

---

THE REAL PROPERTY ACT  
(C.C.S.M. c. R30)

---

**Remote Witnessing Regulation**

---

Regulation 83/2021  
Registered September 29, 2021

TABLE OF CONTENTS

Section

- 1 Definitions
- 2 Overview
- 3 Who may witness execution
- 4 Witnessing by videoconference
- 5 Remote witnessing procedure
- 6 Deemed location in Manitoba
- 7 Registration of instruments witnessed remotely
- 8 Coming into force

**Definitions**

**1** The following definitions apply in this regulation.

"**Act**" means *The Real Property Act*. (« *Loi* »)

"**authorized person**" means an authorized person listed in section 3. (« *personne autorisée* »)

"**mortgage**" means a mortgage as defined in subsection 72(2) of the Act. (« *hypothèque* »)

---

LOI SUR LES BIENS RÉELS  
(c. R30 de la C.P.L.M.)

---

**Règlement sur l'attestation à distance**

---

Règlement 83/2021  
Date d'enregistrement : le 29 septembre 2021

TABLE DES MATIÈRES

Article

- 1 Définitions
- 2 Aperçu
- 3 Témoins de la passation
- 4 Attestation par vidéoconférence
- 5 Procédure d'attestation à distance
- 6 Instruments réputés avoir été passés au Manitoba
- 7 Enregistrement d'instruments dont la passation a été attestée à distance
- 8 Entrée en vigueur

**Définitions**

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

« **hypothèque** » Hypothèque au sens du paragraphe 72(2) de la *Loi*. ("mortgage")

« **Loi** » *La Loi sur les biens réels*. ("Act")

« **personne autorisée** » Personne autorisée au titre de l'article 3. ("authorized person")

## **Overview**

**2** This regulation sets out the procedure for an authorized person to witness the execution of an instrument without the authorized person being in the presence of the person executing the instrument, as authorized under section 72.10 of the Act.

## **Aperçu**

**2** Le présent règlement prévoit la procédure concernant l'acte autorisé par l'article 72.10 de la *Loi*, soit agir à titre de témoin de la passation d'un instrument sans être en présence de la personne qui passe l'instrument.

## WHO MAY WITNESS EXECUTION

## TÉMOINS DE LA PASSATION

### **Authorized persons**

**3(1)** Subject to subsection (2), only a lawyer who is a member in good standing of The Law Society of Manitoba is authorized to witness the execution of an instrument without being in the presence of the person executing the instrument.

**3(2)** If the instrument is a mortgage and the mortgagee is a financial institution, an officer or employee of the financial institution, or another person designated by the financial institution, is also authorized to witness the execution of the instrument without being in the presence of the person executing it.

### **Personnes autorisées**

**3(1)** Sous réserve du paragraphe (2), seuls les avocats qui sont membres en règle de la Société du Barreau du Manitoba sont autorisés à agir à titre de témoin de la passation d'un instrument sans être en présence de la personne qui passe l'instrument.

**3(2)** Dans le cas d'un instrument qui est une hypothèque dont le créancier hypothécaire est une institution financière, le dirigeant ou l'employé de l'institution, ou une autre personne désignée par cette dernière, est également autorisé à agir à titre de témoin de la passation de l'instrument sans être en présence de la personne qui le passe.

## REMOTE WITNESSING PROCEDURE

## PROCÉDURE D'ATTESTATION À DISTANCE

### **Witnessing by videoconference**

**4** The execution of an instrument in accordance with section 72.10 of the Act must be witnessed by videoconference using the procedure set out in section 5.

### **Attestation par vidéoconférence**

**4** La personne autorisée qui agit à titre de témoin de la passation d'un instrument en conformité avec l'article 72.10 de la *Loi* le fait par vidéoconférence au moyen de la procédure indiquée à l'article 5.

### **Remote witnessing procedure**

**5** The following steps must be taken when the execution of an instrument is witnessed by videoconference:

### **Procédure d'attestation à distance**

**5** Les étapes qui suivent s'appliquent à la passation d'un instrument à l'égard de laquelle une personne autorisée agit à titre de témoin par vidéoconférence :

#### **STEP 1: Authorized person sends instrument**

The authorized person, or a person acting under the direction and supervision of the authorized person, must send the instrument to the person executing the instrument.

#### **ÉTAPE 1 : Envoi de l'instrument**

La personne autorisée ou la personne agissant sous l'autorité ou la supervision de la personne autorisée envoie l'instrument à la personne qui passe l'instrument.

## **STEP 2: Establish videoconference**

The authorized person and the person executing the instrument must establish a visual and audio link that enables them to see and hear each other.

## **STEP 3: Receive documents as proof of identity**

The person executing the instrument must prove their identity to the satisfaction of the authorized person by showing

- (a) one piece of current government-issued photo identification; or
- (b) any two of the following:
  - (i) information from a reliable source that contains the name and address of the person executing the instrument,
  - (ii) information from a reliable source that contains the name and date of birth of the person executing the instrument,
  - (iii) information that contains the name of the person executing the instrument and confirms that they have a deposit account or a credit card or other loan account with a financial institution.

Step 3 is not required if the person executing the instrument has previously proven their identity to the authorized person.

## **STEP 4: Confirm understanding and consent**

The authorized person must be satisfied that the person executing the instrument

- (a) understands the nature, content and significance of the instrument; and
- (b) is exercising their free will in executing the instrument.

## **ÉTAPE 2 : Établissement d'une connexion**

La personne autorisée et la personne qui passe l'instrument établissent une connexion audiovisuelle leur permettant de se voir et de s'entendre.

## **ÉTAPE 3 : Réception des documents prouvant l'identité**

La personne qui passe l'instrument prouve son identité à la satisfaction de la personne autorisée en lui présentant :

- a) soit une carte-photo d'identité valide délivrée par le gouvernement;
- b) soit deux des preuves suivantes :
  - (i) des renseignements provenant d'une source fiable et indiquant son nom et son adresse,
  - (ii) des renseignements provenant d'une source fiable et indiquant son nom et sa date de naissance,
  - (iii) des renseignements indiquant son nom et attestant qu'elle a un compte de dépôt ou une carte de crédit ou un autre compte de prêts auprès d'une institution financière.

L'étape 3 n'est pas obligatoire si la personne qui passe l'instrument a précédemment prouvé son identité à la personne autorisée.

## **ÉTAPE 4 : Confirmation de la compréhension et du consentement**

La personne autorisée confirme, à sa satisfaction, que la personne qui passe l'instrument :

- a) comprend la nature, le contenu et la portée de l'instrument;
- b) agit de plein gré lorsqu'elle passe l'instrument.

#### **STEP 5: View and verify original**

The authorized person must see the original instrument in the possession of the person executing the instrument and

(a) if the instrument is a document that generates separate signature pages (such as an eTransfer, eMortgage or eDischarge), see and verify the control image and 32-digit control number generated by the electronic form, or any other security features in the approved form, and verify that they match the instrument sent for execution; or

(b) if the instrument is a document that does not generate separate signature pages, verify that the instrument is the same instrument the authorized person sent for execution.

#### **STEP 6: Observe signature**

The authorized person must observe the person executing the instrument while they are signing and dating the document.

#### **STEP 7: Verify signature**

The authorized person must see and verify the signature on the original instrument immediately after it is signed and, if applicable, see the control image and the 32-digit control number of the signed and dated signature page, or any other security features in the approved form, and verify that they match the instrument sent for execution.

#### **STEP 8: Receive and verify original paper copy**

The authorized person must receive the original instrument and do the following:

(a) compare the original to the instrument the authorized person sent for execution and confirm they are identical;

#### **ÉTAPE 5 : Observation et vérification de l'original**

La personne autorisée voit l'original de l'instrument en la possession de la personne qui passe l'instrument et, selon le cas :

a) dans le cas d'un instrument qui est un document générant des pages de signature séparées (comme les transferts, hypothèques et mainlevées électroniques), elle constate et vérifie l'image de contrôle et le numéro de contrôle à 32 caractères généré par la formule électronique ou tout autre élément de sécurité établi selon la formule approuvée et elle vérifie qu'ils correspondent aux mêmes éléments de l'instrument qui a été envoyé pour la passation;

b) dans le cas d'un instrument qui est un document ne générant pas de page de signature séparée, elle vérifie qu'il s'agit de l'instrument qu'elle a envoyé pour la passation.

#### **ÉTAPE 6 : Observation de la signature**

La personne autorisée observe la personne qui passe l'instrument pendant que cette dernière signe et date le document.

#### **ÉTAPE 7 : Vérification de la signature**

La personne autorisée constate et vérifie la signature sur l'original de l'instrument immédiatement après que l'instrument est signé et, le cas échéant, constate l'image de contrôle et le numéro de contrôle à 32 caractères de la page de signature signée et datée ou tout autre élément de sécurité établi selon la formule approuvée et elle vérifie qu'ils correspondent aux mêmes éléments de l'instrument qui a été envoyé pour la passation.

#### **ÉTAPE 8 : Réception et vérification de la copie papier originale**

La personne autorisée reçoit l'original de l'instrument et elle :

a) compare l'original avec l'instrument qu'elle a envoyé pour la passation et confirme que ceux-ci sont identiques;

(b) confirm that the signature matches the one the authorized person observed.

**STEP 9: Sign original instrument**

The authorized person must sign the original instrument.

b) confirme que la signature correspond à celle qu'elle a observée.

**ÉTAPE 9 : Signature de l'original de l'instrument**

La personne autorisée signe l'original de l'instrument.

EXECUTION IN MANITOBA

PASSATION AU MANITOBA

**Instrument deemed to be executed in Manitoba 6**

An instrument the execution of which is witnessed by videoconference in accordance with this regulation is deemed to be executed in Manitoba, regardless of the physical location of the authorized person or the person executing the instrument at the time of execution.

**Instruments réputés avoir été passés au Manitoba 6**

Les instruments dont l'attestation de la passation a eu lieu par vidéoconférence conformément au présent règlement sont réputés avoir été passés au Manitoba, quel que soit l'endroit où se trouvait la personne qui passait l'instrument ou la personne autorisée au moment de la passation.

REGISTRATION OF SIGNED INSTRUMENTS

ENREGISTREMENT DES INSTRUMENTS SIGNÉS

**Registration of instruments witnessed remotely 7(1)**

This section applies if, in respect of an instrument presented for registration, any of the following occurred:

- (a) the execution of the instrument was witnessed by videoconference;
- (b) the signing of a required document under *The Homesteads Act* was witnessed by videoconference;
- (c) the commissioning of a required affidavit took place by videoconference.

**7(2)** If subsection (1) applies, when the instrument is presented for registration it must be accompanied by a certificate in an approved form, signed by the witness, that

- (a) indicates how the document was provided to the person who signed it (e.g. regular mail, e-mail);

**Enregistrement d'instruments dont la passation a été attestée à distance 7(1)**

Le présent article s'applique à l'égard des instruments présentés pour enregistrement dans les cas suivants :

- a) l'attestation de la passation de l'instrument a été faite par vidéoconférence;
- b) l'attestation de la signature d'un document exigé sous le régime de la *Loi sur la propriété familiale* a été faite par vidéoconférence;
- c) l'attestation d'un affidavit requis a été faite par vidéoconférence.

**7(2)** Dans les cas prévus au paragraphe (1), un certificat rédigé selon la formule approuvée et signé par le témoin accompagne l'instrument qui est présenté pour enregistrement. Le certificat :

- a) indique la façon dont le document a été fourni à la personne qui l'a signé (p. ex. par courrier ordinaire ou par courrier électronique);

(b) indicates how the person executing the instrument proved their identity;

(c) indicates the date the person executing the instrument signed it and the date the authorized person signed it; and

(d) certifies that any requirements relating to the witnessing or commissioning by videoconference, including any requirements under *The Manitoba Evidence Act* or *The Homesteads Act*, were complied with.

b) indique les documents que la personne qui passe l'instrument a présentés comme preuve d'identité;

c) indique la date à laquelle la personne qui passe l'instrument y a apposé sa signature ainsi que la date à laquelle la personne autorisée y a apposé la sienne;

d) atteste que toutes les exigences en matière d'attestation par vidéoconférence, y compris toute exigence prévue sous le régime de la *Loi sur la preuve au Manitoba* ou de la *Loi sur la propriété familiale*, ont été respectées.

#### COMING INTO FORCE

##### **Coming into force**

**8** This regulation comes into force on October 1, 2021, or the day it is registered under *The Statutes and Regulations Act*, whichever is later.

September 27, 2021  
27 septembre 2021

**Registrar-General/Le registraire général**

Lavonne Ross

#### ENTRÉE EN VIGUEUR

##### **Entrée en vigueur**

**8** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2021 ou le jour de son enregistrement en vertu de la *Loi sur les textes législatifs et réglementaires*, si cette date est postérieure.