 - (p) the name and address of the person with whom money payable by the purchaser to the offeror or the agent of the offeror may be deposited and the conditions of the deposit;
 - (q) particulars of any right of a purchaser as to selection of real estate, any provision for an exchange of the real estate after the purchaser has had an opportunity to inspect the real estate and any right of a purchaser to demand and receive a refund of money paid, in addition to the right of rescission under section 63 of the Act;
- physique,
- (i) l'appellation commerciale sous laquelle elle exerce ses activités commerciales,
 - (ii) le nom, l'adresse personnelle, l'adresse du siège commercial et l'occupation de la personne physique;
- d) le nom et l'adresse des vérificateurs du pollicitant;
 - e) le nom et l'adresse de l'agent licencié en vertu de la Loi, qui effectuera la transaction;
 - f) un résumé des antécédents et de la situation actuelle du pollicitant en matière de ventes et de développement immobiliers;
 - g) les juridictions dans lesquelles le pollicitant est titulaire d'une licence ou est autorisé à effectuer des opérations immobilières concernant les biens mis en vente dans le prospectus;
 - h) une reproduction de l'article 63 de la Loi;
 - i) l'usage principal que l'on fera des biens immobiliers mis en vente et l'historique du lotissement sur lequel ils sont situés;
 - j) la description légale des biens immobiliers et le statut légal du titre ou l'intérêt que l'acquéreur recevra;
 - k) le prix auquel les biens immobiliers seront mis en vente dans les Territoires du Nord-Ouest;
 - l) si le plan des biens immobiliers a été dressé ou si les biens immobiliers ont été arpentés ou bornés, le nom et l'adresse de la personne qui a dressé le plan, qui a arpenté ou borné les biens immobiliers ainsi que la date à laquelle le travail a été effectué;
 - m) les détails de chaque hypothèque, charge ou autre sûreté qui grève les biens immobiliers mis en vente, à une date n'excédant pas 30 jours avant le dépôt du prospectus, y compris les modalités de remboursement, le montant dû, les taux d'intérêts et les restrictions auxquelles les biens immobiliers sont assujettis en vertu des hypothèques, charges ou sûretés;
 - n) les détails des hypothèques, charges ou autres sûretés relatives aux biens immobiliers qui, selon ce que le pollicitant sait ou devrait raisonnablement savoir, grèveront les biens immobiliers, y compris les modalités de remboursement, les

- (r) particulars of government or non-government approvals, permits or authorization obtained or that remain to be obtained before the building of the project can proceed or be completed as planned;
 - (s) the distance to the nearest urban centre from the real estate;
 - (t) the liability of a purchaser for the taxes, utility payments and assessments and the estimated cost per month to a purchaser for the taxes, utility payments or assessments;
 - (u) whether the real estate lies within the boundaries of an existing or proposed district or area for which there is an authority that collects taxes, makes assessments or provides utilities or other services and, if so, the name and address of the authority;
 - (v) particulars as to the availability of water for domestic use for drinking and sewage, as to provision for and maintenance of electrical power, gas, telephones, road access, sidewalks, street lighting, garbage collection and disposal, sewage, fire protection, police protection, school facilities and public transportation systems and as to what extent a purchaser will be responsible for the cost of maintaining such services;
 - (w) particulars concerning ownership, use, maintenance and users' fees relating to recreational or other facilities which are a part of or are in the vicinity of the real estate or are advertised as available to prospective purchasers;
 - (x) particulars of building restrictions, including environment controls, development restrictions and environmental development restrictions imposed by law or otherwise;
 - (y) particulars of improvements that have been made on the real estate and in the subdivision or general area in which the real estate is located;
 - (z) particulars of arrangements that have been or are proposed to be made with contractors or builders for construction of houses or other buildings on the real estate, including provisions for protection from any liability incurred or that may be incurred because of a lien that is or may be filed or placed against the real estate;
- montants dus, les taux d'intérêts et les restrictions auxquelles les biens immobiliers sont assujettis en vertu des hypothèques, charges ou sûretés;
 - o) les frais ou dépenses qui devront être défrayés par l'acquéreur au moment de l'acquisition;
 - p) le nom et l'adresse de la personne auprès de qui serait déposé le montant d'argent payable par l'acquéreur au pollicitant ou à l'agent du pollicitant, ainsi que les conditions de ce dépôt;
 - q) les détails du droit de l'acquéreur quant au choix des biens immobiliers, de la stipulation prévoyant l'échange des biens immobiliers après que l'acquéreur ait eu l'occasion de les examiner, et du droit de l'acquéreur de demander et de recevoir un remboursement de l'argent versé en plus du droit de rescision prévu à l'article 63 de la Loi;
 - r) les détails des approbations, autorisations ou permis gouvernementaux et autres, obtenus ou qui doivent être obtenus avant que la construction du projet ne puisse se poursuivre ou se parachever comme prévu;
 - s) la distance entre les biens immobiliers et le centre urbain le plus près;
 - t) la responsabilité de l'acquéreur relativement aux taxes, aux paiements pour les services publics et aux évaluations, ainsi que l'état estimatif du coût mensuel de ces taxes, paiements ou évaluations, pour l'acquéreur;
 - u) le fait que les biens immobiliers sont ou non situés à l'intérieur des limites d'une zone ou d'un district existant ou projeté dans lequel une autorité perçoit des impôts, procède à des évaluations ou fournit des services publics ou autres et, le cas échéant, le nom et l'adresse de l'autorité;
 - v) les détails concernant la disponibilité de l'eau pour la consommation, l'usage domestique et le système d'égouts, ainsi que le maintien des services d'électricité, du gaz, du téléphone, des voies d'accès aux routes, des trottoirs, d'éclairage des rues, de collecte et de destruction des ordures, d'égouts, de protection contre les incendies, de police et, dans quelle mesure l'acquéreur sera responsable des coûts de

- (aa) a description of chattels, if any, including furniture or appliances, that form part of the real estate, their suggested price and any warranties, guarantees, liens, charges or encumbrances against the chattels;
 - (bb) particulars of any occurrences of flooding of the whole or part of the subdivision in which the real estate is located and any other drainage problems;
 - (cc) particulars of any restrictions or prohibitions concerning the purchaser employing his or her own contractor or erecting his or her own buildings or which affect or control the renovation or construction of buildings or structures of any kind on the real estate;
 - (dd) particulars of the nature of the foundation necessary to build on the real estate;
 - (ee) particulars of mutual rights, obligations or land usage covenants, between the real estate being offered and property in the vicinity of the real estate that may affect the real estate offered for sale;
 - (ff) particulars of any warranty or guarantee and any statutory requirement, bond or deposit relating to it;
 - (gg) particulars of material provisions of the law of the jurisdiction where the real estate is located which might reasonably affect a person's decision to purchase the real estate including any rights of the offeror or lender in relation to the purchase;
 - (hh) a description of the number of single and multiple residential dwellings constructed and occupied on real estate in the vicinity of the real estate offered for sale;
 - (ii) particulars of any hazard or nuisance to which the real estate is or, to the knowledge of the offeror, will be exposed;
 - (jj) particulars regarding pending legal proceedings or legal proceedings known to be contemplated against the offeror with respect to the real estate;
 - (kk) particulars of the offeror's financing of the real estate including
 - (i) land acquisition costs and how they were paid,
 - (ii) costs of construction of services, improvements and structures,
 - (iii) particulars of any other expenditures that are or might reasonably be anticipated and the payment due date
- maintien de ces services;
 - w) les détails concernant le droit de propriété, l'utilisation, l'entretien et les frais d'utilisation des installations récréatives ou autres qui font partie intégrante, qui sont à proximité des biens immobiliers ou qui sont annoncés comme étant à la disposition des acheteurs éventuels;
 - x) les détails des restrictions relatives à la construction, y compris les contrôles environnementaux, les restrictions au développement et au développement environnemental, imposées par la loi ou autrement;
 - y) les détails des améliorations apportées aux biens immobiliers ainsi qu'au lotissement ou au quartier où sont situés les biens immobiliers;
 - z) les détails des arrangements qui ont été pris ou que l'on se propose de prendre avec les entrepreneurs ou constructeurs pour la construction de maisons ou autres bâtiments sur les biens immobiliers, y compris les stipulations concernant la protection contre la responsabilité encourue ou qui peut être encourue suite à un privilège qui est ou qui peut être enregistré sur les biens immobiliers;
 - aa) une description des biens meubles, si tel est le cas, y compris les meubles ou appareils ménagers qui font partie intégrante des biens immobiliers, leur prix de vente conseillé et les garanties, privilèges, charges ou sûretés qui les grèvent;
 - bb) les détails de l'occurrence d'inondations de tout ou d'une partie du lotissement où les biens immobiliers sont situés, et autres problèmes d'écoulement des eaux;
 - cc) les détails des restrictions ou interdictions concernant la possibilité pour l'acquéreur de retenir les services de l'entrepreneur de son choix ou d'ériger ses propres bâtiments, ainsi que celles qui affectent ou régissent la rénovation ou la construction de bâtiments ou de structures de toutes sortes sur les biens immobiliers;
 - dd) les détails du genre de fondation requise pour construire sur les biens immobiliers;
 - ee) les détails des droits réciproques, obligations ou conventions sur l'usage du terrain, entre les biens immobiliers mis en vente et une propriété située à proximité

- for each expenditure,
- (iv) the amounts and nature of all performance bonds or other securities that must be obtained or deposited, and
 - (v) the source of funds with which all unpaid costs and anticipated expenditures are to be paid;
- (ll) if the offeror offers financing to the purchaser,
- (i) the minimum down payment for the real estate,
 - (ii) the number and amount of instalment payments,
 - (iii) the interest rate,
 - (iv) any prepayment rights and any penalty, charge or process fee for payment of the loan before the date it is due, and
 - (v) whether this financing is optional or mandatory;
- (mm) if the offeror does not offer financing to the purchaser,
- (i) whether financing by a syndicate, corporation, partnership or person other than the offeror is mandatory or optional, and
 - (ii) the terms of any mandatory financing as provided in paragraph (ll);
- (nn) such further or other particulars as the superintendent may in any particular case require to be set out before accepting the prospectus for filing.
- de ces biens, et qui peuvent affecter les biens immobiliers mis en vente;
- ff) les détails des garanties, ainsi que des exigences prévues par la loi, des cautionnements et dépôts s'y rapportant;
 - gg) les détails des dispositions pertinentes de la loi applicable à la juridiction où se situent les biens immobiliers, qui peuvent raisonnablement influencer sur la décision d'une personne quant à l'achat des biens immobiliers, y compris les droits du pollicitant ou du prêteur en rapport avec l'achat;
 - hh) le nombre de maisons unifamiliales ou multifamiliales construites et habitées sur les biens immobiliers à proximité des biens immobiliers mis en vente;
 - ii) les détails des dangers ou nuisances auxquels les biens immobiliers sont, ou à la connaissance du pollicitant, seront exposés;
 - jj) les détails concernant les poursuites légales en cours ou envisagées contre le pollicitant quant aux biens immobiliers;
 - kk) les détails des moyens de financement des biens immobiliers pris par le pollicitant, y compris :
 - (i) les coûts d'acquisition des terrains et la façon dont ils ont été acquittés,
 - (ii) les coûts de construction des services, améliorations et structures,
 - (iii) les détails des autres dépenses qui doivent être raisonnablement anticipées et la date d'exigibilité du paiement pour chacune d'elles,
 - (iv) les montants et la nature de tous les cautionnements d'exécution ou de sûretés similaires qui doivent être obtenus ou déposés en garantie,
 - (v) la provenance des fonds avec lesquels les frais impayés et les dépenses anticipées seront payés;
- ll) si le pollicitant offre le financement à l'acquéreur,
- (i) le montant de l'acompte minimal à verser sur les biens immobiliers,
 - (ii) le nombre et le montant des versements,
 - (iii) le taux d'intérêt,
 - (iv) les droits concernant le remboursement anticipé et les pénalités, charges et droits administratifs pour le remboursement

- d'un prêt avant sa date d'échéance,
 - (v) le caractère optionnel ou obligatoire du financement;
 - mm) si le pollicitant n'offre pas de financement à l'acquéreur,
 - (i) si un financement par un groupement financier, une personne morale, une société de personnes ou une personne autre que le pollicitant est obligatoire ou optionnel,
 - (ii) lorsque le financement est obligatoire, les renseignements mentionnés aux sous-alinéas (II)(i) à (iv);
 - nn) le surintendant peut dans un cas particulier exiger que des détails plus approfondis ou supplémentaires soient fournis avant d'accepter le dépôt du prospectus.

3. The prospectus must include the following statements, or ones substantially the same, under the heading "Warnings":

- (a) A buyer who purchases real estate described in this prospectus as an investment must consider it to be of a speculative nature. If real estate purchased does not have the improvements installed as promised, the purchaser is relying on the offeror's financial condition and good faith performance for installation.
- (b) A buyer must not expect all real estate to increase in value.
- (c) This prospectus is not an endorsement or an approval by the Government of the Northwest Territories of the real estate being offered and it speaks as of its effective date of issue.
- (d) Neither the delivery of this prospectus nor a sale under it, under any circumstances, creates an implication that there has been no change in the affairs of the offeror since the date of the prospectus.
- (e) It is recommended that you see the real estate before buying it.
- (f) A prospective purchaser is advised that his or her rights under a contract may be construed under the laws of the territory, province, state or country in which the real estate lies and that it is prudent to consult a lawyer before entering into an agreement to purchase real estate

3. Le prospectus doit comprendre les déclarations suivantes, ou substantiellement les mêmes, après l'intitulé «Avertissements» :

- a) Un acheteur qui acquiert les biens immeubles décrits dans ce prospectus à titre d'investissement doit considérer cet investissement comme étant de nature spéculative. Si les biens immobiliers acquis n'ont pas reçu les améliorations promises, l'acquéreur doit s'en remettre à la situation financière et à la bonne foi du pollicitant concernant l'exécution de cette obligation.
- b) Un acheteur ne doit pas s'attendre à ce que la valeur de tous les biens immobiliers augmente.
- c) Ce prospectus n'est pas un endossement ou une approbation de la part du Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest des biens immobiliers offerts. Le prospectus doit se lire en référence à sa date d'émission.
- d) La distribution de ce prospectus et les ventes qui s'y rapportent n'impliquent pas qu'il n'est pas survenu de changement dans les affaires du pollicitant depuis la date du prospectus.
- e) Il est recommandé de voir les biens immobiliers avant de les acheter.
- f) Un acquéreur éventuel est prévenu du fait que ses droits en vertu du contrat peuvent être interprétés en vertu des lois du territoire, de la province, de l'État ou du

anywhere.

- (g) Resale of your real estate may be difficult or impossible since you may face the competition of the offeror's own sales program and local real estate agents may not be interested in listing your real estate.
- (h) In the event that the offeror withdraws from the Northwest Territories, no assurance can be given that the developer will provide information to a purchaser or answer a complaint.
- (i) Recreational facilities in this development are owned (*or* are not owned) by the offeror and their continued operation is not assured.

4. The prospectus must have attached to it a certificate of a solicitor who practises in the jurisdiction in which the real estate is located, which certificate must certify

- (a) that the solicitor is not a salaried employee, officer, shareholder, director, partner or owner of the offeror;
- (b) the status of the title to the real estate being offered for sale;
- (c) that the offeror has obtained all approvals, permits, licences or authorizations required by law enforced in the jurisdiction in order to entitle the offeror to offer the real estate for sale in that jurisdiction; and
- (d) that the offeror has good and marketable title to the real estate.

5. The prospectus shall contain all other information necessary to ensure true and plain disclosure of all material facts relating to the real estate it proposes to offer.

pays où se situent les biens immobiliers. Il est recommandé de consulter un avocat avant de conclure un accord quant à l'achat de biens immobiliers où qu'ils soient situés.

- g) La concurrence du pollicitant pourra faire en sorte que la revente de vos biens immobiliers s'avère difficile ou même impossible. De plus, les agents immobiliers locaux peuvent ne pas être intéressés à inscrire vos biens immobiliers sur leur liste.
- h) Dans le cas où le pollicitant quitte les Territoires du Nord-Ouest, aucune assurance ne peut être donnée à l'effet que le promoteur fournira des informations à un acquéreur ou répondra aux réclamations.
- i) Les installations récréatives du développement sont la propriété (*ou* ne sont pas la propriété) du pollicitant et leur fonctionnement continu n'est pas assuré.

4. Une attestation d'un avocat qui pratique dans la juridiction où les biens immobiliers sont situés doit être jointe au prospectus et doit certifier :

- a) que l'avocat n'est pas un employé salarié, dirigeant, actionnaire, administrateur, associé ou propriétaire du pollicitant;
- b) le statut légal des biens immobiliers mis en vente;
- c) que le pollicitant a obtenu les approbations, permis, licences ou autorisations requis par la loi en vigueur dans la juridiction afin de pouvoir mettre en vente les biens immobiliers dans cette juridiction;
- d) que le pollicitant a un titre valable et négociable sur les biens immobiliers.

5. Le prospectus doit contenir tout autre renseignement nécessaire à la divulgation claire et complète de tous les faits matériels se rapportant aux biens immobiliers qu'il se propose de mettre en vente.