

THIS DOCUMENT HAS ONE OR MORE LEGAL SIZE PAGES

To print the entire document on letter size paper:

If you are using Acrobat Reader 5.x choose "shrink oversize pages to papersize" from the print options.

If you are using Acrobat Reader 4.x choose "fit to page" from the print options.

If you are using Acrobat Reader 3.x choose "shrink to fit" from the print options.

To print a legal size page on legal size paper, select legal size paper from the print options and print that page only (or the range of pages that are legal size).

Life Leases Regulation

Regulation 143/99
Registered September 21, 1999

Règlement sur les baux viagers

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

TABLE OF CONTENTS

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

INSURANCE

7	Insurance requirements
---	------------------------

FORMS AND SCHEDULES

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

TABLE DES MATIÈRES

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

ASSURANCE

7	Exigences en matière d'assurance
---	----------------------------------

FORMULES ET ANNEXES

8	Estimation – formule
9	Droits d'annulation
10	Communication faite par le locateur avant le paiement antérieur au bail
11	Communication supplémentaire faite par le locateur
12	Communication au cessionnaire
13	Communication annuelle
14	Corps minimum
15	Incompatibilité
16	Avis de bail viager

All persons making use of this consolidation are reminded that it has no legislative sanction. Amendments have been inserted into the base regulation for convenience of reference only. The original regulation should be consulted for purposes of interpreting and applying the law. Only amending regulations which have come into force are consolidated. This regulation consolidates the following amendments: 187/2000.

Veillez noter que la présente codification n'a pas été sanctionnée par le législateur. Les modifications ont été apportées au règlement de base dans le seul but d'en faciliter la consultation. Le lecteur est prié de se reporter au règlement original pour toute question d'interprétation ou d'application de la loi. La codification ne contient que les règlements modificatifs qui sont entrés en vigueur. Le présent règlement regroupe les modifications suivantes : 187/2000.

- 17 Review and recommendation
18 Coming into force

- 17 Révision et recommandation
18 Entrée en vigueur

SCHEDULES

ANNEXES

Definitions

1 In this regulation,

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

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

Barrister or solicitor may act as trustee

2 A person who is entitled to carry on in Manitoba the practice or profession of a barrister or solicitor, is required by *The Law Society Act* or the rules under that Act to pay an annual assessment in respect of the professional liability claims fund established under that Act and is providing legal services to a landlord in respect of the development of a residential complex may, in connection with those services, be appointed under subsection 19(1) of the Act to receive and administer entrance fees in respect of the complex.

Release of funds for purchase of land

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

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

Définitions

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

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

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

Avocat ou procureur agissant à titre de fiduciaire

2 La personne qui a le droit, au Manitoba, de pratiquer à titre d'avocat ou de procureur ou d'exercer la profession d'avocat ou de procureur, qui est tenue sous le régime de la *Loi sur la Société du Barreau* ou de ses règles d'application de verser une cotisation annuelle à l'égard du fonds d'indemnisation établi en vertu de cette loi et qui fournit des services juridiques à un locateur pour l'aménagement d'un ensemble résidentiel peut, relativement à ces services, être nommée en vertu du paragraphe 19(1) de la *Loi* pour recevoir et administrer les frais d'entrée visant l'ensemble.

Remise de fonds – achat d'un bien-fonds

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

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

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

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

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

(i) the amounts payable under the contracts referred to in clause (b),

(ii) any additional development costs specified in the estimate referred to in clause (a), and

(iii) any other costs incurred or reasonably expected to be incurred to complete the development of the complex,

less the amount of money or value of property paid or contributed by the landlord for which the landlord has not been reimbursed and is not seeking reimbursement;

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

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

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

(i) des sommes payables en vertu des contrats mentionnés à l'alinéa b),

(ii) des coûts d'aménagement supplémentaires indiqués dans l'estimation mentionnée à l'alinéa a),

(iii) des autres coûts engagés ou devant être normalement engagés aux fins de l'achèvement de l'aménagement de l'ensemble,

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

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

(i) on the basis of a site investigation report acceptable to the department, that the land has not been found to be contaminated at a level that would prevent or restrict the use of the land for the proposed complex, or

(ii) if remedial work was required by the department in order for the land to be used for the complex, that the remedial work has been carried out to its satisfaction;

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

(g) the declarant believes on reasonable grounds that

(i) the landlord has entered into a binding agreement to purchase the land for a price consistent with the estimate referred to in clause (a) and the amount requested is required to complete the purchase,

(ii) the proposed complex is permitted by the zoning on the land,

(iii) insurance has been obtained as required by subsection 7(1),

(iv) there is no condition precedent to the release of funds imposed under a life lease that has not been waived or fulfilled,

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

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

(i) sur la base d'un rapport de reconnaissance du sol jugé acceptable par le ministère, qu'il a été conclu que le bien-fonds ne fait pas l'objet d'une contamination qui empêcherait ou restreindrait son utilisation à l'égard de l'ensemble résidentiel projeté,

(ii) que les ouvrages de correction dont il a ordonné l'exécution afin que le bien-fonds soit utilisé à l'égard de l'ensemble ont été faits à sa convenance;

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

g) le déclarant a des motifs raisonnables de croire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M.R. 187/2000

Release of funds for development

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

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

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

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

(ii) that the declarant believes on reasonable grounds that

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

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

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

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

R.M. 187/2000

Remise de fonds – aménagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Release of funds where development completed 3(3)

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

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

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

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

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

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

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

Remise de fonds – fin de l'aménagement 3(3)

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

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

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

Reasonable belief

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

Statutory declaration

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

Non-profit landlord

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

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

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

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

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

Application of subsection (1)

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

Croyance raisonnable

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

Déclarations solennelles

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

Locateur sans but lucratif

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

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

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

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

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

Application du paragraphe (1)

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

Maximum pre-lease payment

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

Mortgage term

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

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

Montant maximum du paiement antérieur au bail

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

Conditions de l'hypothèque

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

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

INSURANCE

General liability insurance

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

Insurance during development

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

(a) general liability insurance for not less than \$2,000,000. per claim or occurrence;

(b) all risk builder's risk property insurance for not less than the total of the amounts payable to the contractor under the contract; and

(c) comprehensive boiler and machinery insurance providing replacement cost coverage for the boilers, pressure vessels and other equipment and machinery supplied by the contractor.

ASSURANCE

Assurance responsabilité civile

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

Assurance – période d'aménagement

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

a) une assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$ par réclamation ou événement;

b) une assurance tous risques chantier d'un montant non inférieur au total des sommes payables à l'entrepreneur en vertu du contrat;

c) une assurance tous risques contre le bris des machines qui prévoit une assurance valeur à neuf pour l'équipement et le matériel que fournit l'entrepreneur, notamment les chaudières et les appareils à pression.

Duration of coverage

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

Property and other insurance

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

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

Insurance to be obtained by existing landlords

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

Interest of tenants

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

- (a) the tenants of the complex who have paid an entrance fee are added as additional insured under the general liability insurance obtained to satisfy the requirements of subsection (1) and (5);
- (b) if there is a mortgage securing all or part of tenants' entrance fees, the mortgagee is added as a mortgagee, subject to the standard mortgage clause, to the property insurance required by clause (4)(a) and subsection (5);

Durée de la garantie

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

Assurance des biens et autres assurances

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

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

Assurance – locataires actuels

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

Intérêt des locataires

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

- a) que les locataires de l'ensemble qui ont payé des frais d'entrée soient garantis à titre d'assurés supplémentaires en vertu de l'assurance responsabilité civile obtenue aux fins de l'observation des exigences des paragraphes (1) et (5);
- b) lorsqu'une hypothèque garantit la totalité ou une partie des frais d'entrée des locataires, que le créancier hypothécaire soit garanti à ce titre, sous réserve de la clause type relative aux garanties hypothécaires, en vertu de l'assurance des biens qu'exigent l'alinéa (4)a) et le paragraphe (5) respectivement;

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

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

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

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

FORMS AND SCHEDULES

Form of estimate

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

Tenant's right to cancel

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

(a) if included in the life lease, must be located on the first page of the lease;

(b) if not included in the life lease, must be given to the tenant after the tenant is given

(i) the form of life lease or offer to lease, and

(ii) the information required to be given to the tenant under section 11;

(c) must contain the wording set out in Schedule B and the name, address and, if applicable, the fax number of the landlord to which the tenant may deliver or send a notice of cancellation;

(d) must show the heading in not less than 12-point bold type and the remaining information in not less than 11-point type; and

(e) if not included in the life lease, may include a provision for the tenant to acknowledge receipt of the statement of cancellation rights on a duplicate copy.

FORMULES ET ANNEXES

Estimation – formule

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

Locataire – droits d'annulation

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

a) si elle est incluse dans le bail viager, la déclaration figure sur la première page du bail;

b) si elle n'est pas incluse dans le bail viager, la déclaration est remise au locataire après que celui-ci a reçu :

(i) la formule de bail viager ou d'offre de bail,

(ii) les renseignements qui doivent lui être fournis en vertu de l'article 11;

c) la déclaration est rédigée conformément au libellé prévu à l'annexe B et indique le nom du locateur ainsi que son adresse et, le cas échéant, le numéro de télécopieur où le locataire peut expédier ou envoyer l'avis d'annulation;

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

e) si elle n'est pas incluse dans le bail viager, la déclaration peut contenir une disposition à l'intention du locataire pour que celui-ci accuse réception de la déclaration dans un double.

Assignee's right to cancel

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

(a) must be given to the tenant after the tenant is given the form of assignment together with a copy of the lease to be assigned and the information required to be given to him or her by section 12;

(b) must include the wording set out in Schedule C and the name, address and, if applicable, the fax number of the landlord and of the assignor to which the tenant may deliver or send a notice of cancellation;

(c) must show the heading in not less than 12-point bold type and the remaining information in not less than 11-point type; and

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

Pre-lease disclosure by landlord

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

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

(b) complete the form set out in Schedule E and give it to the tenant, in any other case.

Further disclosure by landlord

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

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

(b) in any other case, complete the form set out in Schedule G and give it to the tenant.

Cessionnaire – droits d'annulation

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

a) la déclaration est remise au locataire après que celui-ci a reçu la formule de cession et une copie du bail devant être cédé ainsi que les renseignements qui doivent lui être fournis en vertu de l'article 12;

b) la déclaration est rédigée conformément au libellé prévu à l'annexe C et indique le nom du locateur et du cédant ainsi que leur adresse et, le cas échéant, le numéro de télécopieur où le locataire peut expédier ou envoyer un avis d'annulation;

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

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

Communication faite par le locateur avant le paiement antérieur au bail

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

a) remplit la formule prévue à l'annexe D et la remet au locataire, s'il est un locateur sans but lucratif;

b) remplit la formule prévue à l'annexe E et la remet au locataire, dans les autres cas.

Communication supplémentaire faite par le locateur

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

a) remplit la formule prévue à l'annexe F et la remet au locataire, s'il est un locateur sans but lucratif;

b) remplit la formule prévue à l'annexe G et la remet au locataire, dans les autres cas.

Additional information to be disclosed before occupancy date

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

Application of subsection (1)

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

Disclosure requirement where subsection 11(1) does not apply

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

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

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

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

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

Disclosure to assignee

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

Renseignements supplémentaires

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

Application du paragraphe (1)

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

Exigences en matière de communication

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

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

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

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

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

Communication au cessionnaire

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

Annual disclosure

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

- (a) the form set out in Schedule K, completed by the landlord; and
- (b) if the landlord has established a refund fund, the form set out in Schedule L, completed by the administrator of the refund fund.

Minimum font sizes

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

Minimum font size - Schedule I

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

Conflict between forms and lease

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

Notice of life lease

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

Review and recommendation

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

- (a) review the effectiveness of the operation of this regulation, including consulting with such persons affected by it as the minister considers appropriate; and
- (b) if the minister deems it necessary, amend, continue or repeal the regulation.

Communication annuelle

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

- a) la formule prévue à l'annexe K, laquelle est remplie par le locateur;
- b) si le locateur a constitué un fonds de remboursement, la formule prévue à l'annexe L, laquelle est remplie par l'administrateur du fonds de remboursement.

Corps minimum

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

Corps minimum - annexe I

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

Incompatibilité

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

Avis de bail viager

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

Révision et recommandation

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

- a) revoit l'efficacité du présent règlement et consulte à ce sujet les personnes dont l'opinion lui paraît utile;
- b) s'il le juge à propos, modifie, proroge ou abroge le règlement.

Coming into force

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

Entrée en vigueur

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

La ministre de la
Consommation et des
Corporations,

September 17, 1999

Shirley Render
Minister of Consumer and
Corporate Affairs

Le 17 septembre 1999

Shirley Render

SCHEDULE A

LANDLORD'S ESTIMATE OF DEVELOPMENT COSTS

LANDLORD INFORMATION

Name of Landlord:

Address of Landlord:

Contact Person:

Address:

SITE INFORMATION

Civic Address:

Legal Description:

Existing Zoning:

Size:

Existing Services: Sanitary Sewers Water Sidewalks Hydro
 Storm Sewers Curbs Well Gas
 Combined Sewers Paved Roads Septic Field

PROJECT INFORMATION

TENANT TYPE

Family
 Senior 55+
 Other _____

PROJECT TYPE

New Construction
 Acquisition & Rehabilitation
 Conversion from
 Non-Residential

DWELLING TYPE

Elevatored Apartments
 Walk-up Apartments
 Row Houses
 Stacked Townhouses
 Other _____

HEATING FUEL

Electricity
 Gas
 Other _____

HEATING SYSTEM

Forced Air
 Hot Water
 Electric (baseboard)
 Other _____

CONSTRUCTION METHOD

Woodframe
 Steel Frame
 Concrete Frame
 Other _____

Number of Floors _____ Total Project Size (square feet or metres) _____

UNIT DESCRIPTION

UNIT TYPE	# UNITS	UNIT SIZE (square feet or metres)
One Bedroom		
Two Bedroom		
Three Bedroom		
Other		
TOTAL		

COMMON/AMENITY AREAS
 (List rooms/areas and size
 in square feet or metres)

PROJECT DEVELOPMENT COSTS *(Include all known or estimated development costs below. Use "Other" for cost categories not specifically listed)*

LAND ACQUISITION AND SERVICING COSTS

1. Purchase Price of Land
2. Off-Site Servicing
3. Legal Charges (for land acquisition)
4. Land Titles fees including Registration & Land Transfer Tax
5. Variance/Re-zoning Fees
6. Environmental Assessment/Soils Tests
7. Other (attach breakdown)

FEES AND CHARGES

8. Interest during Construction
9. Municipal Taxes during Construction
10. Insurance during Construction
11. Utilities during construction
12. Architect & Consultant Fees
13. Development Fees
14. Legal Charges (other than for land acquisition)
15. Subdivision/Condominium Registration
16. Marketing Costs
17. Appraisal(s)
18. Audit/Accounting charges
19. Trustee fees
20. GST (Net of any rebate)
21. Other (attach breakdown)

BUILDING AND LANDSCAPING COSTS

22. Building Construction Costs
 23. Demolition/Rehabilitation/Conversion Costs (if applicable)
 24. Bonding, Permits (if not included above)
 25. On-site Servicing
 26. Appliances, Laundry Equipment
 27. Furnishings and window coverings
 28. Landscaping
 29. Other (attach breakdown)
 30. PLUS: Contingency for Unforeseen Costs
 31. TOTAL CAPITAL COST (add lines 1 to 30)
-

SCHEDULE B

TENANT'S RIGHT TO CANCEL

Under section 10 of *The Life Leases Act*, you have 7 days to cancel a life lease.

If this statement of cancellation rights is contained in your life lease, the 7-day period begins the day after you have signed the lease and given it to the landlord.

If your life lease does not contain this statement of cancellation rights, the 7-day period does not begin until this statement is given to you.

However, if you take possession of the rental unit before the end of the 7-day period, your right to cancel under section 10 of the Act is extinguished.

To cancel, you must give written notice of the cancellation before the end of the 7-day period by

- handing it to the landlord or to the agent of the landlord, if any, set out below;
- delivering it to the address set out below for the landlord or agent; or
- faxing it to the number, if any, set out below for the landlord or agent.

Landlord:	Agent:
Address:	Address:
fax:	fax:

If you cancel the life lease under section 10, the landlord has 14 days to refund your full entrance fee.

If you cancel, be sure to keep a copy of your written notice of cancellation.

You may have other cancellation rights. For more information, contact the Residential Tenancies Branch of Manitoba Consumer and Corporate Affairs.

SCHEDULE C

ASSIGNEE'S RIGHT TO CANCEL

Under section 12 of *The Life Leases Act*, you have 7 days to cancel an assignment of a life lease. This 7-day period begins on the day after the latest of the following days:

- the day you sign the assignment;
- the day the assignor signs the assignment;
- the day the landlord provides written consent to the assignment; and
- the day you are given this statement of cancellation rights.

However, if you take possession of the rental unit before the end of the 7-day period, your right to cancel under section 12 of the Act is extinguished.

You are entitled to hold back all or any part of the amount payable to the assignor until the end of the 7-day period. This right ends if you take possession of the rental unit before the end of the 7-day period.

To cancel the assignment, you must give written notice of the cancellation to the landlord AND the assignor before the end of the 7-day period.

The notice of cancellation may be given to the landlord by

- handing it to the landlord or to the agent of the landlord set out below, if any;
- delivering it to the address set out below for the landlord or agent; or
- faxing it to the number, if any, set out below for the landlord or agent.

Landlord:	Agent:
Address:	Address:
fax:	fax:

The notice of cancellation may be given to the assignor by

- handing it to the assignor or to the agent of the assignor set out below, if any;
- delivering it to the address set out below for the assignor; or
- faxing it to the number, if any, set out below for the assignor.

Assignor: Address: fax:	Agent: Address: fax:
---	--

If you cancel the assignment, the assignor has 14 days to refund the consideration paid for the assignment.

If you cancel, be sure to keep a copy of your written notice of cancellation.

You may have other cancellation rights. For more information, contact the Residential Tenancies Branch of Manitoba Consumer and Corporate Affairs.

SCHEDULE D

PRE-LEASE INFORMATION FORM - NON-PROFIT LANDLORD

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY *THE LIFE LEASES ACT*

Proposed Residential Complex:	Name:
	Location:

Sponsor Organization: (if applicable)	Name:
	Address:
	Contact: Phone:

Landlord: (legal owner)	Name:
	Address:
	Contact: Phone:

Information Required By <i>The Life Leases Act</i>	Under <i>The Life Leases Act</i> , your landlord must give you this form before accepting your pre-lease payment. This information will help you to make an informed decision about entering into a life lease. The information in this form is specific to this complex. This form is for your information only - it is not a contract.
	You should get as much information as you can about life leases and about the complex you are interested in. If you decide to enter into a life lease, the landlord must give you more information about your life lease and the complex, before you sign the lease.

<p>About Life Leases and Entrance Fees</p>	<p>Life leases are a unique form of rental housing. They are unique because tenants must pay an entrance fee to live in a life lease complex.</p> <p>The landlord usually uses the entrance fees of the first tenants of the complex to pay for a large part of the cost of building the complex. The landlord may also use this money to set up a fund to repay entrance fees to tenants when their tenancies end. The fund is called a refund fund. Tenants who enter into life leases after the complex is built also pay entrance fees. The landlord usually uses these entrance fees to repay tenants who end their tenancies and to maintain any refund fund.</p> <p>Most life leases are for the life of the tenant. Tenants can leave at any time, as long as they give 3 months notice.</p> <p>Some landlords refund entrance fees at the end of tenancies. Others allow tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Before you sign a life lease, the landlord must tell you how you can get your money back at the end of your tenancy. When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.</p> <p>In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows.</p>
---	--

<p>About The Life Leases Act</p>	<p>The Manitoba Legislature created <i>The Life Leases Act</i> to do 3 main things:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● require landlords to give tenants information about their life leases before paying a pre-lease payment and before paying an entrance fee. Landlords are also required to give tenants financial information about their complex at least once a year and to hold an annual meeting to discuss the information; ● protect tenants' funds: <ul style="list-style-type: none"> – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a trustee hold the entrance fees of the first tenants to lease the units of the complex. The trustee will not release any funds until the landlord meets certain conditions e.g. having building permits and enough funding to finish the complex; – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a fund held by a trustee to refund entrance fees (refund fund), unless the landlord requires tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Where landlords will have a refund fund, they decide what the initial amount in the fund will be. The Act does not specify the amount landlords must have in the refund fund; – by requiring non-profit landlords to establish a reserve fund for repairing and replacing heating systems, roofs and other major components. The <i>Act</i> does not specify the amount landlords must have in their reserve funds. ● amend <i>The Residential Tenancies Act</i> to make it apply more effectively to landlords and tenants of life lease complexes.
---	--

Unit No. or Type Tenant is Interested In <i>(Attach schedule if necessary.)</i>	Estimated Entrance Fee	Estimated Monthly Rent
1.		
2.		
3.		

<p>Pre-Lease Payment:</p>	<p>If a landlord is thinking of building a life lease complex, the landlord will want to see if there are enough interested tenants. The landlord may ask you for some money as an "expression of interest". This money is called a pre-lease payment. The landlord cannot accept more than \$1000 from you for a pre-lease payment. The landlord must hold the money in trust. If you enter into a life lease, the landlord will either refund your pre-lease payment or apply it to your entrance fee.</p> <p>Your pre-lease payment is not a deposit. It does not guarantee that the landlord will offer you a life lease. If the landlord does not offer you a life lease on a unit or type of unit in which you expressed an interest, by the Occupancy Date, the landlord must give you back your pre-lease payment. The landlord must also refund the money if the complex will not be finished by _____ <i>(State projected completion date.)</i>.</p> <p><i>(Insert the appropriate statement.)</i></p> <p>If you decide not to enter into a life lease, the landlord will refund your pre-lease payment.</p> <p>If you decide not to enter into a life lease, the landlord is not required to refund your pre-lease payment.</p>
----------------------------------	--

<p>Projected Completion Date:</p>	<p>If you agree to lease a unit, it must be ready for occupancy by _____ <i>(State the projected completion date.)</i>.</p> <p>If your unit is not ready within 30 days after that date, you can cancel the lease, unless the landlord believes that the delay was unavoidable and was not the fault of the landlord. The landlord can ask a judge of Court of Queen's Bench for more time to complete your unit. If the Court does not give the landlord more time, the landlord will owe you a refund of your full entrance fee.</p>
--	--

<p>Recovering Your Entrance Fee</p>	<p>If you enter into a life lease:</p> <p><i>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The landlord will owe you a refund of <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount and the percentage of the full entrance fee.)</i> of your entrance fee when your tenancy ends. 2. You are required to recover your entrance fee by payment from a new tenant when you sell (assign) your life lease to a new tenant. 3. The landlord will owe you <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount or percentage.)</i> of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose, you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant.
--	--

<p>Risk of Loss of Entrance Fee</p>	<p>Life leases are an innovative way to develop rental housing. But, you need to know there is a risk to your entrance fee.</p> <p>If real estate sales are slow, it can be difficult to sell a house or a condominium. Similarly, if few people are looking for life leases, it can be hard to find new tenants for life lease units.</p> <p><i>(Insert the following if all or part of entrance fee is refundable.)</i></p> <p>Normally, the landlord will refund your entrance fee from the refund fund or from an entrance fee paid by a new tenant. However, if the landlord cannot find new life lease tenants, and there is not enough money in the refund fund, you may have to wait to get your entrance fee back. It is possible you may not get some or all of it back.</p> <p><i>(Insert the following if tenants are allowed or required to assign their life leases.)</i></p> <p>If you are allowed or required to get your entrance fee back by selling (assigning) your life lease to a new tenant, you may not be able to find someone to take over your lease. If you do find someone, they may not want to pay you as much as you originally paid.</p>
--	---

SCHEDULE E

PRE-LEASE INFORMATION FORM – OTHER THAN NON-PROFIT LANDLORD

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY *THE LIFE LEASES ACT*

Proposed Residential Complex:	Name:
	Location:

Landlord: (legal owner)	Name:
	Address:
	Contact: Phone:

Property Manager (if known)	Name:
	Address:
	Contact: Phone:

Information Required By <i>The Life Leases Act</i>	<p>Under <i>The Life Leases Act</i>, your landlord must give you this form before accepting your pre-lease payment. This information will help you to make an informed decision about entering into a life lease. The information in this form is specific to this complex. This form is for your information only - it is not a contract.</p> <p>You should get as much information as you can about life leases and about the complex you are interested in. If you decide to enter into a life lease, the landlord must give you more information about your life lease and the complex, before you sign the lease.</p>
---	--

<p>About Life Leases and Entrance Fees</p>	<p>Life leases are a unique form of rental housing. They are unique because tenants must pay an entrance fee to live in a life lease complex.</p> <p>The landlord usually uses the entrance fees of the first tenants of the complex to pay for a large part of the cost of building the complex. The landlord may also use this money to set up a fund to repay entrance fees to tenants when their tenancies end. The fund is called a refund fund. Tenants who enter into life leases after the complex is built also pay entrance fees. The landlord usually uses these entrance fees to repay tenants who end their tenancies and to maintain any refund fund.</p> <p>Most life leases are for the life of the tenant. Tenants can leave at any time, as long as they give 3 months notice.</p> <p>Some landlords refund entrance fees at the end of tenancies. Others allow tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Before you sign a life lease, the landlord must tell you how you can get your money back at the end of your tenancy. When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.</p> <p>In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows.</p>
<p>About The Life Leases Act</p>	<p>The Manitoba Legislature created <i>The Life Leases Act</i> to do 3 main things:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● require landlords to give tenants information about their life leases before paying a pre-lease payment and before paying an entrance fee. Landlords are also required to give tenants financial information about their complex at least once a year and to hold an annual meeting to discuss the information; ● protect tenants' funds: <ul style="list-style-type: none"> – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a trustee hold the entrance fees of the first tenants to lease the units of the complex. The trustee will not release any funds until the landlord meets certain conditions e.g. having building permits and enough funding to finish the complex; – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a fund held by a trustee to refund entrance fees (refund fund), unless the landlord requires tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Where landlords will have a refund fund, they decide what the initial amount in the fund will be. The Act does not specify the amount landlords must have in the refund fund; – by requiring non-profit landlords to establish a reserve fund for repairing and replacing heating systems, roofs and other major components. The Act does not specify the amount landlords must have in their reserve funds. ● amend <i>The Residential Tenancies Act</i> to make it apply more effectively to landlords and tenants of life lease complexes

Unit No. or Type Tenant is Interested In <i>(Attach schedule if necessary.)</i>	Estimated Entrance Fee	Estimated Monthly Rent
1.		
2.		
3.		

Pre-Lease Payment:	<p>If a landlord is thinking of building a life lease complex, the landlord will want to see if there are enough interested tenants. The landlord may ask you for some money as an "expression of interest". This money is called a pre-lease payment. The landlord cannot accept more than \$1000 from you for a pre-lease payment. The landlord must hold the money in trust. If you enter into a life lease, the landlord will either refund your pre-lease payment or apply it to your entrance fee.</p> <p>Your pre-lease payment is not a deposit. It does not guarantee that the landlord will offer you a life lease. If the landlord does not offer you a life lease on a unit or type of unit in which you expressed an interest, by the Occupancy Date, the landlord must give you back your pre-lease payment. The landlord must also refund the money if the complex will not be finished by _____ <i>(State projected completion date.)</i></p> <p><i>(Insert the appropriate statement.)</i></p> <p>If you decide not to enter into a life lease, the landlord will refund your pre-lease payment.</p> <p>If you decide not to enter into a life lease, the landlord is not required to refund your pre-lease payment.</p>
---------------------------	---

Projected Completion Date:	<p>If you agree to lease a unit, it must be ready for occupancy by _____ <i>(State the projected completion date.)</i></p> <p>If your unit is not ready within 30 days after that date, you can cancel the lease, unless the landlord believes that the delay was unavoidable and was not the fault of the landlord. The landlord can ask a judge of Court of Queen's Bench for more time to complete your unit. If the Court does not give the landlord more time, the landlord will owe you a refund of your full entrance fee.</p>
-----------------------------------	---

Recovering Your Entrance Fee	<p>If you enter into a life lease:</p> <p><i>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The landlord will owe you a refund of <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount and the percentage of the full entrance fee.)</i> of your entrance fee when your tenancy ends. 2. The landlord will owe you <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount or percentage.)</i> of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose, you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant.
-------------------------------------	---

<p>Risk of Loss of Entrance Fee</p>	<p>Life leases are an innovative way to develop rental housing. But, you need to know that there is a risk to your entrance fee.</p> <p>If real estate sales are slow, it can be difficult to sell a house or a condominium. Similarly, if few people are looking for life leases, it can be hard to find new tenants for life lease units.</p> <p>Normally, the landlord will refund your entrance fee from the refund fund or from an entrance fee paid by a new tenant. However, if the landlord cannot find new life lease tenants, and there is not enough money in the refund fund, you may have to wait to get your entrance fee back. It is possible you may not get some or all of it back.</p> <p><i>(Insert the following if tenants are allowed to assign their life leases.)</i></p> <p>If you are allowed to get your entrance fee back by selling (assigning) your life lease to a new tenant, you may not be able to find someone to take over your lease. If you do find someone, they may not want to pay you as much as you originally paid.</p>
--	---

SCHEDULE F

ENTRANCE FEE INFORMATION FORM - NON-PROFIT LANDLORD

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY *THE LIFE LEASES ACT*

Residential Complex:	Name: Location:
Landlord: (Legal Owner)	Name: Address: Contact: Phone:
Tenant(s):	Name(s): Address:

Information Required By <i>The Life Leases Act</i>	Under <i>The Life Leases Act</i> , your landlord must give you this form before accepting your entrance fee or before consenting to the assignment of a life lease to you. The form has important information about your life lease and <i>The Life Leases Act</i> . The information in this form is specific to this complex.
---	--

About Life Leases and Entrance Fees	<p>Life leases are a unique form of rental housing. They are unique because tenants must pay an entrance fee to live in a life lease complex.</p> <p>The landlord usually uses the entrance fees of the first tenants of the complex to pay for a large part of the cost of building the complex. The landlord may also use this money to set up a fund to repay entrance fees to tenants when their tenancies end. The fund is called a refund fund. Tenants who enter into life leases after the complex is built also pay entrance fees. The landlord usually uses these entrance fees to repay tenants who end their tenancies and to maintain any refund fund.</p> <p>Most life leases are for the life of the tenant. Tenants can leave at any time, as long as they give 3 months notice.</p> <p>Some landlords refund entrance fees at the end of tenancies. Others allow tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Before you sign a life lease, the landlord must tell you how you can get your money back at the end of your tenancy. You should have a lawyer review the life lease and the other documents before you sign them.</p> <p>When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.</p> <p>In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows.</p>
--	--

<p>About The Life Leases Act</p>	<p>The Manitoba Legislature created <i>The Life Leases Act</i> to do 3 main things:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● require landlords to give tenants information about their life leases before paying a pre-lease payment and before paying an entrance fee. Landlords are also required to give tenants financial information about their complex at least once a year and to hold an annual meeting to discuss the information; ● protect tenants' funds: <ul style="list-style-type: none"> – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a trustee hold the entrance fees of the first tenants to lease the units of the complex. The trustee will not release any funds until the landlord meets certain conditions e.g. having building permits and enough funding to finish the complex; – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a fund held by a trustee to refund entrance fees (refund fund), unless the landlord requires tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Where landlords will have a refund fund, they decide what the initial amount in the fund will be. The Act does not specify the amount landlords must have in the refund fund; – by requiring non-profit landlords to establish a reserve fund for repairing and replacing heating systems, roofs and other major components. The Act does not specify the amount landlords must have in their reserve funds. ● amend <i>The Residential Tenancies Act</i> to make it apply more effectively to landlords and tenants of life lease complexes.
---	---

<p>Cancellation Rights:</p>	<p><i>(Insert either A or B as applicable.)</i></p> <p>A. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel your life lease. The 7-day period begins on the later of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day after your signed lease or offer to lease is given to the landlord; or ● the day the landlord gives you the Tenant's Right to Cancel Statement. <p>If you cancel, you will be entitled to a full refund of your entrance fee within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p> <p>B. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel an assignment of a life lease. The 7-day period begins on the latest of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day the assignor signs the agreement; ● the day you sign the agreement; ● the day the landlord consents in writing to the assignment; ● the day you are given the Assignee's Right to Cancel statement. <p>You may hold back your payment to the assignor until the 7-day period ends, unless you take possession of the unit. If you cancel, you will be entitled to a full refund of any amount you paid to the assignor within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p>
------------------------------------	--

<p>Recovering Your Entrance Fee:</p>	<p><i>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. When your tenancy ends, the landlord owes you a refund of <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount and the percentage of the full entrance fee.)</i> of your entrance fee.2. You are required to recover your entrance fee by payment from a new tenant when you sell (assign) your life lease to a new tenant.3. The landlord will owe you <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount or percentage.)</i> of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant. <p><i>(Insert the following if all or part of the entrance fee is refundable.)</i></p> <p>Normally the landlord will refund this amount from the refund fund or the entrance fee of a new tenant. Under <i>The Life Leases Act</i>, the landlord must refund this amount within 3 months of the termination of your tenancy.</p> <p>However, if there is no money in the refund fund and the landlord cannot find a new tenant to pay an entrance fee, the landlord has up to 2 years to pay you. Your lease may say the landlord has to pay you in a shorter time. If you do not receive your refund by that time, you can ask the Trustee to demand that the landlord pay you within 30 days. If the landlord still does not pay, the Trustee must start mortgage sale and foreclosure proceedings. Even if the Trustee forecloses on the mortgage, there is no guarantee you will receive your entrance fee refund.</p>
---	--

<p>Risk of Loss of Entrance Fee</p>	<p>Life leases are an innovative way to develop rental housing. But, you need to know there is a risk to your entrance fee.</p> <p>If real estate sales are slow, it can be difficult to sell a house or a condominium. Similarly, if few people are looking for life leases, it can be hard to find new tenants for life lease units.</p> <p><i>(Insert the following if all or part of entrance fee is refundable.)</i></p> <p>If the landlord cannot find new life lease tenants, and there is not enough money in the refund fund, you may have to wait to get your entrance fee back. If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p> <p><i>(Insert the following if tenants are allowed or required to assign their life leases.)</i></p> <p>If you are allowed or required to get your entrance fee back by selling (assigning) your life lease to a new tenant, you may not be able to find someone to take over your lease. If you do find someone, they may not want to pay you as much as you originally paid.</p> <p>If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p>
<p>Reserve Fund For Major Repairs and Replacement of Assets:</p>	<p>Under <i>The Life Leases Act</i> the landlord must set up a reserve fund by the Occupancy Date of the complex to pay for major repairs and replacement of roofs, heating systems and other major components.</p> <p><i>(Complete if this form is given to a tenant after the Occupancy Date of the complex.)</i></p> <p>The amount in the reserve fund as of _____ <i>(Insert date)</i> is \$_____.</p>
<p>Annual Meeting:</p>	<p>The landlord must hold annual meetings with the tenants. The landlord must hold the first annual meeting within 16 months of the Occupancy Date of the complex. After that, the landlord must hold a meeting within 6 months of the landlord's fiscal year end. The landlord must give you written notice of the annual meeting. The notice will include information on any refund fund, the reserve fund and, if your rent is based on a share of costs, the revenue and expenditures of the complex. At the meeting, you can comment on the information the landlord provides and the operation of the complex.</p>

Rent Increases:	<p>Since your landlord is a non-profit corporation, the rents have to cover all of the complex's costs. The landlord may raise or lower your rent each year if:</p> <ul style="list-style-type: none">● the costs for things like utilities, property taxes, maintenance and insurance go up or down;● the landlord has to make repairs that cannot be paid for out of the reserve fund e.g. replace the roof or the heating system;● there are vacant units where the landlord is not collecting any rent;● the landlord increases or decreases the amount of money being put into a refund fund or a reserve fund. <p>Non-profit life lease complexes are not subject to rent regulation or the annual rent increase guideline under <i>The Residential Tenancies Act</i>. However, if the landlord increases the rent, you may ask the Residential Tenancies Branch to review and determine the rent.</p>
------------------------	---

SCHEDULE G

ENTRANCE FEE INFORMATION FORM – OTHER THAN NON-PROFIT LANDLORD

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY *THE LIFE LEASES ACT*

Residential Complex:	Name: Location:
Landlord: (Legal Owner)	Name: Address: Contact: Phone:
Tenant(s):	Name(s): Address:

Information Required By <i>The Life Leases Act</i>	Under <i>The Life Leases Act</i> , your landlord must give you this form before accepting your entrance fee or before consenting to the assignment of a life lease to you. The form has important information about your life lease and <i>The Life Leases Act</i> . The information in this form is specific to this complex.
---	--

About Life Leases and Entrance Fees	<p>Life leases are a unique form of rental housing. They are unique because tenants must pay an entrance fee to live in a life lease complex.</p> <p>The landlord usually uses the entrance fees of the first tenants of the complex to pay for a large part of the cost of building the complex. The landlord may also use this money to set up a fund to repay entrance fees to tenants when their tenancies end. The fund is called a refund fund. Tenants who enter into life leases after the complex is built also pay entrance fees. The landlord usually uses these entrance fees to repay tenants who end their tenancies and to maintain any refund fund.</p> <p>Most life leases are for the life of the tenant. Tenants can leave at any time, as long as they give 3 months notice.</p> <p>Some landlords refund entrance fees at the end of tenancies. Others allow tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Before you sign a life lease, the landlord must tell you how you can get your money back at the end of your tenancy. You should have a lawyer review the life lease and the other documents before you sign them.</p> <p>When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.</p> <p>In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows.</p>
--	--

<p>About The Life Leases Act</p>	<p>The Manitoba Legislature created <i>The Life Leases Act</i> to do 3 main things:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● require landlords to give tenants information about their life leases before paying a pre-lease payment and before paying an entrance fee. Landlords are also required to give tenants financial information about their complex at least once a year and to hold an annual meeting to discuss the information; ● protect tenants' funds: <ul style="list-style-type: none"> – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a trustee hold the entrance fees of the first tenants to lease the units of the complex. The trustee will not release any funds until the landlord meets certain conditions e.g. having building permits and enough funding to finish the complex; – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a fund held by a trustee to refund entrance fees (refund fund), unless the landlord requires tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Where landlords will have a refund fund, they decide what the initial amount in the fund will be. The Act does not specify the amount landlords must have in the refund fund; – by requiring non-profit landlords to establish a reserve fund for repairing and replacing heating systems, roofs and other major components. The Act does not specify the amount landlords must have in their reserve funds. ● amend <i>The Residential Tenancies Act</i> to make it apply more effectively to landlords and tenants of life lease complexes.
---	---

<p>Cancellation Rights:</p>	<p><i>(Insert either A or B as applicable.)</i></p> <p>A. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel your life lease. The 7-day period begins on the later of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day after your signed lease or offer to lease is given to the landlord; or ● the day the landlord gives you the Tenant's Right to Cancel Statement. <p>If you cancel, you will be entitled to a full refund of your entrance fee within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p> <p>B. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel an assignment of a life lease. The 7-day period begins on the latest of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day the assignor signs the agreement; ● the day you sign the agreement; ● the day the landlord consents in writing to the assignment; ● the day you are given the Assignee's Right to Cancel statement. <p>You may hold back your payment to the assignor until the 7-day period ends, unless you take possession of the unit. If you cancel, you will be entitled to a full refund of any amount you paid to the assignor within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p>
------------------------------------	--

<p>Recovering Your Entrance Fee:</p>	<p>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. When your tenancy ends, the landlord owes you a refund of <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount and the percentage of the full entrance fee.)</i> of your entrance fee. 2. The landlord will owe you <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount or percentage.)</i> of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant. <p>Normally the landlord will refund this amount from the refund fund or the entrance fee of a new tenant. Under <i>The Life Leases Act</i>, the landlord must refund this amount within 3 months of the termination of your tenancy.</p> <p>However, if there is no money in the refund fund and the landlord cannot find a new tenant to pay an entrance fee, the landlord has up to 2 years to pay you. Your lease may say the landlord has to pay you in a shorter time. If you do not receive your refund by that time, you can ask the Trustee to demand that the landlord pay you within 30 days. If the landlord still does not pay, the Trustee must start mortgage sale and foreclosure proceedings. Even if the Trustee forecloses on the mortgage, there is no guarantee you will receive your entrance fee refund.</p>
<p>Risk of Loss of Entrance Fee</p>	<p>Life leases are an innovative way to develop rental housing. But, you need to know there is a risk to your entrance fee.</p> <p>If real estate sales are slow, it can be difficult to sell a house or a condominium. Similarly, if few people are looking for life leases, it can be hard to find new tenants for life lease units.</p> <p>If the landlord cannot find new life lease tenants, and there is not enough money in the refund fund, you may have to wait to get your entrance fee back. If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p> <p><i>(Insert the following if tenants are allowed to assign their life leases.)</i></p> <p>If you are allowed to get your entrance fee back by selling (assigning) your life lease to a new tenant, you may not be able to find someone to take over your lease. If you do find someone, they may not want to pay you as much as you originally paid.</p> <p>If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p>

Annual Meeting:	The landlord must hold annual meetings with the tenants. The landlord must hold the first annual meeting within 16 months of the Occupancy Date of the complex. After that, the landlord must hold a meeting within 6 months of the landlord's fiscal year end. The landlord must give you written notice of the annual meeting. The notice will include information on any refund fund and any reserve fund the landlord maintains for the complex. Also, if your rent is based on a share of the costs of the complex, the landlord will provide information about revenue and expenditures of the complex. At the meeting, you can comment on the information the landlord provides and the operation of the complex.
------------------------	--

Rent Increases:	Under <i>The Residential Tenancies Act</i> , your landlord can increase your rent once a year. The annual rent increase guideline does not apply to rental units that are less than 5 years old. Your unit will become subject to rent regulation after _____. (<i>Insert the date that is the earlier of 5 years after a rental unit in the complex is first occupied by a tenant, or the day the first occupancy permit for the complex is issued.</i>)
------------------------	---

SCHEDULE H

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY THE LIFE LEASES ACT

<p>Date of Disclosure:</p>	<p>The information in this form is current as of _____ <i>(Insert date)</i></p>
<p>Changes to Information:</p>	<p>This form lists important features of your rental unit and the complex. If the landlord changes these features and you do not agree with the changes, you can go to the Residential Tenancies Branch. The Branch will try to help you and your landlord resolve the dispute. Depending on what has been changed, you may be entitled to cancel your life lease. If you cancel, you may be entitled to a refund of your entrance fee.</p>
<p>Projected Completion Date:</p>	<p>If you agree to lease a unit, it must be ready for occupancy by _____ <i>(State the projected completion date.)</i>.</p> <p>If your unit is not ready within 30 days after that date, you can cancel the lease, unless the landlord believes that the delay was unavoidable and not the fault of the landlord. The landlord can ask a judge of Court of Queen's Bench for more time to complete your unit. If the Court does not give the landlord more time, the landlord will owe you a refund of your full entrance fee.</p>
<p>Trustee Holding Entrance Fees:</p>	<p>The landlord appointed a trustee to receive and hold entrance fees of the first tenants of the complex. The Trustee's appointment lasts until the landlord meets certain conditions under <i>The Life Leases Act</i> and regulations and until all funds held by the Trustee are used.</p> <p>The Trustee is:</p> <p>Name:</p> <p>Address:</p> <p>Contact: _____ Phone: _____</p>
<p>Refund Fund <i>(Insert only if the entrance fee is refundable)</i></p>	<p>The landlord must have a fund for returning entrance fees (refund fund). The refund fund must be held by a trustee appointed by the landlord. The landlord must also register a mortgage to secure the refund of entrance fees. The trustee holds this mortgage. The Trustee holding the refund fund and mortgage for this complex is:</p> <p>Name:</p> <p>Address:</p> <p>Contact: _____ Phone: _____</p> <p>The landlord decides what the initial amount in the refund fund will be. The landlord will place at least \$_____ in the refund fund before the Occupancy Date of the complex.</p> <p><i>(Insert the following if the landlord is a non-profit landlord)</i></p> <p>If the refund fund grows to more than this amount, the landlord may</p> <ul style="list-style-type: none"> ● leave the extra money in the refund fund; ● use the extra money for other purposes of the complex.

Rent:	<p>The estimated rent for the first year is \$_____ per month.</p> <p>Services included in the rent:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Parking _____</td> <td style="width: 50%;">Cable T.V. _____</td> </tr> <tr> <td>Heat _____</td> <td>Laundry: _____</td> </tr> <tr> <td>Water _____</td> <td style="padding-left: 20px;">in-suite _____</td> </tr> <tr> <td>Electricity _____</td> <td style="padding-left: 20px;">common _____</td> </tr> <tr> <td>Furniture _____</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center; font-size: small;"><i>(specify)</i></p>	Parking _____	Cable T.V. _____	Heat _____	Laundry: _____	Water _____	in-suite _____	Electricity _____	common _____	Furniture _____	
Parking _____	Cable T.V. _____										
Heat _____	Laundry: _____										
Water _____	in-suite _____										
Electricity _____	common _____										
Furniture _____											

Features of Rental Unit	<p>Unit # _____</p> <p>Your unit has the following features and specifications. <i>(Attach schedules as necessary.)</i></p> <p>Floor Plan is attached <i>(Attach floor plan for the unit showing unit layout, dimensions for each room and total unit size.)</i></p> <p>Air Conditioning <i>(If provided, specify central or window.)</i></p> <p>_____</p> <p>Balcony <i>(If provided, specify such as open, screened, closed.)</i></p> <p>_____</p> <p>Flooring <i>(Specify type/quality.)</i></p> <p>Master Bed _____</p> <p>Bedroom 2 _____</p> <p>Bedroom 3 _____</p> <p>Living Room _____</p> <p>Kitchen _____</p> <p>Bathroom _____</p> <p>Dining _____</p> <p>Other _____</p> <p>Appliances provided <i>(Identify and describe type and features.)</i> _____</p> <p>_____</p> <p>Cabinetry <i>(Specify material/finish/features.)</i> _____</p> <p>_____</p> <p>Fixtures <i>(Specify type and features.)</i></p> <p style="padding-left: 20px;">Bathroom: _____</p> <p style="padding-left: 20px;">Kitchen: _____</p> <p style="padding-left: 20px;">Other: _____</p> <p>Disabled/Mobility Features <i>(Describe any design features intended to facilitate access or mobility in the unit.)</i> _____</p> <p>_____</p> <p>Other Unit Features <i>(Describe any additional unit features such as woodwork, light fixtures, finishes, call system, storage and laundry.)</i> _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--------------------------------	--

Features of Rental Complex:	<p>The rental complex has the following features:</p> <p>Drawings of the complex are attached <i>[Attach building floor plan for each floor (or typical floor if floors are identical) that indicates the location of the rental unit and any non-residential spaces or units such as lounges or kitchens. Also attach building elevations.]</i></p> <p>Project type <i>(Specify, e.g., apartment, townhouse, detached.)</i> _____</p> <hr/> <p>Construction <i>(Specify, e.g., woodframe, concrete.)</i> _____</p> <hr/> <p>Elevator <i>(Include number.)</i> _____ Exterior finish <i>(Specify e.g., brick, stucco.)</i> _____</p> <hr/> <p>Heating system/fuel <i>(Specify, e.g., forced air, hot water, baseboard / gas, electric, other.)</i> _____</p> <hr/> <p>Entry system _____ Security system/features <i>(Describe type, including function of any staff.)</i> _____</p> <hr/> <p>Laundry facilities <i>(Specify, e.g., location, number of appliances, coin operated.)</i> _____</p> <hr/> <p>Storage <i>(Identify location, size, features.)</i> _____</p> <hr/> <p>Interior common/amenity space <i>(Identify, e.g., lounge, exercise room, activity room, library, kitchen. Describe location, size, features.)</i> _____</p> <hr/> <p>Disabled/mobility features <i>(Describe any design features intended to facilitate access or mobility in the complex.)</i> _____</p> <hr/> <p>Parking <i>(Indicate, e.g., number of resident and guest spaces, surface, covered, underground, electrified.)</i> _____</p> <hr/> <p>Other design features <i>(Identify, e.g., pool, sauna, guest room.)</i> _____</p> <hr/>
------------------------------------	---

Site and Landscaping Features:	<p>Site Plan is attached <i>(Attach site plan showing approaches, parking, site lighting and landscaping.)</i></p> <p>Features <i>(Describe site/landscaping features such as garden plots, patio, covered entry, separate pick-up/delivery entrance.)</i> _____</p> <hr/>
---------------------------------------	--

Services Provided:	<p>On site manager <i>(Specify expected hours.)</i> _____</p> <p>On site caretaker <i>(Specify expected hours.)</i> _____</p>
---------------------------	---

SCHEDULE I

INFORMATION FORM - LIFE LEASE TENANTS IN OCCUPANCY**THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU
AS REQUIRED BY *THE LIFE LEASES ACT***

The Manitoba Legislature passed legislation concerning life leases. *The Life Leases Act* became law on December 1, 1999. Under the Act, I am required as your landlord to provide the following information to you by March 1, 2000. The information provides important details about your life lease and *The Life Leases Act*.

In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows. *The Residential Tenancies Act* applies to life leases as well as *The Life Leases Act*.

The Life Leases Act requires the landlord to hold annual meetings with the tenants. The first annual meeting must be held on or before April 1, 2001. After that, the landlord must hold a meeting within 6 months of the landlord's fiscal year end. The landlord must give you written notice of the annual meeting. The notice must include information on:

- any fund the landlord has established to refund entrance fees when leases are terminated;
- any reserve fund for major repairs and replacements; and
- the revenues and expenditures of the complex, if your rent is based on a share of the costs of the complex.

(If tenants are entitled to recover all or part of their entrance fee when their tenancy ends, insert one of the following.)

1. When your lease ends, _____ (Insert name of landlord), as your landlord, will owe you a refund of *(Complete by entering "the full amount" or, if less, the amount or percentage)* of your entrance fee, in accordance with the terms of your agreement. When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.

2. In accordance with the terms of your agreement with your landlord, _____ *(Insert name of landlord)*, you are required to recover your entrance fee by payment from a new tenant when you sell (assign) your life lease to a new tenant.

3. In accordance with the terms of your agreement with your landlord, _____ *(Insert name of landlord)*, you will be entitled to recover *(Complete by entering "the full amount" or, if less, the amount or percentage)* of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose, you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant. When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.

(Insert the following if the landlord is a non-profit corporation and the tenant's rent is based on the tenant's share of operating costs)

Since your landlord is a non-profit corporation, the rents have to cover all the complex's costs. The landlord may raise or lower your rent each year if:

- the costs for things like utilities, property taxes, maintenance and insurance go up or down;
- the landlord has to make repairs that cannot be paid for out of the reserve fund e.g. replace the roof or the heating system;
- there are vacant units where the landlord is not collecting any rent.

Non-profit life lease complexes are not subject to rent regulation and the annual rent regulation guideline under *The Residential Tenancies Act*. However, if the landlord increases the rent, you may ask the Residential Tenancies Branch to review and determine the rent.

(Insert the following if the landlord is not a non-profit corporation)

Under *The Residential Tenancies Act*, your landlord can increase your rent once a year. The annual rent increase guideline does not apply to rental units that are less than 5 years old. Your unit will become subject to rent regulation after _____. *(Insert the date that is the earlier of 5 years after a rental unit in the complex is first occupied by a tenant, or the day the first occupancy permit for the complex is issued.)*

Under *The Life Leases Act*, your landlord is required to give additional information to new tenants before they sign a life lease, including information on such things as:

- any fund the landlord has set up to refund entrance fees when tenants' leases end, including the amount in the fund and any amounts owed to former tenants;
- any mortgage the landlord has registered to secure the refund of entrance fees;
- any reserve fund the landlord has set up to pay for major repairs and replacement of roofs, heating systems and other major components;
- factors affecting the ability of the landlord to refund your entrance fee when your tenancy ends.

If you want this information, you can ask your landlord. Your landlord will give you a copy of the information within 14 days of your request.

(Signature of Landlord)

(Date)

Address:

Contact:

Phone:

SCHEDULE J

ENTRANCE FEE INFORMATION FORM

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY THE LIFE LEASES ACT

Residential Complex:	Name: Location:
Landlord: (Legal Owner)	Name: Address: Contact: Phone:
Tenant(s):	Name(s): Address:

Information Required By The Life Leases Act	Under <i>The Life Leases Act</i> , your landlord must give you this form before accepting your entrance fee or before consenting to the assignment of a life lease to you. The form has important information about your life lease and <i>The Life Leases Act</i> . The information in this form is specific to this complex.
--	--

About Life Leases and Entrance Fees	<p>Life leases are a unique form of rental housing. They are unique because tenants must pay an entrance fee to live in a life lease complex.</p> <p>The landlord usually uses the entrance fees of the first tenants of the complex to pay for a large part of the cost of building the complex. The landlord may also use this money to set up a fund to repay entrance fees to tenants when their tenancies end. The fund is called a refund fund. Tenants who enter into life leases after the complex is built also pay entrance fees. The landlord usually uses these entrance fees to repay tenants who end their tenancies and to maintain any refund fund.</p> <p>Most life leases are for the life of the tenant. Tenants can leave at any time, as long as they give 3 months notice.</p> <p>Some landlords refund entrance fees at the end of tenancies. Others allow tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Before you sign a life lease, the landlord must tell you how you can get your money back at the end of your tenancy. You should have a lawyer review the life lease and the other documents before you sign them.</p> <p>When refunding an entrance fee, the landlord cannot keep part of the money to cover the cost of repairing damage or replacing worn out items, like carpeting.</p> <p>In Manitoba, people living in life lease complexes are tenants. They do not own their apartment/unit. They do not participate in managing the complex, unless the landlord allows.</p>
--	--

<p>About The Life Leases Act</p>	<p>The Manitoba Legislature created <i>The Life Leases Act</i> to do 3 main things:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● require landlords to give tenants information about their life leases before paying a pre-lease payment and before paying an entrance fee. Landlords are also required to give tenants financial information about their complex at least once a year and to hold an annual meeting to discuss the information; ● protect tenants' funds: <ul style="list-style-type: none"> – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a trustee hold the entrance fees of the first tenants to lease the units of the complex. The trustee will not release any funds until the landlord meets certain conditions e.g. having building permits and enough funding to finish the complex; – by requiring landlords that have not entered into any life leases before the Act comes into force to have a fund held by a trustee to refund entrance fees (refund fund), unless the landlord requires tenants to recover their own entrance fees by selling (assigning) their lease to a new tenant. Where landlords will have a refund fund, they decide what the initial amount in the fund will be. The Act does not specify the amount landlords must have in the refund fund; – by requiring non-profit landlords to establish a reserve fund for repairing and replacing heating systems, roofs and other major components. The Act does not specify the amount landlords must have in their reserve funds. ● amend <i>The Residential Tenancies Act</i> to make it apply more effectively to landlords and tenants of life lease complexes.
---	---

<p>Cancellation Rights:</p>	<p><i>(Insert either A or B as applicable.)</i></p> <p>A. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel your life lease. The 7-day period begins on the later of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day after your signed lease or offer to lease is given to the landlord; or ● the day the landlord gives you the Tenant's Right to Cancel Statement. <p>If you cancel, you will be entitled to a full refund of your entrance fee within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p> <p>B. If you do not have possession of your unit, you have 7 days to cancel an assignment of a life lease. The 7-day period begins on the latest of:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the day the assignor signs the agreement; ● the day you sign the agreement; ● the day the landlord consents in writing to the assignment; ● the day you are given the Assignee's Right to Cancel statement. <p>You may hold back your payment to the assignor until the 7-day period ends, unless you take possession of the unit. If you cancel, you will be entitled to a full refund of any amount you paid to the assignor within 14 days. This right to cancel ends if you take possession of your unit before the 7-day period is over.</p>
------------------------------------	--

<p>Recovering Your Entrance Fee:</p>	<p><i>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. When your tenancy ends, the landlord owes you a refund of <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount and the percentage of the full entrance fee.)</i> of your entrance fee. 2. You are required to recover your entrance fee by payment from a new tenant when you sell (assign) your life lease to a new tenant. 3. The landlord will owe you <i>(Complete by entering "the full amount" or, if less, state the amount or percentage.)</i> of your entrance fee by a refund from the landlord or, if you choose you may sell (assign) your life lease to a new tenant and receive payment from that tenant. <p><i>(Insert the following if the landlord, in accordance with the life lease agreement, must refund all or part of the tenant's entrance fee)</i></p> <p>Normally the landlord will refund this amount from a refund fund or the entrance fee of a new tenant. However, if there is no money in the refund fund and the landlord cannot find a new tenant to pay an entrance fee, you may have to wait for your refund, in accordance with the terms of your life lease agreement with the landlord.</p> <p><i>(Insert if landlord registered a mortgage to secure refund of tenants' entrance fees)</i></p> <p>The landlord has registered a mortgage to secure the refund of entrance fees. The mortgagee for this mortgage is <i>(Insert name and address of the mortgagee)</i>.</p> <p><i>(Insert the following if tenants may request that the mortgagee commence mortgage sale proceedings)</i></p> <p>If you do not receive a refund of your entrance fee by <i>(Specify length of time)</i> after the due date you can ask the mortgagee to start mortgage sale and foreclosure proceedings. Even if the mortgagee forecloses on the mortgage, there is no guarantee that you will receive your entrance fee refund.</p>
---	---

<p>Risk of Loss of Entrance Fee</p>	<p>Life leases are an innovative way to develop rental housing. But, you need to know there is a risk to your entrance fee.</p> <p>If real estate sales are slow, it can be difficult to sell a house or a condominium. Similarly, if few people are looking for life leases, it can be hard to find new tenants for life lease units.</p> <p><i>(Insert the following if the landlord, in accordance with the life lease agreement, must refund all or part of the tenant's entrance fee)</i></p> <p>If the landlord cannot find new life lease tenants, and there is not enough money in any refund fund, you may have to wait to get your entrance fee back. If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p> <p><i>(Insert the following if tenants are allowed or required to assign their life leases.)</i></p> <p>If you are allowed or required to get your entrance fee back by selling (assigning) your life lease to a new tenant, you may not be able to find someone to take over your lease. If you do find someone, they may not want to pay you as much as you originally paid.</p> <p>If the landlord has empty units, the rental income will be less. With less income, the landlord may not be able to make the mortgage payments. The lender may foreclose on the complex. If this happens, you may lose all or part of your entrance fee.</p>
--	---

<p>Reserve Fund For Major Repairs and Replacement of Assets: <i>(Insert if landlord is a non-profit corporation)</i></p>	<p>Under <i>The Life Leases Act</i>, the landlord must set up a reserve to pay for unforeseen major repairs and replacement of roofs, heating systems and other major components.</p> <p><i>(Insert one of the following as applicable to your complex.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The landlord will set up this fund by the date you receive notice of the second annual meeting; 2. The landlord has a reserve fund. The amount in the reserve fund as of _____ <i>(Insert date)</i> is \$_____.
---	--

<p>Annual Meeting:</p>	<p>The landlord must hold annual meetings with the tenants. The landlord must hold the first annual meeting within 16 months of the Occupancy Date of the complex. After that, the landlord must hold a meeting within 6 months of the landlord's fiscal year end. The landlord must give you written notice of the annual meeting. The notice will include information on any refund fund and any reserve fund the landlord maintains for the complex. Also, if your rent is based on a share of the costs of the complex, the landlord will provide information about revenue and expenditures of the complex. At the meeting, you can comment on the information the landlord provides and the operation of the complex.</p>
-------------------------------	---

<p>Rent Increases: <i>(Insert if the landlord is a non-profit corporation)</i></p>	<p>Since your landlord is a non-profit corporation, the rents have to cover all of the complex's costs. The landlord may raise or lower your rent each year if:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● the costs for things like utilities, property taxes, maintenance and insurance go up or down; ● the landlord has to make repairs that cannot be paid for out of any reserve fund e.g. replace the roof or the heating system; ● there are vacant units where the landlord is not collecting any rent; ● the landlord increases or decreases the amount of money being put into a refund fund or a reserve fund. <p>Non-profit life lease complexes are not subject to rent regulation or the annual rent increase guideline under <i>The Residential Tenancies Act</i>. However, if the landlord increases the rent, you may ask the Residential Tenancies Branch to review and determine the rent.</p>
---	--

<p>Rent Increases: <i>(Insert if the landlord is not a non-profit corporation)</i></p>	<p>Under <i>The Residential Tenancies Act</i>, your landlord can increase your rent once a year. The annual rent increase guideline does not apply to rental units that are less than 5 years old. Your unit will become subject to rent regulation after _____. <i>(Insert the date that is the earlier of 5 years after a rental unit in the complex is first occupied by a tenant, or the day the first occupancy permit for the complex is issued.)</i></p>
---	---

BUDGET		
	Fiscal Year	Estimates For Fiscal Year
	_____ <i>(State Year)</i>	_____ <i>(State Year)</i>
REVENUE:		
Rental Income	_____	_____
Parking	_____	_____
Laundry	_____	_____
Withdrawal from Reserve Fund	_____	_____
Withdrawal from Refund Fund	_____	_____
Other Income <i>(Specify.)</i>	_____	_____
Total Revenue:	=====	=====
OPERATING EXPENSES:		
Repair & Maintenance:		
General	_____	_____
Painting	_____	_____
Plumbing	_____	_____
Electrical	_____	_____
Elevators	_____	_____
Security	_____	_____
Other <i>(Specify.)</i>	_____	_____
Utilities:		
Heating	_____	_____
Lights and Power	_____	_____
Water/Sewer	_____	_____
Other <i>(Specify.)</i>	_____	_____
Property Taxes	_____	_____
Insurance	_____	_____
Cable/Satellite T.V.	_____	_____
Advertising	_____	_____
Administration:		
Management and Operations	_____	_____
Audit	_____	_____
Trustee	_____	_____
Professional Fees	_____	_____
Mortgage Interest	_____	_____
Contingency for Bad Debts and Vacancies	_____	_____
Replacement Reserve	_____	_____
Refund Fund	_____	_____
Other Expenses <i>(Specify.)</i>	_____	_____
Total Operating Expenses	=====	=====
Revenue Surplus/Deficit from Operating	=====	=====
Less:		
Annual Mortgage Repayment	_____	_____
Capital Repair and Replacement Expenditures <i>(Specify.)</i>	=====	=====
Revenue Surplus/Deficit	_____	_____

SCHEDULE L

THIS INFORMATION IS GIVEN TO YOU AS REQUIRED BY THE LIFE LEASES ACT

Project:	Name: Location:																																				
Landlord: (Legal Owner)	Name and address: Contact: _____ Phone: _____																																				
Trustee: (If applicable.)	Name and address: Contact: _____ Phone: _____																																				
Refund Fund Status:	<p>For fiscal year ending: _____ (State date.)</p> <p>Contributions: _____</p> <p>Payments to tenants: _____</p> <p>Transfers for purposes of the project: _____</p> <p>End of year balance: _____ (Cost value)* _____ (Market value)*</p> <p>Amount owing to tenants at end of year: \$_____ (Include any amount that is payable to tenants who have given or have been given a notice of termination before the end of the fiscal year.)</p> <p>* Cost value means the cost of the initial investment. * Market value means the value of the investment as of the above fiscal year ending date.</p>																																				
Refund Fund Investments:	<p>As of _____ (State date of above fiscal year end.), the refund fund investments include:</p> <p>A. Bonds, Securities and Other Investments Fully Backed By Government or the Canadian Deposit Insurance Corporation or a Guarantee Fund of a Credit Union or Caisse Populaire as per the Investment Restrictions Regulation of <i>The Life Leases Act</i>. (Specify total cost value and market value for all investments of this type.)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> <td></td> </tr> </table> <p>B. Other Investments (Specify cost and market value for each.)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> </tr> <tr> <td>Total Other Investments:</td> <td style="text-align: center;">_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> </tr> </table> <p>(Attach additional schedule if necessary.)</p> <p>C. Total of A. and B. (Total should equal above end of year balance.)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Cost Value</td> <td style="text-align: center;">Market Value</td> </tr> </table>	_____	_____	_____	Cost Value	Market Value		_____	_____	_____		Cost Value	Market Value	_____	_____	_____		Cost Value	Market Value	_____	_____	_____		Cost Value	Market Value	Total Other Investments:	_____	_____		Cost Value	Market Value	_____	_____	_____		Cost Value	Market Value
_____	_____	_____																																			
Cost Value	Market Value																																				
_____	_____	_____																																			
	Cost Value	Market Value																																			
_____	_____	_____																																			
	Cost Value	Market Value																																			
_____	_____	_____																																			
	Cost Value	Market Value																																			
Total Other Investments:	_____	_____																																			
	Cost Value	Market Value																																			
_____	_____	_____																																			
	Cost Value	Market Value																																			
Signature:	<p>_____</p> <p>Signature of trustee or landlord completing the form. _____ Date</p>																																				

LTO USE ONLY

FEES CHECKED	REFUND AMOUNT
<p style="text-align: center;">Certificate of Registration</p> <p>Registered this date _____</p> <p>as No. _____</p> <p>I certify that the within instrument was registered in the _____ Land Titles Office and entered on Certificate of Title No. _____</p> <p>_____ for the District Registrar</p> <p>New Certificate of Title No. _____</p>	<p>NOTICE OF LIFE LEASE</p>

ANNEXE A

ESTIMATION DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT FAITE PAR LE LOCATEUR**RENSEIGNEMENTS SUR LE LOCATEUR**

Nom :

Adresse :

Personne-ressource :

Adresse :

RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLACEMENT

Adresse de voirie :

Description officielle :

Zonage actuel :

Superficie :

Services actuels : Égouts sanitaires Eau Trottoirs Électricité
 Égouts pluviaux Bordures Puits Gaz
 Égouts unitaires Chaussées revêtues Champ d'épuration

RENSEIGNEMENTS SUR LE PROJET**GENRE DE LOCATAIRES**

Familles
 Personnes âgées de 55 ans et plus
 Autres _____

GENRE DE PROJET

Nouvelle construction
 Acquisition et réfection
 Conversion de locaux non résidentiels

GENRE D'HABITATION

Immeubles avec ascenseur
 Immeubles sans ascenseur
 Maisons en rangée
 Logements superposés en rangée
 Autre _____

CHAUFFAGE

Électricité
 Gaz
 Autre _____

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Air forcé
 Eau chaude
 Électricité (plinthé)
 Autre _____

MODE DE CONSTRUCTION

Charpente en bois
 Charpente en acier
 Charpente en béton
 Autre _____

Nombre d'étages _____ Dimensions totales du projet (en pieds ou mètres carrés) _____

DESCRIPTION DES UNITÉS

GENRE D'UNITÉS

NOMBRE

DIMENSIONS
(en pieds ou mètres carrés)

Une chambre à coucher

Deux chambres à coucher

Trois chambres à coucher

Autre

TOTAL

PARTIES COMMUNES/AIRES D'AGRÈMENT

(Indiquer les pièces, les parties et les aires ainsi que leurs dimensions en pieds ou mètres carrés.)

COÛTS D'AMÉNAGEMENT DU PROJET *(Inclure tous les coûts d'aménagement connus ou estimatifs. Compléter le point intitulé « Autres » pour ce qui est des catégories de coûts qui ne sont pas expressément énumérées.)*

COÛTS D'ACQUISITION ET DE VIABILISATION DU BIEN-FONDS

1. Prix d'achat du bien-fonds
2. Viabilisation hors-chantier
3. Frais juridiques (pour l'acquisition du bien-fonds)
4. Frais rattachés aux titres fonciers, y compris les frais d'enregistrement et la taxe sur les mutations de bien-fonds
5. Frais de dérogation/de rezonage
6. Évaluation environnementale/analyse des sols
7. Autres (Annexer les détails.)

HONORAIRES ET FRAIS

8. Intérêt pendant la construction
9. Impôts fonciers pendant la construction
10. Assurance pendant la construction
11. Services publics pendant la construction
12. Honoraires d'architecte et d'expert-conseil
13. Frais d'aménagement
14. Frais juridiques (à l'exclusion de ceux rattachés à l'acquisition du bien-fonds)
15. Enregistrement d'un lotissement/d'une déclaration de condominium
16. Frais de mise en marché
17. Évaluation(s)
18. Frais de vérification/de comptabilité
19. Honoraires du fiduciaire
20. TPS (déduction faite de tout remboursement)
21. Autres (Annexer les détails.)

COÛTS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

22. Coûts de construction du bâtiment
 23. Coûts de démolition/de réfection/de conversion (s'il y a lieu)
 24. Cautionnements, permis (s'ils ne sont pas déjà inclus)
 25. Viabilisation sur le chantier
 26. Appareils, matériel de buanderie
 27. Mobilier et couvre-fenêtres
 28. Aménagement paysager
 29. Autres (Annexer les détails.)
 30. PLUS : Fonds de prévoyance
 31. COÛT EN CAPITAL TOTAL (Ajouter les lignes 1 à 30.)
-

ANNEXE B

DROIT D'ANNULATION DU LOCATAIRE

En vertu de l'article 10 de la *Loi sur les baux viagers*, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler un bail viager.

Si la déclaration concernant les droits d'annulation figure dans votre bail viager, la période de 7 jours commence le jour qui suit celui où vous avez signé le bail et l'avez remis au locateur.

Si votre bail viager ne contient pas la déclaration concernant les droits d'annulation, cette période ne commence qu'à partir du jour où elle vous est remise.

Toutefois, si vous prenez possession de l'unité locative avant la fin de la même période, le droit d'annulation que vous confère l'article 10 de la *Loi* s'éteint.

Pour annuler votre bail viager, vous devez donner un avis d'annulation écrit avant la fin de la période de 7 jours, selon le cas :

- en le remettant au locateur ou à son représentant, le cas échéant, mentionné ci-dessous;
- en l'envoyant à l'adresse indiquée ci-dessous pour le locateur ou son représentant;
- en l'envoyant par télécopieur au numéro indiqué ci-dessous, le cas échéant, pour le locateur ou son représentant.

Locateur :	Représentant :
Adresse :	Adresse :
télécopieur :	télécopieur :

Le locateur dispose de 14 jours pour vous rembourser la totalité des frais d'entrée que vous avez versés si vous annulez le bail viager en vertu de l'article 10.

En cas d'annulation, assurez-vous de garder une copie de votre avis d'annulation écrit.

Il se peut que vous ayez d'autres droits d'annulation. Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec la Direction de la location à usage d'habitation du ministère de la Consommation et des Corporations.

ANNEXE C

DROIT D'ANNULATION DU CESSIONNAIRE

En vertu de l'article 12 de la *Loi sur les baux viagers*, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler une cession de bail viager. Cette période commence le jour qui suit la plus éloignée des dates suivantes :

- la date à laquelle vous signez l'acte de cession;
- la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession;
- la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession;
- la date à laquelle vous est remise la déclaration concernant vos droits d'annulation.

Toutefois, si vous prenez possession de l'unité locative avant la fin de la période de 7 jours, le droit d'annulation que vous confère l'article 12 de la *Loi* s'éteint.

Vous avez le droit de retenir la totalité ou une partie de la somme payable au cédant jusqu'à la fin de cette période. Ce droit s'éteint si vous prenez possession de l'unité locative avant qu'elle ne se termine.

Pour annuler la cession, vous devez donner un avis d'annulation écrit au locateur ET au cédant avant la fin de la période de 7 jours.

Vous pouvez donner l'avis d'annulation au locateur, selon le cas :

- en le remettant au locateur ou à son représentant, le cas échéant, mentionné ci-dessous;
- en l'envoyant à l'adresse indiquée ci-dessous pour le locateur ou son représentant;
- en l'envoyant par télécopieur au numéro indiqué ci-dessous, le cas échéant, pour le locateur ou son représentant.

Locateur :	Représentant :
Adresse :	Adresse :
télécopieur :	télécopieur :

Vous pouvez donner l'avis d'annulation au cédant, selon le cas :

- en le remettant au cédant ou à son représentant, le cas échéant, mentionné ci-dessous;
- en l'envoyant à l'adresse indiquée ci-dessous pour le cédant;
- en l'envoyant par télécopieur au numéro indiqué ci-dessous, le cas échéant, pour le cédant.

<p>Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée</p>	<p>Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.</p> <p>Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.</p> <p>La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.</p> <p>Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Il est interdit au locateur de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.</p> <p>Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur leur permet de le faire.</p>
---	---

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
---	---

N° de l'unité ou genre d'unité qui intéresse le locataire (Joindre une annexe au besoin.)	Frais d'entrée approximatifs	loyer mensuel approximatif
1.		
2.		
3.		

<p>Paiement antérieur au bail</p>	<p>Le locateur qui envisage de construire un ensemble qui fera l'objet de baux viagers vérifiera si suffisamment de locataires sont intéressés. Le locateur peut vous demander de payer une somme en guise d'« expression de votre intérêt ». On appelle cette somme paiement antérieur au bail. Le locateur ne peut accepter un paiement antérieur au bail de plus de 1 000 \$. De plus, il est tenu de détenir la somme en question en fiducie. Si vous concluez un bail viager, le locateur vous remboursera le paiement antérieur au bail ou l'appliquera à vos frais d'entrée.</p> <p>Votre paiement antérieur au bail n'est pas un dépôt. Il ne vous garantit pas que le locateur vous offrira un bail viager. Le locateur est tenu de vous remettre votre paiement antérieur au bail s'il ne vous offre pas de bail viager relativement à l'unité ou au genre d'unité qui vous intéresse, et ce, au plus tard à la date d'occupation. Il doit également vous rembourser cette somme si l'ensemble n'est pas achevé au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur vous remboursera votre paiement antérieur au bail.</p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur ne sera pas tenu de vous rembourser votre paiement antérieur au bail.</p>
--	---

<p>Date prévue d'achèvement</p>	<p>Si vous acceptez de louer une unité, celle-ci doit pouvoir être occupée au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p>Vous pouvez annuler le bail si votre unité n'est pas prête dans les 30 jours suivant cette date, à moins que le locateur ne soit d'avis que le retard était inévitable et ne lui était pas attribuable. Le locateur peut alors demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine un délai supplémentaire pour achever votre unité. En cas de refus du tribunal, le locateur devra vous rembourser la totalité de vos frais d'entrée.</p>
--	---

<p>Recouvrement de vos frais d'entrée</p>	<p>Si vous concluez un bail viager :</p> <p>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le locateur devra vous rembourser (Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.) de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin. 2. Vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès de tout nouveau locataire à qui vous vendez (cédez) votre bail viager. 3. Le locateur devra vous rembourser (Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.) de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci.
--	---

Risque de perte des frais d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si la totalité ou une partie des frais d'entrée est remboursable.)</i></p> <p>Normalement, le remboursement de vos frais d'entrée se fait sur le fond de remboursement ou sur les frais d'entrée que paient les nouveaux locataires. Toutefois, il est possible que vous deviez attendre pour obtenir votre remboursement si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et qu'il n'y ait pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Il se peut même que vous perdiez une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent ou doivent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez ou vous devez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p>
---	---

ANNEXE E

**FORMULE DE RENSEIGNEMENTS PRÉALABLES À LA CONCLUSION D'UN BAIL -
POUR TOUT AUTRE LOCATEUR QU'UN LOCATEUR SANS BUT LUCRATIF**

**RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

Ensemble résidentiel projeté	Nom : Emplacement :
Locateur (propriétaire en common law)	Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Gestionnaire de l'ensemble (s'il est connu)	Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Renseignements qu'exige la Loi sur les baux viagers	<p>En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, votre locateur est tenu de vous remettre la présente formule avant d'accepter votre paiement antérieur au bail. Les renseignements qu'elle contient vous aideront à prendre une décision éclairée quant à la conclusion d'un bail viager. Ils portent expressément sur l'ensemble résidentiel susmentionné. Par ailleurs, la formule ne vous est transmise qu'à titre de renseignement. Elle ne constitue pas un contrat.</p> <p>Vous devriez obtenir autant de renseignements que possible au sujet des baux viagers et de l'ensemble qui vous intéresse. Si vous décidez de conclure un bail viager, le locateur est tenu de vous fournir d'autres renseignements à propos de votre bail et de l'ensemble, avant que vous ne signiez le bail.</p>

<p>Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée</p>	<p>Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.</p> <p>Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.</p> <p>La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.</p> <p>Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Il est interdit au locateur de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.</p> <p>Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur leur permet de le faire.</p>
---	---

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
---	---

N° de l'unité ou genre d'unité qui intéresse le locataire (Joindre une annexe au besoin.)	Frais d'entrée approximatifs	loyer mensuel approximatif
1.		
2.		
3.		

Paiement antérieur au bail	<p>Le locateur qui envisage de construire un ensemble qui fera l'objet de baux viagers vérifiera si suffisamment de locataires sont intéressés. Le locateur peut vous demander de payer une somme en guise d'« expression de votre intérêt ». On appelle cette somme paiement antérieur au bail. Le locateur ne peut accepter un paiement antérieur au bail de plus de 1 000 \$. De plus, il est tenu de détenir la somme en question en fiducie. Si vous concluez un bail viager, le locateur vous remboursera le paiement antérieur au bail ou l'appliquera à vos frais d'entrée.</p> <p>Votre paiement antérieur au bail n'est pas un dépôt. Il ne vous garantit pas que le locateur vous offrira un bail viager. Le locateur est tenu de vous remettre votre paiement antérieur au bail s'il ne vous offre pas de bail viager relativement à l'unité ou au genre d'unité qui vous intéresse, et ce, au plus tard à la date d'occupation. Il doit également vous rembourser cette somme si l'ensemble n'est pas achevé au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</i></p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur vous remboursera votre paiement antérieur au bail.</p> <p>Si vous décidez de ne pas conclure un bail viager, le locateur ne sera pas tenu de vous rembourser votre paiement antérieur au bail.</p>
-----------------------------------	--

Date prévue d'achèvement	<p>Si vous acceptez de louer une unité, celle-ci doit pouvoir être occupée au plus tard le _____. (Indiquer la date prévue d'achèvement.)</p> <p>Vous pouvez annuler le bail si votre unité n'est pas prête dans les 30 jours suivant cette date, à moins que le locateur ne soit d'avis que le retard était inévitable et ne lui était pas attribuable. Le locateur peut alors demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine un délai supplémentaire pour achever votre unité. En cas de refus du tribunal, le locateur devra vous rembourser la totalité de vos frais d'entrée.</p>
---------------------------------	---

Recouvrement de vos frais d'entrée	<p>Si vous concluez un bail viager :</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <p>1. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)</i> de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin.</p> <p>2. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)</i> de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci.</p>
---	---

Risque de perte des frais d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p>Normalement, le remboursement de vos frais d'entrée se fait sur le fonds de remboursement ou sur les frais d'entrée que paient les nouveaux locataires. Toutefois, il est possible que vous deviez attendre pour obtenir votre remboursement si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et qu'il n'y ait pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Il se peut même que vous perdiez une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p>
---	---

ANNEXE F

**FORMULE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT
LES FRAIS D'ENTRÉE - LOCATEUR SANS BUT LUCRATIF**

**RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

Ensemble résidentiel	Nom : Emplacement:
Locateur (propriétaire en common law)	Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Locataire(s)	Nom : Adresse :
Renseignements qu'exige la Loi sur les baux viagers	En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i> , votre locateur est tenu de vous remettre la présente formule avant d'accepter vos frais d'entrée ou avant de consentir à ce qu'un bail viager vous soit cédé. La formule contient des renseignements importants au sujet de votre bail viager et de la <i>Loi</i> . Ces renseignements portent expressément sur l'ensemble résidentiel susmentionné.
Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.</p> <p>Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.</p> <p>La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.</p> <p>Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Vous devriez demander à un avocat d'examiner le bail viager et les autres documents avant de les signer.</p> <p>Il est interdit au locateur de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.</p> <p>Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur leur permet de le faire.</p>

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
<p>Droits d'annulation</p>	<p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</i></p> <p>A. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler votre bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date qui suit celle à laquelle votre bail ou votre offre de bail est remise au locateur; ● la date à laquelle le locateur vous remet la déclaration concernant le droit d'annulation du locataire. <p>En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de vos frais d'entrée dans un délai de 14 jours. Toutefois, si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours, le droit d'annulation s'éteint.</p> <p>B. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler une cession de bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession; ● la date à laquelle vous signez l'acte de cession; ● la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession; ● la date à laquelle vous est remise la déclaration concernant le droit d'annulation du cessionnaire. <p>Vous avez le droit de retenir le paiement que vous devez faire au cédant jusqu'à la fin de la période de 7 jours, à moins que vous ne preniez possession de l'unité. En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de tout montant payé au cédant, et ce, dans un délai de 14 jours. Toutefois, votre droit d'annulation s'éteint si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours.</p>

<p>Recouvrement de vos frais d'entrée</p>	<p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)</i> de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin. 2. Vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès de tout nouveau locataire à qui vous vendez (cédez) votre bail viager. 3. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)</i> de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci. <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si la totalité ou une partie des frais d'entrée est remboursable.)</i></p> <p>Normalement, le locateur remboursera cette somme sur le fonds de remboursement ou sur les frais d'entrée d'un nouveau locataire. En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, le locateur doit rembourser cette somme dans les 3 mois suivant la résiliation de votre location.</p> <p>Toutefois, s'il n'y a pas d'argent dans le fonds de remboursement, le locateur dispose d'un délai maximal de 2 ans pour vous payer s'il ne peut trouver un nouveau locataire pour payer des frais d'entrée. Votre bail peut prévoir que le locateur doit vous payer dans un délai plus court. Si vous ne recevez pas votre remboursement dans ce délai, vous pouvez vous adresser au fiduciaire afin que celui-ci demande formellement au locateur de vous payer dans les 30 jours. En cas de défaut du locateur, le fiduciaire doit engager des procédures de vente hypothécaire et de forclusion. Même si le fiduciaire prend de telles mesures, il n'y a aucune garantie que vous recevrez le remboursement de vos frais d'entrée.</p>
--	--

<p>Risque de perte des frais d'entrée</p>	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si la totalité ou une partie des frais d'entrée est remboursable.)</i></p> <p>Il est possible que vous deviez attendre pour obtenir le remboursement de vos frais d'entrée si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et s'il n'y a pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Si des unités locatives sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent ou doivent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez ou vous devez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p> <p>Si des unités de l'ensemble sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p>
<p>Fonds de réserve pour les réparations majeures et le remplacement de biens</p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, le locateur doit constituer un fonds de réserve au plus tard à la date d'occupation de l'ensemble afin de payer les réparations majeures et le remplacement des toits, des systèmes de chauffage et des autres éléments importants.</p> <p><i>(Compléter si la présente formule est remise au locataire après la date d'occupation de l'ensemble.)</i></p> <p>Le montant du fonds de réserve en date du _____ <i>(insérer la date)</i> est de _____ \$.</p>
<p>Assemblées annuelles</p>	<p>Le locateur doit tenir des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée doit avoir lieu dans les 16 mois suivant la date d'occupation de l'ensemble. Les assemblées suivantes doivent avoir lieu dans les 6 mois suivant la fin de chacun des exercices du locateur. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis contient des renseignements sur tout fonds de remboursement, le fonds de réserve et, si votre loyer correspond à une partie des frais, les revenus ainsi que les dépenses de l'ensemble. Au moment de l'assemblée, il vous est permis de faire des commentaires sur ces renseignements et sur le fonctionnement de l'ensemble.</p>

Augmentations de loyer	<p>Étant donné que votre locateur est une corporation sans but lucratif, les loyers doivent couvrir la totalité des frais de l'ensemble. Le locateur peut augmenter ou réduire annuellement votre loyer dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">● les frais rattachés à certaines choses telles que les services publics, les impôts fonciers, l'entretien et l'assurance augmentent ou diminuent;● le locateur doit procéder à des réparations qui ne peuvent être payées sur le fonds de réserve (p. ex., le remplacement du toit ou du système de chauffage);● des unités sont vacantes;● le locateur augmente ou réduit le montant d'argent déposé dans un fonds de remboursement ou un fonds de réserve. <p>Les ensembles sans but lucratif faisant l'objet de baux viagers ne sont pas assujettis au contrôle des loyers ni aux lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer établies en vertu de la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>. Toutefois, si le locateur augmente le loyer, vous pouvez demander à la Direction de la location à usage d'habitation d'examiner le loyer et de le fixer.</p>
-------------------------------	---

ANNEXE G

**FORMULE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FRAIS D'ENTRÉE -
POUR TOUT AUTRE LOCATEUR QU'UN LOCATEUR SANS BUT LUCRATIF**

**RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

Ensemble résidentiel	Nom : Emplacement :
Locateur (propriétaire en common law)	Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Locataire(s)	Nom : Adresse :

Renseignements qu'exige la Loi sur les baux viagers	En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i> , votre locateur est tenu de vous remettre la présente formule avant d'accepter vos frais d'entrée ou avant de consentir à ce qu'un bail viager vous soit cédé. La formule contient des renseignements importants au sujet de votre bail viager et de la <i>Loi</i> . Ces renseignements portent expressément sur l'ensemble résidentiel susmentionné.
--	---

Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.</p> <p>Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.</p> <p>La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.</p> <p>Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Vous devriez demander à un avocat d'examiner le bail viager et les autres documents avant de les signer.</p> <p>Il est interdit au locateur de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.</p> <p>Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur leur permet de le faire.</p>
--	---

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
<p>Droits d'annulation</p>	<p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</i></p> <p>A. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler votre bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date qui suit celle à laquelle votre bail ou votre offre de bail est remise au locateur; ● la date à laquelle le locateur vous remet la déclaration concernant le droit d'annulation du locataire. <p>En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de vos frais d'entrée dans un délai de 14 jours. Toutefois, si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours, le droit d'annulation s'éteint.</p> <p>B. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler une cession de bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession; ● la date à laquelle vous signez l'acte de cession; ● la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession; ● la date à laquelle vous est remise la déclaration concernant le droit d'annulation du cessionnaire. <p>Vous avez le droit de retenir le paiement que vous devez faire au cédant jusqu'à la fin de la période de 7 jours, à moins que vous ne preniez possession de l'unité. En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de tout montant payé au cédant, et ce, dans un délai de 14 jours. Toutefois, votre droit d'annulation s'éteint si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours.</p>

<p>Recouvrement de vos frais d'entrée</p>	<p><i>(Insérer celui des énoncés suivants qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <p>1. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)</i> de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin.</p> <p>2. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)</i> de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci.</p> <p>Normalement, le locateur remboursera cette somme sur le fonds de remboursement ou sur les frais d'entrée d'un nouveau locataire. En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, le locateur doit rembourser cette somme dans les 3 mois suivant la résiliation de votre location.</p> <p>Toutefois, s'il n'y a pas d'argent dans le fonds de remboursement, le locateur dispose d'un délai maximal de 2 ans pour vous payer s'il ne peut trouver un nouveau locataire pour payer des frais d'entrée. Votre bail peut prévoir que le locateur doit vous payer dans un délai plus court. Si vous ne recevez pas votre remboursement dans ce délai, vous pouvez vous adresser au fiduciaire afin que celui-ci demande formellement au locateur de vous payer dans les 30 jours. En cas de défaut du locateur, le fiduciaire doit engager des procédures de vente hypothécaire et de forclusion. Même si le fiduciaire prend de telles mesures, il n'y a aucune garantie que vous recevrez le remboursement de vos frais d'entrée.</p>
<p>Risque de perte des frais d'entrée</p>	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p>Il est possible que vous deviez attendre pour obtenir le remboursement de vos frais d'entrée si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et s'il n'y a pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Si des unités locatives sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p> <p>Si des unités de l'ensemble sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p>

<p>Assemblées annuelles</p>	<p>Le locateur doit tenir des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée doit avoir lieu dans les 16 mois suivant la date d'occupation de l'ensemble. Les assemblées suivantes doivent avoir lieu dans les 6 mois suivant la fin de chacun des exercices du locateur. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis contient des renseignements sur tout fonds de remboursement et tout fonds de réserve que le locateur maintient à l'égard de l'ensemble. De plus, si votre loyer correspond à une partie des frais de l'ensemble, le locateur vous donnera des renseignements à propos des revenus et des dépenses de l'ensemble. Au moment de l'assemblée, il vous sera permis de faire des commentaires sur ces renseignements et sur l'exploitation de l'ensemble.</p>
<p>Augmentations de loyer</p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>, votre locateur peut augmenter votre loyer une fois par année. Les lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer ne s'appliquent pas aux unités locatives qui ont moins de 5 ans. Votre unité sera assujettie au contrôle des loyers après _____. (<i>Insérer soit la date qui tombe 5 ans après la date à laquelle un locataire occupe pour la première fois une unité locative de l'ensemble, soit la date à laquelle est délivré le premier permis d'occupation à l'égard de l'ensemble, si cette date est antérieure.</i>)</p>

ANNEXE H

**RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

Date de communication	Les renseignements que contient la présent formule sont à jour au _____ (<i>insérer la date</i>).
Changements	La présente formule mentionne les caractéristiques importantes de votre unité locative et de l'ensemble. Si le locateur change ces caractéristiques et si vous êtes en désaccord avec les changements apportés, vous pouvez vous adresser à la Direction de la location à usage d'habitation. Celle-ci s'efforcera de vous aider à régler votre différend. Selon la nature des changements, il se peut que vous ayez le droit d'annuler votre bail viager. En cas d'annulation, il est possible que vos frais d'entrée vous soient remboursés.
Date prévue d'achèvement	Si vous acceptez de louer une unité, celle-ci doit pouvoir être occupée au plus tard le _____ (<i>indiquer la date prévue d'achèvement</i>). Vous pouvez annuler le bail si votre unité n'est pas prête dans les 30 jours suivant cette date, à moins que le locateur ne soit d'avis que le retard était inévitable et ne lui était pas attribuable. Le locateur peut alors demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine un délai supplémentaire pour achever votre unité. En cas de refus du tribunal, le locateur devra vous rembourser la totalité de vos frais d'entrée.
Fiduciaire qui détient les frais d'entrée	Le locateur a nommé un fiduciaire pour recevoir et détenir les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble. Le nomination du fiduciaire se termine lorsque le locateur remplit certaines conditions qu'énoncent la <i>Loi sur les baux viagers</i> et ses règlements et lorsque tous les fonds que le fiduciaire détient sont utilisés. Le fiduciaire est : Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Fonds de remboursement (insérer uniquement si les frais d'entrée sont remboursables)	Le locateur doit constituer un fonds en vue de la remise des frais d'entrée (fonds de remboursement). Un fiduciaire que nomme le locateur détient le fonds de remboursement. Le locateur doit également enregistrer une hypothèque afin de garantir le remboursement des frais d'entrée. Le fiduciaire détient cette hypothèque. Le fiduciaire qui détient le fonds de remboursement et l'hypothèque à l'égard de l'ensemble est : Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone : Le locateur décide du montant initial du fonds de remboursement. Le locateur placera au moins _____ \$ dans le fonds de remboursement avant la date d'occupation de l'ensemble. <i>(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur agit sans but lucratif.)</i> Si le solde du fonds de remboursement excède le montant indiqué ci-dessus, le locateur peut : <ul style="list-style-type: none"> ● laisser l'excédent dans le fonds de remboursement; ● utiliser l'excédent pour les besoins de l'ensemble.

Loyer	<p>Le loyer approximatif de la première année s'élève à _____ \$ par mois.</p> <p>Services inclus :</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Stationnement _____</td> <td style="width: 50%;">Télévision par câble _____</td> </tr> <tr> <td>Chauffage _____</td> <td>Buanderie : _____</td> </tr> <tr> <td>Eau _____</td> <td>dans l'unité même _____</td> </tr> <tr> <td>Électricité _____</td> <td>commune _____</td> </tr> <tr> <td>Mobilier _____</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><i>(préciser)</i></p>	Stationnement _____	Télévision par câble _____	Chauffage _____	Buanderie : _____	Eau _____	dans l'unité même _____	Électricité _____	commune _____	Mobilier _____	
Stationnement _____	Télévision par câble _____										
Chauffage _____	Buanderie : _____										
Eau _____	dans l'unité même _____										
Électricité _____	commune _____										
Mobilier _____											

Caractéristiques de l'unité locative	<p># de l'unité _____</p> <p>Voici les caractéristiques de votre unité (<i>joindre des annexes au besoin</i>).</p> <p>Le plan d'étage est annexé. (<i>Annexer le plan d'étage de l'unité indiquant son aménagement, les dimensions de chaque pièce et les dimensions totales de l'unité.</i>)</p> <p>Climatiseur (<i>le cas échéant, indiquer s'il est central ou individuel</i>) _____</p> <p>Balcon (<i>le cas échéant, indiquer s'il est ouvert, grillagé, fermé, etc.</i>) _____</p> <p>Plancher (<i>indiquer le genre/la qualité</i>) _____</p> <p>Chambre principale _____</p> <p>Deuxième chambre à coucher _____</p> <p>Troisième chambre à coucher _____</p> <p>Salon _____</p> <p>Cuisine _____</p> <p>Salle de bains _____</p> <p>Salle à manger _____</p> <p>Autres pièces _____</p> <p>Appareils fournis (<i>les indiquer et mentionner leur genre ainsi que leurs caractéristiques</i>) _____</p> <p>_____</p> <p>Armoires (<i>indiquer le matériau/la finition/les caractéristiques</i>) _____</p> <p>_____</p> <p>Accessoires fixes (<i>indiquer le genre et les caractéristiques</i>)</p> <p>Salle de bains : _____</p> <p>Cuisine : _____</p> <p>Autres pièces : _____</p> <p>Caractéristiques propres à assurer l'accessibilité aux handicapés. (<i>Mentionner les caractéristiques techniques conçues pour faciliter l'accès à l'unité ou le déplacement dans celle-ci.</i>) _____</p> <p>_____</p> <p>Autres caractéristiques de l'unité. (<i>Mentionner les autres caractéristiques de l'unité, telles que les boiseries, les appareils d'éclairage, les finitions, le système d'appel, les espaces de rangement et les installations de buanderie.</i>)</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	--

Caractéristiques de l'ensemble locatif	<p>Voici les caractéristiques de l'ensemble locatif :</p> <p>Des dessins de l'ensemble sont annexés. <i>(Annexer le plan d'étage du bâtiment pour chaque étage [ou un étage type si les étages sont identiques], lequel plan indique l'emplacement de l'unité locative ainsi que les aires ou locaux non résidentiels, tels que les salons et les cuisines. Joindre également les dessins de façade du bâtiment.)</i></p> <p>Genre de projet <i>(indiquer s'il s'agit d'un immeuble d'habitation, d'une maison en rangée ou d'une maison simple p. ex.)</i> _____</p> <p>Construction <i>(indiquer s'il s'agit d'une charpente en bois ou en béton p. ex.)</i> _____</p> <p>Ascenseur <i>(indiquer le nombre)</i> _____ Finition extérieure <i>(indiquer s'il s'agit d'une finition en brique ou en stuc p. ex.)</i> _____</p> <p>Système de chauffage <i>(indiquer s'il s'agit d'un système à air forcé, à eau chaude ou à plinthes chauffantes p. ex. et si ce système fonctionne au gaz, à l'électricité ou autrement)</i> _____</p> <p>Système d'accès _____ Caractéristiques du système de sécurité <i>(indiquer le genre, y compris les fonctions du personnel, le cas échéant)</i> _____</p> <p>Installations de buanderie <i>(indiquer, p. ex., leur emplacement, le nombre d'appareils et si le fonctionnement de ceux-ci est automatique)</i> _____</p> <p>Aires d'entreposage <i>(indiquer leur emplacement, leurs dimensions, leurs caractéristiques)</i> _____</p> <p>Aires communes/d'agrément intérieures <i>(p. ex., salon, salle d'exercice, salle d'activités, bibliothèque, cuisine; en indiquer l'emplacement, les dimensions, les caractéristiques)</i> _____</p> <p>Caractéristiques propres à assurer l'accessibilité aux handicapés. <i>(Mentionner les caractéristiques techniques conçues pour faciliter l'accès à l'ensemble ou le déplacement dans celui-ci.)</i> _____</p> <p>Stationnement <i>(indiquer, p. ex., le nombre d'aires réservées aux résidents et aux invités et s'il s'agit d'un stationnement en surface, couvert, souterrain ou électrifié)</i> _____</p> <p>Autres caractéristiques <i>(piscine, sauna, chambre d'amis p. ex.)</i> _____</p>
---	--

Caractéristiques concernant l'emplacement et l'aménagement paysager	<p>Le plan d'emplacement est annexé <i>(y indiquer les voies d'accès, le stationnement, l'éclairage et l'aménagement paysager)</i></p> <p>Caractéristiques <i>(Mentionner les caractéristiques qui concernent l'emplacement et l'aménagement paysager, telles que les jardins, le patio, l'entrée couverte, entrée distincte pour la livraison/la réception.)</i></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	--

Services offerts	<p>Gestionnaire sur place <i>(Indiquer les heures prévues.)</i> _____</p> <p>Gardien sur place <i>(Indiquer les heures prévues.)</i> _____</p>
-------------------------	--

ANNEXE I

**FORMULE DE RENSEIGNEMENTS – LOCATAIRES VIAGERS
QUI OCCUPENT LEUR UNITÉ****RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN VERTU DE
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

L'Assemblée législative du Manitoba a adopté une loi concernant les baux viagers. La *Loi sur les baux viagers* est entrée en vigueur le 1^{er} décembre 1999. En vertu de la *Loi*, je suis tenu, en tant que locateur, de vous communiquer les renseignements suivants au plus tard le 1^{er} mars 2000. Ces renseignements vous donnent des détails importants à propos de votre bail viager et de la *Loi sur les baux viagers*.

Au Manitoba, les gens qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Ils ne sont pas propriétaires de leur appartement ou de leur unité. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur le permet. La *Loi sur la location à usage d'habitation* et la *Loi sur les baux viagers* s'appliquent aux baux viagers.

La *Loi sur les baux viagers* exige que le locateur tienne des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée annuelle doit avoir lieu au plus tard le 1^{er} avril 2001. Après quoi, le locateur doit tenir une assemblée dans les 6 mois suivant la fin de son exercice. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis doit contenir des renseignements sur :

- les fonds que le locateur a constitués en vue du remboursement des frais d'entrée en cas de résiliation des baux viagers;
- les fonds de réserve maintenus pour les réparations et les remplacements majeurs;
- les revenus et les dépenses de l'ensemble, si le loyer correspond à une partie des frais de celui-ci.

(Si les locataires ont le droit de recouvrer la totalité ou une partie de leurs frais d'entrée lorsque leur location prend fin, insérer l'un des énoncés qui suit.)

1. Lorsque votre location prendra fin, _____ (insérer le nom du locateur), en tant que locateur, devra vous rembourser (*Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.*) de vos frais d'entrée, en conformité avec les conditions de votre convention. Il lui est interdit de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.
2. En conformité avec les conditions de la convention intervenue avec votre locateur, _____ (*insérer le nom du locateur*), lorsque vous vendez (cédez) votre bail viager à un nouveau locataire, vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès du nouveau locataire.
3. En conformité avec les conditions de la convention intervenue avec votre locateur, _____ (*insérer le nom du locateur*), vous aurez le droit de recouvrer (*Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.*) de vos frais d'entrée auprès du locateur ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (cédez) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci. Lorsqu'il rembourse des frais d'entrée, le locateur ne peut en garder une partie pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.

(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur est une corporation sans but lucratif et si le loyer du locataire correspond à la partie des frais de fonctionnement qui lui est attribuable.)

Étant donné que votre locateur est une corporation sans but lucratif, les loyers doivent couvrir la totalité des frais de l'ensemble. Le locateur peut augmenter ou réduire votre loyer annuellement dans les cas suivants :

- les frais rattachés à certaines choses telles que les services publics, les impôts fonciers, l'entretien et l'assurance augmentent ou diminuent;
- le locateur doit procéder à des réparations qui ne peuvent être payées sur le fonds de réserve (p. ex., le remplacement du toit ou du système de chauffage);
- des unités sont vacantes;

Les ensembles sans but lucratif faisant l'objet de baux viagers ne sont pas assujettis au contrôle des loyers ni aux lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer établies en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Toutefois, si le locateur augmente le loyer, vous pouvez demander à la Direction de la location à usage d'habitation d'examiner le loyer et de le fixer.

(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur est une corporation sans but lucratif.)

En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, votre locateur peut augmenter votre loyer une fois par année. Les lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer ne s'appliquent pas aux unités locatives qui ont moins de 5 ans. Votre unité sera assujettie au contrôle des loyers après _____. *(Insérer soit la date qui tombe 5 ans après la date à laquelle un locataire occupe pour la première fois une unité locative de l'ensemble, soit la date à laquelle est délivré le premier permis d'occupation à l'égard de l'ensemble, si cette date est antérieure.)*

En vertu de la *Loi sur les baux viagers*, votre locateur est tenu de communiquer des renseignements supplémentaires aux nouveaux locataires avant que ceux-ci ne signent un bail viager, notamment des renseignements sur :

- tout fonds qu'il a établi en vue du remboursement des frais d'entrée en cas de résiliation des baux des locataires, y compris le montant du fonds et les sommes dues aux anciens locataires;
- toute hypothèque que le locateur a enregistrée pour garantir le remboursement des frais d'entrée;
- tout fonds de réserve que le locateur a établi afin de payer les réparations majeures et le remplacement des toits, des systèmes de chauffage et des autres éléments importants;
- les facteurs qui ont une incidence sur sa capacité de rembourser vos frais d'entrée au moment où votre location prend fin.

Si vous désirez obtenir ces renseignements, vous pouvez en faire la demande à votre locateur. Celui-ci vous remettra une copie des renseignements dans les 14 jours suivant votre demande.

(Signature du locateur)

(Date)

Adresse :

Personne-ressource :

Téléphone :

ANNEXE J

FORMULE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FRAIS D'ENTRÉE
RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS

Ensemble résidentiel	Nom : Emplacement :
Locateur (propriétaire en common law)	Nom : Adresse : Personne-ressource : Téléphone :
Locataire(s)	Nom : Adresse :
Renseignements qu'exige la Loi sur les baux viagers	En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i> , votre locateur est tenu de vous remettre la présente formule avant d'accepter vos frais d'entrée ou avant de consentir à ce qu'un bail viager vous soit cédé. La formule contient des renseignements importants au sujet de votre bail viager et de la <i>Loi</i> . Ces renseignements portent expressément sur l'ensemble résidentiel susmentionné.
Renseignements concernant les baux viagers et les droits d'entrée	<p>Les baux viagers constituent une forme unique de logements locatifs. Ils sont uniques parce que les locataires doivent payer des frais d'entrée pour vivre dans un ensemble résidentiel faisant l'objet de tels baux.</p> <p>Le locateur utilise habituellement les frais d'entrée des premiers locataires de l'ensemble pour payer une grande partie du coût de construction de l'ensemble. Le locateur peut également utiliser ces sommes pour établir un fonds servant au remboursement des frais d'entrée aux locataires lorsque leur location se termine. Ce fonds s'appelle fonds de remboursement. Les locataires qui concluent des baux viagers après la construction de l'ensemble paient également des frais d'entrée. Le locateur se sert normalement de ces frais d'entrée pour rembourser les locataires qui mettent fin à leur location et pour maintenir le fonds de remboursement.</p> <p>La durée de la plupart des baux viagers correspond à la durée de la vie des locataires. Ceux-ci peuvent toutefois quitter leur logement à tout moment pour autant qu'ils donnent un préavis de trois mois.</p> <p>Certains locateurs remboursent les frais d'entrée à la fin de la location. D'autres permettent aux locataires de récupérer leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Avant que vous ne signiez un bail viager, le locateur doit vous indiquer comment vous pouvez vous faire rembourser à la fin de votre location. Vous devriez demander à un avocat d'examiner le bail viager et les autres documents avant de les signer.</p> <p>Il est interdit au locateur de garder une partie des frais d'entrée pour couvrir le coût de réparation des dommages ou de remplacement d'articles usés, tels que les tapis.</p> <p>Au Manitoba, les personnes qui demeurent dans des ensembles faisant l'objet de baux viagers sont des locataires. Leur appartement ou leur unité locative ne leur appartient pas. De plus, ils ne participent à la gestion de l'ensemble que si le locateur leur permet de le faire.</p>

<p>Renseignements concernant la Loi sur les baux viagers</p>	<p>En adoptant la <i>Loi sur les baux viagers</i>, l'Assemblée législative du Manitoba avait 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● exiger que les locateurs renseignent les locataires au sujet de leurs baux viagers avant que les locataires ne fassent un paiement antérieur au bail et ne versent des frais d'entrée. Les locateurs sont également tenus de communiquer aux locataires des renseignements financiers concernant leur ensemble au moins une fois par année et de tenir une assemblée annuelle pour discuter de ces renseignements; ● protéger les fonds des locataires : <ul style="list-style-type: none"> – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> fassent en sorte qu'un fiduciaire détienne les frais d'entrée des premiers locataires qui louent les unités de l'ensemble. Le fiduciaire ne peut verser des fonds que si le locateur remplit certaines conditions (p. ex., avoir obtenu des permis de construction et avoir suffisamment de fonds pour achever l'ensemble); – en exigeant que les locateurs qui n'ont pas conclu de baux viagers avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi</i> constituent un fonds que doit détenir un fiduciaire et qui doit servir au remboursement des frais d'entrée (fonds de remboursement), à moins que ces locateurs n'exigent que les locataires recouvrent leurs propres frais d'entrée en vendant (cédant) leur bail à un nouveau locataire. Les locateurs qui constituent un fonds de remboursement en déterminent le montant initial. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant du fonds de remboursement; – en exigeant que les locateurs sans but lucratif constituent un fonds de réserve en vue de la réparation et du remplacement d'éléments majeurs, y compris les systèmes de chauffage et les toits. La <i>Loi</i> ne précise pas le montant des fonds de réserve. ● modifier la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> de sorte que celle-ci s'applique de façon plus efficace aux locateurs et aux locataires d'ensembles faisant l'objet de baux viagers.
<p>Droits d'annulation</p>	<p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique.)</i></p> <p>A. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler votre bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date qui suit celle à laquelle votre bail ou votre offre de bail est remise au locateur; ● la date à laquelle le locateur vous remet la déclaration concernant le droit d'annulation du locataire. <p>En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de vos frais d'entrée dans un délai de 14 jours. Toutefois, si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours, le droit d'annulation s'éteint.</p> <p>B. Si vous n'avez pas possession de votre unité, vous disposez d'une période de 7 jours pour annuler une cession de bail viager. Cette période commence à la plus éloignée des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la date à laquelle le cédant signe l'acte de cession; ● la date à laquelle vous signez l'acte de cession; ● la date à laquelle le locateur consent par écrit à la cession; ● la date à laquelle vous est remise la déclaration concernant le droit d'annulation du cessionnaire. <p>Vous avez le droit de retenir le paiement que vous devez faire au cédant jusqu'à la fin de la période de 7 jours, à moins que vous ne preniez possession de l'unité. En cas d'annulation, vous aurez droit à un remboursement intégral de tout montant payé au cédant, et ce, dans un délai de 14 jours. Toutefois, votre droit d'annulation s'éteint si vous prenez possession de votre unité avant la fin de la période de 7 jours.</p>

<p>Recouvrement de vos frais d'entrée</p>	<p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant et le pourcentage de la totalité des frais d'entrée.)</i> de vos frais d'entrée au moment où votre location prendra fin. 2. Vous devez recouvrer vos frais d'entrée auprès de tout nouveau locataire à qui vous vendez (cédez) votre bail viager. 3. Le locateur devra vous rembourser <i>(Compléter en inscrivant « la totalité » ou, en cas de remboursement partiel, indiquer le montant ou le pourcentage.)</i> de vos frais d'entrée ou, si vous le choisissez, vous pouvez vendre (céder) votre bail viager à un nouveau locataire et recevoir un paiement de celui-ci. <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur doit, en conformité avec la convention de bail viager, rembourser la totalité ou une partie des frais d'entrée du locataire.)</i></p> <p>Normalement, le locateur remboursera cette somme sur le fonds de remboursement ou sur les frais d'entrée d'un nouveau locataire. Toutefois, s'il n'y a pas d'argent dans le fonds de remboursement et si le locateur ne peut trouver un nouveau locataire pour payer des frais d'entrée, il se peut que vous deviez attendre pour votre remboursement, en conformité avec les conditions de la convention de bail viager intervenue avec le locateur.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur a enregistré une hypothèque afin de garantir le remboursement des frais d'entrée des locataires.)</i></p> <p>Le locateur a enregistré une hypothèque afin de garantir le remboursement des frais d'entrée. Le créancier hypothécaire est <i>(insérer le nom et l'adresse du créancier hypothécaire).</i></p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent demander que le créancier hypothécaire engage des procédures de vente hypothécaire.)</i></p> <p>Si vos frais d'entrée ne vous sont pas remboursés dans les <i>(indiquer le délai)</i> suivant la date d'échéance, vous pouvez demander au créancier hypothécaire d'engager des procédures de vente hypothécaire et de forclusion. Même s'il prend de telles mesures, il n'y a aucune garantie que vous recevrez le remboursement de vos frais d'entrée.</p>
--	--

<p>Risque de perte des frais d'entrée</p>	<p>Les baux viagers constituent une façon innovatrice d'accroître le nombre de logements locatifs. Toutefois, vous devez savoir qu'ils comportent un élément de risque en ce qui a trait à vos frais d'entrée.</p> <p>Si le marché des biens réels fonctionne au ralenti, la vente de maisons ou de condominiums peut s'avérer ardue. De même, il peut être difficile de trouver de nouveaux locataires pour des unités faisant l'objet de baux viagers si peu de personnes cherchent à conclure de tels baux.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si le locateur doit, en conformité avec la convention de bail viager, rembourser la totalité ou une partie des frais d'entrée du locataire.)</i></p> <p>Il est possible que vous deviez attendre pour obtenir le remboursement de vos frais d'entrée si le locateur ne peut trouver de nouveaux locataires viagers et s'il n'y a pas suffisamment d'argent dans le fonds de remboursement. Si des unités locatives sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui suit si les locataires peuvent ou doivent céder leurs baux viagers.)</i></p> <p>Si vous pouvez ou vous devez obtenir le remboursement de vos frais d'entrée en vendant (cédant) votre bail viager à un nouveau locataire, il est possible que vous soyez incapable de trouver quelqu'un pour prendre en charge votre bail. Il est également possible que la personne que vous trouviez refuse de payer autant d'argent que vous l'avez fait initialement.</p> <p>Si des unités de l'ensemble sont inoccupées, le revenu de location que touche le locateur s'en trouvera amoindri, ce qui pourra l'empêcher de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourra alors engager des procédures de forclusion à l'égard de l'ensemble. Dans une telle situation, vous pourrez perdre la totalité ou une partie de vos frais d'entrée.</p>
<p>Fonds de réserve pour les réparations majeures et le remplacement de biens <i>(insérer si le locateur est une corporation sans but lucratif)</i></p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>, le locateur doit constituer un fonds de réserve afin de payer les réparations majeures imprévues et le remplacement des toits, des systèmes de chauffage et des autres éléments importants.</p> <p><i>(Insérer l'énoncé qui s'applique à votre ensemble.)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le locateur constituera ce fonds au plus tard à la date à laquelle vous serez avisé de la deuxième assemblée annuelle; 2. Le locateur a un fonds de réserve. Le montant du fonds de réserve en date du _____ <i>(insérer la date)</i> est de _____ \$.

<p>Assemblées annuelles</p>	<p>Le locateur doit tenir des assemblées annuelles avec les locataires. La première assemblée doit avoir lieu dans les 16 mois suivant la date d'occupation de l'ensemble. Les assemblées suivantes doivent avoir lieu dans les 6 mois suivant la fin de chacun des exercices du locateur. Le locateur doit vous donner un préavis écrit de l'assemblée annuelle. L'avis contient des renseignements sur tout fonds de remboursement et tout fonds de réserve que le locateur maintient à l'égard de l'ensemble. De plus, si votre loyer correspond à une partie des frais de l'ensemble, le locateur vous donnera des renseignements à propos des revenus et des dépenses de l'ensemble. Au moment de l'assemblée, il vous sera permis de faire des commentaires sur ces renseignements et sur le fonctionnement (l'exploitation) de l'ensemble.</p>
<p>Augmentations de loyer <i>(insérer si le locateur est une corporation sans but lucratif)</i></p>	<p>Étant donné que votre locateur est une corporation sans but lucratif, les loyers doivent couvrir la totalité des frais de l'ensemble. Le locateur peut augmenter ou réduire annuellement votre loyer dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● les frais rattachés à certaines choses telles que les services publics, les impôts fonciers, l'entretien et l'assurance augmentent ou diminuent; ● le locateur doit procéder à des réparations qui ne peuvent être payées sur le fonds de réserve (p. ex., le remplacement du toit ou du système de chauffage); ● des unités sont vacantes; ● le locateur augmente ou réduit le montant d'argent déposé dans un fonds de remboursement ou un fonds de réserve. <p>Les ensembles sans but lucratif faisant l'objet de baux viagers ne sont pas assujettis au contrôle des loyers ni aux lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer établies en vertu de la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>. Toutefois, si le locateur augmente le loyer, vous pouvez demander à la Direction de la location à usage d'habitation d'examiner le loyer et de le fixer.</p>
<p>Augmentations de loyer <i>(insérer si le locateur est une corporation sans but lucratif)</i></p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i>, votre locateur peut augmenter votre loyer une fois par année. Les lignes directrices concernant les augmentations annuelles de loyer ne s'appliquent pas aux unités locatives qui ont moins de 5 ans. Votre unité sera assujettie au contrôle des loyers après _____. <i>(Insérer soit la date qui tombe 5 ans après la date à laquelle un locataire occupe pour la première fois une unité locative de l'ensemble, soit la date à laquelle est délivré le premier permis d'occupation à l'égard de l'ensemble, si cette date est antérieure.)</i></p>

BUDGET		
	<u>Exercice</u>	<u>Prévisions pour l'exercice</u>
	<i>(Indiquer l'exercice)</i>	<i>(Indiquer l'exercice)</i>
REVENUS :		
Revenu de location	_____	_____
Stationnement	_____	_____
Buanderie	_____	_____
Retraits du fonds de réserve	_____	_____
Retraits du fonds de remboursement	_____	_____
Autres revenus (préciser)	_____	_____
Revenus totaux :	=====	=====
DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT (D'EXPLOITATION) :		
Réparations et entretien :		
Dépenses générales	_____	_____
Peinture	_____	_____
Plomberie	_____	_____
Électricité	_____	_____
Ascenseurs	_____	_____
Sécurité	_____	_____
Autres (<i>préciser</i>)	_____	_____
Services publics :		
Chauffage	_____	_____
Éclairage et électricité	_____	_____
Eau/Égouts	_____	_____
Autres (<i>préciser</i>)	_____	_____
Impôts fonciers	_____	_____
Assurance	_____	_____
Télévision par câble/satellite	_____	_____
Annonces	_____	_____
Administration :		
Gestion et fonctionnement (exploitation)	_____	_____
Vérification	_____	_____
Fiduciaire	_____	_____
Honoraires professionnels	_____	_____
Intérêt hypothécaire	_____	_____
Réserve pour créances douteuses et unités inoccupées	_____	_____
Réserve de remplacement	_____	_____
Fonds de remboursement	_____	_____
Autres dépenses (<i>préciser</i>)	_____	_____
Dépenses de fonctionnement (d'exploitation) totales	=====	=====
Excédent/Déficit de fonctionnement (d'exploitation)	=====	=====
Moins :		
Remboursement hypothécaire annuel	_____	_____
Dépenses de réparation et de remplacement majeures (<i>préciser</i>)	=====	=====
Excédent/Déficit	_____	_____

ANNEXE L

**RENSEIGNEMENTS COMMUNIQUÉS EN CONFORMITÉ AVEC
LA LOI SUR LES BAUX VIAGERS**

Projet	Nom : Emplacement :																																								
Locateur (propriétaire en common law)	Nom et adresse : Personne-ressource : Téléphone :																																								
Fiduciaire (s'il y a lieu)	Nom et adresse : Personne-ressource : Téléphone :																																								
Situation du fonds de remboursement	<p>Pour l'exercice se terminant le : _____ (date)</p> <p>Versements : _____</p> <p>Paiements aux locataires : _____</p> <p>Transferts pour les besoins du projet : _____</p> <p>Solde de fin d'exercice : _____ (valeur d'acquisition)* _____ (valeur marchande)*</p> <p>Somme due aux locataires à la fin de l'exercice : _____ \$. (Indiquer toute somme payable aux locataires qui ont donné ou reçu un avis de résiliation avant la fin de l'exercice.)</p> <p>* La valeur d'acquisition s'entend du coût du placement initial. * La valeur marchande s'entend de la valeur du placement à la date de clôture de l'exercice.</p>																																								
Placements du fonds de remboursement	<p>En date du _____ (donner la date de clôture de l'exercice), les placements du fonds de remboursement comprennent :</p> <p>A. des obligations, des valeurs mobilières et d'autres placements entièrement garantis par le gouvernement, la Société d'assurance-dépôts du Canada ou un fonds de garantie d'une caisse populaire ou d'un credit union conformément au <i>Règlement sur les restrictions en matière de placement</i> pris en vertu de la <i>Loi sur les baux viagers</i>. (Indiquer la valeur d'acquisition et la valeur marchande totales pour l'ensemble des placements.)</p> <table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td style="width:50%; text-align:center">_____</td> <td style="width:50%; text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> </table> <p>B. Autres placements (Indiquer la valeur d'acquisition et la valeur marchande de chaque placement.)</p> <table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td style="width:50%; text-align:center">_____</td> <td style="width:25%; text-align:center">_____</td> <td style="width:25%; text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center">Total des autres placements :</td> <td style="text-align:center">_____</td> <td style="text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> </table> <p>(Joindre une annexe supplémentaire au besoin.)</p> <p>C. Total de A et B (le total devrait correspondre au solde de fin d'exercice)</p> <table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td style="width:50%;"></td> <td style="width:25%; text-align:center">_____</td> <td style="width:25%; text-align:center">_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align:center">Valeur d'acquisition</td> <td style="text-align:center">Valeur marchande</td> </tr> </table>	_____	_____	Valeur d'acquisition	Valeur marchande	_____	_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande	_____	_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande	_____	_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande	_____	_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande	Total des autres placements :	_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande		_____	_____		Valeur d'acquisition	Valeur marchande
_____	_____																																								
Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																								
_____	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
_____	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
_____	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
_____	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
Total des autres placements :	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
	_____	_____																																							
	Valeur d'acquisition	Valeur marchande																																							
Signature	<p>Signature du fiduciaire ou du locateur qui remplit la formule. Date</p>																																								

RÉSERVÉ AU BTF

DROITS VÉRIFIÉS	SOMME REMBOURSÉE
<p style="text-align: center;">Certificat d'enregistrement</p> <p>Enregistré le _____</p> <p>sous le n° _____</p> <p>J'atteste que l'instrument ci-joint a été enregistré au Bureau des titres fonciers de _____</p> <p>et porté sur le certificat de titre n° _____</p> <p>_____, pour le registraire de district</p> <p>Nouveau n° du certificat de titre _____</p>	<p>AVIS DE BAIL VIAGER</p>