



THE LIFE LEASES AMENDMENT ACT

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR LES
BAUX VIAGERS**

STATUTES OF MANITOBA 2023

LOIS DU MANITOBA 2023

Chapter 24

Chapitre 24

Bill 29
5th Session, 42nd Legislature

Projet de loi 29
5^e session, 42^e législature

Assented to May 30, 2023

Date de sanction : 30 mai 2023

EXPLANATORY NOTE

This note was written as a reader's aid to the Bill and is not part of the law.

This Bill amends *The Life Leases Act* to enhance the rights of tenants under life leases.

Under the existing Act, when a person acquires a landlord's interest in a life lease complex on a mortgage sale, tax sale or foreclosure, the subsisting leases are terminated and the person has no obligations regarding the tenants' entrance fees. The Bill ensures that the person acquiring that interest is treated as the new landlord under the subsisting life leases, but automatically terminates those leases unless the person agrees otherwise. Such a termination no longer relieves the person of the landlord's obligation to refund an entrance fee.

Currently, a non-profit landlord of a life lease complex is required to maintain a reserve for maintaining, and replacing when necessary, the assets of the complex. Under the Bill, the landlord must ensure that a reserve fund study to determine the amount of money to be maintained in the fund is conducted and updated from time to time in accordance with the regulations.

If requested by a majority of the tenants of a life lease complex, the landlord is required to provide audited financial statements for the complex for each year until that request is withdrawn by a majority of the tenants. The Bill requires these financial statements to be prepared in accordance with generally accepted accounting principles.

Consequential amendments are made to *The Residential Tenancies Act*.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi comportait la note qui suit à titre de complément d'information; elle ne fait pas partie de la loi.

Le présent projet de loi modifie la *Loi sur les baux viagers* afin d'accorder davantage de droits aux locataires visés par des baux viagers.

Lorsqu'une personne acquiert, dans le cadre d'une vente hypothécaire, d'une vente pour défaut de paiement des taxes ou d'une forclusion, l'intérêt du locateur dans un ensemble résidentiel visé par des baux viagers, les baux en vigueur sont résiliés et la personne n'a aucune obligation à l'égard des frais d'entrée payés par les locataires. Le projet de loi veille à ce que cette personne soit réputée être le nouveau locateur visé par les baux viagers en vigueur et, sauf si la personne convient du contraire, prévoit la résiliation automatique des baux viagers. Dans le cas d'une telle résiliation, la personne n'est plus dégagée de l'obligation des locataires de rembourser les frais d'entrée aux locataires.

La loi actuelle exige que le locateur sans but lucratif d'un ensemble résidentiel visé par des baux viagers maintienne un fonds de réserve pour l'entretien et le remplacement nécessaires des biens faisant partie de l'ensemble. En vertu du projet de loi, le locateur est tenu de réaliser une évaluation du fonds de réserve et de la mettre à jour périodiquement, en conformité avec les règlements, afin de déterminer le montant à conserver dans le fonds.

Actuellement, si la majorité des locataires d'un ensemble résidentiel visé par des baux viagers le lui demande, le locateur doit fournir les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble pour chaque exercice jusqu'à ce qu'une majorité de locataires retire la demande. Le projet de loi exige que les états financiers en question soient établis conformément aux principes comptables généralement reconnus.

Des modifications corrélatives sont apportées à la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

CHAPTER 24

THE LIFE LEASES AMENDMENT ACT

(Assented to May 30, 2023)

HIS MAJESTY, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of Manitoba, enacts as follows:

C.C.S.M. c. L130 amended

1 The Life Leases Act is amended by this Act.

2(1) Subsections 15(1) and (2) are replaced with the following:

Change in ownership

15(1) A person who acquires a landlord's interest in a residential complex or a rental unit is deemed to be the landlord under each subsisting life lease.

Termination of life lease on mortgage or tax sale or on foreclosure

15(2) Unless the person acquiring a landlord's interest by mortgage sale, tax sale or foreclosure under *The Real Property Act* agrees otherwise, each subsisting life lease is terminated immediately after the interest is acquired.

CHAPITRE 24

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS

(Date de sanction : 30 mai 2023)

SA MAJESTÉ, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Manitoba, édicte :

Modification du c. L130 de la C.P.L.M.

1 La présente loi modifie la Loi sur les baux viagers.

2(1) Les paragraphes 15(1) et (2) sont remplacés par ce qui suit :

Changement de propriété

15(1) La personne qui acquiert l'intérêt du locateur dans un ensemble résidentiel ou une unité locative est réputée être le locateur visé par chaque bail viager en vigueur.

Résiliation du bail viager

15(2) Sauf si la personne qui acquiert l'intérêt du locateur dans le cadre d'une vente hypothécaire, d'une vente pour défaut de paiement des taxes ou d'une forclusion sous le régime de la *Loi sur les biens réels* convient du contraire, chaque bail viager en vigueur est résilié immédiatement après l'acquisition de l'intérêt.

2(2) *Subsection 15(3) is amended, in the part before clause (a), by striking out "clause (2)(a)" and substituting "subsection (2)".*

2(2) *Le passage introductif du paragraphe 15(3) est modifié par substitution, à « de l'alinéa (2)a) », de « du paragraphe (2) ».*

3 *The following is added after section 16 and before the centred heading that follows it:*

3 *Il est ajouté, après l'article 16 mais avant l'intertitre qui lui succède, ce qui suit :*

Reserve fund study

16.1(1) Subject to the regulations, a non-profit landlord of a residential complex must ensure that a reserve fund study is conducted and updated from time to time in accordance with the regulations.

Évaluation du fonds de réserve

16.1(1) Sous réserve des règlements, le locateur sans but lucratif d'un ensemble résidentiel veille à la réalisation d'une évaluation du fonds de réserve et à la mise à jour périodique de l'évaluation en conformité avec les règlements.

Purpose of study

16.1(2) The purpose of the study is to determine the appropriate amount required for the reserve fund based on the estimated cost of replacing or performing major repairs to the assets of the complex.

Objectif

16.1(2) L'évaluation a pour but de déterminer le montant adéquat devant être conservé dans le fonds de réserve pour faire face aux coûts estimatifs du remplacement de biens faisant partie de l'ensemble ou à ceux des travaux de réparations majeurs dont l'ensemble pourrait faire l'objet.

4 *Subsection 18(1) is amended*

4 *Le paragraphe 18(1) est remplacé par ce qui suit :*

(a) by striking out "and" at the end of clause (a) and adding the following after clause (a):

Assemblée annuelle

18(1) Le locateur d'un ensemble résidentiel convoque une assemblée des locataires au plus tard 16 mois après la date d'occupation de l'ensemble et, par la suite, au plus tard six mois suivant la fin de chacun de ses exercices, ou dans le délai supplémentaire qu'accorde le directeur nommé en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, afin :

(a.1) to present any reserve fund study or update conducted under section 16.1 that has not previously been presented to an annual meeting of the tenants; and

a) de présenter les états financiers mentionnés au paragraphe (3);

(b) by adding the following after subclause (b)(i):

(i.1) any reserve fund study or update conducted or to be conducted under section 16.1,

a.1) de présenter toute évaluation du fonds de réserve réalisée au titre de l'article 16.1, ou toute mise à jour d'une évaluation effectuée au titre du même article, n'ayant pas encore été présentée lors d'une assemblée annuelle des locataires;

b) d'entendre les observations des locataires relativement aux états financiers mentionnés au paragraphe (3), aux évaluations du fonds de réserve ou à leurs mises à jour réalisées ou devant être réalisées au titre de l'article 16.1, aux états financiers vérifiés fournis, le cas échéant, en vertu de l'article 18.2 ou à l'exploitation de l'ensemble.

5 *The following is added after subsection 18.2(5):*

Generally accepted accounting principles

18.2(6) The audited financial statements referred to in this section must be prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

5 *Il est ajouté, après le paragraphe 18.2(5), ce qui suit :*

Principes comptables généralement reconnus

18.2(6) Les états financiers vérifiés visés au présent article sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

6 *Section 43 is amended by adding the following after clause (e):*

(e.1) respecting reserve fund studies and updates of those studies, including

- (i) specifying classes of reserve fund studies and updates and classes of non-profit landlords,
- (ii) exempting a class or classes of non-profit landlords from the requirement to ensure a reserve fund study is conducted or updated,
- (iii) prescribing the persons who may conduct any or all classes of reserve fund studies and updates and specifying their qualifications,
- (iv) governing the content of any or all classes of reserve fund studies and updates, the standards that must be observed in conducting them and the time at which they are to be conducted, and
- (v) providing for transitional matters respecting reserve fund studies and updates;

6 *Il est ajouté, après l'alinéa 43e), ce qui suit :*

e.1) prendre des mesures concernant les évaluations du fonds de réserve et leurs mises à jour, notamment :

- (i) désigner différentes catégories d'évaluations et de mises à jour et différentes catégories de locataires sans but lucratif,
- (ii) exempter une ou plusieurs catégories de locataires sans but lucratif de l'obligation de réaliser des évaluations ou leurs mises à jour,
- (iii) désigner les personnes autorisées à réaliser une ou plusieurs catégories d'évaluations ou de mises à jour et prévoir leurs compétences,
- (iv) régir le contenu des évaluations et des mises à jour ou de certaines catégories d'évaluations et de mises à jour, les normes à respecter pour les réaliser et le moment où elles doivent être réalisées,
- (v) prévoir des dispositions transitoires en ce qui concerne les évaluations et leurs mises à jour;

Consequential amendments, C.C.S.M. c. R119

7(1) **The Residential Tenancies Act** is amended by this section.

7(2) Section 68.1 is amended by striking out "clause 15(2)(a)" and substituting "subsection 15(2)".

7(3) Subsection 126.1(1) is amended, in the part before clause (a), by striking out "clause 15(2)(a)" and substituting "subsection 15(2)".

Coming into force — royal assent

8(1) Subject to subsection (2), this Act comes into force on the day it receives royal assent.

Coming into force — proclamation

8(2) Sections 3, 4 and 6 come into force on a day to be fixed by proclamation.

Modification du c. R119 de la C.P.L.M.

7(1) Le présent article modifie la **Loi sur la location à usage d'habitation**.

7(2) L'article 68.1 est modifié par substitution, à « de l'alinéa 15(2)a », de « du paragraphe 15(2) ».

7(3) Le paragraphe 126.1(1) est modifié par substitution, à « de l'alinéa 15(2)a », de « du paragraphe 15(2) ».

Entrée en vigueur — sanction

8(1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

Entrée en vigueur — proclamation

8(2) Les articles 3, 4 et 6 entrent en vigueur à la date fixée par proclamation.