

## Archived version

This version was current for the period set out in the footer below. Any amendment enacted after 11 Dec. 2025 with retroactive effect is not included.

Last amendment included: M.R. 155/2006

## Version archivée

La présente version était à jour pendant la période indiquée en bas de page. Les modifications rétroactives édictées après le 11 déc. 2025 n'y figurent pas.

Dernière modification intégrée : R.M. 155/2006

---

THE LIFE LEASES ACT  
(C.C.S.M. c. L130)

### Life Leases Regulation

---

Regulation 143/99  
Registered September 21, 1999

#### TABLE OF CONTENTS

##### Section

- 1 Definitions
- 2 Barrister or solicitor may act as trustee
- 3 Release of funds
- 4 Non-profit landlord
- 5 Maximum pre-lease payment
- 6 Mortgage term

#### INSURANCE

- 7 Insurance requirements

#### FORMS AND SCHEDULES

- 8 Form of estimate
- 9 Right to cancel
- 10 Pre-lease disclosure by landlord
- 11 Further disclosure by landlord
- 12 Disclosure to assignee
- 13 Annual disclosure
- 14 Minimum font sizes
- 15 Conflict between forms and lease
- 16 Notice of life lease
- 17 Review and recommendation
- 18 Coming into force

---

LOI SUR LES BAUX VIAGERS  
(c. L130 de la C.P.L.M.)

### Règlement sur les baux viagers

---

Règlement 143/99  
Date d'enregistrement : le 21 septembre 1999

#### TABLE DES MATIÈRES

##### Article

- 1 Définitions
- 2 Avocat ou procureur agissant à titre de fiduciaire
- 3 Remise de fonds
- 4 Locateur sans but lucratif
- 5 Montant maximum du paiement antérieur au bail
- 6 Conditions de l'hypothèque

#### ASSURANCE

- 7 Exigences en matière d'assurance

#### FORMULES ET ANNEXES

- 8 Estimation – formule
- 9 Droits d'annulation
- 10 Communication faite par le locateur avant le paiement antérieur au bail
- 11 Communication supplémentaire faite par le locateur
- 12 Communication au cessionnaire
- 13 Communication annuelle
- 14 Corps minimum
- 15 Incompatibilité
- 16 Avis de bail viager
- 17 Révision et recommandation
- 18 Entrée en vigueur

## Schedule

- A Landlord's Estimate of Development Costs
- B Tenant's Right to Cancel
- C Assignee's Right to Cancel
- D Pre-Lease Information Form — Non-Profit Landlord
- E Pre-Lease Information Form — Other than Non-Profit Landlord
- F Entrance Fee Information Form — Non-Profit Landlord
- G Entrance Fee Information Form — Other than Non-Profit Landlord
- H New Complex — Pre-Occupancy Disclosure Form
- I Information Form — Life Lease Tenants in Occupancy
- J Entrance Fee Information Form
- K Financial Disclosure Form
- K.1 Reserve Fund Disclosure Form
- L Refund Fund Disclosure Form
- M Notice of Life Lease

## Annexe

- A Estimation des coûts d'aménagement faite par le locateur
- B Droit d'annulation du locataire
- C Droit d'annulation du cessionnaire
- D Formule de renseignements préalables à la conclusion d'un bail — locateur sans but lucratif
- E Formule de renseignements préalables à la conclusion d'un bail — pour tout autre locateur qu'un locateur sans but lucratif
- F Formule de renseignements concernant les frais d'entrée — locateur sans but lucratif
- G Formule de renseignements concernant les frais d'entrée — pour tout autre locateur qu'un locateur sans but lucratif
- H Formule de communication de renseignements préalable à l'occupation — nouvel ensemble résidentiel
- I Formule de renseignements — locataires voyageurs qui occupent leur unité
- J Formule de renseignements concernant les frais d'entrée
- K Formule de communication de renseignements financiers
- K.1 Formule de communication de renseignements concernant le fonds de réserve
- L Formule de communication de renseignements concernant le fonds de remboursement
- M Avis de bail viager

**Definitions**

**1** In this regulation,

"**Act**" means *The Life Leases Act*; (« *Loi* »)

"**landlord's estimate**" means a landlord's estimate of the development costs of a residential complex. (« estimation faite par le locateur »)

**Barrister or solicitor may act as trustee**

**2** A person who is entitled to carry on in Manitoba the practice or profession of a barrister or solicitor, is required by *The Law Society Act* or the rules under that Act to pay an annual assessment in respect of the professional liability claims fund

**Définitions**

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

« **estimation faite par le locateur** » Estimation des coûts d'aménagement d'un ensemble résidentiel faite par un locateur. ("landlord's estimate")

« **Loi** » *La Loi sur les baux voyageurs*. ("Act")

**Avocat ou procureur agissant à titre de fiduciaire**

**2** La personne qui a le droit, au Manitoba, de pratiquer à titre d'avocat ou de procureur ou d'exercer la profession d'avocat ou de procureur, qui est tenue sous le régime de la *Loi sur la Société du Barreau* ou de ses règles d'application de verser une

established under that Act and is providing legal services to a landlord in respect of the development of a residential complex may, in connection with those services, be appointed under subsection 19(1) of the Act to receive and administer entrance fees in respect of the complex.

### **Release of funds for purchase of land**

**3(1)** For the purpose of clause 21(4)(a) of the Act, if the landlord requests funds from the trustee to purchase the land on which the residential complex is to be located, the trustee may release funds to or for the benefit of the landlord only to the extent necessary to purchase the land and only if the landlord has provided to the trustee one or more statutory declarations confirming that

(a) the landlord has obtained a written opinion, dated not more than 90 days before the date of the landlord's first request for funds, from a member of the Appraisal Institute of Canada holding the accreditation AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) confirming that the costs shown in the landlord's estimate are reasonable costs for developing the complex in accordance with the architectural drawings and specifications for the complex;

(b) the landlord has entered into one or more stipulated price contracts that the declarant believes on reasonable grounds will be sufficient, if performed in accordance with their terms, to complete the construction, rehabilitation or conversion of the complex in accordance with the architectural drawings and specifications for the complex;

(c) the landlord has obtained, in respect of each stipulated price contract referred to in clause (b), a performance bond issued by a corporation authorized to carry on a suretyship business in Manitoba, or one or more irrevocable letters of credit in favour of the landlord, securing the performance of the contract, in an amount not less than 50% of the value of the contract;

(d) the total of the amounts held by the landlord or the trustee for the development of the complex and the amount of any written mortgage commitment obtained by the landlord for the development from an approved lender under the *National Housing Act* (Canada) is not less than the total of

cotisation annuelle à l'égard du fonds d'indemnisation établi en vertu de cette loi et qui fournit des services juridiques à un locateur pour l'aménagement d'un ensemble résidentiel peut, relativement à ces services, être nommée en vertu du paragraphe 19(1) de la *Loi* pour recevoir et administrer les frais d'entrée visant l'ensemble.

### **Remise de fonds — achat d'un bien-fonds**

**3(1)** Pour l'application de l'alinéa 21(4)a) de la *Loi*, si le locateur demande au fiduciaire de lui remettre des fonds afin d'acheter le bien-fonds sur lequel doit se trouver l'ensemble résidentiel, le fiduciaire peut remettre ces fonds au locateur ou à son profit uniquement aux fins d'achat du bien-fonds et seulement si le locateur lui a fourni une ou plusieurs déclarations solennelles confirmant ce qui suit :

a) le locateur a obtenu un avis écrit, daté d'au plus 90 jours précédant la date à laquelle il a fait sa première demande de fonds, provenant d'un membre de l'Institut canadien des évaluateurs titulaire de l'agrément AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) et confirmant que les coûts indiqués dans l'estimation faite par le locateur sont jugés raisonnables aux fins de l'aménagement de l'ensemble conformément aux dessins d'architecture et aux devis d'architecte prévus pour celui-ci;

b) le locateur a conclu un ou plusieurs contrats à prix forfaitaire qui, selon ce que le déclarant a des motifs de croire, seront suffisants, s'ils sont exécutés selon les modalités qu'ils contiennent, aux fins de l'achèvement de la construction, de la réfection ou de la conversion de l'ensemble conformément aux dessins d'architecture et aux devis d'architecte prévus pour celui-ci;

c) le locateur a obtenu, pour chaque contrat à prix forfaitaire que vise l'alinéa b), une garantie de bonne exécution délivrée par une personne morale autorisée à exercer des activités de cautionnement au Manitoba ou une ou plusieurs lettres de crédit irrévocables en sa faveur, lesquels documents garantissent l'exécution du contrat pour un montant n'étant pas inférieur à 50 % de sa valeur;

- (i) the amounts payable under the contracts referred to in clause (b),
  - (ii) any additional development costs specified in the estimate referred to in clause (a), and
  - (iii) any other costs incurred or reasonably expected to be incurred to complete the development of the complex,
- less the amount of money or value of property paid or contributed by the landlord for which the landlord has not been reimbursed and is not seeking reimbursement;

(e) the Department of Environment has provided written confirmation to the landlord

- (i) on the basis of a site investigation report acceptable to the department, that the land has not been found to be contaminated at a level that would prevent or restrict the use of the land for the proposed complex, or
- (ii) if remedial work was required by the department in order for the land to be used for the complex, that the remedial work has been carried out to its satisfaction;

(f) for each entrance fee received, the landlord has fulfilled the conditions of subsection 6(4) of the Act (entrance fees permitted);

(g) the declarant believes on reasonable grounds that

- (i) the landlord has entered into a binding agreement to purchase the land for a price consistent with the estimate referred to in clause (a) and the amount requested is required to complete the purchase,
- (ii) the proposed complex is permitted by the zoning on the land,
- (iii) insurance has been obtained as required by subsection 7(1),
- (iv) there is no condition precedent to the release of funds imposed under a life lease that has not been waived or fulfilled,

d) le total des sommes que détient le locateur ou le fiduciaire pour l'aménagement de l'ensemble et du montant des engagements écrits de prêt hypothécaire que le locateur a obtenus d'un prêteur agréé visé par la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) aux fins de l'aménagement n'est pas inférieur au total :

- (i) des sommes payables en vertu des contrats mentionnés à l'alinéa b),
- (ii) des coûts d'aménagement supplémentaires indiqués dans l'estimation mentionnée à l'alinéa a),
- (iii) des autres coûts engagés ou devant être normalement engagés aux fins de l'achèvement de l'aménagement de l'ensemble,

déduction faite de la somme qu'il a versée ou de la valeur des biens à laquelle il a contribué, selon le cas, et pour lequel montant il n'a pas été remboursé et ne demande aucun remboursement;

e) le ministère de l'Environnement a fourni au locateur une confirmation écrite indiquant, selon le cas :

- (i) sur la base d'un rapport de reconnaissance du sol jugé acceptable par le ministère, qu'il a été conclu que le bien-fonds ne fait pas l'objet d'une contamination qui empêcherait ou restreindrait son utilisation à l'égard de l'ensemble résidentiel projeté,
- (ii) que les ouvrages de correction dont il a ordonné l'exécution afin que le bien-fonds soit utilisé à l'égard de l'ensemble ont été faits à sa convenance;

f) le locateur a rempli les conditions prévues au paragraphe 6(4) de la *Loi* pour tous les frais d'entrée qu'il a reçus;

g) le déclarant a des motifs raisonnables de croire :

- (i) que le locateur a conclu une entente ayant force obligatoire aux fins de l'achat du bien-fonds à un prix conforme à l'estimation visée par l'alinéa a) et que le montant demandé est nécessaire pour que soit parachevé l'achat,

(v) all professional legal work is covered by professional liability insurance, on a claims-made basis, with a minimum coverage of \$1,000,000 per claim or occurrence and \$2,000,000 in the aggregate, and

(vi) any professional services provided by an architect or professional engineer are covered by a professional liability insurance policy that provides a minimum coverage, on a claims-made basis, of

(A) \$250,000. per claim, and \$500,000. in the aggregate for the complex or for each year of the policy, if the total development cost as set out in the landlord's estimate is less than \$1,000,000., and

(B) \$1,000,000. per claim, and \$2,000,000. in the aggregate for the complex or for each year of the policy, in any other case,

or any greater coverage required by the landlord, and the agreement between the landlord and the person providing the services or the contractor responsible for obtaining the services requires that the insurance coverage will be maintained for 24 months after the occupancy date of the complex or for any longer period required by the landlord.

M.R. 187/2000

(ii) que le zonage du bien-fonds autorise l'aménagement de l'ensemble projeté,

(iii) que l'assurance a été obtenue comme l'exige le paragraphe 7(1),

(iv) que toutes les conditions imposées en vertu d'un bail viager avant la remise de fonds ont été remplies ou ont fait l'objet d'une renonciation,

(v) que toutes les activités juridiques professionnelles sont couvertes par une assurance responsabilité civile professionnelle, établie sur la base des réclamations, d'une garantie minimale de 1 000 000 \$ par réclamation ou événement et de 2 000 000 \$ au total,

(vi) que les services professionnels fournis par un architecte ou un ingénieur sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle, établie sur la base des réclamations, d'une garantie minimale correspondant aux montants prévus ci-dessous ou à tout montant supérieur qu'exige le locateur :

(A) 250 000 \$ par réclamation et 500 000 \$ au total pour l'ensemble résidentiel ou pour chaque année d'assurance, si le total des coûts d'aménagement indiqué dans l'estimation faite par le locateur est inférieur à 1 000 000 \$,

(B) 1 000 000 \$ par réclamation et 2 000 000 \$ au total pour l'ensemble résidentiel ou pour chaque année d'assurance, dans les autres cas,

et que l'entente conclue entre le locateur et la personne qui fournit les services ou l'entrepreneur responsable de leur obtention exige que la garantie soit maintenue pendant 24 mois suivant la date d'occupation de l'ensemble ou pendant toute période plus longue qu'exige le locateur.

R.M. 187/2000

**Release of funds for development**

**3(2)** Subject to subsection (3), if the landlord is the registered owner of the land on which the residential complex is to be located, the trustee may release funds to pay for the development of the complex only if the landlord has provided to the trustee

(a) before each release of funds under this subsection, a written request for payment signed by the landlord or, where the landlord is a corporation, an officer of the landlord; and

(b) before the first release of funds under this subsection, one or more statutory declarations confirming

(i) all of the matters set out in clauses (1)(a) to (f) and subclauses (1)(g)(ii) to (vi),

(ii) that the declarant believes on reasonable grounds that

(A) the landlord is the registered owner of the lands on which the complex is or will be located,

(B) the landlord's title to the lands is not subject to any mortgage, other than a mortgage referred to in paragraph (iii)(A) or in subsection 28(1) of the Act, or any registered encumbrance, claim or interest or to any other encumbrance, claim or interest known to the landlord that may prevent or restrict the completion of the proposed development or the occupancy of a rental unit in the complex by a tenant for the term of his or her life lease, and

(C) the landlord has obtained all building permits required to complete the development of the complex or, if a permit will not be issued until one or more conditions have been met, a letter from the local authority responsible for the issuance of the permit confirming that the permit will be issued when the conditions have been met, and

(D) insurance has been obtained as required by section 7, and

(iii) where the landlord has obtained a written mortgage commitment referred to in clause (1)(d), that

**Remise de fonds — aménagement**

**3(2)** Sous réserve du paragraphe (3), si le locateur est le propriétaire inscrit du bien-fonds sur lequel doit se trouver l'ensemble résidentiel, le fiduciaire peut remettre les fonds aux fins du paiement de l'aménagement de l'ensemble seulement si le locateur lui a fourni :

a) avant chaque remise de fonds que vise le présent paragraphe, une demande écrite de paiement signée par le locateur ou, si celui-ci est une personne morale, par un de ses dirigeants;

b) avant la première remise de fonds que vise le présent paragraphe, une ou plusieurs déclarations solennelles confirmant ce qui suit :

(i) les questions énoncées aux alinéas (1)a) à f) et aux sous-alinéas (1)(g)(ii) à (vi),

(ii) le fait que le déclarant a des motifs raisonnables de croire :

(A) que le locateur est le propriétaire inscrit du bien-fonds sur lequel l'ensemble se trouve ou se trouvera,

(B) que le titre du locateur relatif au bien-fonds ne fait pas l'objet d'une hypothèque, à l'exception de celle que vise la division (iii)(A) ou le paragraphe 28(1) de la *Loi*, d'un grèvement, d'une réclamation ou d'un intérêt enregistré contre une propriété ou de tout autre grèvement, réclamation ou intérêt dont le locateur a connaissance et qui peut empêcher ou restreindre l'achèvement de l'aménagement projeté ou l'occupation, par un locataire, d'une unité locative de l'ensemble pendant le terme de son bail viager,

(C) que le locateur a obtenu tous les permis de construire nécessaires à l'achèvement de l'aménagement de l'ensemble ou, lorsqu'un permis n'est pas délivré tant qu'une ou plusieurs conditions n'ont pas été remplies, qu'il a obtenu une lettre des autorités locales responsables de la délivrance du permis dans laquelle il est confirmé que le permis sera délivré au moment où ces conditions seront remplies,

(D) que l'assurance a été obtenue comme l'exige l'article 7,

(A) any mortgage required as a condition of the commitment has been registered, and

(B) the declarant is not aware of any condition of the commitment that has not been and cannot be satisfied;

(c) before each release of funds under this subsection, a statutory declaration confirming that the amount requested to be paid will be used to pay, or to reimburse the landlord for the payment of,

(i) all or any part of an amount certified in a certificate of payment issued by a registered architect or other qualified payment certifier, with whom the landlord has contracted for the purpose of certifying payments to be made under the contract or contracts referred to in clause (1)(b), or

(ii) any other development cost of the complex that is supported by a bona fide invoice;

(d) before the second and each subsequent release of funds to a landlord under this subsection, a statutory declaration confirming that, after payment of the amount requested, the total of the amounts then held by the landlord or trustee to pay for the development of the complex, together with all amounts remaining to be advanced under a written mortgage commitment referred to clause (1)(d), will be sufficient to pay all remaining costs incurred or reasonably expected to be incurred to complete the development.

### **Release of funds where development completed 3(3)**

Where a landlord has not requested the trustee to release funds before the occupancy date of the residential complex, the trustee may release funds to reimburse the landlord for the development costs of the complex only if the landlord has provided to the trustee

(iii) si le locateur a obtenu un engagement écrit de prêt hypothécaire mentionné à l'alinéa (1)d) :

(A) le fait que les hypothèques exigées à titre de condition de l'engagement ont été enregistrées,

(B) le fait que le déclarant n'a pas connaissance de conditions de l'engagement qui n'ont pas été remplies et qui ne peuvent l'être;

c) avant chaque remise de fonds que vise le présent paragraphe, une déclaration solennelle confirmant que les sommes devant être versées seront utilisées aux fins du paiement de l'un des montants suivants au locateur ou de son remboursement à celui-ci :

(i) la totalité ou une partie d'un montant confirmé dans un certificat de paiement que délivre un architecte agréé ou tout autre certificateur de paiement compétent avec lequel le locateur a contracté pour que soient certifiés les paiements qui doivent être faits en vertu du ou des contrats visés par l'alinéa (1)b),

(ii) les autres frais d'aménagement de l'ensemble confirmés par une facture véritable;

d) avant les remises de fonds subséquentes à un locateur visées par le présent paragraphe, une déclaration solennelle confirmant qu'après le paiement des sommes demandées, le total des sommes détenues par le locateur ou le fiduciaire aux fins du paiement de l'aménagement de l'ensemble ainsi que les sommes qui restent à être avancées en vertu d'un engagement écrit de prêt hypothécaire mentionné à l'alinéa (1)d) suffiront à payer les frais restants qui sont engagés ou qui doivent normalement l'être pour l'achèvement de l'aménagement.

### **Remise de fonds — fin de l'aménagement 3(3)**

Lorsque le locateur n'a pas demandé au fiduciaire de lui remettre des fonds avant la date d'occupation de l'ensemble résidentiel, le fiduciaire peut les lui remettre afin de le rembourser des frais d'aménagement de l'ensemble, seulement si le locateur lui a fourni :

(a) before each release of funds under this subsection, a written request for payment signed by the landlord or, where the landlord is a corporation, by an officer of the landlord; and

(b) one or more statutory declarations confirming all of the matters set forth in clauses (1)(e) and (f), subclauses (1)(g)(ii), (iv), (v) and (vi) and paragraphs (2)(b)(ii)(A), (B) and (D).

#### **Reasonable belief**

**3(4)** For the purpose of subsections (1) to (3), a person's belief is based on reasonable grounds if it is based on a written opinion or confirmation provided by a person qualified to provide that opinion or confirmation.

#### **Statutory declaration**

**3(5)** Each statutory declaration referred to in subsections (1) to (3) must be signed by the landlord or, if the landlord is a corporation, by an officer of the landlord with the approval by resolution of its board of directors of the statements made in the declaration.

#### **Non-profit landlord**

**4(1)** For the purpose of clause (b) of the definition "non-profit landlord" in subsection 1(1) of the Act, the articles of incorporation of the corporation must provide that

(a) the corporation shall be carried on without the purpose of gain for its members and any profits or other accretions to the corporation shall be used in promoting its objects;

(b) no part of the income of the corporation may be payable to or otherwise available for the personal benefit of any member of the corporation;

(c) the directors shall serve as directors and officers without remuneration, and no director shall directly or indirectly receive any profit from a position as director or officer; provided that a director may be paid reasonable expenses incurred in the performance of duties; and

(d) upon the dissolution of the corporation and after the payment of all debts and liabilities, its remaining property shall be distributed or disposed of to charitable organizations which carry on their work solely in Canada or non-profit organizations having similar objectives and being bound by similar restrictions.

a) avant chaque remise de fonds que vise le présent paragraphe, une demande écrite de paiement signée par lui ou, si le locateur est une personne morale, par un de ses dirigeants;

b) une ou plusieurs déclarations solennelles confirmant les questions énoncées aux alinéas (1)e) et f), aux sous-alinéas (1)g)(ii), (iv), (v) et (vi) et aux divisions (2)b)(ii)(A), (B) et (D).

#### **Croyance raisonnable**

**3(4)** Pour l'application des paragraphes (1) à (3), la croyance qu'a une personne est fondée sur des motifs raisonnables si elle repose sur des confirmations ou des avis écrits fournis par une personne compétente.

#### **Déclarations solennelles**

**3(5)** Les déclarations solennelles que visent les paragraphes (1) à (3) sont signées par le locateur; si le locateur est une personne morale, elles sont signées par un de ses dirigeants après que le conseil d'administration du locateur a approuvé par résolution le contenu des déclarations.

#### **Locateur sans but lucratif**

**4(1)** Pour l'application de l'alinéa b) de la définition de « locateur sans but lucratif », au paragraphe 1(1) de la *Loi*, les statuts constitutifs de la personne morale prévoient ce qui suit :

a) la personne morale exerce son activité sans que ses membres en tirent profit sur le plan pécuniaire et tout bénéfice ou autre accroissement réalisé par la personne morale est consacré à l'avancement de ses objets;

b) le revenu de la personne morale ne peut d'aucune manière être destiné au bénéfice personnel d'un de ses membres;

c) les administrateurs agissent à titre d'administrateurs et de dirigeants sans être rémunérés et ne peuvent recevoir directement ou indirectement un avantage financier en raison de leur poste; ils peuvent toutefois être remboursés pour les dépenses raisonnables qu'ils ont engagées dans l'exercice de leurs fonctions;

d) à la dissolution de la personne morale et après le paiement de toutes ses dettes, le reliquat de ses biens est distribué ou aliéné au profit d'œuvres de bienfaisance qui exercent leurs activités uniquement au Canada ou d'organismes sans but lucratif qui ont un objet et des restrictions semblables.

#### **Application of subsection (1)**

**4(2)** Subsection (1) does not apply to a landlord of a residential complex who, before the coming into force of the Act, has entered into a life lease in respect of the complex.

#### **Maximum pre-lease payment**

**5** For the purpose of subsection 6(3) of the Act, the total of the pre-lease payments that a landlord may receive or permit a trustee to receive from a tenant after the Act comes into force is \$1,000.

#### **Mortgage term**

**6** A mortgage referred to in clause 28(1)(a) of the Act must include the following provision in the box titled "Additional Provisions" on the mortgage form prescribed by the *Real Property Act Forms Regulation*, Manitoba Regulation 281/87:

"This mortgage secures the refundable portions of tenants' entrance fees as required by clause 28(2)(b) of *The Life Leases Act*."

#### **Application du paragraphe (1)**

**4(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas au locateur d'un ensemble résidentiel qui, avant l'entrée en vigueur de la *Loi*, a conclu un bail viager à l'égard de l'ensemble.

#### **Montant maximum du paiement antérieur au bail**

**5** Pour l'application du paragraphe 6(3) de la *Loi*, le total des paiements antérieurs au bail qu'un locateur peut recevoir d'un locataire ou permettre à un fiduciaire de recevoir de cette personne après l'entrée en vigueur de la *Loi* est de 1 000 \$.

#### **Conditions de l'hypothèque**

**6** La disposition suivante de l'hypothèque que vise l'alinéa 28(1)a) de la *Loi* doit être énoncée dans la case « Conditions supplémentaires » de la formule d'hypothèque prescrite par le *Règlement sur les formules d'application de la Loi*, R.M. 281/87 :

« La présente hypothèque garantit les parties remboursables des frais d'entrée des locataires, conformément à l'alinéa 28(2)b) de la *Loi sur les baux viagers*. »

### INSURANCE

#### **General liability insurance**

**7(1)** A landlord must obtain, before receiving any funds from the trustee for the development of a residential complex, and must maintain throughout the development and operation of the complex, general liability insurance for not less than \$2,000,000. per claim or occurrence.

### ASSURANCE

#### **Assurance responsabilité civile**

**7(1)** Avant de recevoir des fonds du fiduciaire aux fins de l'aménagement d'un ensemble résidentiel, le locateur doit obtenir et maintenir, pendant l'aménagement et l'exploitation de l'ensemble, une assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$ par réclamation ou événement.

**Insurance during development**

**7(2)** Before receiving any funds under subsection 3(2) from a trustee for the development of a residential complex, the landlord must obtain, or ensure that each contractor providing goods or services under a contract referred to in clause 3(1)(b) obtains

- (a) general liability insurance for not less than \$2,000,000. per claim or occurrence;
- (b) all risk builder's risk property insurance for not less than the total of the amounts payable to the contractor under the contract; and
- (c) comprehensive boiler and machinery insurance providing replacement cost coverage for the boilers, pressure vessels and other equipment and machinery supplied by the contractor.

**Duration of coverage**

**7(3)** The landlord must ensure that insurance obtained to satisfy the requirements of subsection (2) is maintained until insurance meeting the requirements of subsection (4) comes into effect.

**Property and other insurance**

**7(4)** The landlord of a residential complex must obtain, before the occupancy date of the complex, and must maintain throughout the operation of the complex by the landlord,

- (a) all risk property insurance providing replacement cost coverage for the complex; and
- (b) comprehensive boiler and machinery insurance providing replacement cost coverage for the boilers, pressure vessels and other equipment and machinery of the complex.

**Assurance — période d'aménagement**

**7(2)** Avant de recevoir des fonds du fiduciaire en vertu du paragraphe 3(2) aux fins de l'aménagement d'un ensemble résidentiel, le locateur doit obtenir ou faire en sorte que chaque entrepreneur qui fournit des biens ou des services en vertu d'un contrat visé par l'alinéa 3(1)b obtienne :

- a) une assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$ par réclamation ou événement;
- b) une assurance tous risques chantier d'un montant non inférieur au total des sommes payables à l'entrepreneur en vertu du contrat;
- c) une assurance tous risques contre le bris des machines qui prévoit une assurance valeur à neuf pour l'équipement et le matériel que fournit l'entrepreneur, notamment les chaudières et les appareils à pression.

**Durée de la garantie**

**7(3)** Le locateur fait en sorte que l'assurance qu'il a obtenue afin d'observer les exigences du paragraphe (2) soit maintenue jusqu'à ce que prenne effet la police d'assurance conforme aux exigences du paragraphe (4).

**Assurance des biens et autres assurances**

**7(4)** Le locateur d'un ensemble résidentiel doit obtenir, avant la date d'occupation de l'ensemble, et maintenir pendant l'exploitation de celui-ci :

- a) une assurance tous risques des biens qui prévoit une assurance valeur à neuf pour l'ensemble;
- b) une assurance tous risques contre le bris des machines qui prévoit une assurance valeur à neuf pour l'équipement et le matériel de l'ensemble, notamment les chaudières et les appareils à pression.

**Insurance to be obtained by existing landlords**

**7(5)** Subsections (1) to (4) do not apply to a landlord of a residential complex who has entered into a life lease in respect of the complex before the coming into force of the Act, but such a landlord must obtain the insurance coverage described in subsections (1) and (4) by the end of the 18th month that follows the coming into force of the Act.

**Interest of tenants**

**7(6)** The landlord of a residential complex must ensure that

(a) the tenants of the complex who have paid an entrance fee are added as additional insured under the general liability insurance obtained to satisfy the requirements of subsection (1) and (5);

(b) if there is a mortgage securing all or part of tenants' entrance fees, the mortgagee is added as a mortgagee, subject to the standard mortgage clause, to the property insurance required by clause (4)(a) and subsection (5);

(c) if the landlord has entered into a life lease in respect of the complex before the coming into force of the Act and there is no mortgage securing tenants' entrance fees, the tenants of the complex who have paid an entrance fee are named as loss payees under the property insurance required by subsection (5); and

(d) the insurance coverage is provided by an insurer or insurers licensed to underwrite insurance in Manitoba.

**Assurance — locataires actuels**

**7(5)** Les paragraphes (1) à (4) ne s'appliquent pas au locateur d'un ensemble résidentiel qui a conclu un bail viager à l'égard de l'ensemble avant l'entrée en vigueur de la *Loi*. Le locateur en question doit toutefois obtenir la protection visée par les paragraphes (1) et (4) au plus tard à la fin du 18<sup>e</sup> mois qui suit l'entrée en vigueur de la *Loi*.

**Intérêt des locataires**

**7(6)** Le locateur d'un ensemble résidentiel fait en sorte :

a) que les locataires de l'ensemble qui ont payé des frais d'entrée soient garantis à titre d'assurés supplémentaires en vertu de l'assurance responsabilité civile obtenue aux fins de l'observation des exigences des paragraphes (1) et (5);

b) lorsqu'une hypothèque garantit la totalité ou une partie des frais d'entrée des locataires, que le créancier hypothécaire soit garanti à ce titre, sous réserve de la clause type relative aux garanties hypothécaires, en vertu de l'assurance des biens qu'exigent l'alinéa (4)a) et le paragraphe (5) respectivement;

c) lorsqu'il a conclu un bail viager à l'égard de l'ensemble avant l'entrée en vigueur de la *Loi* et qu'aucune hypothèque ne garantisse les frais d'entrée des locataires, que les locataires de l'ensemble qui ont payé des frais d'entrée soient nommés à titre de bénéficiaires en vertu de l'assurance des biens qu'exige le paragraphe (5);

d) que la protection soit fournie par un ou des assureurs autorisés à souscrire de l'assurance au Manitoba.

## FORMS AND SCHEDULES

**Form of estimate**

**8** The landlord's estimate must be in the form set out in Schedule A to this regulation.

## FORMULES ET ANNEXES

**Estimation — formule**

**8** L'estimation faite par le locateur est rédigée au moyen de la formule prévue à l'annexe A du présent règlement.

**Tenant's right to cancel**

**9(1)** The statement of cancellation rights to be provided to a tenant under section 10 of the Act

- (a) if included in the life lease, must be located on the first page of the lease;
- (b) if not included in the life lease, must be given to the tenant after the tenant is given
  - (i) the form of life lease or offer to lease, and
  - (ii) the information required to be given to the tenant under section 11;
- (c) must contain the wording set out in Schedule B and the name, address and, if applicable, the fax number of the landlord to which the tenant may deliver or send a notice of cancellation;
- (d) must show the heading in not less than 12-point bold type and the remaining information in not less than 11-point type; and
- (e) if not included in the life lease, may include a provision for the tenant to acknowledge receipt of the statement of cancellation rights on a duplicate copy.

**Assignee's right to cancel**

**9(2)** The statement of cancellation rights to be provided to the assignee of a life lease under subsection 11(7) of the Act

- (a) must be given to the tenant after the tenant is given the form of assignment together with a copy of the lease to be assigned and the information required to be given to him or her by section 12;
- (b) must include the wording set out in Schedule C and the name, address and, if applicable, the fax number of the landlord and of the assignor to which the tenant may deliver or send a notice of cancellation;
- (c) must show the heading in not less than 12-point bold type and the remaining information in not less than 11-point type; and

**Locataire — droits d'annulation**

**9(1)** Les conditions suivantes s'appliquent à la déclaration concernant les droits d'annulation du bail qui doit être remise au locataire en vertu de l'article 10 de la *Loi* :

- a) si elle est incluse dans le bail viager, la déclaration figure sur la première page du bail;
- b) si elle n'est pas incluse dans le bail viager, la déclaration est remise au locataire après que celui-ci a reçu :
  - (i) la formule de bail viager ou d'offre de bail,
  - (ii) les renseignements qui doivent lui être fournis en vertu de l'article 11;
- c) la déclaration est rédigée conformément au libellé prévu à l'annexe B et indique le nom du locateur ainsi que son adresse et, le cas échéant, le numéro de télécopieur où le locataire peut expédier ou envoyer l'avis d'annulation;
- d) la déclaration porte un titre en caractères gras d'au moins 12 points typographiques et contient le reste des renseignements en caractères d'au moins 11 points typographiques;
- e) si elle n'est pas incluse dans le bail viager, la déclaration peut contenir une disposition à l'intention du locataire pour que celui-ci accuse réception de la déclaration dans un double.

**Cessionnaire — droits d'annulation**

**9(2)** Les conditions suivantes s'appliquent à la déclaration concernant les droits d'annulation qui doit être remise au cessionnaire d'un bail viager en vertu du paragraphe 11(7) de la *Loi* :

- a) la déclaration est remise au locataire après que celui-ci a reçu la formule de cession et une copie du bail devant être cédé ainsi que les renseignements qui doivent lui être fournis en vertu de l'article 12;
- b) la déclaration est rédigée conformément au libellé prévu à l'annexe C et indique le nom du locateur et du cédant ainsi que leur adresse et, le cas échéant, le numéro de télécopieur où le locataire peut expédier ou envoyer un avis d'annulation;

(d) may include a provision for the tenant to acknowledge receipt of the statement of cancellation rights on a duplicate copy.

#### **Pre-lease disclosure by landlord**

**10** Before receiving or permitting a trustee to receive a pre-lease payment from a prospective tenant, the landlord must

- (a) complete the form set out in Schedule D and give it to the tenant, if the landlord is a non-profit landlord; and
- (b) complete the form set out in Schedule E and give it to the tenant, in any other case.

#### **Further disclosure by landlord**

**11(1)** Before receiving a life lease or offer to lease signed by a tenant and before receiving or permitting a trustee to receive an entrance fee from a tenant, the landlord must

- (a) in the case of a non-profit landlord, complete the form set out in Schedule F and give it to the tenant; and
- (b) in any other case, complete the form set out in Schedule G and give it to the tenant.

#### **Additional information to be disclosed before occupancy date**

**11(2)** If a form referred to in subsection (1) is required to be given to a tenant in respect of a residential complex before the occupancy date of the complex, the landlord must complete and include with that form the form set out in Schedule H.

#### **Application of subsection (1)**

**11(3)** Subsection (1) does not apply to a landlord in respect of a life lease of a rental unit in a residential complex if the landlord has entered into a life lease in respect of any rental unit in the complex before the coming into force of the Act.

c) la déclaration porte un titre en caractères gras d'au moins 12 points typographiques et contient le reste des renseignements en caractères d'au moins 11 points typographiques;

d) la déclaration peut contenir une disposition à l'intention du locataire pour que celui-ci accuse réception de la déclaration dans un double.

#### **Communication faite par le locateur avant le paiement antérieur au bail**

**10** Avant de recevoir d'un locataire éventuel un paiement antérieur au bail ou de permettre à un fiduciaire de recevoir un tel paiement, le locateur :

- a) remplit la formule prévue à l'annexe D et la remet au locataire, s'il est un locateur sans but lucratif;
- b) remplit la formule prévue à l'annexe E et la remet au locataire, dans les autres cas.

#### **Communication supplémentaire faite par le locateur**

**11(1)** Avant de recevoir un bail viager ou une offre de bail signé par un locataire et avant de recevoir des frais d'entrée d'un locataire ou de permettre à un fiduciaire de recevoir de tels frais, le locateur :

- a) remplit la formule prévue à l'annexe F et la remet au locataire, s'il est un locateur sans but lucratif;
- b) remplit la formule prévue à l'annexe G et la remet au locataire, dans les autres cas.

#### **Renseignements supplémentaires**

**11(2)** Si une formule visée par le paragraphe (1) doit être remise à un locataire à l'égard d'un ensemble résidentiel avant la date d'occupation de l'ensemble, le locateur remplit la formule prévue à l'annexe H et la joint à la formule qu'il doit remettre.

#### **Application du paragraphe (1)**

**11(3)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas au locateur qui a conclu avant l'entrée en vigueur de la Loi un bail viager à l'égard d'une unité locative située dans un ensemble résidentiel.

**Disclosure requirement where subsection 11(1) does not apply**

**11(4)** Where subsection (1) does not apply to a life lease in respect of a residential complex because of subsection (3), the landlord must

(a) for each life lease in respect of the complex entered into before the coming into force of the Act,

(i) complete the form set out in Schedule I and give it to the tenant by the end of the third month following the coming into force of the Act, and

(ii) if requested by the tenant, complete the form set out in Schedule J and give it to the tenant within 14 days after the request is made to the landlord; and

(b) for each life lease in respect of the complex to be entered into after the coming into force of the Act, complete the form set out in Schedule J and give it to the tenant before entering into the lease or receiving or permitting a trustee to receive an entrance fee from the tenant.

**Disclosure to assignee**

**12** Before consenting to an assignment of a life lease, the landlord must ensure that the assignee is given the information that the landlord would, if the landlord were receiving a life lease or offer to lease signed by the assignee at the time of receiving the assignment agreement, have been required by section 11 to give to him or her.

**Annual disclosure**

**13** The notice of a meeting referred to in section 18 of the Act must include

(a) a completed copy of the form set out in Schedule K;

(b) a completed copy of the form set out in Schedule K.1 for each reserve fund maintained by a non-profit landlord; and

(c) a completed copy of the form set out in Schedule L, if the landlord has established a refund fund.

M.R. 155/2006

**Exigences en matière de communication**

**11(4)** Lorsque le paragraphe (1) ne s'applique pas à un bail viager conclu à l'égard d'un ensemble résidentiel en raison de la disposition prévue au paragraphe (3), le locateur :

a) pour chaque bail viager conclu à l'égard de l'ensemble avant l'entrée en vigueur de la *Loi* :

(i) remplit la formule prévue à l'annexe I et la remet au locataire au plus tard à la fin du troisième mois suivant l'entrée en vigueur de la *Loi*,

(ii) si le locataire le lui demande, remplit la formule prévue à l'annexe J et la lui remet dans les 14 jours suivant la date à laquelle la demande lui est présentée;

b) pour chaque bail viager qui doit être conclu à l'égard de l'ensemble après l'entrée en vigueur de la *Loi*, remplit la formule prévue à l'annexe J et la remet au locataire avant de conclure le bail ou de recevoir des frais d'entrée du locataire ou de permettre à un fiduciaire de recevoir de tels frais.

**Communication au cessionnaire**

**12** Avant de consentir à la cession d'un bail viager, le locateur fait en sorte que le cessionnaire reçoive les renseignements qu'il aurait été tenu de lui fournir en vertu de l'article 11 s'il avait reçu un bail viager ou une offre de bail signé par le cessionnaire au moment de la réception du contrat de cession.

**Communication annuelle**

**13** L'avis d'assemblée que vise l'article 18 de la *Loi* comprend :

a) une copie dûment remplie de la formule prévue à l'annexe K;

b) une copie dûment remplie de la formule prévue à l'annexe K.1 à l'égard de chaque fonds de réserve maintenu par un locateur sans but lucratif;

c) une copie dûment remplie de la formule prévue à l'annexe L, si le locateur a constitué un fonds de remboursement.

R.M. 155/2006

**Minimum font sizes**

**14(1)** Subject to subsection (2), all information on a form given to a tenant pursuant to the provisions of section 10, 11 or 13 must be shown in not less than 11-point type.

**Minimum font size — Schedule I**

**14(2)** All information on a form given to a tenant pursuant to subclause 11(4)(a)(i) must be shown in not less than 12-point type.

**Conflict between forms and lease**

**15** Where information provided to a tenant on a form required by the Act or the regulation to be given to the tenant conflicts with any provision of the tenant's life lease, the information so provided prevails over the provision of the lease unless the tenant elects by written notice to the landlord to rely on the provision of the lease despite the conflict.

**Notice of life lease**

**16** The form of notice in Schedule M is prescribed for the purposes of sections 36 and 50 of the Act.

**Review and recommendation**

**17** Not later than December 31, 2002, the minister shall

(a) review the effectiveness of the operation of this regulation, including consulting with such persons affected by it as the minister considers appropriate; and

(b) if the minister deems it necessary, amend, continue or repeal the regulation.

**Coming into force**

**18** This regulation comes into force on the day *The Life Leases and Consequential Amendments Act* (S.M. 1998, c. 42) comes into force.

September 17, 1999  
17 septembre 1999

**Minister of Consumer and Corporate Affairs/  
La ministre de la Consommation et des Corporations,**

Shirley Render

**Corps minimum**

**14(1)** Sous réserve du paragraphe (2), les renseignements qui sont indiqués dans une formule remise à un locataire en vertu de l'article 10, 11 ou 13 sont imprimés en caractères d'au moins 11 points typographiques.

**Corps minimum — annexe I**

**14(2)** Les renseignements qui sont indiqués dans la formule remise à un locataire en vertu du sous-alinéa 11(4)a)(i) sont imprimés en caractères d'au moins 12 points typographiques.

**Incompatibilité**

**15** Les renseignements qui sont fournis à un locataire dans une formule qui doit lui être remise en vertu de la *Loi* ou du présent règlement l'emportent sur les dispositions incompatibles du bail viager du locataire sauf si celui-ci choisit, au moyen d'un avis écrit remis au locateur, d'invoquer les dispositions du bail.

**Avis de bail viager**

**16** La formule d'avis visée par l'annexe M est prévue aux fins d'application des articles 36 et 50 de la *Loi*.

**Révision et recommandation**

**17** Au plus tard le 31 décembre 2002, le ministre :

a) revoit l'efficacité du présent règlement et consulte à ce sujet les personnes dont l'opinion lui paraît utile;

b) s'il le juge à propos, modifie, proroge ou abroge le règlement.

**Entrée en vigueur**

**18** Le présent règlement entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la *Loi sur les baux viagers et modifications corrélatives*, c. 42 des *L.M.* 1998.

## SCHEDULES

## ANNEXES

## Schedule

A	Landlord's Estimate of Development Costs
B	Tenant's Right to Cancel
C	Assignee's Right to Cancel
D	Pre-Lease Information Form — Non-Profit Landlord
E	Pre-Lease Information Form — Other than Non-Profit Landlord
F	Entrance Fee Information Form — Non-Profit Landlord
G	Entrance Fee Information Form — Other than Non-Profit Landlord
H	New Complex — Pre-Occupancy Disclosure Form
I	Information Form — Life Lease Tenants in Occupancy
J	Entrance Fee Information Form
K	Financial Disclosure Form
K.1	Reserve Fund Disclosure Form
L	Refund Fund Disclosure Form
M	Notice of Life Lease

## Annexe

A	Estimation des coûts d'aménagement faite par le locateur
B	Droit d'annulation du locataire
C	Droit d'annulation du cessionnaire
D	Formule de renseignements préalables à la conclusion d'un bail — locateur sans but lucratif
E	Formule de renseignements préalables à la conclusion d'un bail — pour tout autre locateur qu'un locateur sans but lucratif
F	Formule de renseignements concernant les frais d'entrée — locateur sans but lucratif
G	Formule de renseignements concernant les frais d'entrée — pour tout autre locateur qu'un locateur sans but lucratif
H	Formule de communication de renseignements préalable à l'occupation — nouvel ensemble résidentiel
I	Formule de renseignements — locataires voyageurs qui occupent leur unité
J	Formule de renseignements concernant les frais d'entrée
K	Formule de communication de renseignements financiers
K.1	Formule de communication de renseignements concernant le fonds de réserve
L	Formule de communication de renseignements concernant le fonds de remboursement
M	Avis de bail viager