



# MANITOBA

## THE LIFE LEASES ACT

C.C.S.M. c. L130

## LOI SUR LES BAUX VIAGERS

c. L130 de la *C.P.L.M.*

As of 2019-07-18, this is the most current version available. It is current for the period set out in the footer below.

Le texte figurant ci-dessous constitue la codification la plus récente en date du 2019-07-18. Son contenu était à jour pendant la période indiquée en bas de page.

**LEGISLATIVE HISTORY*****The Life Leases Act***, C.C.S.M. c. L130**Enacted by**

SM 1998, c. 42

**Amended by**

SM 2000, c. 35, s. 13

SM 2005, c. 14, s. 1 to 6

SM 2009, c. 10, s. 101

SM 2010, c. 33, s. 34

SM 2013, c. 11, s. 74

**Proclamation status (for provisions in force by proclamation)**

whole Act: in force on 1 Dec 1999 (Man. Gaz. 14 Aug 1999)

s. 2(2) and (3) and 4(1): in force on 1 Oct 2006 (Man. Gaz.: 26 Aug 2006)

in force on 30 Jun 2010 (Man. Gaz.: 10 Jul 2010)

in force on 29 Mar 2014 (Man. Gaz.: 29 Mar 2014)

**HISTORIQUE*****Loi sur les baux viagers***, c. L130 de la C.P.L.M.**Édictée par**

L.M. 1998, c. 42

**Modifiée par**

L.M. 2000, c. 35, art. 13

L.M. 2005, c. 14, art. 1 à 6

L.M. 2009, c. 10, art. 101

L.M. 2010, c. 33, art. 34

L.M. 2013, c. 11, art. 74

**État des dispositions qui entrent en vigueur par proclamation**l'ensemble de la Loi : en vigueur le 1<sup>er</sup> déc. 1999 (Gaz. du Man. : 14 août 1999)par. 2(2) et (3) et 4(1) : en vigueur le 1<sup>er</sup> oct. 2006 (Gaz. du Man. :  
26 août 2006)

en vigueur le 30 juin 2010 (Gaz. du Man. : 10 juill. 2010)

en vigueur le 29 mars 2014 (Gaz. du Man. : 29 mars 2014)

**CHAPTER L130**

**THE LIFE LEASES ACT**

**TABLE OF CONTENTS**

**Section**

**PART 1**

**INTERPRETATION AND APPLICATION**

- 1 Definitions and interpretation
- 2 General application
- 3 Restriction or waiver of application void
- 4 Residential complex on leased land prohibited

**PART 2**

**PAYMENTS AND DISCLOSURE**

- 5 Permitted payments
- 6 Pre-lease payments and entrance fees
- 7 Acknowledgement of receipt
- 8 Pre-lease payments
- 9 Entrance fees
- 10 Cancellation rights
- 11 Permitted assignment of life leases
- 12 Cooling-off period: assignee
- 13 Failure to give possession
- 14 Notice of possession date
- 15 Change in ownership

**PART 3**

**RESERVE FUNDS, INSURANCE AND ANNUAL REPORTING**

- 16 Reserve fund for non-profit landlord
- 17 Insurance
- 18 Annual meeting
- 18.1 Tenant representation at board meetings
- 18.2 Meaning of "majority of tenants"

**CHAPITRE L130**

**LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

**TABLE DES MATIÈRES**

**Article**

**PARTIE 1**

**DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION**

- 1 Définitions et champ d'application
- 2 Application générale
- 3 Restriction ou renonciation nulle
- 4 Emplacement des ensembles résidentiels

**PARTIE 2**

**PAIEMENTS ET COMMUNICATION**

- 5 Paiements autorisés
- 6 Paiements antérieurs au bail et frais d'entrée
- 7 Reçu
- 8 Paiements antérieurs au bail
- 9 Frais d'entrée
- 10 Droits d'annulation
- 11 Cession permise de baux viagers
- 12 Période d'attente du cessionnaire
- 13 Omission de donner possession de l'unité locative
- 14 Avis concernant la date de possession
- 15 Changement de propriété

**PARTIE 3**

**FONDS DE RÉSERVE, ASSURANCE ET RAPPORT ANNUEL**

- 16 Maintien d'un fonds de réserve par le locateur sans but lucratif
- 17 Assurance
- 18 Assemblée annuelle
- 18.1 Représentation des locataires aux réunions du conseil d'administration
- 18.2 Sens de « majorité de locataires »

<p>PART 4 TRUSTEES AND REFUNDABLE ENTRANCE FEES</p>	<p>PARTIE 4 FIDUCIAIRES ET FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES</p>
<p>APPOINTMENT AND QUALIFICATIONS OF TRUSTEES</p>	<p>NOMINATION DES FIDUCIAIRES ET QUALITÉS REQUISES</p>
19 Appointment of trustee	19 Nomination d'un fiduciaire
20 Qualifications of trustee	20 Qualités requises
<p>INITIAL TENANTS' ENTRANCE FEES</p>	<p>FRAIS D'ENTRÉE DES PREMIERS LOCATAIRES</p>
21 Entrance fee paid to trustee	21 Frais d'entrée versés au fiduciaire
<p>REFUNDABLE ENTRANCE FEES AND THE REFUND FUND</p>	<p>FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES ET FONDS DE REMBOURSEMENT</p>
22 Minimum refundable	22 Montant minimal remboursable
23 Refund fund	23 Fonds de remboursement
24 Priority for refunds	24 Priorité des remboursements
25 Use of excess funds	25 Utilisation de l'excédent
26 Limitation	26 Restriction
27 "Fully funded" refund fund	27 Provisionnement intégral du fonds de remboursement
<p>MORTGAGE SECURITY</p>	<p>GARANTIE HYPOTHÉCAIRE</p>
28 Requirement for mortgage	28 Hypothèque obligatoire
29 Increase in entrance fees	29 Augmentation des frais d'entrée
30 Mortgage discharged	30 Mainlevée d'hypothèque
<p>DEFAULT</p>	<p>DÉFAUT</p>
31 Demand by trustee	31 Demande formelle du fiduciaire
32 Distribution of refund fund	32 Distribution du fonds de remboursement
33 Surplus on mortgage sale	33 Surplus
<p>PART 5 GENERAL PROVISIONS</p>	<p>PARTIE 5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>
34 Non-profit landlord limited to one residential complex	34 Nombre d'ensembles résidentiels du locateur sans but lucratif
35 Right of first refusal	35 Droit de premier refus
36 Notice of life lease filed against the land	36 Avis de bail viager déposé à l'égard du bien-fonds
37 Investment by landlord	37 Placements du locateur
37.1 Payment of shortfall as a rent increase	37.1 Paiement du manque à gagner à titre d'augmentation de loyer

OFFENCES AND PENALTIES	INFRACTIONS ET PEINES
38 Offences and penalties	38 Infractions et peines
NOTICE AND MISCELLANEOUS	AVIS ET DISPOSITIONS DIVERSES
39 Giving of notices	39 Remise d'avis
40 Substantial compliance	40 Observation quant à l'essentiel
41 Certificate of director as proof	41 Admissibilité en preuve du certificat du directeur
REGULATIONS	RÈGLEMENTS
42 Regulations by L.G. in C.	42 Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil
43 Regulations by minister	43 Règlements du ministre
PART 6 APPLICATION TO MATTERS ARISING BEFORE THE COMING INTO FORCE OF THIS ACT	PARTIE 6 APPLICATION AUX QUESTIONS SOULEVÉES AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI
44 Payments and assignments made before coming into force	44 Paiements et cessions faits avant l'entrée en vigueur
45 Life leases entered into before coming into force	45 Baux viagers conclus avant l'entrée en vigueur
46 Disclosure where entrance fee paid	46 Communication de renseignements
47 Section 10 cancellation right	47 Droit d'annulation prévu à l'article 10
48 Section 12 cancellation right	48 Droit d'annulation prévu à l'article 12
49 Annual disclosure	49 Communication annuelle
50 Notice of life lease filed against the land	50 Avis de bail viager déposé à l'égard du bien-fonds
51 Requirement for reserve fund	51 Exigences applicables au fonds de réserve
PART 7 CONSEQUENTIAL AMENDMENTS	PARTIE 7 MODIFICATIONS CORRÉLATIVES
52-54 Consequential amendments to <i>The Real Property Act</i>	52-54 Modifications de la <i>Loi sur les biens réels</i>
55-88 Consequential amendments to <i>The Residential Tenancies Act</i>	55-88 Modifications de la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>
PART 8 C.C.S.M. REFERENCE AND COMING INTO FORCE	PARTIE 8 CODIFICATION PERMANENTE ET ENTRÉE EN VIGUEUR
89 C.C.S.M. reference	89 <i>Codification permanente</i>
90 Coming into force	90 Entrée en vigueur



## CHAPTER L130

### THE LIFE LEASES ACT

(Assented to June 29, 1998)

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

#### PART 1

##### INTERPRETATION AND APPLICATION

###### Definitions

**1(1)** In this Act,

**"development"** means

- (a) the purchase, construction, rehabilitation or purchase and rehabilitation of residential premises to form a residential complex, or
- (b) the conversion, or purchase and conversion, of non-residential premises into a residential complex,

and includes the acquisition of land and all activities ancillary to the development of the complex, but does not include the construction or provision of a tenant's extra; (« aménagement »)

## CHAPITRE L130

### LOI SUR LES BAUX VIAGERS

(Date de sanction : 29 juin 1998)

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

#### PARTIE 1

##### DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

###### Définitions

**1(1)** Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« **aménagement** » Selon le cas :

- a) l'achat, la construction, la réfection ou l'achat et la réfection de locaux résidentiels en vue de l'établissement d'un ensemble résidentiel;
- b) la conversion de locaux non résidentiels en un ensemble résidentiel ou l'achat de tels locaux et leur conversion en un ensemble résidentiel.

La présente définition vise notamment l'acquisition d'un bien-fonds ainsi que toutes les activités accessoires à l'aménagement de l'ensemble résidentiel, mais exclut la construction ou la fourniture des extra du locataire. ("development")

**"entrance fee"**, in relation to a rental unit, means an amount, other than a deposit or rent payable on a periodic basis annually or more frequently, paid or payable in respect of the rental unit to the landlord or a trustee; (« frais d'entrée »)

**"initial tenant"**, in relation to a rental unit, means the first tenant to enter into a life lease in respect of the rental unit; (« premier locataire »)

**"landlord"** means a landlord, as defined in *The Residential Tenancies Act*, of a residential complex and includes, in relation to a proposed residential complex, a person who

- (a) will be the landlord of the complex, or
- (b) alone or together with others initiates or sponsors
  - (i) the organization, development or marketing of the complex, or
  - (ii) the founding or constituting of the landlord; (« locateur »)

**"life lease"** means a written tenancy agreement under or in respect of which

- (a) an entrance fee has been paid or is payable in respect of a rental unit, and
- (b) the person first entitled to occupy the rental unit under the agreement is granted a right of occupancy for life or for a fixed term of not less than 50 years, if the agreement is entered into after the coming into force of this Act in respect of a rental unit in a residential complex in which no unit has been the subject of a life lease that was entered into before the coming into force of this Act,

and includes any separate agreement under which the entrance fee has been paid or is payable; (« bail viager »)

**"minister"** means the member of the Executive Council charged by the Lieutenant Governor in Council with the administration of this Act; (« ministre »)

« **bail viager** » Convention de location écrite en vertu de laquelle ou relativement à laquelle :

- a) des frais d'entrée ont été payés ou sont payables à l'égard d'une unité locative;
- b) la personne ayant la première le droit d'occuper l'unité locative en vertu de la convention se voit accorder un droit d'occupation viager ou un droit d'occupation pour un terme fixe d'au moins 50 ans, si la convention est conclue après l'entrée en vigueur de la présente loi à l'égard d'une unité locative située dans un ensemble résidentiel dans lequel aucune unité n'a fait l'objet d'un bail viager avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

La présente définition vise notamment toute convention distincte à l'égard de laquelle les frais d'entrée ont été payés ou sont payables. ("life lease")

« **date de possession** » La date à laquelle le locataire a le droit d'occuper une unité locative en vertu d'un bail viager et le locateur a le droit de se faire verser le loyer qui y est prévu. ("possession date")

« **date d'occupation** » Le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel une autorité compétente délivre un permis d'occupation à l'égard d'un ensemble résidentiel. Aux fins de la détermination de la date d'occupation, si l'aménagement de l'ensemble résidentiel a lieu par étapes, l'ensemble est réputé être la partie qui contient l'unité locative du locataire. ("occupancy date")

« **date prévue d'achèvement** » La date communiquée au locataire comme étant celle où, au plus tard, il pourra occuper l'unité locative. ("projected completion date")

« **extra du locataire** » Modification ou amélioration dont conviennent le locateur et le locataire avant que celui-ci n'occupe pour la première fois l'unité locative en vertu d'un bail viager, laquelle modification ou amélioration touche :

**"non-profit landlord"**, in relation to a residential complex, means a landlord of the complex that is a corporation

(a) to which Part XXII of *The Corporations Act* applies, and

(b) that meets any prescribed requirements as to payments to its members, directors and officers and as to the distribution of its property on dissolution or at any other time; (« locateur sans but lucratif »)

**"occupancy date"**, in relation to a residential complex, means the first day of the month after the month in which an occupancy permit for the complex is issued by an authority having jurisdiction to issue the occupancy permit, and for the purpose of determining the occupancy date, where the development of a residential complex occurs in stages the complex is deemed to be the part that contains the tenant's rental unit; (« date d'occupation »)

**"offer to lease"** means an offer by a landlord or tenant to enter into a life lease in respect of a rental unit; (« offre de bail »)

**"possession date"** means the date when a tenant is entitled to occupy a rental unit under a life lease and the landlord is entitled to payment of rent under the lease; (« date de possession »)

**"pre-lease payment"** means an amount paid by a prospective tenant to a landlord as an expression of interest in entering into a life lease in respect of a rental unit in a residential complex under development or proposed to be developed; (« paiement antérieur au bail »)

**"prescribed"** means prescribed by a regulation made under this Act; (version anglaise seulement)

**"projected completion date"** means the date disclosed to a tenant as the latest date when a rental unit is to be available for occupancy by the tenant; (« date prévue d'achèvement »)

a) dans le cas d'un premier locataire, les spécifications standard qu'indique le locateur relativement à l'unité locative du locataire;

b) dans le cas d'un autre locataire que le premier locataire, son unité locative. ("tenant's extra")

« **fiduciaire** » Fiduciaire que nomme le locateur d'un ensemble résidentiel aux fins de la réception et de l'administration des frais d'entrée, de la détention et de l'administration du fonds de remboursement ou de la détention et de l'administration du fonds de remboursement et de l'hypothèque que vise l'article 28. ("trustee")

« **fonds de remboursement** » Le ou les fonds constitués en application du paragraphe 19(2). ("refund fund")

« **frais d'entrée** » Somme, à l'exclusion d'un dépôt ou d'un loyer payable annuellement ou plus fréquemment, payée ou payable à l'égard d'une unité locative au locateur ou à un fiduciaire. ("entrance fee")

« **locataire** » Locataire, au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, mentionné dans un bail viager ou dans une cession de bail viager. La présente définition vise notamment tout locataire éventuel. ("tenant")

« **locateur** » Locateur, au sens de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, d'un ensemble résidentiel; la présente définition s'entend notamment, en ce qui a trait à un projet d'ensemble résidentiel, de la personne qui, selon le cas :

a) en sera le locateur;

b) seule ou de concert avec d'autres amorce ou parraine :

(i) l'organisation, l'aménagement ou la commercialisation de l'ensemble,

(ii) l'établissement ou la constitution du locateur. ("landlord")

**"refund fund"** means one or more funds established under subsection 19(2); (« fonds de remboursement »)

**"tenant"** means a tenant, as defined in *The Residential Tenancies Act*, under a life lease or assignment of a life lease and includes a prospective tenant; (« locataire »)

**"tenant's extra"** means an alteration or improvement that is agreed to by the landlord and the tenant before the rental unit is first occupied by the tenant under a life lease, and

(a) in the case of an initial tenant, means an alteration or improvement to the landlord's standard specifications respecting the tenant's rental unit, and

(b) in the case of a tenant other than an initial tenant, means an alteration or improvement to the tenant's rental unit; (« extra du locataire »)

**"trustee"**, in relation to a residential complex, means a trustee appointed by the landlord of the complex to receive and administer entrance fees, to hold and administer the refund fund or to hold and administer the refund fund and the mortgage referred to in section 28. (« fiduciaire »)

### Other terms and expressions

**1(2)** Every term or expression in this Act other than "regulation" that is not defined in this Act and is defined in *The Residential Tenancies Act* has the same meaning in this Act as in *The Residential Tenancies Act*.

**« locateur sans but lucratif »** Locateur d'un ensemble résidentiel qui est une corporation :

a) régie par la partie XXII de la *Loi sur les corporations*;

b) remplissant les exigences réglementaires concernant les paiements à ses membres, à ses administrateurs et à ses dirigeants et concernant la distribution de son actif au moment de sa dissolution ou à tout autre moment. ("non-profit landlord")

**« ministre »** Le membre du Conseil exécutif chargé par le lieutenant-gouverneur en conseil de l'application de la présente loi. ("minister")

**« offre de bail »** Offre émanant du locateur ou du locataire en vue de la conclusion d'un bail viager à l'égard d'une unité locative. ("offer to lease")

**« paiement antérieur au bail »** Somme que paie un locataire éventuel au locateur afin de démontrer qu'il est intéressé à conclure un bail viager à l'égard d'une unité locative située dans un ensemble résidentiel en voie d'aménagement ou dont l'aménagement est projeté. ("pre-lease payment")

**« premier locataire »** Premier locataire à conclure un bail viager à l'égard d'une unité locative. ("initial tenant")

### Autres termes et expressions

**1(2)** Les termes et les expressions qui sont utilisés dans la présente loi, à l'exclusion du terme « règlement », et qui n'y sont pas définis mais qui sont définis dans la *Loi sur la location à usage d'habitation* ont, dans la présente loi, le sens que leur attribue cette loi.

### Meaning of "refundable"

**1(3)** For the purposes of this Act, an entrance fee in respect of a rental unit shall be considered to be refundable if, when the tenant takes possession of the rental unit, the landlord is obligated, absolutely or contingently, to effect any undertaking under which the tenant is or may be entitled to be paid an amount, other than a refund of a deposit, on or after the termination of the tenant's tenancy of the rental unit.

### Proposed rental unit

**1(4)** In this Act, where a life lease is in respect of a rental unit not yet in existence, "**rental unit**" means the proposed rental unit and "**residential complex**" means the residential complex or proposed residential complex in which the proposed rental unit is to be located.

S.M. 2009, c. 10, s. 101.

### General application

**2(1)** Except as otherwise provided in this Act or the regulations, this Act applies to and in respect of every life lease, every tenant and landlord under a life lease, every rental unit that is the subject of a life lease and every residential complex that contains such a rental unit, whether the life lease is entered into or the rental unit or residential complex comes into existence before or after this Act comes into force.

### Act binds the Crown

**2(2)** This Act binds the Crown.

### Non-application to living accommodation

**2(3)** This Act does not apply to premises occupied as living accommodation as referred to in subsection 3(1) of *The Residential Tenancies Act*.

### Conflict with other Acts

**2(4)** If there is a conflict between this Act and any other Act, this Act prevails.

### Sens de « remboursables »

**1(3)** Pour l'application de la présente loi, les frais d'entrée payés à l'égard d'une unité locative sont réputés remboursables si, au moment où le locataire prend possession de l'unité locative, le locateur est obligé, de façon conditionnelle ou inconditionnelle, d'exécuter un engagement selon lequel le locataire a ou peut avoir le droit de se faire verser une somme, à l'exclusion du remboursement d'un dépôt, à partir de la résiliation de la location de l'unité locative.

### Unité locative projetée

**1(4)** Dans la présente loi, si un bail viager a pour objet une unité locative qui n'existe pas encore, les termes « **unité locative** » s'entendent de l'unité locative projetée et les termes « **ensemble résidentiel** » s'entendent de l'ensemble résidentiel ou de l'ensemble résidentiel projeté dans lequel doit être située l'unité locative projetée.

L.M. 2009, c. 10, art. 101.

### Application générale

**2(1)** Sauf disposition contraire de la présente loi ou des règlements, la présente loi s'applique à tous les baux viagers, à tous les locataires et locateurs visés par des baux viagers, à toutes les unités locatives faisant l'objet de baux viagers et à tous les ensembles résidentiels qui contiennent de telles unités locatives, que les baux viagers soient conclus ou que les unités locatives ou les ensembles résidentiels soient établis avant ou après son entrée en vigueur.

### Application à la Couronne

**2(2)** La présente loi lie la Couronne.

### Inapplication aux habitations

**2(3)** La présente loi ne s'applique pas aux habitations que vise le paragraphe 3(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

### Incompatibilité avec d'autres lois

**2(4)** Les dispositions de la présente loi l'emportent sur les dispositions incompatibles de toute autre loi.

### **Conflict with agreements**

**2(5)** If there is a conflict between a provision of an agreement and a provision of this Act, the provision of this Act prevails.

### **Restriction or waiver of application void**

**3** A provision of an agreement that restricts or waives or purports to restrict or waive the application of this Act, or a person's rights or obligations under this Act, is void.

### **Residential complex on leased land prohibited**

**4(1)** No landlord shall enter into a life lease in respect of a rental unit in a residential complex located on leased land.

### **Exception for pre-existing residential complexes**

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

### **Incompatibilité avec d'autres conventions**

**2(5)** Les dispositions de la présente loi l'emportent sur les dispositions incompatibles de toute convention.

### **Restriction ou renonciation nulle**

**3** Sont nulles les dispositions d'une convention qui prévoient que l'application de la présente loi ou que les droits et obligations d'une personne qui y sont énoncés font l'objet d'une restriction ou d'une renonciation réelle ou présumée.

### **Emplacement des ensembles résidentiels**

**4(1)** Il est interdit au locateur de conclure un bail viager à l'égard d'une unité locative située dans un ensemble résidentiel qui se trouve sur un bien-fonds donné à bail.

### **Exception touchant les ensembles résidentiels existants**

**4(2)** Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux unités locatives situées dans un ensemble résidentiel si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locateur a conclu un bail viager à l'égard d'une unité locative de l'ensemble.

## PART 2

### PAYMENTS AND DISCLOSURE

#### Permitted payments

**5(1)** A landlord may receive or permit a trustee to receive from a tenant a pre-lease payment or an entrance fee in respect of a life lease or a residential complex.

#### Payments subject to section 6 requirements

**5(2)** After the coming into force of this Act, except as otherwise provided in Part 6, a landlord who receives or permits a trustee to receive a payment under subsection (1) shall comply with the requirements of section 6.

#### Pre-lease payments prohibited after occupancy date

**6(1)** A landlord shall not receive or permit a trustee to receive a pre-lease payment from a prospective tenant of a residential complex on or after the occupancy date of the complex.

#### Information to be disclosed

**6(2)** Before receiving or permitting a trustee to receive a pre-lease payment, a landlord shall disclose to the tenant, in accordance with the regulations,

- (a) the estimated entrance fee that will be payable in respect of each type of rental unit in the complex or each type in which the tenant has expressed an interest;
- (b) the projected completion date; and
- (c) any additional prescribed information.

## PARTIE 2

### PAIEMENTS ET COMMUNICATION

#### Paiements autorisés

**5(1)** Le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée à l'égard d'un bail viager ou d'un ensemble résidentiel.

#### Paiements assujettis aux exigences de l'article 6

**5(2)** Après l'entrée en vigueur de la présente loi mais sous réserve de la partie 6, le locateur qui reçoit ou qui permet à un fiduciaire de recevoir un paiement en vertu du paragraphe (1) doit satisfaire aux exigences de l'article 6.

#### Paiement antérieur au bail interdit après la date d'occupation

**6(1)** Le locateur ne peut recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire éventuel d'un ensemble résidentiel un paiement antérieur au bail à partir de la date d'occupation de l'ensemble.

#### Communication de renseignements

**6(2)** Avant de recevoir ou de permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail, le locateur communique au locataire, en conformité avec les règlements :

- a) le montant approximatif des frais d'entrée qui seront exigibles à l'égard de chaque type d'unité locative de l'ensemble résidentiel ou de chaque type d'unité locative pour lequel le locataire a démontré un intérêt;
- b) la date prévue d'achèvement;
- c) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements.

### **Amount of pre-lease payment**

**6(3)** A landlord shall not receive or permit a trustee to receive a pre-lease payment that exceeds an amount that is prescribed or determined in a prescribed manner.

### **Entrance fees permitted**

**6(4)** A landlord may receive or permit a trustee to receive an entrance fee from a tenant if

- (a) the tenant has signed a life lease or an offer to lease and given it to the landlord;
- (b) the landlord has disclosed to the tenant in accordance with the regulations
  - (i) if the entrance fee is refundable, the minimum amount that will be contributed to the refund fund, and
  - (ii) any additional prescribed information;
- (c) the landlord has given the tenant a written statement of the tenant's cancellation rights under section 10;
- (d) where the tenant is an initial tenant, the landlord has appointed a trustee under subsection 19(1) to receive and administer entrance fees; and
- (e) where the entrance fee is refundable, the landlord has appointed a trustee under subsection 19(2) to administer a refund fund.

### **Acknowledgement of receipt**

**7(1)** A person who receives a payment in respect of a pre-lease payment or entrance fee shall give the payer a written acknowledgement of receipt.

### **Content of acknowledgement of receipt**

**7(2)** The acknowledgment of receipt shall set out the following:

- (a) the amount received;
- (b) the date it was received;

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

**6(3)** Le locateur ne peut recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail qui excède le montant réglementaire ou fixé de la manière prévue par règlement.

### **Frais d'entrée permis**

**6(4)** Le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir du locataire des frais d'entrée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire a signé un bail viager ou une offre de bail et l'a remis au locateur;
- b) le locateur a communiqué au locataire, en conformité avec les règlements :
  - (i) si les frais d'entrée sont remboursables, le montant minimal qui sera versé au fonds de remboursement,
  - (ii) les renseignements supplémentaires que prévoient les règlements;
- c) le locateur a remis au locataire une déclaration écrite concernant les droits d'annulation prévus à l'article 10;
- d) si le locataire est un premier locataire, le locateur a nommé en application du paragraphe 19(1) un fiduciaire pour recevoir et administrer de tels frais;
- e) si les frais d'entrée sont remboursables, le locateur a nommé en application du paragraphe 19(2) un fiduciaire pour administrer un fonds de remboursement.

### **Reçu**

**7(1)** La personne qui reçoit un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée remet au payeur un reçu.

### **Contenu du reçu**

**7(2)** Le reçu indique :

- a) la somme reçue;
- b) la date de réception de la somme;

(c) the purpose of the payment;

c) l'objet du paiement;

(d) if available, the address or location of the rental unit and residential complex in respect of which the payment was made.

d) l'adresse ou l'emplacement de l'unité locative et de l'ensemble résidentiel visés, si l'auteur du reçu dispose de ces renseignements.

## PRE-LEASE PAYMENTS

## PAIEMENTS ANTÉRIEURS AU BAIL

### **Pre-lease payment held in trust**

**8(1)** A landlord who receives a pre-lease payment from a prospective tenant shall hold the amount in trust for the benefit of the tenant until it is paid out in accordance with this section or is otherwise refunded by the landlord.

### **Détention en fiducie du paiement antérieur au bail**

**8(1)** Le locateur qui reçoit d'un locataire éventuel un paiement antérieur au bail le détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à son versement en conformité avec le présent article ou jusqu'à ce qu'il le rembourse.

### **Pre-lease payment: life lease entered**

**8(2)** Where a landlord and a tenant enter into a life lease in respect of which the tenant has paid a pre-lease payment, the landlord shall pay the pre-lease payment

### **Conclusion d'un bail viager**

**8(2)** En cas de conclusion d'un bail viager à l'égard duquel le locataire a fait un paiement antérieur au bail, le locateur verse ce paiement :

(a) to the trustee appointed under subsection 19(1), to be credited to the entrance fee payable by the tenant; or

a) au fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1), à valoir sur les frais d'entrée que doit payer le locataire;

(b) to the tenant, if the entrance fee has been paid in full.

b) au locataire, si les frais d'entrée ont été payés au complet.

### **Pre-lease payment: development not completed**

**8(3)** The landlord shall refund a tenant's pre-lease payment, unless it has already been paid to the trustee under clause (2)(a), if it becomes reasonable to conclude that the development of the residential complex will not be completed by the projected completion date disclosed to the tenant.

### **Aménagement non terminé**

**8(3)** Le locateur rembourse le paiement antérieur au bail, à moins que ce paiement n'ait déjà été versé au fiduciaire en application de l'alinéa (2)a), s'il devient raisonnable de conclure que l'aménagement de l'ensemble résidentiel ne sera pas terminé au plus tard à la date prévue d'achèvement communiquée au locataire.

### **Pre-lease payment: failure to enter into lease**

**8(4)** If a tenant who paid a pre-lease payment in respect of a residential complex and the landlord have not entered into a life lease by the occupancy date of the complex, unless the pre-lease payment is refunded to the tenant, the landlord shall pay the pre-lease payment

### **Absence de bail**

**8(4)** Si, au plus tard à la date d'occupation d'un ensemble résidentiel, aucun bail viager n'est conclu entre le locataire qui a fait un paiement antérieur au bail à l'égard de l'ensemble et le locateur, ce dernier, à moins qu'il ne rembourse le paiement antérieur au locataire, le verse :

a) à celui-ci, si, au plus tard à la date d'occupation, il ne lui a pas offert un bail viager comportant des conditions comparables à celles que contient un bail

(a) to the tenant, if by the occupancy date the landlord has not offered a life lease to the tenant on terms and conditions comparable to those contained in a life lease of a rental unit in the same complex comparable to the rental unit in which the tenant expressed an interest; and

(b) in any other case, to the trustee appointed under subsection 19(1).

### **Time of payment**

**8(5)** Each amount payable under subsection (2), (3) or (4) shall be paid within 14 days after it first becomes payable.

viager consenti à l'égard d'une unité locative du même ensemble comparable à l'unité locative par rapport à laquelle le locataire a exprimé un intérêt;

b) au fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1) dans tous les autres cas.

### **Moment du paiement**

**8(5)** Les sommes payables en application du paragraphe (2), (3) ou (4) sont versées au plus tard 14 jours après la date où elles deviennent payables pour la première fois.

## **ENTRANCE FEES**

### **Entrance fee held in trust**

**9(1)** A landlord or a trustee who receives an entrance fee from a tenant shall hold it in trust for the benefit of the tenant until the period for cancellation under subsection 10(2) has expired.

### **General limitation on use of entrance fees**

**9(2)** Except as otherwise provided in this Act or the regulations, entrance fees and any income or gains earned or realized by the landlord, directly or indirectly by means of a trust or any other means, from the investment of entrance fees may be used only for the purposes of the residential complex in respect of which they were received.

### **Refund of entrance fee to tenant**

**9(3)** If

(a) the tenant withdraws the offer to lease before it is accepted by the landlord; or

(b) the landlord rejects the tenant's offer to lease or fails to accept it within the time permitted for acceptance;

## **FRAIS D'ENTRÉE**

### **Détention en fiducie des frais d'entrée**

**9(1)** Le locateur ou le fiduciaire qui reçoit d'un locataire des frais d'entrée les détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à la fin de la période d'annulation prévue au paragraphe 10(2).

### **Restriction générale quant à l'utilisation des frais d'entrée**

**9(2)** Sauf disposition contraire de la présente loi ou des règlements, les frais d'entrée ainsi que les revenus ou gains que le locateur obtient directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une fiducie ou autrement et qui découlent du placement des frais d'entrée ne peuvent être utilisés que pour les besoins de l'ensemble résidentiel à l'égard duquel ils ont été reçus.

### **Remboursement des frais d'entrée au locataire**

**9(3)** Le locateur rembourse ou fait rembourser au locataire la totalité des frais d'entrée dans les 14 jours suivant l'arrivée de l'un ou l'autre des événements suivants :

a) le retrait par le locataire de son offre de bail avant que le locateur ne l'accepte;

the landlord shall, within 14 days after that event, refund the full entrance fee or cause it to be refunded to the tenant.

b) le rejet par le locateur de l'offre de bail du locataire ou l'omission par le locateur de l'accepter dans le délai imparti à cette fin.

## CANCELLATION RIGHTS

### Statement of cancellation rights from landlord

**10(1)** A landlord shall include, in accordance with the regulations, a prescribed statement of cancellation rights in a life lease that is given to a tenant other than an assignee.

### Cooling-off period

**10(2)** Subject to subsection (3), a tenant, other than an assignee, may, by written notice to the landlord before taking possession of the rental unit, cancel his or her life lease within seven days after the day on which the life lease or offer to lease signed by the tenant is given to the landlord.

### Statement of cancellation rights not in lease

**10(3)** If a statement of cancellation rights is not included in the life lease or is not in the prescribed form, the seven day period under subsection (2) does not commence until the day on which the landlord gives the tenant the prescribed statement of cancellation rights.

### Adequacy of wording

**10(4)** A notice of cancellation is adequate if, however expressed, it indicates the intention of the tenant to cancel the life lease.

### Effective date of cancellation

**10(5)** A life lease is cancelled under this section when notice is given to the landlord in accordance with section 39.

## DROITS D'ANNULATION

### Déclaration

**10(1)** Le locateur inclut dans le bail viager, en conformité avec les règlements, une déclaration réglementaire concernant les droits d'annulation du bail, laquelle déclaration est remise au locataire, sauf s'il s'agit d'un cessionnaire.

### Période d'attente

**10(2)** Sous réserve du paragraphe (3), le locataire, sauf s'il s'agit d'un cessionnaire, peut, par avis écrit remis au locateur avant la prise de possession de l'unité locative, annuler le bail viager dans les sept jours suivant la date où il remet au locateur le bail viager ou l'offre de bail qu'il a signé.

### Déclaration concernant les droits d'annulation

**10(3)** Si la déclaration concernant les droits d'annulation ne figure pas dans le bail viager ou si elle n'est pas en la forme réglementaire, la période de sept jours prévue au paragraphe (2) ne commence qu'à partir du jour où le locateur remet au locataire la déclaration réglementaire.

### Libellé valable

**10(4)** L'avis d'annulation est valable s'il indique de quelque façon que ce soit l'intention du locataire d'annuler le bail viager.

### Prise d'effet de l'annulation

**10(5)** Le bail viager est annulé lorsque l'avis est remis au locateur en conformité avec l'article 39.

### **Refund of entrance fee to tenant**

**10(6)** If a tenant cancels a life lease under this section, the landlord shall within 14 days after notice is given under subsection (5) refund the full entrance fee or cause it to be refunded to the tenant.

### **Remboursement des frais d'entrée au locataire**

**10(6)** Le locateur rembourse ou fait rembourser la totalité des frais d'entrée au locataire qui annule son bail viager en vertu du présent article, dans les 14 jours suivant la remise de l'avis mentionné au paragraphe (5).

## **ASSIGNMENT OF LIFE LEASES**

## **CESSION DE BAUX VIAGERS**

### **Permitted assignment**

**11(1)** A tenant may assign a life lease unless

- (a) the lease prohibits assignment; and
- (b) the lease provides that at least 95% of the entrance fee, other than any portion of it that was paid for tenant's extras, paid in respect of the lease is refundable.

### **Cession permise de baux viagers**

**11(1)** Le locataire peut céder son bail viager, sauf si :

- a) le bail lui interdit de le faire;
- b) le bail prévoit qu'au moins 95 % des frais d'entrée payés à son égard sont remboursables, à l'exclusion de la partie versée pour les extra du locataire.

### **Consideration for assignment**

**11(2)** A tenant who assigns a life lease may receive consideration for the assignment from the assignee.

### **Contrepartie**

**11(2)** Le locataire qui cède son bail viager peut recevoir une contrepartie du cessionnaire.

### **Amendment of term**

**11(3)** On the assignment of a life lease the term of which is for the life of the tenant, unless the landlord, tenant and assignee amend the lease to provide for a term that is for a fixed number of years or for the life of the assignee, the lease is deemed to be amended to provide for a term that is for the life of the assignee.

### **Modification du terme**

**11(3)** Dès la cession d'un bail viager dont le terme correspond à la durée de la vie du locataire, le bail est réputé modifié et prévoir un terme qui correspond à la durée de la vie du cessionnaire, à moins que le locateur, le locataire et le cessionnaire ne modifient le bail afin de prévoir un terme fixe ou correspondant à la durée de la vie du cessionnaire.

### **Registration**

**11(4)** Where a certificate of title has been issued under *The Real Property Act* for a leasehold estate respecting a rental unit that is subject to a life lease,

- (a) if the life lease is assigned, a transfer of the leasehold estate may be registered under subsection 85(1) of *The Real Property Act*, with a copy of the assignment attached as evidence; and

### **Enregistrement**

**11(4)** Si un certificat de titre a été délivré en vertu de la *Loi sur les biens réels* relativement à un domaine à bail concernant une unité locative qui fait l'objet d'un bail viager :

- a) si le bail viager est cédé, l'acte de transfert du domaine à bail peut être enregistré en vertu du paragraphe 85(1) de la *Loi sur les biens réels*, une copie de l'acte de cession y étant annexée à titre de preuve;

(b) if the term of the life lease is amended or deemed to be amended as referred to in subsection (3), the amendment may be registered under subsection 91(3) of *The Real Property Act*.

#### **Prohibition re registration**

**11(5)** No person shall register an instrument described in subsection (4) before the period for cancellation referred to in subsection 12(1) has expired.

#### **No action against district registrar**

**11(6)** No action lies or is maintainable against a district registrar, a Land Titles Office, the government or a service provider under *The Real Property Act* for damages that accrue by reason of any action of the district registrar or Land Titles Office as a result of registration under this section or a failure to present an instrument described in subsection (4) for registration.

#### **Disclosure to assignee**

**11(7)** No tenant shall assign a life lease and no landlord shall provide its consent to the assignment of a life lease unless the assignee has been given the following, set out in the prescribed manner:

- (a) the prescribed information respecting the lease and the residential complex;
- (b) a prescribed statement of the assignee's cancellation rights under section 12.

S.M. 2013, c. 11, s. 74.

#### **Cooling-off period: assignee**

**12(1)** An assignee of a life lease may, by written notice to the assignor and the landlord before taking possession of the rental unit under the assignment, cancel the assignment within seven days after the latest of the following:

- (a) the day that the assignor signs the assignment;
- (b) the day that the assignee signs the assignment;
- (c) the day that the landlord provides its written consent to the assignment;
- (d) if the statement of cancellation rights required by

b) si le terme du bail viager est modifié ou réputé l'être en application du paragraphe (3), la modification peut être enregistrée en vertu du paragraphe 91(3) de la *Loi sur les biens réels*.

#### **Interdiction**

**11(5)** Il est interdit d'enregistrer un instrument visé par le paragraphe (4) avant la fin de la période d'annulation mentionnée au paragraphe 12(1).

#### **Immunité**

**11(6)** Les registraires de district, le gouvernement et les fournisseurs de services agissant sous le régime de la *Loi sur les biens réels* bénéficient de l'immunité pour les actes accomplis par suite d'un enregistrement fait en vertu du présent article ou de l'omission de présenter pour enregistrement un instrument visé par le paragraphe (4).

#### **Communication au cessionnaire**

**11(7)** Il est interdit au locataire de céder son bail viager et au locateur de consentir à la cession du bail viager, à moins que le cessionnaire n'ait reçu, en la forme prévue par règlement :

- a) les renseignements réglementaires concernant le bail et l'ensemble résidentiel;
- b) une déclaration réglementaire concernant les droits d'annulation que confère au cessionnaire l'article 12.

L.M. 2013, c. 11, art. 74.

#### **Période d'attente du cessionnaire**

**12(1)** Le cessionnaire d'un bail viager peut, par avis écrit remis au cédant et au locateur avant la prise de possession de l'unité locative faisant l'objet de la cession, annuler la cession au plus tard sept jours après la plus éloignée des dates suivantes :

- a) la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession;
- b) la date à laquelle le cessionnaire signe l'acte de cession;
- c) la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession;

subsection 11(7) is not given to the assignee before he or she signs the assignment, or is not set out in the prescribed form, the day that the statement is actually given to the assignee.

d) si la déclaration concernant les droits d'annulation exigée par le paragraphe 11(7) n'est pas soit remise au cessionnaire avant qu'il ne signe l'acte de cession, soit rédigée en la forme réglementaire, la date à laquelle cette déclaration est effectivement remise au cessionnaire.

#### **Adequacy of wording**

**12(2)** A notice of cancellation is adequate if, however expressed, it indicates the intention of the assignee to cancel the assignment.

#### **Libellé valable**

**12(2)** L'avis d'annulation est valable s'il indique de quelque façon que ce soit l'intention du cessionnaire d'annuler la cession.

#### **Effective date of cancellation**

**12(3)** A cancellation under subsection (1) is effective when notice of the cancellation is given to the assignor and the landlord in accordance with section 39.

#### **Prise d'effet de l'annulation**

**12(3)** L'annulation prévue au paragraphe (1) prend effet lorsque l'avis d'annulation est remis au cédant et au locateur en conformité avec l'article 39.

#### **Refund of amount paid for assignment**

**12(4)** An assignee who cancels an assignment under subsection (1) is entitled to a refund, within 14 days after giving notice of the cancellation, of any amount paid in respect of the assignment.

#### **Remboursement de la somme versée à l'égard de la cession**

**12(4)** Le cessionnaire qui annule une cession en vertu du paragraphe (1) a le droit de se faire rembourser, dans les 14 jours suivant la remise de l'avis d'annulation, toute somme versée à l'égard de la cession.

#### **Holdback**

**12(5)** Despite the terms of an assignment or agreement for assignment of a life lease, the assignee may hold back all or any part of the amount payable to the assignor in consideration for the assignment until the expiry of the period for cancellation provided for in subsection (1).

#### **Retenue**

**12(5)** Malgré les conditions de l'acte de cession ou de toute convention conclue en vue de la cession d'un bail viager, le cessionnaire peut retenir la totalité ou une partie de la somme payable au cédant en contrepartie de la cession jusqu'à la fin de la période d'annulation prévue au paragraphe (1).

### **FAILURE TO GIVE POSSESSION**

### **OMISSION DE DONNER POSSESSION**

#### **Failure to give possession**

**13(1)** Subject to subsection (6), a tenant of a rental unit who has not been given vacant possession of the rental unit 30 days after the projected completion date may, by written notice to the landlord before being given vacant possession of the unit, cancel his or her life lease.

#### **Omission de donner possession de l'unité locative**

**13(1)** Sous réserve du paragraphe (6), le locataire d'une unité locative qui n'a pas reçu libre possession de l'unité locative 30 jours après la date prévue d'achèvement peut annuler son bail viager, par avis écrit adressé au locateur, avant qu'il ne reçoive libre possession de l'unité.

### **Effective date of cancellation**

**13(2)** A cancellation under subsection (1) is effective when notice of the cancellation is given to the landlord in accordance with section 39.

### **Early notice**

**13(3)** A tenant may, during the 30 day period after the projected completion date, give the landlord early notice of cancellation, but the cancellation is effective only at the end of the 30 day period and only if by that time the landlord has not offered the tenant immediate and vacant possession of the rental unit.

### **Tenant entitled to full refund**

**13(4)** A tenant who cancels a life lease under this section is entitled to a refund of his or her full entrance fee.

### **Refund within 60 days of cancellation**

**13(5)** The landlord shall refund the entrance fee, or cause it to be refunded, to the tenant within 60 days after the cancellation becomes effective.

### **Unavoidable delay**

**13(6)** If, on an application made by the landlord, a judge of the Court of Queen's Bench determines that the failure to give possession within the time period required by subsection (1) was due to unavoidable delay in completing the development of the rental unit and was not the fault of the landlord, the judge may extend the time for completion.

## **NOTICE OF POSSESSION DATE**

### **Notice of possession date**

**14(1)** A landlord shall give an initial tenant written notice of the possession date at least 60 days before that date.

### **Prise d'effet de l'annulation**

**13(2)** L'annulation prévue au paragraphe (1) prend effet lorsque l'avis d'annulation est remis au locateur en conformité avec l'article 39.

### **Avis anticipé**

**13(3)** Le locataire peut, au cours de la période de 30 jours suivant la date prévue d'achèvement, donner au locateur un avis anticipé d'annulation; toutefois, l'annulation ne prend effet qu'à la fin de cette période et que si le locateur n'a pas offert au locataire la possession immédiate et libre de l'unité locative au plus tard à la fin de la même période.

### **Remboursement complet**

**13(4)** Le locataire qui annule son bail viager en vertu du présent article a droit à un remboursement du plein montant de ses frais d'entrée.

### **Moment du remboursement**

**13(5)** Le locateur rembourse ou fait rembourser les frais d'entrée au locataire dans les 60 jours suivant la prise d'effet de l'annulation.

### **Retard inévitable**

**13(6)** Un juge de la Cour du Banc de la Reine peut, sur requête du locateur, proroger le délai prévu pour l'achèvement de l'aménagement de l'unité locative s'il détermine que l'omission de donner possession dans le délai prévu au paragraphe (1) était attribuable à un retard inévitable dans l'achèvement et non pas à la faute du locateur.

## **AVIS CONCERNANT LA DATE DE POSSESSION**

### **Avis concernant la date de possession**

**14(1)** Le locateur donne au premier locataire un avis écrit de la date de possession au moins 60 jours avant celle-ci.

### **Tenant may agree to earlier date**

**14(2)** A tenant who receives notice under subsection (1) may agree to an earlier possession date.

### **Date plus rapprochée**

**14(2)** Le locataire qui reçoit l'avis mentionné au paragraphe (1) peut consentir à une date de possession plus rapprochée.

## **CHANGE IN LANDLORD**

### **Change in ownership**

**15(1)** Subject to subsection (2), 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.

### **Exception**

**15(2)** Where the landlord's interest in a residential complex or a rental unit is acquired by a person on a mortgage sale, a tax sale or a foreclosure under *The Real Property Act*, unless the person otherwise agrees,

- (a) each subsisting life lease is terminated; and
- (b) the person is not bound by an obligation to repay all or part of an entrance fee paid under a life lease.

### **Right to continue in occupancy**

**15(3)** Each tenant whose life lease is terminated under clause (2)(a) has a right

- (a) to remain in occupancy of his or her rental unit at least until the end of the month in which the life lease is terminated; and
- (b) at the end of that month, to continue in occupancy of his or her rental unit under a deemed tenancy agreement for successive rental payment periods, as described in section 23 of *The Residential Tenancies Act*, subject to a rent increase that complies with the applicable provisions of Part 9 of that Act.

## **CHANGEMENT DE LOCATEUR**

### **Changement de propriété**

**15(1)** Sous réserve du paragraphe (2), 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.

### **Exception**

**15(2)** Sauf si la personne qui acquiert l'intérêt du locateur dans l'ensemble résidentiel ou l'unité locative 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 :

- a) chaque bail viager en vigueur est résilié;
- b) la personne n'est pas liée par l'obligation de rembourser la totalité ou une partie des frais d'entrée payés en vertu d'un bail viager.

### **Droit de continuer à occuper l'unité locative**

**15(3)** Le locataire dont le bail viager est résilié en application de l'alinéa (2)a) a le droit :

- a) d'une part, de continuer à occuper son unité locative au moins jusqu'à la fin du mois au cours duquel le bail viager est résilié;
- b) d'autre part, à la fin de ce mois, de continuer à occuper son unité locative en vertu d'une convention de location réputée pour des termes successifs, comme le prévoit l'article 23 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, le loyer pouvant toutefois être augmenté en conformité avec les dispositions applicables de la partie 9 de cette loi.

### PART 3

#### RESERVE FUNDS, INSURANCE AND ANNUAL REPORTING

##### RESERVE FUNDS

###### **Reserve fund for non-profit landlord**

**16(1)** A non-profit landlord of a residential complex shall, at all times after the occupancy date of the complex, maintain a reserve fund to pay for any unforeseen major repair to or replacement of assets of the complex, including, without limitation, roofs, exteriors, buildings, roads, sidewalks, sewers, heating, electrical or plumbing systems, elevators and laundry, recreational and parking facilities.

###### **Use of reserve fund**

**16(2)** In addition to being used for the purposes set out in subsection (1), funds set aside under that subsection may be used

- (a) to cover any unforeseen cost of the residential complex or shortfall in the revenue of the complex; or
- (b) as required by an order made under section 140.1 (application for rent review) of *The Residential Tenancies Act*.

##### INSURANCE

###### **Insurance required**

**17(1)** The landlord of a residential complex shall, at all times during and after the development of the complex, maintain one or more insurance policies in accordance with the regulations.

### PARTIE 3

#### FONDS DE RÉSERVE, ASSURANCE ET RAPPORT ANNUEL

##### FONDS DE RÉSERVE

###### **Maintien d'un fonds de réserve par le locateur sans but lucratif**

**16(1)** Le locateur sans but lucratif d'un ensemble résidentiel maintient, à tout moment après la date d'occupation de l'ensemble, un fonds de réserve pour payer le remplacement imprévu de biens faisant partie de l'ensemble, y compris les toits, l'extérieur, les bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, le système de chauffage, le circuit électrique ou la plomberie, les ascenseurs, la buanderie, le stationnement et les installations de loisirs, ou pour payer les travaux de réparation majeurs imprévus dont l'ensemble fait l'objet.

###### **Utilisation du fonds de réserve**

**16(2)** En plus de servir aux fins prévues au paragraphe (1), les fonds gardés en réserve en application de ce paragraphe peuvent être utilisés :

- a) pour couvrir les frais imprévus de l'ensemble résidentiel ou toute insuffisance imprévue de ses revenus;
- b) conformément à un ordre donné en vertu de l'article 140.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

##### ASSURANCE

###### **Assurance obligatoire**

**17(1)** Le locateur d'un ensemble résidentiel maintient, pendant et après l'aménagement de l'ensemble, au moins une police d'assurance en conformité avec les règlements.

### Notice to tenants

**17(2)** The landlord shall give at least 30 days' prior written notice of any cancellation, lapsing or reduction of the insurance required under subsection (1) to all tenants of the residential complex.

### Avis aux locataires

**17(2)** Le locateur donne à tous les locataires de l'ensemble résidentiel un préavis écrit d'au moins 30 jours de l'annulation, de l'expiration ou de la réduction de l'assurance exigée en application du paragraphe (1).

## ANNUAL REPORTING

### Annual meeting

**18(1)** The landlord of a residential complex shall call a meeting of the tenants not later than 16 months after the occupancy date of the complex and thereafter not later than six months after the end of each fiscal year of the landlord, or within such further time as the director under *The Residential Tenancies Act* allows,

- (a) to present the financial statements referred to in subsection (3); and
- (b) to hear any representations by tenants respecting
  - (i) the financial statements referred to in subsection (3),
  - (ii) the audited financial statements, if any, provided under section 18.2, or
  - (iii) the operation of the complex.

### Notice of meeting

**18(2)** The landlord shall give each tenant of the residential complex a written notice of the time and place of the meeting at least 30 days and not more than 50 days before the meeting.

### Content of notice

**18(3)** The landlord shall include in or with the notice given under subsection (2) the following information, set out in accordance with the regulations:

- (a) if the landlord has established a refund fund under subsection 19(2), or any other fund for the purpose of refunding entrance fees, a statement setting out in respect of that fund,

## RAPPORT ANNUEL

### 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 de présenter les états financiers mentionnés au paragraphe (3) et d'entendre les observations des locataires relativement à ces états, aux états financiers vérifiés fournis, le cas échéant, en vertu de l'article 18.2 ou à l'exploitation de l'ensemble.

### Avis d'assemblée

**18(2)** Le locateur donne à chaque locataire de l'ensemble résidentiel un préavis écrit de la date, de l'heure et du lieu de l'assemblée, 30 à 50 jours avant celle-ci.

### Contenu de l'avis

**18(3)** Le locateur inclut dans l'avis ou y joint les renseignements suivants, énoncés en conformité avec les règlements :

- a) s'il a constitué un fonds de remboursement en application du paragraphe 19(2) ou tout autre fonds pour que soient remboursés les frais d'entrée, un état indiquant à l'égard du fonds en question :

- (i) the amounts contributed to, and the amounts paid out of, the fund during the preceding fiscal year, showing separately the amounts paid out to tenants and the amounts paid out to the landlord,
  - (ii) the balance in the fund at the end of that year, and
  - (iii) the amounts, if any, owing to former tenants of the residential complex;
- (b) if the landlord is a non-profit landlord, a statement from the landlord setting out, in respect of any reserve fund maintained by it,
- (i) the amounts contributed to, and the amounts paid out of, the reserve fund during the preceding fiscal year,
  - (ii) the balance in the reserve fund at the end of that year, and
  - (iii) an estimate of the amounts to be contributed to, and the amounts to be paid out of, the reserve fund during the current fiscal year;
- (c) if the rents charged by the landlord under the life leases are, for any tenant, a share of the costs of the residential complex as specified in the lease, including a contribution to any reserve fund or refund fund, for that tenant,
- (i) a statement of the revenues and expenditures of the residential complex for the preceding fiscal year, and
  - (ii) a detailed budget for the current fiscal year;
- (d) any additional prescribed information.

**Statement by trustee or landlord**

**18(4)** The statement referred to in clause (3)(a) shall be made by a trustee appointed under subsection 19(2) or, if no such trustee has been appointed, by the landlord.

- (i) les sommes versées au fonds et sur celui-ci au cours de l'exercice précédent, lequel état indique séparément les sommes versées aux locataires et celles versées au locateur,
  - (ii) le solde du fonds à la fin de cet exercice,
  - (iii) le cas échéant, les sommes dues aux anciens locataires de l'ensemble résidentiel;
- b) s'il est un locateur sans but lucratif, un état établi par lui et indiquant, à l'égard de tout fonds de réserve qu'il maintient :
- (i) les sommes versées au fonds et sur celui-ci au cours de l'exercice précédent,
  - (ii) le solde du fonds à la fin de cet exercice,
  - (iii) les sommes approximatives devant être versées au fonds et sur celui-ci pendant l'exercice en cours;
- c) si les loyers exigés par le locateur en vertu des baux viagers représentent, pour un locataire quelconque, la fraction des frais de l'ensemble résidentiel qu'indique le bail, y compris les cotisations destinées à tout fonds de réserve ou fonds de remboursement, pour ce locataire :
- (i) un état des revenus et des dépenses de l'ensemble résidentiel pour l'exercice précédent,
  - (ii) un budget détaillé pour l'exercice en cours;
- d) les renseignements supplémentaires prévus par règlement.

**État établi par le fiduciaire ou le locateur**

**18(4)** L'état visé à l'alinéa (3)a) est établi par un fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(2) ou, en l'absence de fiduciaire, par le locateur.

### **Owner representative to attend meeting**

#### **18(5)** At least

(a) one director of the board of the owner of a residential complex that is owned by a corporation;  
or

(b) one authorized representative of owners holding a majority interest in a residential complex that is not owned by a corporation;

shall attend the annual meeting and report to the board or to the owners on any concerns or issues raised by tenants.

S.M. 2005, c. 14, s. 2.

### **Présence des représentants des propriétaires à l'assemblée annuelle**

#### **18(5)** Est présent à l'assemblée annuelle :

a) soit au moins un administrateur du conseil du propriétaire d'un ensemble résidentiel que possède une corporation;

b) soit au moins un représentant autorisé des propriétaires détenant une participation majoritaire dans un ensemble résidentiel que ne possède pas une corporation.

La ou les personnes visées font rapport au conseil ou aux propriétaires des préoccupations ou des questions des locataires.

L.M. 2005, c. 14, art. 2.

## TENANT REPRESENTATION AT BOARD MEETINGS

### **Tenant representation at board meetings**

**18.1(1)** The tenants of a non-profit landlord may select one or two tenants, or a greater number if provided for in their life leases or the landlord's by-laws, and alternates, to represent them at meetings of the landlord's board of directors.

### **Notice of board meeting**

**18.1(2)** The landlord shall give each tenant representative selected under subsection (1)

(a) a copy of the landlord's by-laws; and

(b) notice of the time and place of each board meeting, with the agenda for the meeting, at the same time and by the same method that notices and agendas are given to the directors.

## REPRÉSENTATION DES LOCATAIRES AUX RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Représentation des locataires aux réunions du conseil d'administration**

**18.1(1)** Les locataires d'un locateur sans but lucratif peuvent choisir parmi eux une ou deux personnes, ou le nombre supérieur de personnes qu'indiquent, le cas échéant, leurs baux viagers ou les règlements administratifs du locateur, et leurs remplaçants, afin qu'ils soient représentés aux réunions du conseil d'administration.

### **Avis des réunions du conseil**

**18.1(2)** Le locateur remet à chaque représentant des locataires :

a) une copie de ses règlements administratifs;

b) un avis de la date, de l'heure et du lieu des réunions du conseil ainsi que l'ordre du jour de celles-ci, selon les modalités de temps et autres applicables à la remise des avis et des ordres du jour aux administrateurs.

### Right to attend and be heard

**18.1(3)** A tenant representative, or his or her alternate, is entitled to place matters on the agenda for a board meeting and to attend and speak at the meeting, but this section does not give a tenant representative the right to vote.

### Confidential matters

**18.1(4)** A landlord may restrict the rights of a tenant representative under subsection (3) to matters that do not involve personal information pertaining to individual tenants or to personnel of the landlord.

### Board minutes

**18.1(5)** After each board meeting, the landlord must give each tenant representative a copy of the minutes of the meeting, not including any part of the minutes that contains personal information about a tenant or about personnel of the landlord. But this personal information may be provided to a tenant representative if the person the information is about consents.

### Access to minutes

**18.1(6)** A tenant representative may give other tenants access to the minutes.

S.M. 2005, c. 14, s. 3.

### Droits des représentants des locataires et de leurs remplaçants

**18.1(3)** Les représentants des locataires et leurs remplaçants ont le droit d'inscrire des questions à l'ordre du jour des réunions du conseil ainsi que d'y assister et d'y prendre la parole. Le présent article ne confère toutefois pas aux représentants le droit de vote aux réunions.

### Questions confidentielles

**18.1(4)** Le locateur peut limiter l'exercice des droits prévus au paragraphe (3) aux questions ne portant pas sur des renseignements personnels ayant trait à des locataires de l'ensemble résidentiel ou à des membres du personnel du locateur.

### Procès-verbaux des réunions du conseil

**18.1(5)** Après chaque réunion du conseil, le locateur remet aux représentants des locataires une copie du procès-verbal de la réunion, à l'exclusion de toute partie contenant des renseignements personnels ayant trait à des locataires ou à des membres de son personnel. Toutefois, ces renseignements peuvent leur être fournis si les personnes concernées y consentent.

### Accès aux procès-verbaux

**18.1(6)** Les représentants des locataires peuvent permettre aux autres locataires d'avoir accès aux procès-verbaux.

L.M. 2005, c. 14, art. 3.

## AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

### Meaning of "majority of tenants"

**18.2(1)** For the purposes of this section, "majority of tenants" means a majority of the tenants in occupied rental units in a residential complex. In calculating the majority,

- (a) multiple tenants of one rental unit count as one tenant; and
- (b) a tenant who has given or has been given notice of termination of the tenancy is not counted.

## ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS

### Sens de « majorité de locataires »

**18.2(1)** Pour l'application du présent article, les termes « majorité de locataires » s'entendent d'une majorité des locataires occupant les unités locatives d'un ensemble résidentiel. Les locataires d'une unité locative représentent un seul locataire et il n'est pas tenu compte des locataires qui ont donné ou reçu un avis de résiliation de la location.

### **Audited financial statements**

**18.2(2)** If a non-profit landlord has not obtained audited financial statements for the residential complex for the preceding fiscal year, the landlord shall

- (a) obtain those audited financial statements as soon as practicable, if requested to do so in writing by a majority of tenants; and
- (b) subject to subsection (4), continue to obtain audited financial statements for each succeeding fiscal year.

### **Tenant entitled to a copy of audited statements**

**18.2(3)** If a non-profit landlord has obtained audited financial statements for the residential complex for the preceding fiscal year, whether obtained under subsection (2) or otherwise, the landlord shall provide a copy of the statements to a tenant on request.

### **Withdrawal of request**

**18.2(4)** A request to obtain audited financial statements under subsection (2) may be withdrawn by a written notice given to the landlord that is signed by a majority of tenants.

### **Personal information in financial statements**

**18.2(5)** For the purposes of subsection (3), the landlord must take reasonable steps to avoid disclosing personal information pertaining to personnel of the landlord.

S.M. 2005, c. 14, s. 3.

### **États financiers vérifiés**

**18.2(2)** S'il n'a pas reçu les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble résidentiel pour l'exercice précédent, le locateur sans but lucratif :

- a) les obtient dès que possible, si une majorité de locataires le lui demande par écrit;
- b) sous réserve du paragraphe (4), continue de recevoir les états financiers vérifiés pour chaque exercice subséquent.

### **Remise d'une copie des états financiers vérifiés**

**18.2(3)** S'il a reçu, en vertu du paragraphe (2) ou autrement, les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble résidentiel pour l'exercice précédent, le locateur sans but lucratif en fournit une copie aux locataires qui en font la demande.

### **Retrait de la demande**

**18.2(4)** La demande visée au paragraphe (2) peut être retirée au moyen d'un avis écrit donné au locateur et signé par une majorité de locataires.

### **Renseignements personnels contenus dans les états financiers**

**18.2(5)** Pour l'application du paragraphe (3), le locateur prend des mesures raisonnables afin d'empêcher la communication de renseignements personnels ayant trait à des membres de son personnel.

L.M. 2005, c. 14, art. 3.

## PART 4

### TRUSTEES AND REFUNDABLE ENTRANCE FEES

#### APPOINTMENT AND QUALIFICATIONS OF TRUSTEES

##### **Appointment of trustee re entrance fees**

**19(1)** A landlord who enters into a life lease with an initial tenant shall appoint a trustee to receive and administer the tenant's entrance fee in accordance with this Act and the regulations.

##### **Appointment of trustee re refund fund**

**19(2)** If an entrance fee in respect of a residential complex is refundable, the landlord shall establish, and shall appoint a trustee to administer, a fund to secure the landlord's obligations to refund entrance fees.

##### **Qualifications of trustee**

**20(1)** A trustee in respect of a residential complex shall be

(a) a body corporate, incorporated under the laws of Canada or a province of Canada and authorized under *The Corporations Act* to carry on the business of a trust corporation or an extra-provincial trust corporation, that meets any prescribed requirements; or

(b) a person who meets prescribed requirements and qualifications for trustees under this Act.

## PARTIE 4

### FIDUCIAIRES ET FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES

#### NOMINATION DES FIDUCIAIRES ET QUALITÉS REQUISES

##### **Nomination d'un fiduciaire à l'égard des frais d'entrée**

**19(1)** Le locateur qui conclut un bail viager avec un premier locataire nomme un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée du locataire en conformité avec la présente loi et les règlements.

##### **Nomination d'un fiduciaire à l'égard d'un fonds de remboursement**

**19(2)** Si les frais d'entrée versés à l'égard d'un ensemble résidentiel sont remboursables, le locateur constitue un fonds pour garantir son obligation concernant le remboursement de ces frais et nomme un fiduciaire pour administrer ce fonds.

##### **Qualités requises**

**20(1)** Le fiduciaire nommé à l'égard d'un ensemble résidentiel est :

a) soit une personne morale qui est constituée sous le régime des lois fédérales ou d'une province du Canada, qui est autorisée en vertu de la *Loi sur les corporations* à exercer l'activité d'une corporation de fiducie provinciale ou extra-provinciale et qui remplit les exigences réglementaires;

b) soit une personne qui remplit les exigences réglementaires applicables aux fiduciaires visés par la présente loi.

### **Application to court**

**20(2)** The landlord or any tenant for whose benefit funds are administered by a trustee may apply to the Court of Queen's Bench for an order that the trustee be replaced on the ground that the trustee does not meet the requirements or the qualifications under subsection (1), and the court may make an order on any terms it thinks appropriate.

### **Replacement trustee**

**20(3)** Where a trustee ceases to be a trustee in respect of a residential complex and had, immediately before ceasing to be a trustee, any continuing or outstanding obligations to the landlord or the tenants of the complex, the landlord shall immediately appoint another trustee in its place to fulfil those obligations unless the court has done so under subsection (2).

### **Application of *The Trustee Act***

**20(4)** Any matter arising in relation to a trust or a trustee under this Act that is provided for in *The Trustee Act* and is not specifically provided for in this Act or *The Residential Tenancies Act*, shall be determined under *The Trustee Act*.

### **Requête au tribunal**

**20(2)** Le locateur ou tout locataire au profit duquel un fiduciaire administre des fonds peut demander à la Cour du Banc de la Reine de rendre une ordonnance remplaçant le fiduciaire pour le motif que celui-ci ne remplit pas les exigences prévues au paragraphe (1), auquel cas la Cour peut rendre l'ordonnance aux conditions qu'elle estime indiquées.

### **Fiduciaire remplaçant**

**20(3)** Si le fiduciaire cesse d'occuper ses fonctions à l'égard d'un ensemble résidentiel et s'il avait, immédiatement avant la cessation de ses fonctions, des obligations continues ou dont il ne s'est pas acquitté envers le locateur ou les locataires de l'ensemble, le locateur nomme immédiatement un autre fiduciaire à sa place pour qu'il s'acquitte de ces obligations, à moins que la Cour ne l'ait fait en vertu du paragraphe (2).

### **Application de la *Loi sur les fiduciaires***

**20(4)** Sont tranchées sous le régime de la *Loi sur les fiduciaires* les questions qui sont soulevées relativement à une fiducie ou à un fiduciaire que vise la présente loi et qui sont prévues par la *Loi sur les fiduciaires*, mais qui ne sont pas expressément prévues par la présente loi ou par la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

## INITIAL TENANTS' ENTRANCE FEES

### **Meaning of "unleased rental unit"**

**21(1)** For the purposes of clause (4)(b), "unleased rental unit" means a rental unit that, before the first amount is paid out under this section, is not leased to a bona fide initial tenant whose lease has not been and can no longer be cancelled under section 10.

### **Entrance fee paid to trustee**

**21(2)** Upon the expiry of the period for cancellation under subsection 10(2), the landlord shall pay the full entrance fee of each initial tenant, together with any interest earned on it, to the trustee appointed under subsection 19(1), unless the landlord has refunded it to the tenant.

## FRAIS D'ENTRÉE DES PREMIERS LOCATAIRES

### **Sens de « unité locative non donnée à bail »**

**21(1)** Pour l'application de l'alinéa (4)b), « unité locative non donnée à bail » s'entend de l'unité locative qui, avant le paiement du premier montant en vertu du présent article, n'est pas donnée à bail à un premier locataire de bonne foi dont le bail n'a pas été annulé en vertu de l'article 10 et ne peut plus l'être.

### **Frais d'entrée versés au fiduciaire**

**21(2)** Dès l'expiration de la période d'annulation prévue au paragraphe 10(2), le locateur verse la totalité des frais d'entrée de chaque premier locataire, y compris l'intérêt couru sur ces frais, au fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1), à moins qu'il ne les ait remboursés au locataire.

### **Trustee to hold entrance fees and pre-lease payments**

**21(3)** Any pre-lease payments paid under clause 8(4)(b) to a trustee appointed under subsection 19(1) and all entrance fees received by that trustee, other than those entrance fees that are required by this Act or an order under section 154 of *The Residential Tenancies Act* to be refunded or paid to a tenant, shall be held by the trustee for the benefit of the tenants until the landlord has met the requirements of clauses (4)(a) and (b).

### **Prerequisites to payment**

**21(4)** A trustee appointed under subsection 19(1) shall not pay to or for the benefit of the landlord any amount held by the trustee under subsection (3) until the landlord has provided to the trustee

- (a) all evidence required by the regulations respecting
  - (i) the landlord's legal interest in the lands on which the residential complex is or is to be located,
  - (ii) the projected costs of the development of the complex,
  - (iii) the availability of funds to complete the development,
  - (iv) registration of any mortgage required by a lender to finance development of the residential complex,
  - (v) contracts entered into for the development and security for the performance of those contracts,
  - (vi) the obtaining of any regulatory approvals required to carry out the development,
  - (vii) insurance coverage for the complex as required under section 17,
  - (viii) the certification of expenditures incurred or work completed in the development of the complex, and

### **Détention des frais d'entrée et des paiements antérieurs au bail**

**21(3)** Les paiements antérieurs au bail versés en application de l'alinéa 8(4)b) au fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1) et les frais d'entrée reçus par ce fiduciaire, à l'exclusion des frais d'entrée qui doivent être remboursés ou versés à un locataire en vertu de la présente loi ou d'un ordre visé par l'article 154 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, sont détenus par le fiduciaire au profit des locataires jusqu'à ce que le locateur remplisse les exigences prévues aux alinéas (4)a) et b).

### **Conditions préalables au versement**

**21(4)** Le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1) ne peut verser au locateur ou au profit de celui-ci les sommes qu'il détient en application du paragraphe (3) tant que le locateur ne lui a pas fourni :

- a) la preuve qu'exigent les règlements, relativement :
  - (i) à l'intérêt en common law du locateur dans les biens-fonds sur lesquels se trouve ou doit se trouver l'ensemble résidentiel,
  - (ii) aux coûts projetés de l'aménagement de l'ensemble,
  - (iii) à la disponibilité des fonds nécessaires à l'achèvement de l'aménagement,
  - (iv) à l'enregistrement d'une hypothèque dont a besoin un prêteur en vue du financement de l'aménagement de l'ensemble résidentiel,
  - (v) aux contrats conclus en vue de l'aménagement et à la garantie donnée en vue de l'exécution de ces contrats,
  - (vi) à l'obtention des approbations réglementaires nécessaires à la réalisation de l'aménagement,
  - (vii) à la garantie d'assurance qu'exige l'article 17,
  - (viii) à l'attestation des dépenses engagées ou des travaux achevés dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble,

(ix) any other prescribed matter; and

(b) an irrevocable letter of credit or equivalent security for an amount that is not less than the total of the first year's rent that would be payable for all unleased rental units, if they were leased under life leases in respect of which the minimum entrance fees required by the landlord had been paid.

#### **Security reduced if rental unit leased**

**21(5)** If, before the end of the first year after the occupancy date of a residential complex, a rental unit for which security has been provided under clause (4)(b) is leased to a bona fide initial tenant, the amount secured under clause (4)(b) may be reduced by the amount of the rent that would be payable under the lease, if the tenant had paid the minimum entrance fee required by the landlord, from the tenant's possession date to the end of that year.

#### **Application of funds**

**21(6)** Where a letter of credit or other security is provided under clause (4)(b) in respect of a residential complex, the funds obtained by the trustee under the letter of credit or on the realization of the other security shall be applied monthly to the operating costs of the complex during the first year after its occupancy date, to the extent of the difference between

(a) the total rent that would, if the rental units referred to in clause (4)(b) were rented under life leases in respect of which the minimum entrance fees required by the landlord had been paid, be payable for the month for those units; and

(b) the total rent that is payable for the month by tenants for those rental units.

(ix) aux autres questions réglementaires;

b) une lettre de crédit irrévocable ou une garantie équivalente d'un montant qui correspond au moins au total du loyer de la première année qui serait payable à l'égard de toutes les unités locatives non données à bail, si elles étaient données à bail en vertu de baux viagers relativement auxquels les frais d'entrée minimaux exigés par le locateur ont été payés.

#### **Réduction de la garantie si l'unité locative est donnée à bail**

**21(5)** Si, avant la fin de la première année suivant la date d'occupation de l'ensemble résidentiel, une unité locative à l'égard de laquelle une garantie a été fournie en application de l'alinéa (4)b) est donnée à bail à un premier locataire de bonne foi, la somme garantie en application de cet alinéa peut être réduite du montant de loyer qui serait payable en vertu du bail, si le locataire avait payé les frais d'entrée minimaux exigés par le locateur, à partir de la date de possession de l'unité locative par le locataire jusqu'à la fin de cette année.

#### **Affectation des fonds**

**21(6)** Si une lettre de crédit ou une autre garantie est fournie en application de l'alinéa (4)b) à l'égard d'un ensemble résidentiel, les fonds que le fiduciaire a obtenus en vertu de la lettre de crédit ou au moment de la réalisation de l'autre garantie sont affectés mensuellement aux frais d'exploitation de l'ensemble au cours de la première année qui suit la date d'occupation jusqu'à concurrence de la différence entre :

a) le loyer total qui serait payable pour le mois à l'égard des unités locatives mentionnées à cet alinéa si elles étaient louées en vertu de baux viagers relativement auxquels les frais d'entrée minimaux exigés par le locateur ont été payés;

b) le loyer total payable pour le mois à l'égard de ces unités.

### Use of funds

**21(7)** Except as otherwise provided by the regulations, funds paid to or for the benefit of the landlord of a residential complex by the trustee appointed under subsection 19(1) shall be used for one or more of the following purposes:

- (a) to pay for development of the complex;
- (b) to pay for tenants' extras;
- (c) to refund all or any part of one or more entrance fees paid in respect of the complex;
- (d) to fund the landlord's contribution to a refund fund in respect of the complex;
- (e) to satisfy an order made under section 154 of *The Residential Tenancies Act* in respect of an entrance fee;
- (f) to reimburse the landlord for amounts paid by the landlord for any of the foregoing purposes;

and any balance not required for these purposes shall be used only for the purposes of the complex.

### Utilisation des fonds

**21(7)** Sauf disposition contraire des règlements, les fonds que le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1) verse au locateur de l'ensemble résidentiel ou au profit de celui-ci sont utilisés à l'une ou plusieurs des fins suivantes :

- a) paiement de l'aménagement de l'ensemble;
- b) paiement des extra des locataires;
- c) remboursement de la totalité ou d'une partie des frais d'entrée payés à l'égard de l'ensemble par au moins un des locataires;
- d) versement de la contribution du locateur à un fonds de remboursement constitué à l'égard de l'ensemble;
- e) exécution d'un ordre donné en vertu de l'article 154 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* à l'égard de frais d'entrée;
- f) remboursement au locateur des sommes qu'il a versées aux fins qui précèdent.

Les sommes qui ne sont pas nécessaires à ces fins ne sont utilisées que pour les besoins de l'ensemble résidentiel.

## REFUNDABLE ENTRANCE FEES AND THE REFUND FUND

### Minimum refundable

**22** At least 95% of each entrance fee payable in respect of a residential complex, other than the portion of the entrance fee payable in respect of a tenant's extras, shall be refundable if

- (a) the landlord is not a non-profit landlord; or
- (b) the term of the lease is for the tenant's life.

## FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES ET FONDS DE REMBOURSEMENT

### Montant minimal remboursable

**22** Au moins 95 % des frais d'entrée payables à l'égard d'un ensemble résidentiel, à l'exclusion de la partie de ces frais qui est exigible à l'égard des extra d'un locataire, sont remboursables si :

- a) le locateur n'est pas un locateur sans but lucratif;
- b) le terme du bail correspond à la durée de la vie du locataire.

### **Refund fund**

**23** If any entrance fee paid or payable in respect of a residential complex is refundable, the landlord shall, before the occupancy date of the complex, contribute to the refund fund an amount not less than the minimum amount stipulated in the landlord's disclosure to the tenants under subclause 6(4)(b)(i).

### **"Priority date" defined**

**24(1)** In this section, a tenant's "priority date" means

- (a) in the case of a cancellation of the tenant's lease under section 13, the effective date of the cancellation; and
- (b) in any other case, the later of
  - (i) the day on which the tenancy under the lease is terminated, and
  - (ii) the last day of the third month after the month in which notice of the termination was given by the landlord or the tenant.

### **Effective date of cancellation**

**24(2)** For the purpose of clause (1)(a), where the cancellations of two or more life leases are effective within the same calendar month, the cancellations are deemed to be effective on the last day of the month.

### **Refund of entrance fees**

**24(3)** A tenant whose entitlement to a refund of all or part of his or her entrance fee has not been paid in full,

- (a) in the case of a cancellation of the tenant's lease under section 13, within 60 days after the effective date of the cancellation; and
- (b) in any other case, by the tenant's priority date, or any earlier date provided for in the lease;

is entitled to be paid, out of the funds available in the refund fund, the balance owing by the landlord to the tenant.

### **Fonds de remboursement**

**23** Si les frais d'entrée payés ou payables à l'égard d'un ensemble résidentiel sont remboursables, le locateur verse dans le fonds de remboursement, avant la date d'occupation de l'ensemble, une somme qui n'est pas inférieure au montant minimal communiqué aux locataires en application du sous-alinéa 6(4)b)(i).

### **Date de priorité**

**24(1)** Dans le présent article, « date de priorité » s'entend :

- a) dans le cas de l'annulation du bail du locataire en vertu de l'article 13, de la date de prise d'effet de l'annulation;
- b) dans tout autre cas :
  - (i) du jour où la location prévue par le bail est résiliée,
  - (ii) du dernier jour du troisième mois suivant le mois où un avis de résiliation a été remis par le locateur ou le locataire, si cette date est postérieure.

### **Date de prise d'effet de l'annulation**

**24(2)** Pour l'application de l'alinéa (1)a), si au moins deux annulations de baux viagers prennent effet au cours du même mois civil, ces annulations sont réputées prendre effet le dernier jour du mois.

### **Remboursement des frais d'entrée**

**24(3)** Le locataire dont le droit à un remboursement total ou partiel de ses frais d'entrée n'a pas été entièrement reconnu a le droit de recevoir, sur les fonds disponibles dans le fonds de remboursement, la somme qui lui est due par le locateur :

- a) dans le cas de l'annulation de bail que vise l'article 13, dans les 60 jours suivant la date de prise d'effet de l'annulation;
- b) dans tout autre cas, au plus tard à la date de priorité du locataire, ou à toute date antérieure que prévoit le bail.

### **No deduction for damage or arrears**

**24(3.1)** A landlord shall not deduct any amount from a tenant's entitlement to a refund of an entrance fee for

- (a) damage to the rental unit or residential complex;
- (b) rent arrears; or
- (c) other compensation that the landlord claims from the tenant;

except an amount to satisfy a final decision or order for compensation made in the landlord's favour by the director under *The Residential Tenancies Act*.

### **Priority**

**24(4)** If the amount available in the refund fund is less than the total amount payable under this section and section 13 in respect of two or more leases, the trustee shall pay the available funds to the tenants in the order in which their priority dates occurred and, if the available funds are less than the amounts owing to two or more tenants having the same priority date, the available funds shall be paid to them pro rata in proportion to the amounts payable to them.

S.M. 2005, c. 14, s. 4.

### **Use of excess funds**

**25** If the balance in the refund fund of a non-profit landlord exceeds the total of

- (a) the minimum amount stipulated in the landlord's disclosure to the tenants under subclause 6(4)(b)(i); and
- (b) the amounts refundable to tenants whose leases have been cancelled or terminated or who have given notices of termination;

the landlord may withdraw the excess from the refund fund and use the proceeds for the purposes of the residential complex or for any other purpose permitted by the regulations.

### **Déduction interdite — dommages ou arriéré de loyer**

**24(3.1)** Le locateur ne peut déduire aucune somme du remboursement auquel a droit un locataire relativement à ses frais d'entrée en raison :

- a) de dommages causés à l'unité locative ou à l'ensemble résidentiel;
- b) d'un arriéré de loyer;
- c) de toute autre indemnité qu'il réclame au locataire.

Il peut toutefois procéder à cette déduction aux fins d'exécution d'une décision ou d'un ordre définitif du directeur nommé en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, laquelle décision ou lequel ordre lui accorde une indemnité.

### **Priorité**

**24(4)** Si la somme disponible dans le fonds de remboursement est inférieure à la somme totale payable en application du présent article et de l'article 13 à l'égard d'au moins deux baux, le fiduciaire verse les fonds disponibles aux locataires dans l'ordre selon lequel sont survenues leurs dates de priorité et, si les fonds disponibles sont inférieurs aux sommes dues à au moins deux locataires ayant la même date de priorité, ces fonds leur sont versés en proportion des sommes qui leur sont payables.

L.M. 2005, c. 14, art. 4.

### **Utilisation de l'excédent**

**25** Si le solde du fonds de remboursement d'un locateur sans but lucratif excède le total du montant minimal communiqué aux locataires en application du sous-alinéa 6(4)b(i) et des sommes remboursables aux locataires dont les baux ont été annulés ou résiliés ou qui ont donné un avis de résiliation, le locateur peut retirer l'excédent du fonds de remboursement et l'utiliser pour les besoins de l'ensemble résidentiel ou à toute autre fin qu'autorisent les règlements.

### **Limitation**

**26** If any entrance fee paid in respect of a residential complex is refundable, the landlord shall not use an entrance fee received after the occupancy date of the residential complex for any purpose other than to refund an entrance fee unless, immediately after it is used, the balance in the refund fund equals or exceeds the total referred to in section 25.

### **Meaning of "fully funded" refund fund**

**27(1)** For the purposes of this section, a refund fund in respect of a residential complex is fully funded when, after the occupancy date of the complex, the amount in the fund is equal to or greater than

- (a) the total amount payable to the former tenants of the complex whose entrance fees have not been refunded; and
- (b) the total amount that would be payable to the current tenants of the complex from the refund fund if all the life leases were terminated.

### **Right to refund**

**27(2)** If the landlord of a residential complex is not a non-profit landlord, when the refund fund is fully funded,

- (a) each of the current tenants of the complex has the right to a refund of the refundable portion of his or her entrance fee; and
- (b) the landlord shall notify each tenant of his or her right under clause (a).

### **Income after fully funded**

**27(3)** If the landlord of a residential complex is not a non-profit landlord, after the refund fund is fully funded,

- (a) the trustee's reasonable fees for the administration of the fund shall be charged to and paid out of the income and, if necessary, the capital of the fund; and

### **Restriction**

**26** Si les frais d'entrée payés à l'égard d'un ensemble résidentiel sont remboursables, le locateur ne peut utiliser les frais d'entrée reçus après la date d'occupation de l'ensemble résidentiel à une autre fin que leur remboursement sauf si, immédiatement après leur utilisation, le solde du fonds de remboursement correspond au moins au total visé par l'article 25.

### **Sens de « provisionnement intégral »**

**27(1)** Pour l'application du présent article, il y a provisionnement intégral du fonds de remboursement constitué à l'égard d'un ensemble résidentiel lorsqu'après la date d'occupation de l'ensemble, la somme qui se trouve dans le fonds correspond au moins :

- a) d'une part, à la somme totale payable aux anciens locataires de l'ensemble dont les frais d'entrée n'ont pas été remboursés;
- b) d'autre part, à la somme totale qui serait payable sur ce fonds aux locataires actuels de l'ensemble si tous les baux viagers étaient résiliés.

### **Droit à un remboursement**

**27(2)** Si le locateur de l'ensemble résidentiel n'est pas un locateur sans but lucratif au moment du provisionnement intégral du fonds de remboursement :

- a) chacun des locataires actuels de l'ensemble a droit au remboursement de la partie remboursable de ses frais d'entrée;
- b) le locateur avise chaque locataire du droit prévu à l'alinéa a).

### **Revenu — provisionnement intégral du fonds de remboursement**

**27(3)** Si le locateur de l'ensemble résidentiel n'est pas un locateur sans but lucratif après le provisionnement intégral du fonds de remboursement :

- a) les frais raisonnables du fiduciaire relatifs à l'administration du fonds sont payés sur le revenu et, au besoin, sur le capital du fonds;

(b) any remaining income of the fund shall be earned by the trustee for the benefit of, and shall be paid at least annually to, the current tenants of the complex who have not requested or obtained a refund of the refundable portion of their entrance fees.

**Payment of excess to certain landlords prohibited**  
**27(4)** The trustee in respect of a residential complex shall not pay any part of the refund fund to or for the benefit of a landlord that is not a non-profit landlord.

b) le fiduciaire accumule le revenu restant du fonds au profit des locataires actuels de l'ensemble qui n'ont pas demandé ni obtenu le remboursement de la partie remboursable de leur frais d'entrée, lequel revenu leur est versé au moins une fois par année.

**Interdiction de payer l'excédent à certains locataires**  
**27(4)** Le fiduciaire nommé à l'égard d'un ensemble résidentiel ne peut verser une partie du fonds de remboursement à un locateur à but lucratif ou au profit de celui-ci.

## MORTGAGE SECURITY

### Requirement for mortgage

**28(1)** If all or a portion of an entrance fee in respect of a residential complex is refundable, the trustee appointed under subsection 19(1) shall not advance or permit to be advanced, to or for the benefit of the landlord, any portion of the entrance fee except, subject to subsection (3), funds for the purchase of the land on which the residential complex is to be located, unless the landlord certifies that

(a) a mortgage that meets the requirements of subsection (2), and any additional requirements set out in the life lease, has been duly registered in the appropriate land titles office against the landlord's interest in the lands that include the complex; and

(b) the security provided by the mortgage will, in respect of the funds advanced, not rank inferior to any registered instrument or encumbrance other than

(i) a mortgage under which funds are advanced to finance the development of the complex,

(ii) one or more instruments referred to in section 141 of *The Real Property Act*, and

## GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

### Hypothèque obligatoire

**28(1)** Si la totalité ou une partie des frais d'entrée concernant un ensemble résidentiel est remboursable, le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(1) ne peut avancer ou permettre que soit avancée au locateur ou à son profit une partie de ces frais d'entrée, à l'exception, sous réserve du paragraphe (3), des fonds destinés à l'achat du bien-fonds sur lequel doit se trouver l'ensemble résidentiel, que si le locateur atteste :

a) d'une part, qu'une hypothèque satisfaisant aux exigences du paragraphe (2) et aux exigences supplémentaires prévues dans le bail viager a été dûment enregistrée au bureau des titres fonciers compétent à l'égard de l'intérêt du locateur dans les biens-fonds où se trouve l'ensemble;

b) d'autre part, que la garantie que confère l'hypothèque ne prendra pas rang, relativement aux fonds avancés, après les instruments et grèvements enregistrés, à l'exclusion :

(i) des hypothèques dans le cadre desquelles des fonds sont avancés pour que soit financé l'aménagement de l'ensemble,

(ii) des instruments que vise l'article 141 de la *Loi sur les biens réels*,

(iii) other registered instruments that are not materially adverse to the security provided by the mortgage or that are required by a government authority to permit the development of the complex.

### Terms of mortgage

**28(2)** A mortgage under clause (1)(a) shall be in registrable form and shall satisfy the following requirements, and may contain additional terms and conditions not inconsistent with the following:

- (a) the trustee appointed under subsection 19(2) shall be named as the mortgagee;
- (b) the mortgage
  - (i) shall secure at least the total of the refundable portions of all the entrance fees that have been paid and not previously refunded or are payable to the landlord or trustee, and
  - (ii) shall be repayable on demand by the trustee;
- (c) if a life lease in respect of the residential complex so requires, the mortgage shall include an obligation of the landlord to pay interest on the amount demanded under the mortgage from the date of demand until the date of payment, and shall secure the payment of that interest; and
- (d) the mortgage shall include all applicable prescribed terms and conditions.

### Purchase price of land

**28(3)** The trustee may, before the mortgage under clause (1)(a) is registered, release funds to the landlord for the purchase of the land on which the residential complex is to be located only if the landlord provides a written undertaking

- (a) to ensure that the funds are sent to the vendor of the land under one or more trust conditions stipulating that the landlord will receive title to the land subject only to agreed-upon encumbrances; and

(iii) d'autres instruments enregistrés qui ne sont pas sensiblement opposés à la garantie conférée par l'hypothèque ou qu'exige une autorité gouvernementale afin de permettre l'aménagement de l'ensemble.

### Conditions de l'hypothèque

**28(2)** L'hypothèque que vise l'alinéa (1)a) doit pouvoir être enregistrée, doit remplir les exigences suivantes et peut contenir des conditions supplémentaires compatibles avec ces exigences :

- a) le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(2) doit être désigné créancier hypothécaire;
- b) l'hypothèque :
  - (i) doit garantir au moins le total des parties remboursables de tous les frais d'entrée qui ont été payés et qui n'ont pas été remboursés antérieurement ou qui sont payables au locateur ou au fiduciaire,
  - (ii) doit être remboursable sur demande formelle du fiduciaire;
- c) si un bail viager conclu à l'égard de l'ensemble résidentiel le prévoit, l'hypothèque doit comporter l'obligation pour le locateur de verser des intérêts sur la somme exigée en vertu de l'hypothèque à compter de la date de la demande formelle jusqu'à la date du paiement, et doit garantir le paiement de ces intérêts;
- d) l'hypothèque doit comporter toutes les conditions réglementaires applicables.

### Prix d'achat du bien-fonds

**28(3)** Le fiduciaire peut, avant l'enregistrement de l'hypothèque mentionnée à l'alinéa (1)a), remettre des fonds au locateur en vue de l'achat du bien-fonds sur lequel l'ensemble résidentiel doit se trouver uniquement si le locateur lui fournit un engagement écrit :

- a) d'une part, pour garantir l'envoi des fonds au vendeur du bien-fonds en vertu d'une ou de plusieurs conditions fiduciaires stipulant que le locateur recevra le titre relatif au bien-fonds sous réserve uniquement des grèvements convenus;

(b) to register the transfer of the land under *The Real Property Act* in series with the mortgage referred to in clause (1)(a).

#### **Increase in entrance fees**

**29** No landlord of a residential complex shall receive or permit a trustee to receive an entrance fee if it would result in the total of the refundable portions of all entrance fees paid in respect of the complex and not previously refunded exceeding the security provided by a mortgage (referred to as the "previous mortgage") that satisfies the requirements of section 28, unless the excess is secured by

- (a) an amendment to the previous mortgage; or
- (b) another similar mortgage that upon registration ranks equally with or next in priority to the previous mortgage, subject only to intervening registered instruments or encumbrances that are not materially adverse to the security provided by the mortgage.

#### **Mortgage discharged**

**30** When all entrance fees secured by a mortgage have been refunded, the trustee appointed under subsection 19(2) shall discharge the mortgage.

### DEFAULT

#### **Demand by trustee**

**31(1)** If at the end of two years after the termination of a life lease, or any shorter period set out in the lease, not all of the refundable portion of a former tenant's entrance fee has been refunded, the trustee appointed under subsection 19(2) shall, upon the request of the former tenant, demand payment by the landlord of the unpaid balance within 30 days after the date of demand.

b) d'autre part, pour enregistrer le transfert du bien-fonds sous le régime de la *Loi sur les biens réels* en série avec l'hypothèque mentionnée à cet alinéa.

#### **Augmentation des frais d'entrée**

**29** Il est interdit au locateur de l'ensemble résidentiel de recevoir ou de permettre au fiduciaire de recevoir des frais d'entrée si cela a pour effet de porter le total des parties remboursables de tous les frais d'entrée versés à l'égard de l'ensemble et non remboursés antérieurement à un montant supérieur à la garantie offerte par une hypothèque (l'« hypothèque antérieure ») satisfaisant aux exigences de l'article 28, à moins que l'excédent ne soit garanti :

- a) soit par une modification de l'hypothèque antérieure;
- b) soit par une autre hypothèque semblable qui, dès son enregistrement, vient au même rang que l'hypothèque antérieure ou prend rang immédiatement après celle-ci, sous réserve uniquement des instruments ou des grèvements interposés qui sont enregistrés et qui ne sont pas sensiblement opposés à la garantie que confère l'hypothèque.

#### **Mainlevée d'hypothèque**

**30** Si tous les frais d'entrée garantis par une hypothèque sont remboursés, le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(2) donne mainlevée de l'hypothèque.

### DÉFAUT

#### **Demande formelle du fiduciaire**

**31(1)** Si, à la fin d'une période de deux ans suivant la résiliation d'un bail viager, ou de la période plus courte prévue dans le bail, la partie remboursable des frais d'entrée d'un ancien locataire n'a pas été entièrement remboursée, le fiduciaire nommé en application du paragraphe 19(2) doit, sur demande de l'ancien locataire, demander formellement au locateur le paiement de la partie non remboursée dans les 30 jours suivant la demande formelle.

### **Mandatory foreclosure proceedings**

**31(2)** Subject to subsections (3) and (4), if the landlord of a residential complex fails to comply with a demand made under subsection (1), the trustee shall commence mortgage sale and foreclosure proceedings under *The Real Property Act* and shall take all reasonable steps to advance those proceedings expeditiously.

### **Waiver or postponement**

**31(3)** If every former tenant of a residential complex who has a right to ask the trustee to take action under subsection (1) has given written notice to the trustee after the termination of his or her lease, waiving, or consenting to an extension of the time for, the payment of the balance of the entrance fee owing to him or her, the trustee shall accordingly refrain from taking, or delay the taking of, any action under subsection (2).

### **Meeting of tenants**

**31(4)** Before commencing mortgage sale and foreclosure proceedings, the trustee shall

(a) call a meeting of the tenants whose life leases have not been terminated to consider an application under clause (b); and

(b) if authorized by a majority of the votes cast at the meeting referred to in clause (a), with each life lease carrying an entitlement to one vote, apply to the Court of Queen's Bench for an extension of time for the landlord to comply with the demand before commencing mortgage sale and foreclosure proceedings.

### **Distribution of refund fund**

**32** After a mortgage sale or foreclosure or a tax sale of a residential complex, unless the new landlord agrees to be bound by the obligations of the former landlord respecting the entrance fees, the trustee shall distribute the balance of the refund fund, if any, then held by it in respect of the complex pro rata to the persons who were the tenants of the complex at the time of the sale or foreclosure in proportion to their entrance fees.

### **Procédures de forclusion obligatoires**

**31(2)** Sous réserve des paragraphes (3) et (4), si le locateur de l'ensemble résidentiel omet de se conformer à la demande formelle faite en application du paragraphe (1), le fiduciaire engage des procédures de vente hypothécaire et de forclusion sous le régime de la *Loi sur les biens réels* et prend toutes les mesures voulues pour que ces procédures se déroulent rapidement.

### **Renonciation ou report**

**31(3)** Si les anciens locataires d'un ensemble résidentiel qui ont le droit de demander au fiduciaire de prendre les mesures prévues au paragraphe (1) ont, après la résiliation de leur bail, donné au fiduciaire un avis écrit dans lequel ils renoncent au délai prévu pour le paiement du reste des frais d'entrée qui leur sont dus ou consentent à une prorogation de ce délai, le fiduciaire s'abstient de prendre les mesures prévues au paragraphe (2) ou reporte la prise de celles-ci.

### **Assemblée des locataires**

**31(4)** Avant d'engager les procédures de vente hypothécaire et de forclusion, le fiduciaire :

a) convoque une assemblée des locataires dont les baux viagers n'ont pas été résiliés afin d'examiner la possibilité de présenter la requête visée par l'alinéa b);

b) si la majorité des voix exprimées à l'assemblée prévue à l'alinéa a) l'autorise à le faire — chaque bail viager donnant droit à un vote — demande à la Cour du Banc de la Reine une prorogation du délai accordé au locateur pour se conformer à la demande formelle avant d'engager ces procédures.

### **Distribution du fonds de remboursement**

**32** Après la vente hypothécaire, la forclusion ou la vente pour défaut de paiement des taxes d'un ensemble résidentiel, le fiduciaire distribue le reste du fonds de remboursement, le cas échéant, qu'il détient alors à l'égard de l'ensemble aux personnes qui étaient locataires de l'ensemble au moment de la vente ou de la forclusion, proportionnellement à leurs frais d'entrée, à moins que le nouveau locateur ne consente à être lié par les obligations de l'ancien locateur concernant les frais d'entrée.

### **Surplus on mortgage sale**

**33** For the purpose of subsection 136(3) of *The Real Property Act*, the tenants of a residential complex at the time of a mortgage sale of the complex shall be paid, out of any surplus otherwise payable under that subsection to the landlord and in proportion to their entrance fees, the entrance fees paid under their life leases prior to any payment to the landlord.

### **Surplus**

**33** Pour l'application du paragraphe 136(3) de la *Loi sur les biens réels*, les personnes qui sont des locataires de l'ensemble résidentiel au moment de la vente hypothécaire de l'ensemble se font verser, sur le surplus normalement payable au locateur sous le régime de ce paragraphe et proportionnellement à leurs frais d'entrée, les frais d'entrée payés en vertu de leurs baux viagers, avant tout paiement au locateur.

## PART 5

### GENERAL PROVISIONS

#### **Non-profit landlord limited to one residential complex**

**34(1)** No non-profit landlord of a residential complex shall after the coming into force of this Act become, otherwise than under clause (b) of the definition "landlord" in subsection 1(1), a landlord of another residential complex.

#### **Exception for property managers**

**34(2)** Nothing in subsection (1) prevents a non-profit corporation from acting as the property manager for more than one residential complex.

S.M. 2010, c. 33, s. 34.

#### **Right of first refusal**

**35** No person to whom a certificate of title has been issued under *The Condominium Act* for a rental unit that is the subject of a life lease shall sell the rental unit to a person other than the tenant, unless the tenant has been given an option, exercisable at any time before the unit is offered for sale to a person other than the tenant, but not less than 30 days after the date of receipt of the option, to purchase the rental unit at a price not exceeding the price at which the unit will be offered for sale and on terms that are not less favourable.

#### **Notice of life lease filed against the land**

**36(1)** If a rental unit in a residential complex is subject to this Act, the landlord shall, within 60 days after the occupancy date of the complex, file a notice in the prescribed form

(a) against the title to the land on which the residential complex is located, if the land is subject to *The Real Property Act*; or

## PARTIE 5

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Nombre d'ensembles résidentiels du locateur sans but lucratif**

**34(1)** Le locateur sans but lucratif d'un ensemble résidentiel ne peut, après l'entrée en vigueur de la présente loi, devenir locateur d'un autre ensemble résidentiel, autrement qu'en vertu de l'alinéa b) de la définition de « locateur », au paragraphe 1(1).

#### **Exception**

**34(2)** Le paragraphe (1) n'a pas pour effet d'empêcher une corporation sans but lucratif d'agir à titre de gestionnaire à l'égard de plusieurs ensembles résidentiels.

L.M. 2010, c. 33, art. 34.

#### **Droit de premier refus**

**35** Il est interdit à la personne à qui un certificat de titre a été délivré en application de la *Loi sur les condominiums* à l'égard d'une unité locative faisant l'objet d'un bail viager de vendre l'unité locative à une autre personne que le locataire, à moins que celui-ci n'ait l'option d'acheter l'unité à un prix ne dépassant pas le prix auquel elle sera offerte en vente et à des conditions au moins aussi avantageuses. L'option peut être levée avant que l'unité soit offerte en vente à une autre personne que le locataire, mais pas moins de 30 jours après sa réception.

#### **Avis de bail viager déposé à l'égard du bien-fonds**

**36(1)** Si une unité locative située dans un ensemble résidentiel est régie par la présente loi, le locateur est tenu, dans les 60 jours suivant la date d'occupation de l'ensemble, de déposer un avis revêtant la forme prévue par règlement :

a) à l'égard du titre relatif au bien-fonds sur lequel se trouve l'ensemble résidentiel, si le bien-fonds est régi par la *Loi sur les biens réels*;

(b) against the abstract records for the land on which the residential complex is located, if the land is subject to *The Registry Act*.

#### **Failure to file notice**

**36(2)** Failure to file a notice as required by subsection (1) does not affect the rights and obligations of any person under any other provision of this Act.

#### **Investment by landlord**

**37(1)** A landlord shall deposit or invest pre-lease payments, entrance fees and all amounts contributed to a reserve fund under subsection 16(1) in accordance with the regulations.

#### **Investment by trustee**

**37(2)** A trustee shall deposit or invest all amounts received by it under this Act in accordance with the regulations.

#### **Payment of shortfall as a rent increase**

**37.1(1)** Despite sections 118 and 119 of *The Residential Tenancies Act*, if

- (a) a life lease provides for the tenant's rent to be the tenant's share of budgeted operating costs and contributions to reserve funds and to any refund fund;
- (b) the actual operating costs and contributions exceeded revenue for the previous fiscal year; and
- (c) the life lease requires the tenant to pay his or her share of the shortfall by one or more payments, whether or not such payments would constitute a second rent increase within a 12-month period;

a non-profit landlord may require the tenant to pay all or part of the tenant's share of the shortfall as a rent increase by a minimum of 12 equal monthly payments.

b) à l'égard des répertoires des résumés des titres concernant le bien-fonds sur lequel se trouve l'ensemble résidentiel, si le bien-fonds est régi par la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

#### **Omission de déposer l'avis**

**36(2)** L'omission de déposer l'avis ne porte pas atteinte aux droits et aux obligations qu'une personne a en vertu de toute autre disposition de la présente loi.

#### **Placements du locateur**

**37(1)** Le locateur dépose ou place les paiements antérieurs au bail, les frais d'entrée et les sommes versées à un fonds de réserve en application du paragraphe 16(1) en conformité avec les règlements.

#### **Placements du fiduciaire**

**37(2)** Le fiduciaire dépose ou place les sommes qu'il a reçues sous le régime de la présente loi en conformité avec les règlements.

#### **Paiement du manque à gagner à titre d'augmentation de loyer**

**37.1(1)** Malgré les articles 118 et 119 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, si un bail viager prévoit que le loyer du locataire correspond à sa fraction des frais d'exploitation budgétisés et des sommes budgétisées versées à des fonds de réserve et à tout fonds de remboursement, si les sommes et les frais d'exploitation actuels ont excédé les revenus de l'exercice précédent et si le bail viager oblige le locataire à verser sa fraction du manque à gagner au moyen d'un ou de plusieurs versements — que ceux-ci constituent ou non une deuxième augmentation de loyer au cours d'une période de 12 mois —, un locateur sans but lucratif peut exiger que le locataire lui verse, à titre d'augmentation de loyer, tout ou partie de sa fraction du manque à gagner au moyen d'un minimum de 12 versements mensuels égaux.

### **Landlord to give written notice**

**37.1(2)** The landlord shall give the tenant at least three months' written notice of a rent increase resulting from a shortfall. Notice must be given in accordance with sections 25 and 27 of *The Residential Tenancies Act*.

### **Paying shortfall by a lump sum payment**

**37.1(3)** Instead of paying a share of a shortfall in accordance with subsection (1),

- (a) the tenant may pay his or her share of the shortfall by making one or more lump sum payments; and
- (b) the landlord may receive the payment or payments at any time after the notice is given;

if the landlord and tenant agree and the tenant has received notice under subsection (2).

S.M. 2005, c. 14, s. 5.

### **Préavis écrit**

**37.1(2)** Le locateur remet au locataire un préavis écrit d'au moins trois mois d'une augmentation de loyer attribuable à un manque à gagner, conformément aux articles 25 et 27 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

### **Paiement du manque à gagner au moyen d'une somme forfaitaire**

**37.1(3)** Si le locateur et le locataire y consentent et s'il a reçu le préavis mentionné au paragraphe (2), le locataire peut, plutôt que de verser sa fraction du manque à gagner conformément au paragraphe (1), la verser au moyen d'un ou de plusieurs paiements forfaitaires et le locateur peut recevoir ces paiements en tout temps après la remise du préavis.

L.M. 2005, c. 14, art. 5.

## OFFENCES AND PENALTIES

### **Offence: false or misleading statement**

**38(1)** A landlord, or a person who for consideration is engaged in the marketing or development of a residential complex, who makes a statement that is false or misleading with respect to any material fact or who omits to state any material fact the omission of which makes the statement false or misleading,

- (a) to a prospective tenant that may induce or induces the tenant to enter into a life lease; or
- (b) in a life lease, an offer to lease, an advertisement offering or soliciting interest in one or more life leases, or in any information required by this Act or the regulations to be disclosed to a tenant;

is guilty of an offence.

### **Offence: contravention of Act or regulations**

## INFRACTIONS ET PEINES

### **Infraction — déclaration fautive ou trompeuse**

**38(1)** Commet une infraction le locateur qui fait une déclaration fautive ou trompeuse en ce qui concerne un fait important ou omet d'énoncer un fait important, omission qui a pour effet de rendre la déclaration fautive ou trompeuse :

- a) à un locataire éventuel afin de l'inciter à conclure un bail viager;
- b) dans un bail viager, une offre de bail, une publicité offrant ou sollicitant un intérêt dans au moins un bail viager ou des renseignements qui doivent être communiqués à un locataire en application de la présente loi ou des règlements.

Commet également une telle infraction la personne qui, moyennant contrepartie, s'occupe de la promotion ou de l'aménagement d'un ensemble résidentiel et qui fait une telle déclaration ou omet d'énoncer un tel fait.

### **Infraction — contravention à la Loi ou aux**

**38(2)** A person who contravenes any provision of this Act or the regulations is guilty of an offence.

#### **Directors, officers and agents**

**38(3)** Every director, officer or agent of a corporation who authorizes, acquiesces in or participates in an offence under subsection (1) or (2) is guilty of an offence under subsection (1) or (2), as the case may be.

#### **Defence**

**38(4)** No person is guilty of an offence under this section if the person can prove on a balance of probabilities that he or she took reasonable steps to avoid the commission of the offence.

#### **Penalties**

**38(5)** A person guilty of an offence under this section is liable on summary conviction

- (a) in the case of an offence under subsection (1),
  - (i) by an individual, for a first offence, to a fine of not more than \$20,000. or to imprisonment for a term of not more than one year, or both, and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$30,000. or to imprisonment for a term of not more than three years, or both, and
  - (ii) by a corporation, for a first offence, to a fine of not more than \$50,000. and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$60,000.; and
- (b) in the case of an offence under subsection (2),
  - (i) by an individual, for a first offence, to a fine of not more than \$3,000. or to imprisonment for a term of not more than one year, or both, and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$10,000. or to imprisonment for a term of not more than three years, or both, and
  - (ii) by a corporation, for a first offence, to a fine of not more than \$10,000. and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$25,000.;

and the court convicting the person may, in addition to any other penalty, order the person to pay compensation

#### **règlements**

**38(2)** Commet une infraction quiconque contrevient à la présente loi ou aux règlements.

#### **Administrateurs, dirigeants et mandataires**

**38(3)** Commettent l'infraction prévue au paragraphe (1) ou (2) les administrateurs, les dirigeants et les mandataires d'une personne morale qui autorisent cette infraction, qui y consentent ou qui y participent.

#### **Défense**

**38(4)** Ne commet pas l'infraction prévue au présent article la personne qui peut établir selon la prépondérance des probabilités qu'elle a pris les mesures voulues pour empêcher sa perpétration.

#### **Peines**

**38(5)** Quiconque est déclaré coupable d'une infraction que vise le présent article encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire :

- a) dans le cas d'une infraction que vise le paragraphe (1) :
  - (i) une amende maximale de 20 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 30 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,
  - (ii) une amende maximale de 50 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 60 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale;
- b) dans le cas d'une infraction que vise le paragraphe (2) :

or restitution in respect of the offence.

(i) une amende maximale de 3 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 10 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,

(ii) une amende maximale de 10 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 25 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale.

Le tribunal qui prononce la déclaration de culpabilité peut, en plus de toute autre peine, ordonner à la personne de verser une indemnité ou un dédommagement à l'égard de l'infraction.

### Limitation

**38(6)** A prosecution for an offence under this section may be commenced not later than one year after the day on which evidence sufficient to justify a prosecution for an offence under this section came to the knowledge of the director under *The Residential Tenancies Act*.

### Prescription

**38(6)** Les poursuites pour une infraction que vise le présent article se prescrivent par un an à compter de la date à laquelle le directeur nommé en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* a pris connaissance de preuves suffisantes pour que soient justifiées de telles poursuites.

## NOTICE AND MISCELLANEOUS

### Giving of notices

**39(1)** A notice or other document under this Act may be given to a person by

- (a) handing it to the person, or
  - (i) if the person is a landlord or a trustee, handing it to an agent of that person, or
  - (ii) if the person is a tenant, handing it to an apparently adult person in the residence of the tenant; or
- (b) sending it by prepaid, first class mail to the address where the person resides or carries on business.

## AVIS ET DISPOSITIONS DIVERSES

### Remise d'avis

**39(1)** Tout document que vise la présente loi, y compris un avis, peut être :

- a) donné par remise au destinataire ou :
  - (i) si le destinataire est un locateur ou un fiduciaire, par remise à un de ses représentants,
  - (ii) si le destinataire est un locataire, par remise à une personne qui se trouve dans sa résidence et qui semble être d'âge adulte;
- b) expédié par courrier de première classe, port payé, à l'adresse à laquelle le destinataire réside ou fait affaire.

### **Disclosure to tenant**

**39(2)** Despite subsection (1), information that a landlord is required under subsection 6(2), clause 6(4)(b) or (c) or subsection 11(7) to give or disclose to a tenant shall be given by

- (a) handing it to the tenant, an apparently adult person in the residence of the tenant or a person designated by the tenant to receive the information; or
- (b) sending it to the tenant by prepaid registered mail to the address where the tenant resides.

### **Notice of cancellation**

**39(3)** Despite subsection (1), a notice of cancellation under subsection 10(2) or 12(1) shall be given to a landlord by a tenant before the end of the period for cancellation by

- (a) handing it to the landlord or an agent of the landlord and, if the notice is under subsection 12(1), to the assignor or an agent of the assignor;
- (b) delivering it to the address stipulated for this purpose by the landlord and, where applicable, by the assignor; or
- (c) if authorized by the landlord or assignor, faxing it to the number provided to the tenant for this purpose by the landlord or assignor.

### **When given by mail**

**39(4)** A notice or other document sent by mail

- (a) under clause (1)(b) is deemed to be given on the fifth day after the date of mailing; and
- (b) under clause (2)(b) is given on delivery;

unless the person to whom it is sent establishes that, acting in good faith, he or she did not receive the notice or other document, or did not receive it until a later date, because of absence, accident, illness or other cause beyond the person's control.

### **Communication au locataire**

**39(2)** Malgré le paragraphe (1), les renseignements qu'un locateur doit communiquer ou remettre à un locataire en application du paragraphe 6(2), de l'alinéa 6(4)b) ou c) ou du paragraphe 11(7) sont :

- a) donnés par remise au locataire, à une personne qui se trouve dans sa résidence et qui semble être d'âge adulte ou à la personne qu'il désigne à cette fin;
- b) expédiés au locataire par courrier recommandé, port payé, à l'adresse à laquelle il réside.

### **Avis d'annulation**

**39(3)** Malgré le paragraphe (1), le locataire donne au locateur l'avis d'annulation prévu au paragraphe 10(2) ou 12(1) avant la fin de la période d'annulation :

- a) par remise au locateur ou à un de ses représentants et, s'il s'agit de l'avis prévu au paragraphe 12(1), au cédant ou à un de ses représentants;
- b) par envoi à l'adresse que le locateur et, s'il y a lieu, le cédant indiquent à cette fin;
- c) si le locateur ou le cédant le permet, par envoi par télécopieur au numéro que le locateur ou le cédant communique à cette fin au locataire.

### **Expédition par la poste**

**39(4)** Le document qui est expédié en application de l'alinéa (1)b) est réputé donné le cinquième jour suivant celui de sa mise à la poste et le document expédié en application de l'alinéa (2)b) est donné au moment de sa livraison, à moins que le destinataire ne prouve, qu'ayant agi en toute bonne foi, il n'a pas reçu le document ou il ne l'a reçu que plus tard pour une raison indépendante de sa volonté, notamment parce qu'il était absent, malade ou qu'il avait subi un accident.

### **Director or commission may give directions**

**39(5)** Despite the other provisions of this section, the director or the commission under *The Residential Tenancies Act* may direct a notice or document to be given in a manner that is not described in this section.

### **Actual notice is sufficient**

**39(6)** Although a notice or other document is not given in accordance with this section, it is sufficiently given if it actually came to the attention of the person to whom it was intended to be given within the time for giving it under this Act.

### **Substantial compliance**

**40** Substantial compliance with the requirements of this Act or the regulations respecting the content of forms, notices or documents is sufficient unless the director or the commission under *The Residential Tenancies Act* is of the opinion that it would result in unfairness to any person.

### **Certificate of director as proof**

**41** Section 186 (certificate of director) of *The Residential Tenancies Act* applies with necessary modifications to prosecutions and proceedings under this Act.

## REGULATIONS

### **Regulations by L.G. in C.**

**42** The Lieutenant Governor in Council may make regulations

- (a) respecting the investments that a landlord or a trustee may make with funds received by a landlord or a trustee under or in respect of life leases and income earned on those funds;
- (b) exempting residential complexes, rental units, tenants or landlords under life leases, or a class of any of them, from this Act or the regulations or a specified provision of this Act or the regulations;
- (c) respecting any other matter the Lieutenant

### **Directives du directeur ou de la Commission**

**39(5)** Malgré les autres dispositions du présent article, le directeur nommé ou la Commission constituée en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* peut ordonner qu'un document soit donné d'une façon qui n'est pas prévue au présent article.

### **Connaissance de fait**

**39(6)** Le document qui n'est pas donné en conformité avec le présent article est néanmoins donné de façon valable si son destinataire en a pris connaissance dans le délai au cours duquel il devait être donné en vertu de la présente loi.

### **Observation quant à l'essentiel**

**40** L'observation quant à l'essentiel des exigences de la présente loi ou des règlements relatives au contenu des formules, des avis ou des documents suffit à moins que le directeur nommé ou la Commission constituée en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* n'estime qu'elle aurait pour effet de causer une injustice à quelqu'un.

### **Admissibilité en preuve du certificat du directeur**

**41** L'article 186 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux poursuites et aux instances prévues par la présente loi.

## RÈGLEMENTS

### **Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil**

**42** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) prendre des mesures concernant les placements que les locataires ou les fiduciaires peuvent faire au moyen, d'une part, des fonds qu'ils reçoivent en vertu de baux viagers ou à l'égard de ceux-ci et, d'autre part, des revenus provenant de ces fonds;

Governor in Council considers necessary or advisable to carry out the intent and purposes of this Act.

b) soustraire des ensembles résidentiels, des unités locatives, des locataires et des locateurs visés par des baux viagers, ou une catégorie d'entre eux, à l'application de tout ou partie de la présente loi ou des règlements;

c) prendre des mesures concernant toute question nécessaire ou utile à l'application de la présente loi.

### **Regulations by minister**

**43** The minister may make regulations

(a) prescribing requirements for the purpose of clause (b) of the definition "non-profit landlord" in subsection 1(1);

(b) prescribing information to be provided to prospective tenants or tenants for the purposes of subsection 6(2), clause 6(4)(b), subsection 11(7) and section 46, and the form and manner in which it is to be provided;

(c) prescribing the maximum amount of a pre-lease payment or the manner of determining the maximum amount for the purpose of subsection 6(3);

(d) for the purpose of subsection 9(2), respecting the use of entrance fees and any income or gains earned or realized from the investment of the entrance fees, including terms and conditions to be met by landlords or a class of landlords before using such funds;

(e) respecting the form and content of statements of cancellation rights referred to in subsection 10(1) and clause 11(7)(b), and the manner in which they are to be provided to tenants;

(f) respecting the insurance to be maintained by a landlord for the purpose of subsection 17(1);

(g) respecting information to be included in or with a notice under subsection 18(3);

(h) prescribing requirements and qualifications for trustees for the purpose of subsection 20(1);

### **Règlements du ministre**

**43** Le ministre peut, par règlement :

a) prévoir des exigences pour l'application de l'alinéa b) de la définition de « locateur sans but lucratif », au paragraphe 1(1);

b) prévoir les renseignements qui doivent être fournis aux locataires éventuels ou aux locataires pour l'application du paragraphe 6(2), de l'alinéa 6(4)b), du paragraphe 11(7) et de l'article 46, ainsi que la forme et les modalités entourant leur communication;

c) pour l'application du paragraphe 6(3), fixer le montant maximal de tout paiement antérieur au bail ou prévoir le mode de fixation de ce montant;

d) pour l'application du paragraphe 9(2), prendre des mesures concernant l'utilisation des frais d'entrée et des revenus ou gains découlant de leur placement, y compris les conditions que doivent remplir les locateurs ou une catégorie de locateurs avant d'utiliser ces fonds;

e) prendre des mesures concernant la forme et le contenu des déclarations concernant les droits d'annulation mentionnées au paragraphe 10(1) et à l'alinéa 11(7)b) ainsi que les modalités entourant leur remise aux locataires;

f) pour l'application du paragraphe 17(1), prendre des mesures concernant l'assurance que doit maintenir le locateur;

g) prendre des mesures concernant les renseignements qui doivent être inclus dans l'avis mentionné au paragraphe 18(3) ou qui doivent y être joints;

h) pour l'application du paragraphe 20(1), prévoir

(i) respecting requirements to be satisfied before a trustee releases funds to a landlord under clause 21(4)(a);

(j) respecting the purposes for which funds described in subsection 21(7) may be used;

(k) respecting the purposes for which excess funds withdrawn from the refund fund under section 25 may be used;

(l) prescribing terms and conditions to be included in a mortgage referred to in section 28;

(m) prescribing the notice referred to in section 36;

(n) defining any word or expression used in this Act but not specifically defined in this Act;

(o) respecting any matter required or authorized by this Act to be prescribed.

les exigences applicables aux fiduciaires;

i) prendre des mesures concernant les exigences qui sont prévues à l'alinéa 21(4)a) et qui doivent être remplies avant qu'un fiduciaire ne verse des sommes à un locateur;

j) prendre des mesures concernant les fins auxquelles les fonds que vise le paragraphe 21(7) peuvent être utilisés;

k) prendre des mesures concernant les fins auxquelles l'excédent retiré du fonds de remboursement en vertu de l'article 25 peut être utilisé;

l) prévoir les conditions qui doivent être incluses dans l'hypothèque mentionnée à l'article 28;

m) prévoir la forme de l'avis mentionné à l'article 36;

n) définir les termes ou les expressions utilisés dans la présente loi, mais qui n'y sont pas expressément définis;

o) prendre toute autre mesure d'ordre réglementaire prévue par la présente loi.

## PART 6

### APPLICATION TO MATTERS ARISING BEFORE THE COMING INTO FORCE OF THIS ACT

#### **Pre-lease payments made before coming into force**

**44(1)** Subsections 6(1), (2) and (3) (pre-lease payments) and sections 7 (acknowledgement of receipt) and 8 (pre-lease payments) do not apply to pre-lease payments received before the coming into force of this Act.

#### **Entrance fees paid before coming into force**

**44(2)** Section 7 (acknowledgement of receipt) and subclause 6(4)(b)(ii) (disclosure) do not apply to entrance fees received before the coming into force of this Act.

#### **Assignments made before coming into force**

**44(3)** Subsection 11(7) does not apply to an assignment of a life lease to which the landlord has consented before the coming into force of this Act.

#### **Life leases entered into before coming into force**

**45(1)** Where before the coming into force of this Act a landlord has entered into a life lease in respect of a residential complex, the provisions or requirements set out in

- (a) subsection 6(4) (entrance fees) other than subclause (b)(ii);
- (b) section 8 (pre-lease payments);
- (c) subsections 9(1) and (2) (entrance fees);
- (d) clause 11(1)(b) (assignment);
- (e) section 13 (failure to give possession);
- (f) section 14 (notice of possession date); and
- (g) Part 4 (Trustees and Refundable Entrance Fees), other than the following provisions:

## PARTIE 6

### APPLICATION AUX QUESTIONS SOULEVÉES AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI

#### **Paiements antérieurs aux baux faits avant l'entrée en vigueur**

**44(1)** Les paragraphes 6(1), (2) et (3) et les articles 7 et 8 ne s'appliquent pas aux paiements antérieurs aux baux reçus avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Frais d'entrée payés avant l'entrée en vigueur**

**44(2)** L'article 7 et le sous-alinéa 6(4)b)(ii) ne s'appliquent pas aux frais d'entrée reçus avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Cessions faites avant l'entrée en vigueur**

**44(3)** Le paragraphe 11(7) ne s'applique pas à la cession d'un bail viager à laquelle le locateur a consenti avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Baux viagers conclus avant l'entrée en vigueur**

**45(1)** Si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locateur a conclu un bail viager à l'égard d'un ensemble résidentiel, les dispositions suivantes et les exigences qui y sont énoncées ne s'appliquent ni à l'ensemble résidentiel, ni au locateur, ni aux frais d'entrée ou au paiement antérieur au bail versés à l'égard de l'ensemble avant ou après l'entrée en vigueur de la Loi, ni au bail viager en vertu duquel les frais ou le paiement ont été versés, ni au locataire qui les a versés :

- a) le paragraphe 6(4), à l'exclusion du sous-alinéa b)(ii);
- b) l'article 8;
- c) les paragraphes 9(1) et (2);
- d) l'alinéa 11(1)b);
- e) l'article 13;

(i) subsection 20(3) (replacement trustee), where applicable, and subsection 20(4) (application of *The Trustee Act*),

(i.1) subsection 24(3.1) (no deduction for damage or arrears),

(ii) where applicable, section 30 (mortgage discharged) with necessary modifications,

(iii) where applicable, subsection 31(3) (waiver or postponement) with necessary modifications and where applicable, subsection 31(4) (meeting of tenants),

(iv) section 32 (distribution of refund fund),

(v) section 33 (surplus on mortgage sale);

do not apply to the following:

(h) the residential complex or the landlord;

(i) any pre-lease payment or entrance fee paid in respect of the complex before or after the coming into force of this Act or the life lease under which it was paid or the tenant who paid it.

#### **Entrance fee received after coming into force**

**45(2)** Subject to section 47, a person who receives, after the coming into force of this Act, an entrance fee in respect of a residential complex to which subsection (1) applies shall hold the amount in trust for the benefit of the tenant until the period for cancellation under subsection 10(2) has expired.

S.M. 2005, c. 14, s. 6.

#### **Disclosure where entrance fee paid**

**46** Where before the coming into force of this Act a landlord

(a) has received an entrance fee from a tenant or consented to an assignment of a life lease; and

f) l'article 14;

g) la partie 4, à l'exclusion :

(i) du paragraphe 20(3), le cas échéant, et du paragraphe 20(4),

(i.1) du paragraphe 24(3.1),

(ii) le cas échéant, de l'article 30, avec les adaptations nécessaires,

(iii) le cas échéant, du paragraphe 31(3), avec les adaptations nécessaires, et, le cas échéant, du paragraphe 31(4),

(iv) de l'article 32,

(v) de l'article 33.

#### **Frais d'entrée reçus après l'entrée en vigueur**

**45(2)** Sous réserve de l'article 47, la personne qui reçoit, après l'entrée en vigueur de la présente loi, des frais d'entrée à l'égard de l'ensemble résidentiel que vise le paragraphe (1) détient le montant en fiducie pour le locataire jusqu'à la fin de la période d'annulation prévue au paragraphe 10(2).

L.M. 2005, c. 14, art. 6.

#### **Communication de renseignements**

**46** Le locateur qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi :

a) a reçu des frais d'entrée d'un locataire ou a consenti à la cession d'un bail viager;

(b) has not disclosed to the tenant or the assignee substantially all of the information that it would, if the entrance fee were received or the assignment were made after the coming into force of this Act, be required by subsection 6(2), clause 6(4)(b) or clause 11(7)(a) to disclose to the tenant;

the landlord shall, within three months after this Act comes into force, disclose to any tenant under a life lease that is in effect as of the date of the disclosure, in accordance with the regulations, any information required by the regulations to be disclosed to the tenant in respect of his or her life lease or the residential complex.

#### **Section 10 cancellation right**

**47** Section 10 and subsection 45(2) do not apply to a life lease where the tenant has signed the lease or offer to lease before the coming into force of this Act.

#### **Section 12 cancellation right**

**48** Section 12 does not apply to an assignment of a life lease where the landlord has provided its consent to the assignment before the coming into force of this Act.

#### **Annual disclosure**

**49** If the occupancy date of a residential complex is before the day this Act comes into force, section 18 (annual meeting) applies, with necessary modifications, to the landlord as if the occupancy date were the day this Act comes into force.

#### **Notice of life lease filed against the land**

**50** If the occupancy date of a residential complex is before the coming into force of this Act, the landlord shall file the notice required by section 36 within 90 days after the coming into force of this Act.

b) n'a pas communiqué au locataire ou au cessionnaire la quasi-totalité des renseignements qu'il serait tenu de communiquer au locataire en application du paragraphe 6(2), de l'alinéa 6(4)b) ou de l'alinéa 11(7)a) si les frais d'entrée étaient reçus ou si la cession avait lieu après l'entrée en vigueur de la Loi,

est tenu, dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur de celle-ci, de communiquer à tout locataire visé par un bail viager en vigueur à la date de la communication, en conformité avec les règlements, les renseignements qui, selon ceux-ci, doivent être communiqués au locataire à l'égard de son bail viager ou de l'ensemble résidentiel.

#### **Droit d'annulation prévu à l'article 10**

**47** L'article 10 et le paragraphe 45(2) ne s'appliquent pas au bail viager si le locataire a signé le bail ou l'offre de bail avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Droit d'annulation prévu à l'article 12**

**48** L'article 12 ne s'applique pas à la cession d'un bail viager à laquelle le locateur a consenti avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### **Communication annuelle**

**49** Si la date d'occupation d'un ensemble résidentiel est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article 18 s'applique, avec les adaptations nécessaires, au locateur comme si la date d'occupation correspondait à la date d'entrée en vigueur de la Loi.

#### **Avis de bail viager déposé à l'égard du bien-fonds**

**50** Le locateur dépose l'avis prévu à l'article 36 dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la présente loi si la date d'occupation d'un ensemble résidentiel est antérieure à cette entrée en vigueur.

### **Requirement for reserve fund**

**51** A non-profit landlord of a residential complex the occupancy date of which was before the coming into force of this Act shall establish a reserve fund in accordance with section 16 (reserve funds) before the day notice is required to be given of the second annual meeting of tenants required by section 18 (annual meeting).

### **Exigences applicables au fonds de réserve**

**51** Le locateur sans but lucratif d'un ensemble résidentiel dont la date d'occupation est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi constitue un fonds de réserve en conformité avec l'article 16 avant le jour où doit être donné un avis de la deuxième assemblée annuelle des locataires exigée par l'article 18.

**PART 7**

**CONSEQUENTIAL AMENDMENTS**

**52 to 88 NOTE: These sections made up Part 7 of the original Act and contained consequential amendments to other Acts which are now included in those Acts.**

**PARTIE 7**

**MODIFICATIONS CORRÉLATIVES**

**52 à 88 NOTE : Les articles 52 à 88 constituaient la partie 7 de la loi initiale et les modifications corrélatives qu'ils contenaient ont été intégrées aux lois auxquelles elles s'appliquaient.**

## PART 8

### C.C.S.M. REFERENCE AND COMING INTO FORCE

#### **C.C.S.M. reference**

**89** This Act may be cited as *The Life Leases Act* and referred to as chapter L130 of the *Continuing Consolidation of the Statutes of Manitoba*.

#### **Coming into force**

**90** This Act comes into force on a day fixed by proclamation.

**NOTE: S.M. 1998, c. 42 came into force by proclamation on December 1, 1999.**

## PARTIE 8

### CODIFICATION PERMANENTE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

#### ***Codification permanente***

**89** La présente loi peut être citée sous le titre : *Loi sur les baux viagers*. Elle constitue le chapitre L130 de la *Codification permanente des lois du Manitoba*.

#### **Entrée en vigueur**

**90** La présente loi entre en vigueur à la date fixée par proclamation.

**NOTE : Le chapitre 42 des *L.M. 1998* est entré en vigueur par proclamation le 1<sup>er</sup> décembre 1999.**