



CHAPTER L-1

CHAPITRE L-1

Landlord and Tenant Act

Loi sur les propriétaires et locataires

Chapter Outline

Sommaire

Definitions	1
crops — récoltes	
land — bien-fonds	
landlord — propriétaire	
mines and minerals — mines et minéraux	
PART I	
COVENANTS AND CONDITIONS	
COVENANTS RUNNING WITH THE LAND AND THE REVERSION	
Covenants running with the land and the reversion	2
Power of landlord to bind reversionary estate	3
APPORTIONMENT OF CONDITION OF RE-ENTRY	
Apportionment of condition of re-entry	4
MERGER, ETC., OF REVERSIONS	
Surrender or merger of reversion	5
WASTE BY TENANTS	
Waste by tenants	6
DEFECTS IN LEASE MADE UNDER POWERS OF LEASING	
Defects in lease made under powers of leasing	7
RIGHT OF RE-ENTRY	
Implied right of re-entry	8
Bawdy house	9
LICENCES TO TENANTS	
Licences to tenants	10
LICENCES TO ASSIGN, SUBLET, ETC.	
Licences to assign or sublet	11
NOTICE BY TENANT TO LANDLORD OF PROCEEDINGS	
Notice by tenant to landlord of recovery proceedings	12
FORFEITURE OF LEASES	
Right of re-entry and forfeiture of leases	13-17

Définitions	1
bien-fonds — land	
mines et minéraux — mines and minerals	
propriétaire — landlord	
récoltes — crops	
PARTIE I	
ENGAGEMENTS ET CONDITIONS	
ENGAGEMENTS SUIVANT LE BIEN-FONDS ET LE DROIT DE RETOUR	
Engagements suivant le bien-fonds et le droit de retour	2
Droit du propriétaire de lier le droit de retour	3
RÉPARTITION DE LA CONDITION DE REPRISE DE POSSESSION	
Répartition de la condition de reprise de possession	4
ABSORPTION, ETC., DES DROITS DE RETOUR	
Rétrocession ou absorption des droits de retour	5
DÉGRADATIONS PAR LES LOCATAIRES	
Dégradations par les locataires	6
VICES AFFECTANT UN BAIL PASSÉ EN VERTU DE POUVOIRS DE DONNER À BAIL	
Vices affectant un bail passé en vertu de pouvoirs de donner à bail ..	7
DROIT DE REPRISE DE POSSESSION	
Droit de reprise de possession implicite	8
Maison de débauche	9
AUTORISATIONS ACCORDÉES AUX LOCATAIRES	
Autorisations accordées aux locataires	10
AUTORISATION DE CÉDER, SOUS-LOUER, ETC.	
Autorisation de céder ou sous-louer	11
AVERTISSEMENT DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE PROCÉDURES	
Avertissement du propriétaire en cas de procédures	12
DÉCHÉANCE DU DROIT AU BAIL	
Droit de reprise de possession et déchéance du droit au bail	13-17

COVENANT TO PAY TAXES		ENGAGEMENT D'ACQUITTER LES IMPÔTS ET TAXES	
Covenant to pay taxes	18	Engagement d'acquitter les impôts et taxes	18
NOTICES TO TERMINATE TENANCIES		AVIS DE RÉSILIATION DE LA LOCATION	
Notices to terminate tenancy	19	Avis de résiliation de la location	19
DISTRESS FOR RENT		SAISIE EN CAS DE NON-PAIEMENT DU LOYER	
Right of distress applicable to rent payable under indenture	20	Saisie en cas de non-paiement du loyer	20
Distress after determination of lease	21	Saisie après extinction du bail	21
Action or distress for rent due person entitled pur autre vie	22	Saisie ou action pour le recouvrement du loyer dû à une personne ayant droit à vie d'autrui	22
Limitation on distress	23	Restriction sur une saisie	23
Time for distress	24	Heures pendant lesquelles une saisie est permise	24
PROPERTY LIABLE TO DISTRESS		BIENS SUSCEPTIBLES DE SAISIE	
Property liable to distress	25-34	Biens susceptibles de saisie	25-34
IMPOUNDING, APPRAISEMENT AND SALE		CONSIGNATION, ÉVALUATION ET VENTE	
Impounding, appraisal and sale	35-37	Consignation, évaluation et vente	35-37
SET-OFF AGAINST RENT		COMPENSATION	
Set-off against rent	38	Compensation	38
DISTRAINABLE GOODS TAKEN ON EXECUTION		BIENS SAISSISSABLES PRIS EN VERTU D'UN BREF D'EXÉCUTION	
Distrainable goods taken on execution	39, 40	Biens saisissables pris en cas de faillite du locataire vertu d'un bref d'exécution	39, 40
WRONGFUL OR IRREGULAR DISTRESSES		SAISIES ILLÉGALES OU IRRÉGULIÈRES	
Wrongful or irregular distresses	41, 42	Saisies illégales ou irrégulières	41, 42
RIGHTS OF LANDLORD ON TENANT'S BANKRUPTCY		DROITS DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE FAILLITE DU LOCATAIRE	
Rights of landlord on tenant bankruptcy	43, 44	Droits du propriétaire en cas de faillite du locataire	43, 44
ATTORNMENT		RECONNAISSANCE	
Attornment	45, 46	Reconnaissance	45, 46
RENEWALS OF LEASES		RENOUVELLEMENT DES BAUX	
Renewal of leases	47, 48	Renouvellement des baux	47, 48
RENEWABLE OF LEASES		BAUX RENOUVELABLES	
Renewal of leases	49-53	Baux renouvelables	49-53
DETERMINATION OF TENANCIES WHERE LANDLORD'S INTEREST IS AS TENANT FOR LIFE OR OTHERWISE UNCERTAIN		EXTINCTION DU BAIL LORSQUE LE PROPRIÉTAIRE EST TITULAIRE D'UN DROIT VIAGER OU QUE SE RÉALISE UN ÉVÈNEMENT INCERTAIN	
Landlord's interest as tenant for life or otherwise uncertain	54	Propriétaire titulaire d'un droit viager	54
ADOPTION BY MORTGAGEE OF TENANCY TO MORTGAGOR		ADOPTION PAR LE CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE D'UNE LOCATION DU DÉBITEUR	
Adoption by mortgagee of tenancy to mortgagor	55	Adoption par le créancier hypothécaire d'une location du débiteur	55
PART II		PARTIE II	
OVERHOLDING TENANTS		MAINTIEN IRRÉGULIER	
LIABILITY OF TENANTS OVERHOLDING		OBLIGATION DES LOCATAIRES QUI SE MAINTIENNENT IRRÉGULIÈREMENT	
Liability of tenants overholding	56, 57	Obligation des locataires qui se maintiennent irrégulièrement	56, 57
PART III		PARTIE III	
SUMMARY PROCEEDINGS		PROCÉDURES SOMMAIRES	
Definitions	58	Définitions	58
Court — Cour		cession à bail — demise	
demise — cession à bail		Cour — Court	
double value — valeur double		juge — Judge	
Judge — juge		lieux — premises	
premises — lieux		locataire — tenant	
tenant — locataire		valeur double — double value	
Service of demand or summons	59	Signification d'une mise en demeure ou sommation	59
Procedure and practice	60	Procédures et pratique	60
Demand for possession	61	Mise en demeure	61
Failure to comply with demand for possession	62	Défaut de se conformer à une mise en demeure	62
Court and style of proceeding	63	Cour et intitulés des procédures sommaires	63
Application for summons	64	Demande d'une sommation	64
Issue and service of summons	65	Délivrance et signification d'une sommation	65
Order for possession	66	Ordonnance de mise en possession	66

Condition respecting proceedings for possession	67	Condition relative aux procédures de mise en possession	67
Amount of judgment against tenant	68	Montant à payer par le locataire	68
Limitation respecting summary proceedings	69	Restriction visant les procédures sommaires	69
Execution of order for possession	70	Exécution de l'ordonnance de mise en possession	70
Stay of proceedings upon payment by tenant	71	Suspension des procédures lors du paiement du locataire	71
Sheriff's fees	72	Honoraires du shérif	72
Premises located in two counties	73	Lieux situés en partie dans deux comtés	73
Unsatisfied order for possession as judgment of court	74	Impossibilité de perception des sommes	74
Appeal from summary proceedings	75	Appel des procédures sommaires	75
		Suspension de l'ordonnance de mise en possession en cours d'un appel	76
Stay of order for possession pending appeal	76	Décision en appel	77
Disposition of appeal	77	Recours aux procédures sommaires n'est pas obligatoire	78
Use of summary proceedings not mandatory	78	PARTIE IV	
PART IV		RÈGLEMENTS	
REGULATIONS		Règlements	79
Regulations	79		

1 In this Act

“crops” means the products of the soil, and without limiting the generality of the foregoing, includes all sorts of grain, grass, hay, hops, fruit, pulse, potatoes, beets, turnips and other products of the soil;

“land” includes land of any tenure, and mines and minerals, whether or not held apart from the surface, buildings or parts of buildings, whether the division is horizontal, vertical or made in any other way, also a rent charged upon or payable in respect of any land, and an easement, right, privilege or benefit in, over or derived from land, but not an undivided share in land;

“landlord” includes every lessor, every owner, every person giving or permitting the occupation of land, and their respective successors in title;

“mines and minerals” includes any strata or seam of minerals or substances in or under any land and powers of working and getting the same, but not an undivided share thereof.

R.S., c.126, s.1.

1 Dans la présente loi

« bien-fonds » comprend un bien-fonds de toute tenure, les mines et minéraux, qu'ils soient ou non détenus séparément de la surface, les bâtiments ou parties de bâtiments, que leur division soit horizontale, verticale ou autre, ainsi qu'un loyer affecté à un bien-fonds ou exigible à son égard, et une servitude, un droit, ou un privilège ou un bénéfice sur un bien-fonds ou en provenant, mais ne comprend pas une part indivise d'un bien-fonds;

« mines et minéraux » comprend toute couche ou tout gisement de minéraux ou de substances se trouvant dans un bien-fonds ou dans son sous-sol ainsi que les permis de les exploiter et de les extraire, mais ne comprend pas une part indivise de mines et minéraux;

« propriétaire » comprend tout bailleur, propriétaire, toute personne accordant ou permettant l'occupation d'un bien-fonds et leurs successeurs en titre respectifs;

« récoltes » désigne les produits du sol et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, comprend toutes sortes de céréales, herbages, fourrages, houblons, fruits, légumineuses, pommes de terre, betteraves, navets et autres produits du sol.

S.R., c.126, art.1.

PART I

COVENANTS AND CONDITIONS

**COVENANTS RUNNING WITH THE LAND
AND THE REVERSION**

2(1) Rent reserved by a lease, and the benefit of every covenant or provision therein contained relating to the leased premises and on the tenant's part to be observed or performed, and every condition of re-entry and other condition therein contained, shall be annexed and incident to and shall go with the reversionary estate in the land, or in any part thereof, immediately expectant on the term granted by the lease, notwithstanding severance of that reversionary estate.

2(2) Any such rent, covenant or provision shall be capable of being recovered, received, enforced, and taken advantage of by the person from time to time entitled, subject to the term, to the income of the whole or any part, as the case may require, of the land leased.

2(3) Where that person becomes entitled by conveyance or otherwise, such rent, covenant or provision may be recovered, received, enforced or taken advantage of by him notwithstanding that he becomes so entitled after the condition of re-entry or forfeiture has become enforceable, but this subsection does not render enforceable any condition of re-entry or other condition, waived or released before such person becomes so entitled.

2(4) This section applies to leases made before or after the commencement of this Act, but does not affect the operation of

- (a) any severance of the reversionary estate, or
- (b) any acquisition by conveyance or otherwise of the right to receive or enforce any rent, covenant or provision,

effected before the sixteenth day of January, 1938.

R.S., c.126, s.2.

3(1) The obligation under a condition or of a covenant entered into by a landlord relating to his leased premises shall, if and as far as the landlord has power to bind the reversionary estate immediately expectant on the term granted by the lease, be annexed and incident to and shall go with that reversionary estate, or the several parts thereof, notwithstanding severance of that reversionary estate, and may be taken advantage of and enforced by the

PARTIE I

ENGAGEMENTS ET CONDITIONS

**ENGAGEMENTS SUIVANT LE BIEN-FONDS ET
LE DROIT DE RETOUR**

2(1) Le loyer prévu dans un bail et le bénéfice des engagements et dispositions y contenues relatives aux lieux loués que le locataire est tenu d'observer et d'exécuter, et toute condition de reprise de possession et autre y contenue, doivent être annexés et attachés au droit de retour du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci et suivre ce droit de retour immédiatement en expectative à l'expiration du bail, nonobstant la division de ce droit.

2(2) La personne ayant droit, à l'occasion et sous réserve du terme, au revenu de l'ensemble ou de toute partie, selon le cas, du bien-fonds donné à bail doit pouvoir recouvrer, recevoir et exécuter ce loyer, cet engagement ou cette disposition et en tirer profit.

2(3) Lorsque la personne acquiert ce droit par transfert ou autrement, elle peut recouvrer, recevoir et exécuter ce loyer, cet engagement ou cette disposition ou en tirer profit nonobstant qu'elle ait ainsi acquis ce droit après que la condition de reprise de possession ou de déchéance est devenue exécutoire, mais le présent paragraphe ne rend pas exécutoire une condition de reprise de possession ou autre qui a été abandonnée ou à laquelle il a été renoncé avant que cette personne acquière ainsi son droit.

2(4) Le présent article s'applique aux baux conclus avant ou après l'entrée en vigueur de la présente loi mais n'a aucun effet sur l'application de

- a) toute division du droit de retour, ou
- b) toute acquisition, par transfert ou d'une autre façon, du droit de recevoir et d'exécuter tout loyer, tout engagement ou toute disposition,

faite avant le seize janvier 1938.

S.R., c.126, art.2.

3(1) L'obligation contractée aux termes d'une condition ou d'un engagement conclu par un propriétaire au sujet de ses lieux loués doit, si le propriétaire a le droit de lier le droit de retour immédiatement en expectative à l'expiration du bail et dans la mesure où il a ce droit, être annexée et attachée à ce droit de retour ou aux diverses parties de celui-ci et le suivre, nonobstant la division de ce droit, et la personne à laquelle le terme est dévolu, à l'époque con-

person in whom the term is for the time being vested by conveyance, devolution in law, or otherwise; and, if and as far as the landlord has power to bind the person from time to time entitled to that reversionary estate, the obligation may be taken advantage of and enforced against any person so entitled.

3(2) This section applies to leases made before or after the commencement of this Act, whether the severance of the reversionary estate was effected before or after such commencement.

3(3) This section takes effect without prejudice to any liability affecting a covenantor or his estate.

R.S., c.126, s.3.

APPORTIONMENT OF CONDITION OF RE-ENTRY

4 Notwithstanding the severance by conveyance, surrender or otherwise of the reversionary estate in any land comprised in a lease, and notwithstanding the avoidance or cesser in any other manner of the term granted by a lease as to part only of the land comprised therein, every condition or right of re-entry and every other condition contained in the lease shall be apportioned, and shall remain annexed to the severed parts of the reversionary estate as severed, and shall be in force with respect to the term whereon each severed part is reversionary, or the term in any land that has not been surrendered or as to which the term has not been avoided or has not otherwise ceased, in like manner as if the land comprised in each severed part, or the land as to which the term remains subsisting, as the case may be, had alone originally been comprised in the lease.

R.S., c.126, s.4.

MERGER, ETC., OF REVERSIONS

5 Where a reversion expectant on a lease of land is surrendered or merged, the estate or interest that as against the tenant for the time being confers the next vested right to the land shall be deemed the reversion for the purpose of preserving the same incidents and obligations as would have affected the original reversion if there had been no surrender or merger thereof.

R.S., c.126, s.5.

sidérée, par transfert, dévolution en droit ou autrement, peut tirer profit de cette obligation et la faire valoir; en outre, si le propriétaire a le pouvoir de lier la personne qui a droit, à l'occasion, à ce droit de retour et dans la mesure où le propriétaire a ce pouvoir, il est possible de tirer profit de l'obligation et de la faire valoir à l'encontre de la personne ayant ce droit.

3(2) Le présent article est applicable aux baux conclus avant ou après l'entrée en vigueur de la présente loi, que la division du droit de retour ait eu lieu avant ou après cette date.

3(3) Le présent article prend effet sans préjudice de toute obligation affectant une personne qui s'engage ou ses biens.

S.R., c.126, art.3.

RÉPARTITION DE LA CONDITION DE REPRISE DE POSSESSION

4 Nonobstant la division par transfert, rétrocession ou autrement du droit de retour de tout bien-fonds compris dans un bail, et nonobstant l'annulation ou l'expiration de toute autre façon du terme accordé par un bail sur une partie seulement des biens-fonds qu'il comprend, toute condition ou tout droit de reprise de possession et toute autre condition contenue dans le bail doit être répartie, demeurer annexée aux diverses parties du droit de retour ainsi divisé, et être en vigueur pour ce qui est du terme à l'expiration duquel chacune des parties est réversible, ou du terme portant sur tout bien-fonds qui n'a pas fait l'objet d'une renonciation ou dont le terme n'a pas été annulé, tout comme si le bien-fonds compris dans chacune des parties, ou le bien-fonds pour lequel le terme demeure en vigueur, selon le cas, était seul compris dans le bail à l'origine.

S.R., c.126, art.4.

ABSORPTION, ETC., DES DROITS DE RETOUR

5 En cas de rétrocession ou d'absorption d'un droit de retour en expectative sur un bail d'un bien-fonds, le droit de tenure ou autre droit qui, à l'égard du locataire à l'époque considérée, confère le droit acquis suivant sur le bien-fonds est réputé constituer le droit de retour aux fins de préserver les privilèges et les obligations qui auraient influé sur le droit de retour s'il n'y avait pas eu rétrocession ou absorption de ce droit.

S.R., c.126, art.5.

WASTE BY TENANTS

6(1) Subject to the express terms of any lease, or of any valid and subsisting covenant, agreement or stipulation affecting the tenancy,

(a) every tenant for years and every tenant for life is liable to his landlord and to every other person for the time being having a reversionary interest in the leased premises for voluntary waste and for permissive waste in respect of the premises to the extent by which the interest of the landlord and other persons, if any, having a reversionary interest in the premises is detrimentally affected thereby; and

(b) every tenant at will is liable to his landlord and every other person having a reversionary interest in the leased premises for voluntary waste in respect of the premises to the extent by which the interest of the landlord and other persons, if any, having a reversionary interest in the premises is detrimentally affected thereby.

6(2) Every landlord and every person having a reversionary interest in any leased premises is entitled, in respect of any waste by a tenant in respect of the premises, in an action brought in a Court of competent jurisdiction to obtain damages or an injunction or both.

R.S., c.126, s.6.

DEFECTS IN LEASE MADE UNDER POWERS OF LEASING

7(1) Where in the intended exercise of a power of leasing, whether conferred by a statute or by any other instrument, a lease, in this section referred to as an invalid lease, is granted that by reason of any failure to comply with the terms of the power is invalid, then

(a) as against the person entitled after the determination of the interest of the grantor to the reversion, or

(b) as against any other person who, subject to any lease properly granted under the power, would have been entitled to the land comprised in the lease,

the lease, if it was made in good faith, and the lessee has entered thereunder, shall take effect as a contract for the grant, at the request of the lessee, of a valid lease under the power, of like effect as the invalid lease, subject to such variations as may be necessary in order to comply with the terms of the power; but a lessee under an invalid lease shall not, by virtue of any such implied contract, be entitled to obtain a variation of the lease if the other persons

DÉGRADATIONS PAR LES LOCATAIRES

6(1) Sous réserve des conditions expresses de tout bail, de tout engagement ou de toute convention ou stipulation valide et en vigueur concernant la location,

a) tout locataire pour une durée déterminée et tout propriétaire viager répondent envers le propriétaire et envers toute autre personne possédant à l'époque considérée un droit de retour sur les lieux loués, des dégradations volontaires et tolérées dans la mesure où elles portent préjudice au droit du propriétaire et des autres personnes, s'il en est, qui possèdent un droit de retour sur les lieux; et

b) tout locataire à titre congéable répond envers le propriétaire et envers toute autre personne possédant un droit de retour sur les lieux loués des dégradations volontaires faites aux lieux dans la mesure où ces dernières portent préjudice au droit du propriétaire et des autres personnes, s'il en est, qui possèdent un droit de retour sur les lieux.

6(2) Tout propriétaire et toute personne ayant un droit de retour sur des lieux loués a le droit d'obtenir, pour toute dégradation commise sur les lieux par un locataire, des dommages-intérêts ou une injonction, ou les deux, par voie d'action intentée devant un tribunal compétent.

S.R., c.126, art.6.

VICES AFFECTANT UN BAIL PASSÉ EN VERTU DE POUVOIRS DE DONNER À BAIL

7(1) Lorsqu'est accordé, dans l'exercice intentionnel d'un pouvoir de donner à bail conféré par une loi ou par tout autre instrument, un bail, appelé bail invalide dans le présent article, qui est invalide en raison d'une inobservation des modalités du pouvoir, ce bail,

a) vis-à-vis de la personne bénéficiaire du droit de retour après l'extinction du droit du cédant, ou

b) vis-à-vis de toute autre personne qui aurait eu droit au bien-fonds compris dans le bail, sous réserve de tout bail régulièrement accordé en vertu du pouvoir,

s'il a été passé de bonne foi et si le preneur à bail a exercé son droit de prise de possession en vertu du bail, doit prendre effet comme un contrat accordant, à la demande du preneur, un bail valide en vertu du pouvoir et ayant un effet identique à celui du bail invalide, sous réserve des modifications qui peuvent être nécessaires pour se conformer aux modalités du pouvoir; mais un preneur à bail aux termes d'un bail invalide ne doit pas, en vertu d'un tel

who would have been bound by the contract are willing and able to confirm the lease without variation.

7(2) Where a lease granted in the intended exercise of a power is invalid by reason of the grantor not having power to grant the lease at the date thereof, but the grantor's interest in the land comprised therein continues after the time when he might, in the exercise of the power, have properly granted a lease in the like terms, the lease shall take effect as a valid lease in like manner as if it had been granted at that date.

7(3) Where during the continuance of the possession taken under an invalid lease the person for the time being entitled, subject to such possession, to the land comprised therein or to the rents and profits thereof, is able to confirm the lease without variation, the lessee, or other person who would have been bound by the lease had it been valid, shall, at the request of the person so able to confirm the lease, be bound to accept a confirmation thereof, and thereupon the lease shall have effect and be deemed to have had effect as a valid lease from the grant thereof.

7(4) Confirmation under subsection (3) may be by a memorandum in writing signed by or on behalf of the persons respectively confirming and accepting the confirmation of the lease.

7(5) Where a receipt or a memorandum in writing confirming the invalid lease is, upon or before the acceptance of rent thereunder, signed by or on behalf of the person accepting the rent, that acceptance shall, as against that person, be deemed to be a confirmation of the lease.

7(6) The foregoing provisions of this section do not affect prejudicially

(a) any right of action or other right or remedy to which, but for those provisions or any enactment replaced by those provisions, the lessee named in an invalid lease would or might have been entitled under any covenant on the part of the grantor for title or quiet enjoyment contained therein or implied thereby; or

(b) any right of re-entry or other right or remedy to which, but for those provisions or any enactment replaced thereby, the grantor or other person for the time

contrat implicite, pouvoir obtenir une modification du bail si les autres personnes qui auraient été obligées par le contrat ont le désir et la capacité de confirmer le bail sans aucune modification.

7(2) Lorsqu'un bail accordé dans l'exercice intentionnel d'un pouvoir de donner à bail est invalide du fait que le cédant n'avait pas ce pouvoir à la date à laquelle il a accordé le bail, mais que le droit que le cédant possède sur le bien-fonds compris dans le bail, demeure après la date à laquelle il pourrait, dans l'exercice du pouvoir, avoir accordé régulièrement un bail assorti de conditions analogues, le bail prend effet comme un bail valide de la même façon que s'il avait été accordé à cette date.

7(3) Lorsque, pendant la durée de la possession prise en vertu d'un bail invalide, la personne ayant droit à l'époque considérée, sous réserve de cette possession, au bien-fonds compris dans ce bail ou aux loyers et bénéfices du bien-fonds a la capacité de confirmer le bail sans modification, le preneur ou l'autre personne qui aurait été obligée par le bail s'il avait été valide est, à la demande de la personne qui a la capacité de valider le bail, tenu d'accepter cette confirmation, ce bail produit alors et est alors réputé avoir produit ses effets comme un bail valide depuis la date à laquelle il a été accordé.

7(4) La confirmation prévue au paragraphe (3) peut s'effectuer par voie de mémoire écrit signé respectivement par les personnes confirmant et acceptant la confirmation du bail ou au nom de celles-ci.

7(5) Lorsqu'un reçu ou un mémoire écrit confirmant le bail invalide est signé, lors de l'acceptation d'un loyer aux termes du bail ou avant cette acceptation, par la personne qui accepte le loyer ou en son nom, l'acceptation est réputée constituer une confirmation du bail vis-à-vis de cette personne.

7(6) Les dispositions précédentes du présent article ne portent aucunement atteinte

a) à tout droit d'action ou autre droit ou recours auquel, si ce n'était ces dispositions ou tout texte législatif remplacé par ces dispositions, le preneur nommé désigné dans un bail invalide aurait eu ou aurait pu avoir droit en vertu de tout engagement du cédant garantissant le titre de propriété ou la jouissance paisible, contenu ou implicite dans ce bail; ni

b) au droit de reprise de possession ou autre droit ou recours auquel, si ce n'était ces dispositions ou tout texte législatif, remplacé par ces dispositions, le cédant

being entitled to the reversion expectant on the termination of the lease, would or might have been entitled by reason of any breach of the covenants, conditions or provisions contained in the lease and binding on the lessee.

7(7) Where a valid power of leasing is vested in or may be exercised by a person who grants a lease that, by reason of the determination of the interest of the grantor or otherwise, cannot have effect and continuance according to the terms thereof independently of the power, the lease shall for the purposes of this section be deemed to have been granted in the intended exercise of the power although the power is not referred to in the lease.

7(8) This section takes effect without prejudice to the provision in this Act for the grant of leases in the name and on behalf of the estate owner of the land affected.

R.S., c.126, s.7.

RIGHT OF RE-ENTRY

8 In every lease in writing whenever made, unless it is otherwise agreed, and in every lease by parol there shall be implied an agreement that if the rent reserved, or any part thereof, remains unpaid for fifteen days after any of the days on which the same ought to have been paid, although no formal demand thereof has been made, the landlord may, at any time thereafter, into and upon the demised premises, or any part thereof in the name of the whole, re-enter and the same have again, re-possess and enjoy as of his former estate.

R.S., c.126, s.8.

9 In every lease whenever made there shall be implied an agreement that if the tenant or any other person is convicted of keeping a common bawdy house, within the meaning of *The Criminal Code*, chapter C-34 of the Revised Statutes of Canada, 1970, on the demised premises, or any part thereof, the landlord may at any time thereafter, into the demised premises, or any part thereof, re-enter and the same have again, re-possess and enjoy as of his former estate.

R.S., c.126, s.9.

ou l'autre personne ayant droit, à l'époque considérée, au droit de retour en expectative lors de l'expiration du bail aurait eu ou aurait pu avoir droit en raison de toute violation des engagements, modalités ou dispositions contenues dans le bail et obligeant le preneur.

7(7) Lorsqu'un pouvoir valide de donner à bail est dévolu à une personne ou peut être exercé par une personne qui accorde un bail, lequel, en raison de l'extinction du droit du cédant ou pour toute autre raison, ne peut prendre effet et demeurer en vigueur conformément à ses modalités indépendamment du pouvoir, ce bail est réputé, aux fins du présent article, avoir été accordé dans l'exercice intentionnel du pouvoir bien que ce pouvoir ne soit pas mentionné dans le bail.

7(8) Le présent article prend effet sans préjudice de la disposition de la présente loi concernant l'octroi de baux au nom et pour le compte du titulaire d'un droit sur le bien-fonds visé.

S.R., c.126, art.7.

DROIT DE REPRISE DE POSSESSION

8 Dans tout bail écrit, quel que soit le moment où il a été conclu et à moins qu'il n'en soit convenu autrement, et dans tout bail verbal, il est implicitement entendu que si un loyer réservé, ou toute partie de celui-ci, demeure impayé dans les quinze jours de la date à laquelle il aurait dû être payé, même si aucune mise en demeure formelle n'a été faite, le propriétaire peut, en tout temps après ce délai, reprendre possession des lieux loués ou de toute partie de ceux-ci au nom de l'ensemble, et les avoir et posséder à nouveau et en jouir comme de son bien antérieur.

S.R., c.126, art.8.

9 Dans tout bail, quel que soit le moment où il a été conclu, il est implicitement entendu que si le locataire ou toute autre personne est déclaré coupable de tenir une maison de débauche, au sens qu'en donne le *Code criminel*, chapitre C-34 des Statuts révisés du Canada de 1970, dans les lieux loués ou une partie de ceux-ci, le propriétaire peut, en tout temps par la suite, reprendre possession des lieux ou de toute partie de ceux-ci et les avoir et posséder à nouveau et en jouir comme de son bien antérieur.

S.R., c.126, art.9.

LICENCES TO TENANTS

10(1) Where a licence is granted to a tenant to do any act, the licence, unless otherwise expressed, extends only

- (a) to the permission actually given,
- (b) to the specific breach of any provision or covenant referred to, or
- (c) to any other matter thereby specifically authorized to be done,

and the licence does not prevent any proceeding for any subsequent breach unless otherwise specified in the licence.

10(2) Notwithstanding any such licence,

- (a) all rights under covenants and powers of re-entry contained in the lease remain in full force and are available as against any subsequent breach of covenant, condition or other matter not specifically authorized or waived, in the same manner as if no licence had been granted, and
- (b) the condition or right of re-entry remains in force in all respects as if the licence had not been granted, save in respect of the particular matter authorized to be done.

10(3) Where in a lease there is a power or condition of re-entry on the tenant assigning, subletting or doing any other specified act without a licence, and a licence is granted

- (a) to any one of two or more tenants to do an act, or to deal with his equitable share or interest, or
- (b) to a tenant, or to any one of two or more tenants to assign or underlet part only of the property, or to do an act in respect of part only of the property,

the licence does not operate to extinguish the right of entry in case of a breach of covenant or condition by the colessees of the other shares or interests in the property, or by the tenant or tenants of the rest of the property, as the case may be, in respect of such shares or interests or remaining property, but the right of entry remains in force in

AUTORISATIONS ACCORDÉES AUX LOCATAIRES

10(1) Sauf disposition contraire, lorsqu'un locataire reçoit l'autorisation d'accomplir un acte, cette autorisation ne s'applique

- a) qu'à la permission réellement accordée,
- b) qu'à la violation particulière de la disposition ou de l'engagement visé, ou
- c) qu'à toute autre chose que l'autorisation permet expressément de faire,

et elle n'empêche pas l'engagement de procédures pour toute violation ultérieure à moins qu'il n'en soit spécifié autrement dans l'autorisation.

10(2) Nonobstant toute autorisation de ce genre,

- a) tous les droits aux termes des engagements et pouvoirs de reprise de possession énoncés dans le bail demeurent en vigueur et peuvent être invoqués contre toute violation ultérieure d'un engagement, d'une condition ou autre chose non expressément autorisée ou abandonnée, de la même manière que si aucune autorisation n'avait été accordée, et
- b) la condition ou le droit de reprise de possession demeure en vigueur à tous égards comme si l'autorisation n'avait pas été accordée, sauf en ce qui concerne la chose particulière dont l'accomplissement est autorisé.

10(3) Lorsqu'il existe dans un bail un pouvoir ou une condition de reprise de possession si le locataire fait une cession, une sous-location ou un autre acte déterminé sans autorisation et qu'une autorisation

- a) de faire un acte ou de disposer de sa part ou de son droit en *equity* est accordée à l'un des deux ou des divers locataires, ou
- b) de ne céder ou sous-louer qu'une partie du bien ou de ne faire un acte que relativement à une partie du bien est accordée à un locataire ou à l'un des deux ou des divers locataires,

l'autorisation n'opère pas extinction du droit de prise de possession en cas de violation, par les copreneurs à bail des autres parts du bien et droits y relatifs, ou par le ou les locataires du reste du bien, selon le cas, d'un engagement ou d'une condition portant sur ces parts, sur ces droits ou sur le bien restant, mais le droit de prise de possession de-

respect of the shares, interests or property not the subject of the licence.

10(4) This section does not authorize the grant of a licence to create an undivided share in a legal estate.

R.S., c.126, s.10.

LICENCES TO ASSIGN, SUBLET, ETC.

11(1) In every lease containing a covenant, condition or agreement against assigning, subletting, or parting with the possession, or disposing of the land leased without licence or consent, such covenant, condition or agreement shall, unless the lease contains an express provision to the contrary, be deemed to be subject

(a) to a proviso to the effect that such licence or consent shall not be unreasonably withheld, and

(b) to a proviso to the effect that no fine or sum of money in the nature of a fine shall be payable for or in respect of such licence or consent, but this proviso does not preclude the right to require the payment of a reasonable sum in respect of any legal or other expense incurred in relation to such licence or consent.

11(2) Where the landlord refuses or neglects to give a licence or consent to assign or sublet, a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick, upon the application of the tenant, or assignee or subtenant, may make an order determining whether or not such licence or consent is unreasonably withheld and, where it is so withheld, permitting the assignment or sublease to be made, and such order shall be the equivalent of the licence or consent of the landlord within the meaning of any covenant or condition requiring the same, and such assignment or sublease shall not be a breach thereof.

R.S., c.126, s.11; 1979, c.41, s.72.

NOTICE BY TENANT TO LANDLORD OF PROCEEDINGS

12 Every tenant to whom there is delivered any process of a Court for the recovery of premises demised to or held by him, or to whose knowledge any such process comes, shall forthwith give notice thereof to his landlord or his agent, and if he fails to so do, he shall be answerable for

meure en vigueur en ce qui concerne les parts, les droits ou le bien qui ne font pas l'objet de l'autorisation.

10(4) Le présent article ne permet pas d'accorder une autorisation de créer une part indivise dans un droit de tenure existant en droit (*legal estate*).

S.R., c.126, art.10.

AUTORISATION DE CÉDER, SOUS-LOUER, ETC

11(1) Dans tout bail contenant un engagement, une condition ou convention interdisant de céder, de sous-louer le bien-fonds loué ou de s'en dessaisir ou d'en disposer sans autorisation ou consentement, cet engagement, cette condition ou convention est, à moins que le bail n'en dispose autrement de façon expresse, réputée subordonnée

a) à une clause prévoyant que cette autorisation ou ce consentement ne peut être déraisonnablement refusé, et

b) à une clause prévoyant qu'aucune prime ou somme d'argent de la nature d'une prime n'est exigible relativement à cette autorisation ou à ce consentement, mais cette clause n'exclut pas le droit d'exiger le paiement d'une somme raisonnable couvrant les frais judiciaires ou autres qu'a entraînés cette autorisation ou ce consentement.

11(2) Lorsque le propriétaire refuse ou néglige de donner l'autorisation ou le consentement de céder ou de sous-louer, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la demande du locataire, du cessionnaire ou du sous-locataire, rendre une ordonnance déterminant si cette autorisation ou ce consentement est ou non déraisonnablement refusé et, dans l'affirmative, permettant de procéder à la cession ou à la sous-location; cette ordonnance équivaut à l'autorisation ou au consentement du propriétaire aux termes de tout engagement ou de toute condition les exigeant et cette cession ou sous-location ne constitue pas une violation de cet engagement ou de cette condition.

S.R., c.126, art.11; 1979, c.41, art.72.

AVERTISSEMENT DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE PROCÉDURES

12 Tout locataire qui reçoit un acte de procédure judiciaire tendant au recouvrement des lieux qui lui sont loués ou qu'il détient, ou qui vient à avoir connaissance d'un tel acte, doit immédiatement en aviser le propriétaire ou son représentant et, s'il omet de le faire, il répond de tous les

all damages sustained by the landlord by reason of the failure to give the notice.

R.S., c.126, s.12.

FORFEITURE OF LEASES

13 In sections 14, 15 and 16, unless the context otherwise requires, the expression,

“lease” includes every agreement in writing, and every parol agreement whereby one person as landlord confers upon another person as tenant the right to occupy land and every sublease and every agreement for a sublease and every assurance whereby any rent is secured by condition;

“mining lease” means a lease for mining purposes, which purposes include the searching for, working, getting, making merchantable, smelting or otherwise converting or working for the purposes of any manufacture, carrying away or disposing of mines or materials, and substances in, on or under the land, obtainable by underground or by surface working or purposes connected therewith and includes a grant or licence for mining purposes;

“sublease” includes an agreement for a sublease where the sublessee has become entitled to have his sublease granted;

“subtenant” includes any person deriving title under a sublease;

“tenant” includes every lessee, occupant, subtenant and his assigns and legal representatives.

R.S., c.126, s.13.

14(1) A right of re-entry or forfeiture under any proviso or stipulation in a lease for a breach of any covenant or condition in the lease, other than a proviso in respect of the payment of rent, shall not be enforceable in any case in which the breach is capable of remedy or of being compensated by money payment, unless and until

(a) the landlord serves on the tenant a notice specifying the particular breach, and requiring the tenant to remedy or to make compensation in money for the breach, and

(b) the tenant fails, within a reasonable time after the service of the notice, to remedy the breach, or to make

dommages que le propriétaire subit du fait de son omission.

S.R., c.126, art.12.

DÉCHÉANCE DU DROIT AU BAIL

13 Dans les articles 14, 15 et 16, sauf prescription contraire du contexte, l’expression

« bail » comprend toute convention écrite ou verbale par laquelle une personne, à titre de propriétaire confère à une autre personne, à titre de locataire, le droit d’occuper un bien-fonds, ainsi que toute sous-location ou toute convention de sous-location et tout transfert prévoyant un loyer par condition;

« bail minier » désigne un bail à vocation minière aux fins de prospecter, d’exploiter, d’extraire, de rendre commercialisable, de fondre ou de convertir ou exploiter de toute autre façon aux fins de transformation, enlèvement ou aliénation des mines, matériaux ou substances provenant d’un bien-fonds qui peuvent être extraits par des travaux sous-terrains ou en surface, ou à des fins connexes, et comprend une concession ou un permis d’exploitation minière;

« locataire » comprend tout preneur à bail, occupant, sous-locataire et leurs ayants droit et représentants légaux;

« sous-locataire » comprend toute personne ayant un titre aux termes d’une sous-location;

« sous-location » comprend une convention de sous-location lorsque le sous-locataire a obtenu le droit de se voir accorder la sous-location.

S.R., c.126, art.13.

14(1) Un droit de reprise de possession ou une déchéance du droit au bail prévu par toute clause ou stipulation d’un bail en cas de violation d’un engagement ou d’une condition du bail, autre qu’une clause relative au paiement d’un loyer, n’est pas exécutoire lorsque la violation peut être réparée ou compensée par un paiement en argent, à moins et jusqu’à ce que

a) le propriétaire signifie au locataire un avis spécifiant la violation en question et lui enjoignant de la réparer ou de verser, relativement à celle-ci, une compensation en argent, et

b) le locataire néglige, dans un délai raisonnable après la signification de l’avis, de réparer la violation

compensation in money to the satisfaction of the landlord for the breach.

14(2) Where a landlord is proceeding by action or otherwise to enforce a right of re-entry or forfeiture, whether for non-payment of rent or for other cause, the tenant may in the landlord's action, or if there is no such action pending then in an action brought by himself, apply to the Court for relief, and the Court may grant such relief as, having regard to the proceedings and conduct of the parties under the foregoing provisions of this section and to all the other circumstances, the Court thinks fit, and on such terms as to payment of rent, costs, expenses, damages, compensation, penalty, or otherwise, including the granting of an injunction to restrain any like breach in the future, as the Court may deem just.

14(3) This section applies, whether the proviso or stipulation under which the right of re-entry or forfeiture accrues is inserted in the lease or is implied therein.

14(4) For the purposes of this section a lease limited to continue as long as the tenant abstains from committing a breach of covenant shall be and take effect as a lease to continue for any longer term for which it could subsist, but determinable by a proviso for re-entry on such a breach.

14(5) Where the action is brought to enforce a right of re-entry or forfeiture for non-payment of rent and the tenant, at any time before judgment, pays into court all the rent in arrear and the costs of the action, the cause of action shall be at an end.

14(6) Where relief is granted under this section the tenant shall hold and enjoy the demised premises according to the lease thereof made without any new lease.

14(7) Where the right of re-entry or forfeiture is in respect of a breach of a covenant or condition to insure, relief shall not be granted if at the time of the application for relief there is not a policy of insurance in force in conformity with the covenant or condition to insure, except upon, in addition to any other terms that the Court may impose, the term that the insurance is effected.

ou de verser relativement à celle-ci une compensation en argent jugée satisfaisante par le propriétaire.

14(2) Lorsqu'un propriétaire procède par voie d'action ou de toute autre façon pour faire valoir un droit de reprise de possession ou une déchéance, que ce soit pour non-paiement du loyer ou pour une autre raison, le locataire peut, dans l'action engagée par le propriétaire ou dans celle qu'il intente si aucune action du propriétaire n'est pendante, demander un redressement au tribunal, lequel peut, eu égard aux procédures et à la conduite des parties en application des dispositions antérieures du présent article et à toutes les circonstances, accorder le redressement qu'il juge opportun selon les modalités qu'il estime équitables en matière de paiement du loyer, frais et dépens, dépenses, dommages-intérêts, compensation, peine ou autre chose, et accorder une injonction pour empêcher qu'une telle violation se reproduise à l'avenir.

14(3) Les dispositions du présent article sont applicables que la clause ou la stipulation dont découle le droit de reprise de possession ou la déchéance soit insérée dans le bail ou y soit implicite.

14(4) Aux fins du présent article, un bail qui doit durer aussi longtemps que le locataire s'abstient de violer un engagement est en vigueur et prend effet comme un bail devant durer aussi longtemps que possible, tout en étant résiliable par une clause de reprise de possession lors d'une telle violation.

14(5) Lorsque l'action est intentée pour faire valoir un droit de reprise de possession ou une déchéance pour non-paiement de loyer et que le locataire, en tout temps avant le jugement, consigne au tribunal tous les arriérés de loyer et les frais de justice relatifs à l'action, la cause d'action disparaît.

14(6) Lorsqu'un redressement est accordé en application du présent article, le locataire détient les lieux loués et en jouit en conformité du bail qui a été passé pour ces lieux sans nécessité de conclure un nouveau bail.

14(7) Lorsque le droit de reprise de possession ou la déchéance intervient en cas de violation d'un engagement ou d'une condition d'assurance, aucun redressement ne peut être accordé si, au moment de la demande de redressement, il n'existe aucune police d'assurance en vigueur conformément à l'engagement ou à la condition d'assurance, sauf si, en sus de toutes autres conditions que le tribunal peut imposer, une assurance a été souscrite.

14(8) This section applies to leases made either before or after the commencement of this Act, notwithstanding any stipulation to the contrary.

14(9) This section does not extend

(a) to a covenant or condition against the assigning, underletting, parting with the possession, or disposing of the land leased;

(b) in the case of a mining lease, to a covenant or condition for allowing the landlord to have access to or inspect books, accounts, records, weighing machines or other things, or to enter or inspect the mine or the workings thereof; or

(c) to a condition for forfeiture on the bankruptcy of the tenant or on the taking in execution of the lessee's interest if contained in

(i) a lease of agricultural or pastoral land,

(ii) a mining lease,

(iii) a lease of a house let as a dwelling-house with the use of any furniture, books, works of art or other chattels not being in the nature of fixtures, or

(iv) a lease of land with respect to which the personal qualifications of the tenant are of importance for the preservation of the value or character of the property, or on the ground of neighbourhood to the landlord, or to any person holding under him.

14(10) If the whereabouts of the tenant cannot be ascertained after reasonable enquiry, or if the tenant is evading service, the notice referred to in subsection (1) may be served on the tenant by leaving it at the place of residence of the tenant with any adult person for the time being in charge thereof, and if the premises are unoccupied, the notice may be served by posting up the same in a conspicuous manner upon some part of the demised premises.

R.S., c.126, s.14.

15 Where a landlord is proceeding by action or otherwise to enforce a right of re-entry or forfeiture under any covenant, proviso or stipulation in a lease or for non-payment of rent, the Court, on application by a person claiming as subtenant any estate or interest in the property comprised in the lease or any part thereof, either in the

14(8) Les dispositions du présent article sont applicables aux baux conclus avant ou après l'entrée en vigueur de la présente loi nonobstant toute stipulation contraire.

14(9) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

a) à un engagement ou à une condition interdisant de céder ou de sous-louer le bien-fonds loué ou de s'en dessaisir ou d'en disposer;

b) dans le cas d'un bail minier, à un engagement ou à une condition permettant au propriétaire d'avoir accès aux livres, comptes, dossiers, appareils de pesage ou autres choses et de les examiner, ou de visiter ou d'inspecter la mine ou les sièges d'extraction; ni

c) à une condition de déchéance en cas de faillite du locataire ou de prise en exécution du droit du preneur à bail s'il est contenu dans

(i) un bail de terres agricoles ou de pâturages,

(ii) un bail minier,

(iii) un bail d'une maison louée comme maison d'habitation avec l'usage des meubles, livres, oeuvres d'art ou autres choses n'ayant pas la nature d'objets fixés à demeure, ou

(iv) un bail de bien-fonds pour lequel les qualités personnelles du locataire revêtent une importance aux fins de conservation de la valeur ou du caractère du bien, ou en raison du voisinage du propriétaire ou de toute personne titulaire d'un droit de son chef.

14(10) Si l'endroit où se trouve le locataire ne peut être déterminé après enquête raisonnable ou si le locataire se soustrait à la signification, l'avis visé au paragraphe (1) peut être signifié au locataire en le laissant à son lieu de résidence, entre les mains de toute personne adulte responsable du lieu à l'époque considérée et, si les locaux sont inoccupés, l'avis peut être signifié par voie d'affichage à un endroit bien en vue sur une partie des lieux loués.

S.R., c.126, art.14.

15 Lorsqu'un propriétaire procède par voie d'action ou autrement pour faire valoir un droit de reprise de possession ou une déchéance en vertu d'un engagement, d'une clause ou d'une stipulation d'un bail ou en cas de non-paiement du loyer, le tribunal peut, à la requête d'une personne revendiquant, à titre de sous-locataire, tout droit de

landlord's action if any, or in any action brought or summary application made to the Court by such person for that purpose, may make an order vesting for the whole term of the lease or any less term the property comprised in the lease, or any part thereof, in any person entitled as subtenant to any estate or interest in such property upon such conditions, as to execution of any deed or other document, payment of rent, costs, expenses, damages, compensation, giving security or otherwise, as the Court in the circumstances of each case thinks fit, but in no case shall the subtenant be entitled to require a lease to be granted to him for any longer term than he had under his original sublease.

R.S., c.126, s.15.

16 Where a landlord is proceeding by action to enforce a right of re-entry or forfeiture under any covenant, proviso or stipulation in a lease, every person claiming any right, title or interest in the demised premises under the lease, if it be known to the landlord that he claims such right or interest, or if the instrument under which he claims is registered in the registry office of the county wherein the demised premises are situate, shall be made a party to the action.

R.S., c.126, s.16.

17 Where the actual waiver by a lessor or the persons deriving title under him of the benefit of any covenant or condition in a lease is proved to have taken place in a particular instance, such waiver shall not, unless a contrary intention appears, be deemed to extend to any instance, or to any breach of covenant or condition save that to which such waiver specially relates, nor operate as a general waiver of the benefit of any such covenant or condition.

R.S., c.126, s.17.

COVENANT TO PAY TAXES

18(1) Unless it is otherwise expressly provided in the lease a covenant by a tenant for payment of taxes shall not be deemed to be an obligation to pay taxes assessed for local improvements, or drainage or irrigation rates.

18(2) Where taxes payable by a landlord in any year on non-residential property under lease, licence or permit to

tenure ou autre droit sur le bien compris dans le bail ou sur toute partie de ce bien, soit dans l'action du propriétaire, s'il en a engagée une, soit dans une action intentée ou sur demande sommaire faite à cette fin au tribunal par cette personne, rendre une ordonnance attribuant le bien, pendant la totalité de la durée du bail ou toute durée inférieure, à toute personne ayant droit à titre de sous-locataire à tout droit de tenure ou autre droit sur ce bien selon les modalités, en matière de passation de tout acte scellé ou autre document, paiement de loyer, frais et dépens, dommages-intérêts, compensation, dépôt de garantie, ou autre chose, que le tribunal juge opportunes en l'espèce, mais le sous-locataire ne peut en aucun cas avoir le droit d'exiger qu'un bail lui soit accordé pour une durée supérieure à celui de son sous-bail original.

S.R., c.126, art.15.

16 Lorsqu'un propriétaire procède par voie d'action pour faire valoir un droit de reprise de possession ou une déchéance en vertu d'un engagement, d'une clause ou d'une stipulation d'un bail, toute personne qui revendique un droit, un titre ou un intérêt sur les lieux loués aux termes du bail doit devenir une partie à l'action si le propriétaire est au courant de sa revendication ou si l'instrument sur lequel elle fonde sa revendication est enregistré au bureau de l'enregistrement du comté où se trouvent les lieux loués.

S.R., c.126, art.16.

17 Lorsqu'il est prouvé qu'un donneur à bail ou les personnes titulaires d'un titre de son chef ont effectivement renoncé au bénéfice d'un engagement ou d'une condition en une certaine occasion, cette renonciation, sauf intention contraire évidente, n'est pas réputée s'appliquer à toute occasion ou à toute violation d'un engagement ou d'une condition, à l'exception de l'engagement ou de la condition que vise spécialement la renonciation, ni valoir renonciation générale au bénéfice de cet engagement ou de cette condition.

S.R., c.126, art.17.

ENGAGEMENT D'ACQUITTER LES IMPÔTS ET TAXES

18(1) Sauf disposition contraire expresse du bail, l'engagement pris par un locataire d'acquitter les impôts et taxes n'est pas réputé une obligation de payer les impôts établis aux fins d'améliorations locales ou les taxes de drainage ou d'irrigation.

18(2) Lorsque le montant des impôts et taxes payables au cours d'une année quelconque par un propriétaire au ti-

a tenant exceed the taxes payable in the base taxation year, the landlord may, notwithstanding any terms to the contrary contained in the lease, licence or permit, add to the annual rent for the current year fixed in the lease, licence or permit for the non-residential property an amount being the difference between the taxes payable in the base taxation year on or applicable to the non-residential property and the taxes payable in the current taxation year on or applicable to the non-residential property and the tenant shall pay such amount in addition to the annual rent fixed for the current year in the lease, licence or permit.

18(3) Where taxes payable by a landlord in any year on non-residential property under lease, licence or permit to a tenant are less than the amount payable in the base taxation year, the landlord shall, notwithstanding any terms to the contrary contained in the lease, licence or permit, decrease the annual rent fixed for that year in the lease, licence or permit for the non-residential property in an amount being the difference between the taxes payable in the base taxation year on or applicable to the non-residential property and the taxes payable in the current taxation year on or applicable to the non-residential property.

18(4) Subsections (2) and (3) apply only with respect to leases, licences or permits executed before January 1, 1984 and, for the purposes of subsections (2) and (3), the base taxation year is the year 1982.

18(5) Where there is more than one tenant under subsection (2) or (3), the amount of the increase or decrease in the annual rent of each tenant shall be equal to the portion of the increase or decrease in taxes attributable to that part of the non-residential property used or occupied by such tenant and to the improvements made by such tenant.

18(6) Where rent is increased or decreased pursuant to subsection (2) or (3), the landlord shall give notice in writing of the increase or decrease in rent to the tenant not later than ninety days before the date stated in the notice as the date on which the landlord intends to change the rent.

tre de biens non résidentiels cédés à un locataire en vertu d'un bail, d'un permis ou d'une autorisation excède le montant des impôts et taxes payables pour l'année d'imposition de base, le propriétaire peut, nonobstant toute clause contraire contenue dans le bail, le permis ou l'autorisation, ajouter au loyer annuel fixé pour l'année courante dans le bail, le permis ou l'autorisation pour les biens non résidentiels, un montant égal à la différence entre les impôts et taxes payables de l'année d'imposition de base sur les biens non résidentiels ou à leur titre et les impôts et taxes payables de l'année d'imposition courante sur les biens non résidentiels ou à leur titre; le locataire doit payer ce montant en sus du loyer annuel fixé pour l'année courante dans le bail, le permis ou l'autorisation.

18(3) Lorsque le montant des impôts et taxes payables au cours d'une année quelconque par un propriétaire au titre de biens non résidentiels cédés à un locataire en vertu d'un bail, d'un permis ou d'une autorisation est inférieur au montant des impôts et taxes payables pour l'année d'imposition de base, le propriétaire doit, nonobstant toute clause contraire contenue dans le bail, le permis ou l'autorisation, diminuer le loyer annuel fixé pour cette année dans le bail, le permis ou l'autorisation pour les biens résidentiels d'un montant égal à la différence entre les impôts et taxes payables de l'année d'imposition de base sur les biens non résidentiels ou à leur titre et les impôts et taxes payables de l'année d'imposition courante sur les biens non résidentiels ou à leur titre.

18(4) Les paragraphes (2) et (3) s'appliquent aux baux, permis ou autorisations signés avant le 1^{er} janvier 1984 et, aux fins de ces paragraphes, l'année d'imposition de base est l'année 1982.

18(5) Lorsqu'il y a plus d'un locataire visé par le paragraphe (2) ou (3), le montant de l'augmentation ou de la diminution du loyer annuel de chaque locataire est égal à la fraction de l'augmentation ou de la diminution des impôts et taxes correspondant à la partie des biens non résidentiels qu'il utilise ou occupe et aux améliorations qu'il a effectuées.

18(6) Le propriétaire doit aviser par écrit le locataire de l'augmentation ou de la diminution du loyer visée au paragraphe (2) ou (3), au moins quatre vingt-dix jours avant la date à laquelle le propriétaire à l'intention de changer le loyer et qui est indiquée dans l'avis.

18(7) A notice may be given to a tenant under subsection (6) by

- (a) giving it to the tenant personally,
- (b) giving it to an agent or employee of the tenant upon the premises,
- (c) posting it in a conspicuous place upon some part of the premises, or
- (d) sending it by registered mail to the tenant, in which case it is deemed to have been given on the third day after the date of mailing.

18(8) Where a landlord or tenant fails to comply with this section, the tenant or landlord may make application to a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick in the judicial district in which the non-residential property is located for an order directing the landlord or tenant to comply with this section.

18(9) In this section, "non-residential property" means non-residential property as defined in the *Assessment Act*.

R.S., c.126, s.18; 1983, c.44, s.1; 1984, c.47, s.1.

NOTICES TO TERMINATE TENANCIES

19(1) Subject to any express agreement to the contrary, sufficient notice to quit shall be deemed to have been given if there is given,

- (a) in the case of a weekly tenancy, a week's notice ending with the week,
- (b) in the case of a monthly tenancy, a month's notice ending with the month,
- (c) in the case of a tenancy from year to year, three months notice ending, in the case of a tenancy originally from year to year, with an anniversary of the last day of the first year thereof, and in the case of all other tenancies from year to year, with an anniversary of the last day of the original tenancy,

but in the case of an agricultural lease, not less than six months' notice to quit shall be given.

19(2) In case a tenant, upon the determination of his lease, whether created by writing or by parol, remains in

18(7) Un avis peut être donné à un locataire en vertu du paragraphe (6)

- a) en le remettant personnellement au locataire,
- b) en le remettant à un représentant ou employé du locataire sur les lieux,
- c) en l'affichant sur les lieux à un endroit bien en vue, ou
- d) en l'envoyant par courrier recommandé au locataire, auquel cas l'avis est réputé avoir été donné le troisième jour après la mise à la poste.

18(8) Lorsqu'un propriétaire ou un locataire omet de se conformer au présent article, le locataire ou le propriétaire peut demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick siégeant dans la circonscription judiciaire dans laquelle les biens non résidentiels sont situés, de rendre une ordonnance enjoignant au propriétaire ou au locataire de se conformer au présent article.

18(9) Dans le présent article, « biens non résidentiels » désigne des biens non résidentiels selon la définition qu'en donne la *Loi sur l'évaluation*.

S.R., c.126, art.18; 1983, c.44, art.1; 1984, c.47, art.1.

AVIS DE RÉSILIATION DE LA LOCATION

19(1) Sous réserve de toute convention expresse contraire, un avis de congé suffisant est réputé avoir été donné s'il est donné,

- a) dans le cas d'une location à la semaine, un avis de congé d'une semaine se terminant avec la semaine,
- b) dans le cas d'une location au mois, un avis de congé d'un mois se terminant avec le mois,
- c) dans le cas d'une location à l'année, un avis de congé de trois mois se terminant, dans le cas d'une location originairement à l'année, le jour anniversaire du dernier jour de la première année de cette location, et, dans le cas de toutes les autres locations à l'année, le jour anniversaire du dernier jour de la location originale,

cependant, l'avis de congé doit être au moins de six mois dans le cas d'un bail rural.

19(2) Dans le cas où un locataire, à l'expiration de son bail, que ce dernier ait été créé par écrit ou verbalement,

possession with the consent, express or implied, of the landlord, he shall be deemed to be holding subject to the terms of the lease, so far as they are applicable.

19(3) In case the tenancy created by the lease was neither a weekly nor a monthly tenancy nor a tenancy from year to year, the overholding tenant shall be deemed to be holding as a tenant from year to year.

R.S., c.126, s.19.

DISTRESS FOR RENT

20 Where any rent is payable or reserved by virtue of any deed, transfer or other assurance, or by will, and there exists no express right of distress for the recovery thereof, the person entitled to receive the rent shall have the same right of distress for the recovery thereof as if the same were rent reserved upon lease.

R.S., c.126, s.20.

21 Upon the determination of a lease the person entitled as landlord to receive any rent made payable thereby may at any time

- (a) within six months next after the determination of the lease,
- (b) within such six months during the continuance of the landlord's interest, and
- (c) within such six months during the possession of the tenant from whom the rent became due,

distrain for any rent due and in arrear in the same manner as he might have done if the lease were not determined.

R.S., c.126, s.21.

22 A person entitled to any rent or land for the life of another may recover by action or distress the rent due and owing at the time of the death of the person for whose life such rent or land depended as he might have done if the person by whose death the estate in such rent or land determined had continued in life.

R.S., c.126, s.22.

demeure en possession avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, il est réputé demeurer en possession sous réserve des modalités du bail, dans la mesure où ces dernières sont applicables.

19(3) Dans le cas où la location créée par le bail n'était ni à la semaine, ni au mois, ni à l'année, le locataire qui se maintient dans les lieux est réputé se maintenir comme locataire à l'année.

S.R., c.126, art.19.

SAISIE EN CAS DE NON-PAIEMENT DU LOYER

20 Lorsque tout loyer est payable ou prévu par un acte scellé, transfert, ou toute autre cession ou par testament et qu'il n'existe aucun droit exprès de saisie pour son recouvrement, la personne qui est en droit de recevoir le loyer possède le même droit de saisie pour son recouvrement que si ce loyer était un loyer prévu dans le bail.

S.R., c.126, art.20.

21 À l'extinction d'un bail, la personne autorisée, à titre de propriétaire, à recevoir tout loyer que l'extinction rend exigible peut, en tout temps

- a) dans les six mois qui suivent l'extinction du bail,
- b) dans ces six mois pendant que le droit du propriétaire se poursuit, et
- c) dans ces six mois pendant que se poursuit le maintien dans les lieux du locataire débiteur du loyer,

opérer une saisie pour tout loyer échu et en retard de la même manière qu'il aurait pu le faire si le bail n'était pas éteint.

S.R., c.126, art.21.

22 Une personne ayant droit à un loyer ou à un bien-fonds pendant la durée de la vie d'une autre personne peut, par voie d'action ou de saisie, recouvrer le loyer dû et exigible à la date du décès de la personne dont la vie conditionne ce loyer ou ce bien-fonds comme elle aurait pu le faire si la personne dont le décès a provoqué l'extinction du droit sur ce loyer ou bien-fonds était demeurée en vie.

S.R., c.126, art.22.

23(1) No person shall take under distress more goods than are reasonably sufficient to satisfy the rent in arrear and the costs of the distress.

23(2) Where chattels are distrained for rent due, the person making the distress shall not be liable to any action for excessive distress, if within seven days after the making of the distress he abandons the excess and thereafter holds under the distress no more chattels than are reasonably necessary to satisfy the rent due with the costs of the distress.

R.S., c.126, s.23.

24 No distress for rent shall be made at any time in the interval between six o'clock in the afternoon and eight o'clock in the following morning.

R.S., c.126, s.24.

PROPERTY LIABLE TO DISTRESS

25 Save as herein otherwise provided, goods or chattels that are not at the time of the distress upon the premises in respect of which the rent distrained for is due shall not be distrained for rent.

R.S., c.126, s.25.

26 The landlord may take under a distress for rent any horses, cattle, sheep, swine, poultry, fowl, livestock, and other domestic animals that are grazing, pasturing or feeding upon any highway or road allowance, or upon any way belonging or appertaining to the premises in respect of which the rent distrained for is payable.

R.S., c.126, s.26.

27 Where a tenant of land held under any kind of tenancy, under which rent is payable, fraudulently or clandestinely removes or causes to be removed from the land so held by him, at a time when there are any arrears of rent payable in respect thereof that are recoverable by distress, any goods or chattels liable to such distress with intent to prevent the landlord from distraining the same for arrears of rent so payable, the landlord or any person by him duly authorized may, within thirty days next after such removal, take and seize as a distress for such arrears any goods and chattels so removed, wherever the same are found, except any such goods and chattels that have been sold or mortgaged for valuable consideration before the seizure to a person not having notice of the fraudulent or clandestine removal, and may sell or otherwise dispose of the goods and chattels so taken in such manner as if the

23(1) Nul ne doit prendre, en vertu d'une saisie, une quantité d'objets supérieure à celle qui est raisonnablement suffisante pour acquitter les arriérés de loyer et les frais de saisie.

23(2) Lorsque des biens personnels sont saisis pour un loyer échu, la personne qui procède à la saisie ne peut faire l'objet d'une action pour saisie excessive si, dans les sept jours de cette saisie, elle abandonne l'excédent et ne conserve ensuite en vertu de la saisie que les choses raisonnablement nécessaires pour acquitter le loyer échu et les frais de saisie.

S.R., c.126, art.23.

24 Il ne peut en aucun cas être procédé à une saisie pour loyer échu entre six heures du soir et huit heures du matin.

S.R., c.126, art.24.

BIENS SUSCEPTIBLES DE SAISIE

25 Sauf disposition contraire de la présente loi, ne peuvent être saisis pour loyer échu les biens personnels qui ne se trouvent pas, au moment de la saisie, sur les lieux à raison desquels est exigible le loyer donnant lieu à la saisie.

S.R., c.126, art.25.

26 Le propriétaire peut prendre en vertu d'une saisie pour loyer échu les chevaux, bovins, ovins, porcins, volailles, oiseaux, cheptel et autres animaux domestiques qui paissent, pâturent ou se nourrissent sur toute emprise de route ou de chemin, ou sur toute voie faisant partie ou dépendant des lieux pour lesquels est exigible le loyer qui fait l'objet de la saisie.

S.R., c.126, art.26.

27 Lorsque le locataire d'un bien-fonds détenu en vertu de n'importe quelle sorte de location aux termes de laquelle un loyer est payable enlève ou fait enlever frauduleusement ou clandestinement du bien-fonds qu'il détient ainsi, à une date à laquelle il existe des arriérés de loyer payables à l'égard du bien-fonds, et recouvrables par saisie, tous biens personnels susceptibles d'une telle saisie, dans l'intention d'empêcher le propriétaire de les saisir pour les arriérés de loyer exigibles, le propriétaire ou toute personne dûment autorisée par lui peut, dans les trente jours de cet enlèvement, prendre et saisir en compensation de ces arriérés tous les biens personnels ainsi enlevés où qu'ils soient, à l'exception de ceux qui ont été vendus ou hypothéqués moyennant contrepartie valable avant la saisie à une personne n'ayant pas connaissance de l'enlèvement frauduleux ou clandestin, et vendre et aliéner de

same had actually been distrained by the landlord for arrears of rent upon the premises from which the same had been so removed.

R.S., c.126, s.27.

28(1) Every person lawfully charged with the duty of executing a warrant of distress for rent, who has reason to believe that any goods or chattels have been fraudulently or clandestinely removed for the purpose of preventing the landlord from distraining the same, and that the said goods are in any building, yard, enclosure or place in such circumstances as to prevent them from being taken or seized as a distress for arrears of rent, shall be entitled at any time between eight o'clock in the morning and six o'clock in the afternoon to enter into and upon the building, yard, enclosure or place and every part thereof for the purpose of searching for any goods and chattels so removed and to seize any such goods and chattels there found for arrears of rent as he might have done if they were in an open field or place upon the premises from which they were removed, and for that purpose to obtain entry upon and access to the premises by breaking or removing any doors or any locks or other fastenings whereby such entry and access is hindered.

28(2) In case any person encounters any resistance in doing any of the acts and things that he is authorized by subsection (1) to do, he may call upon any peace officer to assist him in overcoming that resistance, and such person in the presence of a peace officer and the peace officer are each empowered to use such force as is reasonably necessary for the purpose of overcoming that resistance.

R.S., c.126, s.28.

29 A tenant and every other person who fraudulently or clandestinely removes any goods and chattels for the purpose of preventing the landlord from distraining the same for arrears of rent, and every person who wilfully and knowingly aids or assists him in so doing or in concealing any goods or chattels so removed, is liable to the landlord for double the value of the said goods which amount shall be recoverable by action in any court of competent jurisdiction.

R.S., c.126, s.29.

30 A landlord may take under a distress for rent any sheaves or cocks of grain, or grain loose, or in the straw,

toute autre façon les biens personnels ainsi saisis de la manière que si ces derniers avaient été effectivement saisis par le propriétaire en compensation des arriérés de loyer sur les lieux d'où ils avaient été ainsi enlevés.

S.R., c.126, art.27.

28(1) Toute personne qui est légalement chargée de l'obligation d'exécuter un mandat de saisie pour loyer impayé et qui a des raisons de croire que des biens personnels ont été frauduleusement ou clandestinement enlevés afin d'empêcher le propriétaire de les saisir et que ces biens se trouvent dans tout bâtiment, toute cour, toute enceinte ou tout endroit dans des circonstances empêchant leur prise ou leur saisie pour arriérés de loyer, a le droit, entre huit heures du matin et six heures du soir, de pénétrer dans le bâtiment, la cour, l'enceinte ou l'endroit ou dans toute partie de ceux-ci afin de chercher les biens personnels ainsi enlevés et de saisir ceux qui y sont découverts aux fins de paiement des arriérés de loyer, comme elle aurait pu le faire s'ils s'étaient trouvés dans un champ ou un endroit faisant partie des lieux d'où ils ont été enlevés, et d'obtenir à cette fin le droit d'entrée dans les lieux ou d'y avoir accès en forçant ou en enlevant les portes, serrures et autres attaches entravant cette entrée ou cet accès.

28(2) Dans le cas où une personne rencontre une résistance dans l'exécution des actes et choses que le paragraphe (1) lui donne l'autorisation d'exécuter, elle peut demander à tout agent de la paix de l'aider à vaincre cette résistance et cette personne en présence d'un agent de la paix et ce dernier ont chacun le pouvoir d'employer la force qui est raisonnablement nécessaire à cette fin.

S.R., c.126, art.28.

29 Tout locataire et toute autre personne qui enlève clandestinement ou frauduleusement des biens personnels afin d'empêcher le propriétaire de les saisir pour arriérés de loyer et toute personne qui prête délibérément ou sciemment son aide ou son concours pour enlever ces biens ou pour les dissimuler est redevable au propriétaire du double de la valeur desdits biens, lequel montant est recouvrable par voie d'action intentée devant tout tribunal compétent.

S.R., c.126, art.29.

30 Un propriétaire peut prendre en vertu d'une saisie pour loyer impayé les gerbes ou meules de céréales ou cé-

or hay, lying or being in any barn or granary or otherwise upon any part of the land charged with such rent.

R.S., c.126, s.30.

31 A landlord may take growing crops as a distress for rent.

R.S., c.126, s.31.

32(1) A landlord who takes growing crops as a distress for rent, may cut, gather, cure, thresh, carry and lay up the same, when ripe, in the barns or other proper place on the demised premises, and if there is no barn or proper place on the demised premises, then in any other barn or proper place that the landlord hires or otherwise procures for that purpose as near as may be to the premises, and may in convenient time sell or otherwise dispose of the same towards satisfaction for the rent for which such distress is made, and of the charge of such distress and sale in the same manner as other goods and chattels may be seized, distrained and disposed of; and the appraisalment thereof shall be taken when cut, gathered, made, cured or threshed, as the case may be, and not before.

32(2) Notice of the place where the goods and chattels so distrained are lodged or deposited shall, within one week after the lodging or depositing thereof, be given to the tenant or left at his last place of abode.

32(3) If, after a distress of growing crops so taken for arrears of rent, and at any time before the same are ripe and cut, cured, threshed or gathered, the tenant pays to the landlord for whom the distress is taken the whole rent then in arrear, with the full costs and charges of making such distress and occasioned thereby, then, upon such payment or lawful tender thereof, the distress shall cease.

R.S., c.126, s.32.

33(1) Notwithstanding the provisions of section 32, where growing crops are distrained for rent they may, at the option of the landlord, be advertised and sold in the same manner as other goods, and it shall not be necessary for the landlord to reap, thresh, gather or market the same.

33(2) Any person purchasing growing crops at such sale shall be liable for the rent of the land, upon which the same are growing at the time of the sale, from such time until the same are removed, unless the rent has been paid

réales battues ou sur tige, ou le foin se trouvant dans toute grange ou tout grenier ou tout autre endroit du bien-fonds grevé par ce loyer.

S.R., c.126, art.30.

31 Un propriétaire peut saisir des récoltes sur pied pour loyer impayé.

S.R., c.126, art.31.

32(1) Un propriétaire qui saisit des récoltes sur pied pour loyer impayé peut les couper, ramasser, sécher, battre, transporter et stocker lorsqu'elles arrivent à maturité dans les granges ou tous autres endroits appropriés situés sur les lieux loués et, s'il n'existe aucune grange ni aucun autre endroit sur ces lieux, dans toute autre grange ou tout autre endroit approprié que le propriétaire loue ou obtient de toute autre façon à cet effet aussi près que possible des lieux, et il peut, au moment opportun, les vendre ou les aliéner de toute autre façon en vue d'obtenir paiement du loyer impayé qui a donné lieu à la saisie ainsi que des frais de saisie et de vente de la même manière qu'il est possible de saisir et d'aliéner d'autres biens personnels; et l'évaluation de ces récoltes doit avoir lieu une fois qu'elles sont coupées, ramassées, faites, séchées ou battues, selon le cas, et non auparavant.

32(2) Avis de l'endroit où sont placés ou déposés les biens personnels saisis doit être donné au locataire ou laissé à son dernier lieu de domicile dans la semaine qui suit leur placement ou dépôt.

32(3) Si, après qu'une saisie de récoltes sur pied a ainsi été effectuée pour des arriérés de loyer et à tout moment avant qu'elles arrivent à maturité et soient coupées, séchées, battues ou ramassées, le locataire paye au propriétaire pour lequel il est procédé à la saisie la totalité des arriérés de loyer ainsi que tous les frais que la saisie a entraînés, la saisie prend fin sur paiement ou offre régulière de paiement de ces sommes.

S.R., c.126, art.32.

33(1) Nonobstant les dispositions de l'article 32, lorsque des récoltes sur pied font l'objet d'une saisie pour loyer impayé, elles peuvent, au choix du propriétaire, être annoncées et vendues de la même manière que d'autres objets, et le propriétaire n'est pas tenu de les moissonner, battre, ramasser ou mettre sur le marché.

33(2) Quiconque achète des récoltes sur pied lors d'une telle vente est redevable du loyer du bien-fonds sur lequel poussent les récoltes à la date de la vente, à partir de cette date jusqu'à ce que ces récoltes soient enlevées, à moins

or has been collected by the landlord, or has been otherwise satisfied, and the rent shall, as nearly as may be, be the same as that which the tenant whose goods were sold was to pay, having regard to the quantity of land, and to the time during which the purchaser occupies it.

R.S., c.126, s.33.

34(1) In this section

“collateral” means personal property in which a security interest has been taken;

“perfected” has the same meaning as in the *Personal Property Security Act*;

“proceeds” means proceeds as defined in the *Personal Property Security Act*;

“purchase money security interest” means

(a) a security interest taken in collateral to the extent that it secures payment of all or part of its purchase price and the credit charges for the purchase, and

(b) a security interest taken in collateral by a person who gives value for the purpose of enabling the tenant to acquire rights in the collateral, to the extent that the value is applied to acquire the rights, and value includes interest, credit costs and other charges payable,

but does not include an interest of a lessor under a transaction of sale by and lease back to the seller;

“security interest” means an interest in personal property that secures payment or performance of an obligation.

34(1.1) A landlord shall not distrain for rent the personal property of a person except that of the tenant, but this restriction does not apply where the personal property is claimed by a person other than the tenant

(a) by virtue of any purchase, gift, transfer or assignment from the tenant, whether absolute or in trust,

(b) who is the wife, husband, daughter, son, daughter-in-law or son-in-law of the tenant, or by any other relative of the tenant, if the other relative lives on

que le loyer n’ait été payé ou perçu par le propriétaire, ou réglé de toute autre façon, et ce loyer doit être, autant que possible, identique à celui que le locataire dont les biens ont été vendus devait payer, compte tenu de la surface du bien-fonds et de la date à laquelle l’acheteur l’occupe.

S.R., c.126, art.33.

34(1) Dans le présent article

« bien grevé » désigne un bien personnel sur lequel une sûreté a été prise;

« parfait » a le même sens que celui utilisé dans la *Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels*;

« produit » a le sens défini dans la *Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels*;

« sûreté » désigne un intérêt sur un bien personnel qui garantit le paiement ou l’exécution d’une obligation;

« sûreté en garantie du prix d’achat » désigne

a) une sûreté prise sur un bien grevé dans la mesure où elle garantit intégralement ou partiellement son prix d’achat et le prix demandé du crédit pour l’achat, et

b) une sûreté prise sur un bien grevé par une personne qui fournit une contrepartie afin de permettre au locataire d’acquérir des droits sur le bien grevé, dans la mesure où la contrepartie est utilisée à cette fin et contrepartie s’entend également des intérêts, coûts du crédit et autres charges payables,

mais à l’exclusion d’un intérêt d’un bailleur en vertu d’une opération de vente par le vendeur et de bail après vente au même vendeur.

34(1.1) Un propriétaire ne peut pas effectuer une saisie pour loyer impayé sur les biens personnels d’une personne autres que ceux du locataire, mais cette restriction ne s’applique pas lorsque les biens personnels sont revendiqués par une personne autre que le locataire

a) en vertu de tout achat, don, transfert ou cession de la part du locataire, que ce soit à titre absolu ou en fiducie,

b) qui est le conjoint, la fille, le fils, la belle-fille ou le beau-fils du locataire ou par tout autre parent du locataire si, en qualité de membre de la famille du loca-

the premises in respect of which the rent distrained for is payable as a member of the tenant's household,

(c) where the personal property has been exchanged between the tenant and another person, or has been borrowed by the one from the other, for the purpose of defeating the claim of or the right of distress by the landlord, or

(d) who is a subtenant subject to the provisions hereinafter set forth.

34(1.2) A landlord's distress has priority over a security interest in the goods of the tenant other than a purchase money security interest in goods or proceeds of those goods that is perfected at the date of distress.

34(1.3) A landlord's distress has priority over the interest of a judgment creditor of the tenant under sections 2.1 to 2.5 of the *Creditors Relief Act*.

34(2) If a superior landlord levies a distress on any furniture, goods, or chattels of a lodger for any rent due and in arrear to such superior landlord by his immediate tenant, such lodger may

(a) serve such superior landlord, or the bailiff or other person employed by him to levy such distress, with a declaration in writing made by such lodger, setting forth that such immediate tenant has no right of property or beneficial interest in the furniture, goods or chattels so distrained or threatened to be distrained upon, and that such furniture, goods or chattels are the property of the lodger, and also setting forth what amount by way of rent, board or otherwise is due from the lodger to his immediate landlord, and to such declaration shall be annexed a correct inventory of the furniture, goods and chattels referred to therein;

(b) pay to the superior landlord, or to the bailiff or other person employed by him, the amount, if any, so due by him, or so much thereof as is sufficient to discharge the claim of the superior landlord, and any such payment made by a lodger shall be deemed a valid payment on account of any rent or board due from him to his immediate landlord.

34(3) Where after being served with such declaration and inventory and after the lodger has paid or tendered the amount of any that such lodger is herein authorized to pay, the superior landlord, bailiff or other person proceeds with

taire, il vit sur les lieux à raison desquels est exigible le loyer qui donne lieu à la saisie,

c) lorsque les biens personnels ont été échangés entre le locataire et un tiers ou que l'un d'eux a empruntés à l'autre afin de faire échec à la demande ou au droit de saisie du propriétaire, ou

d) qui est le sous-locataire soumis aux dispositions mentionnées ci-après.

34(1.2) Une saisie du propriétaire prime une sûreté sur des objets appartenant au locataire autre que la sûreté en garantie du prix d'achat sur ces objets ou sur leur produit qui est parfaite à la date de la saisie.

34(1.3) Une saisie du propriétaire prime l'intérêt d'un créancier sur jugement du locataire en vertu des articles 2.1 à 2.5 de la *Loi sur le désintéressement des créanciers*.

34(2) Si un propriétaire principal effectue une saisie sur des meubles ou biens personnels d'un locataire en meublé en cas de non-paiement de tout loyer en retard qui lui est dû par son locataire immédiat, ce locataire en meublé peut

a) signifier au propriétaire principal, à l'huissier ou à toute autre personne que ce propriétaire emploie pour opérer cette saisie une déclaration écrite faite de sa main, établissant que le locataire immédiat ne possède aucun droit de propriété ni aucun droit à titre de bénéficiaire sur les meubles ou biens personnels saisis ou menacés de saisie mais qu'ils lui appartiennent, et indiquant également le montant qu'il doit à son propriétaire immédiat à titre de loyer ou de pension ou à tout autre titre, et il doit être annexé à cette déclaration un inventaire exact des meubles et biens personnels qui y sont visés;

b) verser au propriétaire principal ou à l'huissier ou à toute autre personne que ce propriétaire emploie le montant éventuel dont il est débiteur ou la fraction de ce montant qui suffit à éteindre la demande du propriétaire principal, et un tel paiement fait par un locataire en meublé est réputé constituer un paiement valable à valoir sur tout loyer ou toute pension qu'il doit à son propriétaire immédiat.

34(3) Est réputé coupable de saisie illégale le propriétaire principal, l'huissier ou toute autre personne qui procède à une saisie sur les meubles ou biens personnels du locataire en meublé après avoir reçu signification

a distress on the furniture, goods or chattels of the lodger, he shall be deemed guilty of an illegal distress.

34(4) Either the superior landlord or the lodger may apply to a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick, for an order declaring the right to such furniture, goods and chattels, and the judge shall inquire into the truth of such declaration and inventory, and shall make such order for recovery of the furniture, goods and chattels, or otherwise, as to him seems just.

34(5) In any action for damages for illegal distress brought against a superior landlord by a lodger the truth of the declaration and inventory may be inquired into.

34(6) Repealed: 1990, c.61, s.70.

R.S., c.126, s.34; 1954, c.51, s.1; 1979, c.41, s.72; 1980, c.32, s.16; 1990, c.61, s.70; 1993, c.36, s.7.

IMPOUNDING, APPRAISEMENT AND SALE

35(1) Any goods or chattels taken in distress for rent may be impounded or otherwise secured either upon the premises chargeable with the rent or some part thereof, or in some other suitable and convenient place situate within fifteen kilometres of the premises chargeable with the rent, and the same may be appraised, sold and disposed of upon the premises in which they are so impounded or secured.

35(2) It is lawful for any person to come and go to and from any place at which a distress for rent is so impounded and secured, to view, appraise, and buy and to carry off or remove the same on account of the purchaser thereof.

R.S., c.126, s.35; 1977, c.M-11.1, s.11.

36(1) Where any goods or chattels are distrained for rent and the tenant does not replevy the same within five days next after notice in writing of the distress, in the form prescribed by regulation setting out the cause of the taking together with an inventory of the goods so distrained, has been posted upon a conspicuous place at the premises in respect of which the rent is payable and in case the distress is impounded elsewhere, at the place of impoundment, then, after the expiration of the said five days, the person distraining shall cause the goods and chattels so distrained to be appraised by two appraisers.

de la déclaration et de l'inventaire et après que le locataire en meublé a payé ou offert de payer le montant, s'il en est, que la présente loi l'autorise à payer.

34(4) Le propriétaire principal ou le locataire en meublé peuvent demander au juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick de rendre une ordonnance déclarative du droit sur ces meubles et biens personnels, et le juge doit faire enquête sur l'exactitude de la déclaration et de l'inventaire et rendre l'ordonnance qu'il estime équitable aux fins de recouvrer ces meubles et biens personnels ou à toute autre fin.

34(5) Dans toute action en dommages-intérêts pour saisie illégale, introduite par un locataire en meublé à l'encontre d'un propriétaire principal, il peut être enquêté sur l'exactitude de la déclaration et de l'inventaire.

34(6) Abrogé : 1990, c.61, art.70.

S.R., c.126, art.34; 1954, c.51, art.1; 1979, c.41, art.72; 1980, c.32, art.16; 1990, c.61, art.70; 1993, c.36, art.7.

CONSIGNATION, ÉVALUATION ET VENTE

35(1) Tous les biens personnels saisis pour loyer impayé peuvent être consignés ou autrement mis en sûreté sur les lieux à raison desquels est dû le loyer ou sur une partie de ceux-ci ou dans un autre endroit convenable et approprié situé dans un rayon de quinze kilomètres des lieux pour lesquels le loyer est dû et ces biens peuvent être évalués, vendus et aliénés sur les lieux où ils sont consignés ou mis en sûreté.

35(2) Il est licite pour toute personne d'aller à tout endroit où sont consignés ou mis en sûreté les biens saisis pour loyer impayé et d'en revenir, afin de les examiner, de les évaluer, et de les acheter, et de les emporter ou de les enlever pour le compte de leur acheteur.

S.R., c.126, art.35; 1977, c.M-11.1, art.11.

36(1) Lorsque des biens personnels sont saisis pour non-paiement de loyer et que le locataire n'oppose pas une saisie-revendication dans les cinq jours de l'affichage d'un avis écrit de la saisie établi selon la formule que prescrit le règlement, en indiquant la cause et accompagné d'un inventaire des biens saisis, en un endroit bien en vue sur les lieux à raison desquels le loyer est exigible et, dans le cas où les biens saisis sont consignés ailleurs, au lieu de consignation, la personne qui a fait saisir ces biens doit alors, à l'expiration des cinq jours, les faire évaluer par deux experts.

36(2) Before making any appraisal the appraisers shall each be sworn to appraise the goods taken in distress truly, according to the best of their understanding, and a memorandum of the said oath shall be endorsed on the inventory.

R.S., c.126, s.36.

37 After the appraisal has been made, the person so distraining may by public auction or by private sale sell the goods and chattels so distrained for the best price that can be got for the same towards satisfaction of the rent for which the same were distrained, and of the costs of such distress, appraisal and sale, and shall hold the overplus, if any, for use of the person lawfully entitled thereto and pay the same over to him on demand.

R.S., c.126, s.37.

SET-OFF AGAINST RENT

38(1) A tenant may set-off against rent due a debt due to him by the landlord, in which case he shall give notice in writing of the claim of set-off in the form prescribed by regulation, which notice may be given before or after seizure.

38(2) Upon the giving of any such notice the landlord shall be entitled to distrain or to proceed with the distress, as the case may be, for the balance of the rent due after deducting the amount of the debt mentioned in the notice that is due and owing by the landlord to the tenant.

38(3) The notice may be served either personally upon the landlord or upon any other person authorized to receive the rent on his behalf or by leaving it with a grown-up person on and apparently residing in the premises occupied by the landlord or other person authorized to receive the rent.

38(4) No notice given under this section shall be rendered invalid for any want of form.

R.S., c.126, s.38.

DISTRAINABLE GOODS TAKEN ON EXECUTION

39(1) Goods or chattels lying or being in or upon any land leased for life or lives, or term of years, at will, or otherwise, are not liable to be taken by virtue of any execution issued out of The Court of Queen's Bench of New Brunswick or an inferior court on any pretence whatsoever, unless the party at whose suit the execution is sued out before the removal of such goods or chattels from the premises by virtue of such execution pays to the landlord

36(2) Avant de procéder à toute évaluation, les experts doivent chacun prêter le serment d'évaluer loyalement les biens saisis, au mieux de leur jugement, et il doit être fait mention du serment sur l'inventaire.

S.R., c.126, art.36.

37 Une fois l'évaluation effectuée, le saisissant peut vendre à l'encan ou par vente privée les biens personnels ainsi saisis au meilleur prix qui peut en être obtenu en vue de régler le loyer à raison duquel ils ont été saisis ainsi que les frais de saisie, d'évaluation et de vente, et détenir l'excédent éventuel à l'usage de la personne y ayant légalement droit et le lui verser si demande lui en est faite.

S.R., c.126, art.37.

COMPENSATION

38(1) Un locataire peut opposer en compensation à un loyer échu une créance qu'il a sur le propriétaire, auquel cas il doit donner un avis écrit de la demande en compensation, établi selon la formule que prescrit le règlement, lequel avis peut être donné avant ou après la saisie.

38(2) Une fois cet avis donné, le propriétaire a le droit de procéder à la saisie ou de la poursuivre, selon le cas, pour le solde du loyer échu après déduction du montant de la créance mentionnée dans l'avis, que le locataire possède sur le propriétaire.

38(3) L'avis peut être signifié à personne au propriétaire ou à toute autre personne autorisée à recevoir le loyer en son nom, ou en le remettant à une personne adulte se trouvant et résidant apparemment sur les lieux occupés par le propriétaire ou à toute autre personne autorisée à percevoir le loyer.

38(4) Un avis donné en application du présent article ne peut être frappé d'invalidité pour vice de forme.

S.R., c.126, art.38.

BIENS SAISSABLES PRIS EN VERTU D'UN BREF D'EXÉCUTION

39(1) Les biens personnels se trouvant dans ou sur un bien-fonds donné à bail pour la durée de la vie d'une ou de plusieurs personnes, pour une durée déterminée, à titre congéable ou autrement, ne peuvent sous aucun prétexte être saisis en vertu d'un bref d'exécution émanant de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick ou d'une cour inférieure, à moins que la partie à l'instance de laquelle le bref d'exécution est obtenu ne paye au proprié-

or his bailiff all money due for rent of the premises at the time of the taking of such goods or chattels by virtue of such execution if the arrears of rent do not amount to more than one year's rent.

39(2) If such arrears exceed one year's rent the party at whose suit such execution is sued out, on paying the landlord or his bailiff one year's rent, may proceed to execute his judgment.

39(3) The sheriff or other officer shall levy and pay to the execution creditor as well the money so paid for rent as the execution money.

R.S., c.126, s.39; 1979, c.41, s.72.

40 Where all or any part of the standing crops of the tenant of any land is seized and sold by a sheriff or other officer by virtue of a writ of execution such crops, so long as the same remain on the land, shall in default of sufficient distress of the goods and chattels of the tenant, be liable for the rent that may accrue and become due to the landlord after the seizure and sale and to the remedies by distress for recovery of such rent, and that notwithstanding any bargain and sale or assignment that may have been made or executed of such crops by the sheriff or other officer.

R.S., c.126, s.40.

WRONGFUL OR IRREGULAR DISTRESSES

41 Where a distress is made for any kind of rent due, and any irregularity shall afterwards be done by the person distraining, or by his agent, or if there has been an omission to make the appraisal under oath, the distress itself shall not therefore be deemed to be unlawful, nor the person making it be deemed a trespasser *ab initio*, but the person aggrieved by the irregularity may recover by action full satisfaction for the special damage sustained thereby.

R.S., c.126, s.41.

42(1) Subject to section 23, a distrainer who makes an excessive distress, or makes a distress wrongfully, shall be liable in damages to the owner of the goods or chattels distrained.

42(2) Where a distress and sale are made for rent pretended to be in arrear and due when, in truth, no rent is in arrear or due to the person distraining, or to the person in whose name or right such distress is made, the owner of

taire ou à son huissier, avant d'enlever ces biens personnels des lieux en vertu du bref d'exécution, toutes les sommes dues pour la location des lieux à la date de la saisie de ces biens en vertu du bref d'exécution si les arriérés de loyer ne dépassent pas une année.

39(2) Si les arriérés dépassent une année de loyer, la partie à l'instance de laquelle le bref d'exécution est obtenu peut faire exécuter son jugement après paiement d'une année de loyer au propriétaire ou à son huissier.

39(3) Le shérif ou tout autre fonctionnaire doit prélever et verser au créancier saisissant tant les sommes payées au titre du loyer que celles pour lesquelles le bref d'exécution a été décerné.

S.R., c.126, art.39; 1979, c.41, art.72.

40 Lorsque tout ou partie des récoltes sur pied du locataire d'un bien-fonds sont saisies et vendues par un shérif ou autre fonctionnaire en vertu d'un bref d'exécution, ces récoltes, aussi longtemps qu'elles restent sur le bien-fonds, doivent, à défaut de saisie suffisante des biens personnels du locataire, répondre du paiement du loyer qui arrive à échéance et est dû au propriétaire postérieurement à la saisie et à la vente et être assujetties aux recours par voie de saisie pour recouvrer ce loyer et ce, nonobstant toute vente (*bargain and sale*) ou toute cession portant sur ces récoltes que le shérif peut avoir faites ou passées.

S.R., c.126, art.40.

SAISIES ILLÉGALES OU IRRÉGULIÈRES

41 Lorsqu'il est procédé à une saisie pour toute sorte de loyer échu et que le saisissant ou son représentant commet par la suite une irrégularité ou que n'a pas été effectuée l'évaluation sous serment, la saisie elle-même ne doit pas alors être réputée illégale et le saisissant ne doit pas être réputé un contrevenant *ab initio*, mais la personne lésée par l'irrégularité peut par voie d'action, obtenir réparation intégrale des dommages particuliers subis de ce fait.

S.R., c.126, art.41.

42(1) Sous réserve des dispositions de l'article 23, un saisissant qui effectue une saisie excessive ou qui procède illégalement à une saisie s'expose à payer des dommages-intérêts au propriétaire des biens personnels saisis.

42(2) Lorsqu'il est procédé à une saisie et à une vente pour un loyer allégué en retard et échu alors que, en vérité, aucun loyer n'est en retard ni dû au saisissant ou à la personne au nom ou au titre de laquelle cette saisie est effec-

the goods or chattels distrained and sold, his executors or administrators shall be entitled, by action to be brought against the person so distraining, to recover full satisfaction for the damage sustained by the distress and sale.

R.S., c.126, s.42.

RIGHTS OF LANDLORD ON TENANT'S BANKRUPTCY

43(1) Where an order is made for the winding-up of an incorporated company, or a receiving order in bankruptcy or authorized assignment is made against or by a tenant, then the right of the landlord to distrain or realize his rent by distress ceases from and after the date of the assignment or order, and the assignee, trustee or liquidator is entitled to immediate possession of the property of the tenant; but in the distribution of the property of the tenant the assignee, trustee or liquidator shall pay to the landlord, in priority to all other debts, an amount not exceeding the value of the distrainable assets and restricted to the arrears of rent due during the period of three months next preceding and the costs of distress, if any, and the rent for the three months following the date of the assignment or order, and from thence so long as the assignee, trustee or liquidator retains possession of the premises, but any payment to be made to the landlord in respect of accelerated rent shall be credited against the amount payable by the assignee, trustee or liquidator for the period of his occupation.

43(2) Notwithstanding any provision, stipulation or agreement in any lease or agreement or the legal effect thereof, in case of an assignment for the general benefit of creditors, or in case an order is made for the winding-up of an incorporated company, or in case a receiving order in bankruptcy or authorized assignment has been made against or by a tenant, in any such case the assignee, trustee or liquidator may, at any time within three months thereafter for the purposes of the trust estate and before he has given notice of intention to surrender possession or disclaim, by notice in writing elect to retain the leased premises for the whole or any portion of the unexpired term and any renewal thereof, upon the terms of the lease and subject to the payment of the rent as provided by such lease or agreement, and he may upon payment to the landlord of all arrears of rent, assign the lease with rights of renewal, if any, to any person who will covenant to observe and perform its terms and agree to conduct upon the demised premises a trade or business that reasonably is not

tuée, le propriétaire des biens personnels saisis et vendus, ses exécuteurs testamentaires ou administrateurs ont le droit, par la voie d'une action intentée contre le saisissant, d'obtenir réparation intégrale des dommages subis du fait de la saisie et de la vente.

S.R., c.126, art.42.

DROITS DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE FAILLITE DU LOCATAIRE

43(1) Lorsqu'une ordonnance de mise en liquidation d'une compagnie constituée en corporation est rendue ou qu'une ordonnance de séquestre dans une faillite est rendue à l'encontre d'un locataire ou qu'une cession autorisée est faite par ce dernier, le droit que possède le propriétaire de saisir ou de réaliser son loyer par voie de saisie prend fin à partir de la date de la cession ou de l'ordonnance, et le cessionnaire, syndic ou liquidateur a droit à la possession immédiate des biens du locataire; mais le cessionnaire, syndic ou liquidateur doit, en procédant à la répartition des biens du locataire, verser au propriétaire, en priorité sur toutes les autres dettes, une somme ne dépassant pas la valeur des avoirs saisissables et limitée aux arriérés de loyers des trois mois immédiatement antérieurs et aux frais de saisie, s'il en est, ainsi qu'au loyer correspondant aux trois mois qui suivent la date de la cession ou de l'ordonnance, et ensuite aussi longtemps que le cessionnaire, syndic ou liquidateur reste en possession des lieux, mais tout paiement qui doit être fait au propriétaire relativement à un loyer immédiatement exigible doit être crédité sur le montant payable par le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur pour la période de son occupation.

43(2) Nonobstant toute disposition, stipulation ou convention contenue dans un bail ou une convention ou leur effet légal, dans le cas où est effectuée une cession dans l'intérêt général des créanciers, est rendue une ordonnance de mise en liquidation d'une compagnie constituée en corporation, a été rendue une ordonnance de séquestre dans une faillite à l'encontre d'un locataire ou a été effectuée par un locataire une cession autorisée, le cessionnaire, syndic ou liquidateur peut, à tout moment dans les trois mois qui suivent pour les besoins de l'actif en fiducie et avant d'avoir donné un avis d'intention de rétrocéder la possession du bail ou d'y renoncer, choisir, par avis par écrit, de conserver les lieux loués pendant la totalité ou une partie du terme non expiré et de tout renouvellement de ce terme, selon les modalités du bail et sous réserve du paiement du loyer prévu par ce bail ou cette convention et il peut, sur paiement au propriétaire de tous les arriérés de loyer, céder le bail et les droits de renouvellement, s'il en est, à toute personne qui s'engage à observer et appliquer

of a more objectionable or hazardous nature than that which was thereon conducted by the debtor, and who shall on application of the assignee, trustee or liquidator be approved by a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick as a person fit and proper to be put in possession of the leased premises.

R.S., c.126, s.43; 1979, c.41, s.72; 2005, c.13, s.7.

44(1) The assignee, trustee or liquidator has the further right at any time before so electing by notice in writing to the landlord, to surrender possession or disclaim any such lease, and his entry into possession of the leased premises and their occupation by him, while required for the purposes of the trust estate, shall not be deemed to be evidence of an intention on his part to elect to retain possession pursuant to the provisions of this section.

44(2) Where the assignor, or person against whom a receiving order has been made in bankruptcy, or a winding-up order has been made, being a lessee, had, before the making of the assignment or such order, demised by way of under-lease, approved or consented to in writing by the landlord, any premises and the assignee, trustee or liquidator surrenders, disclaims or elects to assign the lease the under-lessee shall, if he so elects in writing within three months of such assignment or order, stand in the same position with the landlord as though he were a direct lessee from the landlord but subject, except as to rental payable, to the same liabilities and obligations as the assignor, bankrupt or insolvent company was subject to under the lease at the date of the assignment or order, but the under-lessee shall in such event be required to covenant to pay to the landlord a rental not less than that payable by the under-lessee to the debtor, and if such last mentioned rental was greater than that payable by the debtor to the said landlord the under-lessee shall be required to covenant to pay to the landlord the like greater rental.

44(3) In the event of any dispute arising under this section such dispute shall be disposed of, upon summary application, by a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick.

R.S., c.126, s.44; 1979, c.41, s.72.

ces modalités et consent à exercer sur les lieux loués un commerce ou une activité qui, raisonnablement, n'est pas d'une nature plus répréhensible ou dangereuse que celui que le débiteur y exerçait, et qui est agréée par un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick, à la demande du cessionnaire, syndic ou liquidateur, comme étant une personne capable et convenable pouvant être mise en possession des lieux loués.

S.R., c.126, art.43; 1979, c.41, art.72; 2005, c.13, art.7.

44(1) Le cessionnaire, syndic ou liquidateur a en outre le droit, à tout moment avant d'exercer ce choix au moyen d'un avis par écrit au propriétaire, de rétrocéder la possession du bail ou d'y renoncer, et sa prise de possession des lieux loués et leur occupation par lui alors que les fins de l'actif en fiducie le requièrent ne sont pas réputées constituer la preuve de son intention de choisir d'en garder la possession conformément aux dispositions du présent article.

44(2) Lorsque le cédant ou la personne contre laquelle a été rendue une ordonnance de séquestre dans une faillite ou une ordonnance de liquidation, sont des preneurs à bail et avaient, avant que cette cession soit faite ou cette ordonnance rendue, transféré des lieux en sous-location à laquelle le propriétaire avait donné son approbation ou son consentement par écrit, et que le cessionnaire, syndic ou liquidateur rétrocède le bail, y renonce ou choisit de le céder, le sous-locataire se trouve, s'il en exerce l'option par écrit dans les six mois de la cession ou de l'ordonnance, dans la même position par rapport au propriétaire que s'il était son preneur à bail direct, tout en restant assujéti, sauf en ce qui concerne le loyer exigible, aux mêmes responsabilités et obligations que celles auxquelles étaient soumis le cédant, le failli ou la compagnie insolvable aux termes du bail à la date de la cession ou de l'ordonnance, mais le sous-locataire doit, dans ce cas, s'engager à payer au propriétaire un loyer non inférieur à celui que le sous-locataire devait payer au débiteur et, si ce dernier loyer est supérieur à celui que le débiteur payait au propriétaire, le sous-locataire est tenu de s'engager à payer au propriétaire ce loyer d'un montant supérieur.

44(3) Tout litige portant sur une question relevant du présent article doit être réglé par un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick sur demande sommaire.

S.R., c.126, art.44; 1979, c.41, art.72.

ATTORNMENT

45(1) Every attornment of a tenant of any land to a stranger claiming title to the estate of his landlord shall be absolutely null and void, and the possession of his landlord shall not be deemed to be changed, altered or affected by such attornment, but nothing herein shall vacate or affect an attornment made

(a) pursuant to and in consequence of a judgment or order of a Court, or

(b) with the privity and consent of the landlord.

45(2) Nothing herein contained shall alter, prejudice or affect any rights that a vendor, mortgagee or incumbrancee may now possess under any law or statute.

R.S., c.126, s.45.

46(1) Every grant or conveyance of any rent or of the reversion or remainder of any land shall be good and effectual without any attornment of the tenant of the land out of which such rent issues, or of the particular tenant upon whose particular estate any such reversion or remainder is expectant or depending.

46(2) A tenant shall not be prejudiced or damaged by the payment of rent to any grantor or by breach of any condition for non-payment of rent before notice to him of such grant by the grantee.

R.S., c.126, s.46.

RENEWALS OF LEASES

47(1) Where a lease is duly surrendered in order to be renewed, and a new lease is made and executed by the chief landlord, the new lease shall, without a surrender of all or any of the under-leases, be as good and valid as if all the under-leases derived thereout had been likewise surrendered at or before the time of taking of such new lease.

47(2) Every person in whom any estate for life, or lives, or for years, is from time to time vested by virtue of the new lease, shall be entitled to the rents, covenants and duties, and have like remedy for recovery thereof, and the under-lessees shall hold and enjoy the land in the respective under-leases comprised as if the original lease had been kept on foot and continued, and the chief landlord

RECONNAISSANCE

45(1) Toute reconnaissance par un locataire d'un bien-fonds, d'un étranger prétendant avoir un titre de propriété sur les biens de son propriétaire est absolument nulle et de nul effet et cette reconnaissance n'est pas réputée modifier ou changer la possession de son propriétaire ni y porter atteinte, mais rien dans la présente loi n'annule ni ne vise une reconnaissance faite

a) en conformité ou à la suite d'un jugement ou d'une ordonnance d'un tribunal, ou

b) au su du propriétaire et avec son consentement.

45(2) Nulle disposition de la présente loi ne modifie les droits qu'un vendeur, créancier hypothécaire ou titulaire d'une charge possède actuellement en vertu d'une règle de droit ou d'une loi ni ne leur porte préjudice ou atteinte.

S.R., c.126, art.45.

46(1) Les cessions ou transferts de tout loyer ou du droit de retour ou du droit réversible relativement à un bien-fonds sont bons et valables sans nécessité de reconnaissance par le locataire du bien-fonds dont provient ce loyer, ou par tout locataire immédiat sur le droit de tenure immédiat (particular estate) duquel ce droit de retour ou droit réversible est en expectative ou dépend.

46(2) Un locataire ne peut subir de préjudice ni de dommages du fait du paiement du loyer à tout cédant ou de la violation de toute condition en cas de non-paiement avant que le cessionnaire lui ait donné avis de cette cession.

S.R., c.126, art.46.

RENOUVELLEMENT DES BAUX

47(1) Lorsqu'un bail est dûment rétrocédé afin d'être renouvelé, et qu'un nouveau bail est conclu et signé par le propriétaire principal, le nouveau bail, sans qu'il soit nécessaire de rétrocéder l'ensemble ou l'une quelconque des sous-locations, est aussi bon et valable que si tous les sous-baux qui en dépendent avaient été identiquement rétrocédés au moment de la conclusion de ce nouveau bail ou avant cette date.

47(2) Toute personne à laquelle une location viagère ou à durée déterminée est à l'occasion dévolue en vertu du nouveau bail est en droit de percevoir les loyers et d'obtenir l'exécution des engagements et obligations et possède les mêmes recours pour le recouvrement des loyers et l'exécution de ces engagements et obligations; les sous-locataires détiennent le bien-fonds compris dans leurs

shall have and be entitled to such and the same remedy by distress or entry in and upon the land comprised in any under-leases for the rents and duties reserved by the new lease, so far as the same do not exceed the rents and duties reserved in the lease out of which such sublease was derived, as he would have had if the former lease had been still continued or as he would have had if the respective under-leases had been renewed under the new principal lease.

R.S., c.126, s.47.

48(1) Where any person who, in pursuance of any covenant or agreement in writing, if within the Province and amenable to the process of The Court of Queen's Bench of New Brunswick, might be compelled to execute any lease by way of renewal, is not within the Province, or is not amenable to the process of the Court, the Court upon the application of any person entitled to such renewal, whether such person is or is not under any disability, may direct such person as the Court thinks proper to appoint for that purpose to accept a surrender of the subsisting lease, and to make and execute a new lease in the name of the person who ought to have renewed the same.

48(2) A new lease executed by the person so appointed shall be as valid as if the person in whose name the same was made was alive and not under any disability and had himself executed it.

48(3) In every such case it shall be in the discretion of the Court to direct an action to be brought to establish the right of the person seeking renewal, and not to make the order for a new lease unless by the judgment to be made in the action, or until after it has been entered.

48(4) A renewal lease shall not be executed by virtue of this section in pursuance of any covenant, or agreement, unless the sum or sums of money, if any, that ought to be paid on such renewal and the things, if any, that ought to be performed in pursuance of such covenant or agreement by the tenant be first paid and performed, and counterparts of every such renewal lease shall be duly executed by the tenant.

48(5) All sums of money that are had, received or paid for, or on account of, the renewal of any lease by any person out of the Province or not amenable to the process of The Court of Queen's Bench of New Brunswick, after the deduction of all necessary incidental charges and ex-

sous-locations respectives et en jouissent tout comme si le bail original avait été maintenu et poursuivi, et le propriétaire principal dispose d'un recours par voie de saisie ou de prise de possession du bien-fonds compris dans toute sous-location, relativement aux loyers et obligations stipulés par le nouveau bail, dans la mesure où ils ne sont pas supérieurs à ceux que stipulait le bail auquel était rattaché le sous-bail, identique à celui dont il aurait disposé si les sous-baux respectifs avaient été renouvelés sous le nouveau bail principal.

S.R., c.126, art.47.

48(1) Lorsqu'une personne qui pourrait être obligée de signer un bail sous forme de renouvellement en conformité d'un engagement ou d'une convention par écrit si elle se trouvait dans la province et était passible d'une procédure judiciaire de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick ne s'y trouve pas ou n'est pas passible d'une telle procédure, la cour peut, à la demande de toute personne ayant droit au renouvellement, que cette dernière soit ou non frappée d'une incapacité quelconque, ordonner à une personne, que la cour juge opportun de nommer à cet effet, d'accepter une rétrocession du bail existant et de conclure et signer un nouveau bail au nom de la personne qui aurait dû le renouveler.

48(2) Un nouveau bail signé par la personne ainsi nommée est aussi valable que si la personne au nom de laquelle il a été conclu vivait et n'était pas frappée d'incapacité, et l'avait elle-même signé.

48(3) Dans tout cas de ce genre, la Cour a toute discrétion pour ordonner l'introduction d'une action visant à établir le droit de la personne demandant le renouvellement et pour n'ordonner un nouveau bail qu'au moyen du jugement qui doit être rendu dans l'action ou qu'après l'enregistrement de ce jugement.

48(4) Il ne peut être signé de renouvellement de bail en vertu des dispositions du présent article conformément à tout engagement ou toute convention que si la ou les sommes qui devraient éventuellement être payées lors de ce renouvellement et les choses qui devraient éventuellement être faites en conformité de cet engagement ou de cette convention par le propriétaire ont d'abord été payées et accomplies, et les doubles de chacune de ces reconductions de bail doivent être dûment signés par le locataire.

48(5) Toutes les sommes d'argent qui sont perçues, reçues ou payées pour le renouvellement de tout bail ou au titre de ce renouvellement par toute personne se trouvant hors de la province ou non passible d'une procédure judiciaire de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-

penses, shall be paid to such person or in such manner or into Court to such account and be applied and disposed of as the Court shall direct.

48(6) The Court may order the costs and expenses of and relating to the application, orders, directions, conveyances and transfers, or any of them, to be paid and raised out of or from the land, or the rents in respect of which the same are respectively made, in such manner as the Court deems proper.

R.S., c.126, s.48; 1979, c.41, s.72.

RENEWABLE LEASES

49(1) In sections 50 to 53 inclusive,

(a) “renewable lease” means a lease containing a covenant by which an option is given to the lessor to renew or extend a term of years as an alternative to payment to the tenant for such improvements as the latter is entitled to be compensated for under the terms of the lease;

(b) “improvements” means the subject of appraisal or valuation under a covenant such as is referred to in paragraph (a);

(c) “covenant for renewal” means a covenant similar to that referred to in paragraph (a).

49(2) In covenants for renewal as well as in this Act, “valuation” and “appraisal” are synonymous terms, and are subject to the provisions of the *Arbitration Act*; and “valuer,” “valuator,” “appraiser” and “arbitrator” are also synonymous.

49(3) In such covenants, “to renew,” “to extend,” “to continue,” “to extend and continue” and similar expressions are synonymous.

R.S., c.126, s.49.

50(1) Where neither party to a renewable lease has taken any proceeding under the covenant for payment for improvements or renewal to obtain a valuation of the improvements, and the term of years granted by the lease or a renewal thereof has expired, if thereafter:

(a) the lessee pays and the lessor accepts rent, in accordance with the reservation in the lease, for a period subsequent to the expired term, the lessor, in the ab-

Brunswick doivent, après déduction de la totalité des frais et dépenses nécessaires qui s’y rattachent, être versées à cette personne ou être versées de la façon, ou consignées à la Cour au compte qu’ordonne la Cour et être affectées et employées conformément à ses instructions.

48(6) La Cour peut ordonner que les frais et dépenses qu’entraînent la demande, les ordonnances, instructions ou transferts ou l’une de ces choses, soient payés et prélevés par imputation sur le bien-fonds, ou les loyers qui en font l’objet, de la façon que la Cour juge appropriée.

S.R., c.126, art.48; 1979, c.41, art.72.

BAUX RENOUVELABLES

49(1) Dans les articles 50 à 53 inclusivement,

a) « bail renouvelable » désigne un bail dans lequel il existe un engagement donnant au bailleur le choix de renouveler ou de prolonger une location à durée déterminée au lieu de payer au locataire les améliorations pour lesquelles ce dernier a le droit d’obtenir une indemnisation d’après les modalités du bail;

b) « améliorations » désigne l’objet d’une estimation ou d’une évaluation aux termes d’un engagement mentionné à l’alinéa a);

c) « engagement de renouvellement » désigne un engagement semblable à celui qui est visé à l’alinéa a).

49(2) Dans les engagements de renouvellement ains que dans la présente loi, « évaluation » et « estimation » sont synonymes et sont régis par les dispositions de la *Loi sur l’arbitrage*; et « appréciateur », « estimateur », « expert » et « arbitre » sont aussi synonymes.

49(3) Dans ces engagements, « renouveler », « prolonger », « poursuivre », « prolonger et poursuivre » et des expressions similaires sont synonymes.

S.R., c.126, art.49.

50(1) Lorsqu’aucune des parties à un bail renouvelable n’a pris de procédures aux termes de l’engagement de paiement des améliorations ou de renouvellement afin d’obtenir une évaluation des améliorations, et que la durée déterminée de location accordée par le bail ou son renouvellement a pris fin, si, par la suite

a) le preneur à bail paye un loyer que le bailleur accepte, conformément à la clause de réserve du bail, pour une période postérieure au terme expiré, le

sence of proof of a contrary intention communicated to the lessee, is deemed to have renewed the lease upon the terms and conditions of the original lease;

(b) the lessee pays and the lessor accepts rent, in accordance with the reservation in the lease, for a period subsequent to the expired term, and on making such payment gives no notice to the lessor that he does not intend to accept a renewal of the lease, the lessee is deemed to have agreed to accept a renewal of the lease upon the terms and conditions of the original lease, notwithstanding any provision of the *Statute of Frauds*.

50(2) The renewal lease shall include the covenant for renewal unless the expiring lease expressly provides that such covenant shall not be included in a renewal lease or it appears by other evidence that such was not the intention of the parties, and the lessor shall be deemed to have renewed the lease and the lessee deemed to have agreed to accept a renewal upon the following terms:

(a) for the term of years mentioned in the covenant for renewal when such covenant provides for renewal for a definite number of years;

(b) for the minimum term of years mentioned in the covenant for renewal when such covenant provides for renewal for not less than a certain number of years, or for not less than a certain number of years and not more than a certain other number of years;

(c) for a term of years equal to that granted by the original lease when the covenant for renewal does not specifically mention any term of years or a term as defined in paragraph (b) but provides for renewal generally.

50(3) Where the lessee gives notice to the lessor that he does not intend to accept a renewal of the lease, the lessee is deemed to be a tenant from year to year of the demised premises and such covenants and conditions of the original lease as are not inconsistent with a tenancy from year to year shall be applicable thereto, but in such case the lessee has no claim to be paid for improvements, and the covenant for renewal is no longer in effect.

R.S., c.126, s.50.

bailleur, en l'absence de preuve d'une intention contraire communiquée au preneur à bail, est réputé avoir renouvelé le bail selon les modalités et conditions du bail original;

b) le preneur à bail paye un loyer que le bailleur accepte, conformément à la clause de réserve du bail, pour une période postérieure au terme expiré et, en faisant ce paiement, ne donne au bailleur aucun avis de son intention de ne pas accepter de renouvellement du bail, le preneur à bail est réputé avoir convenu d'accepter un renouvellement du bail selon les modalités et conditions du bail original, nonobstant toute disposition de la *Loi relative aux preuves littérales*.

50(2) Le bail de renouvellement doit comporter l'engagement de renouvellement à moins que le bail qui expire ne prévoie de façon expresse que cet engagement ne doit pas être inclus dans un bail de renouvellement ou que d'autres éléments de preuve fassent apparaître que telle n'était pas l'intention des parties, et le bailleur est réputé avoir renouvelé le bail et le preneur avoir convenu d'accepter un renouvellement selon les modalités suivantes :

a) pour la durée déterminée mentionnée dans l'engagement de renouvellement lorsque cet engagement prévoit le renouvellement pour un nombre d'années déterminé;

b) pour la durée déterminée minimale mentionnée dans l'engagement de renouvellement lorsque cet engagement prévoit un renouvellement pour une durée non inférieure à un certain nombre d'années et non supérieure à un autre certain nombre d'années;

c) pour une durée déterminée égale à celle accordée par le bail original lorsque l'engagement de renouvellement ne mentionne pas de façon spécifique une durée déterminée ou une durée définie à l'alinéa b) mais prévoit un renouvellement en général.

50(3) Lorsque le preneur à bail avise le bailleur de son intention de ne pas accepter de renouvellement du bail, le preneur est réputé être un locataire à l'année des lieux loués et les engagements et conditions du bail original qui ne sont pas incompatibles avec une location à l'année y sont applicables; cependant, dans un tel cas, le preneur à bail n'a pas le droit d'être indemnisé pour les améliorations et l'engagement de renouvellement n'est plus en vigueur.

S.R., c.126, art.50.

51 The lessee may retain possession of the demised premises until the lessor has exercised his option to renew the lease or pay for improvements, unless the lessor unequivocally gives notice to the lessee that he will not renew the lease in which case the lessor is entitled to possession of the demised premises at the expiration of the term, but the lessee has a lien upon the demised premises for the value of the improvements as ascertained under the covenant for renewal until the lessor pays for the same, which lien does not require registration to evidence or preserve it and may be enforced by the lessee after the compensation for improvements is determined by agreement between the lessor and lessee or by the mode provided by the lease.

R.S., c.126, s.51.

52 If either lessor or lessee fails to appoint any appraiser whom he has a right to appoint, such appraiser may be appointed under the provisions of the *Arbitration Act* upon a summary application by the other party.

R.S., c.126, s.52.

53(1) Where a covenant for renewal provides for determination of the value of improvements by more than one disinterested person without providing by whom they shall be appointed, the lessor and lessee shall each appoint an equal number who, in case of disagreement, may choose any additional person who is also disinterested.

53(2) Where either party fails to make an appointment, the other party to the lease may make summary application for such appointment under the provisions of the *Arbitration Act*.

R.S., c.126, s.53.

**DETERMINATION OF TENANCIES
WHERE LANDLORD'S INTEREST IS AS
TENANT FOR LIFE OR OTHERWISE
UNCERTAIN**

54 Where any farm land is held by a tenant subject to the payment of a rent that substantially represents the fair annual letting value of the land of a landlord whose interest in the land is liable to be determined by death or by any uncertain event, upon the interest of the landlord being determined by death or an uncertain event,

51 Le preneur à bail peut garder la possession des lieux loués jusqu'à ce que le bailleur exerce son option de renouveler le bail ou de payer les améliorations, à moins qu'il n'avise de façon non équivoque le preneur qu'il ne renouvellera pas le bail, auquel cas le bailleur a droit à la reprise des lieux loués à l'expiration du bail; mais le preneur possède toutefois sur les lieux loués un privilège à concurrence de la valeur des améliorations apportées, telle qu'elle a été déterminée en vertu de l'engagement de renouvellement, jusqu'à ce que le bailleur acquitte ce montant, lequel privilège ne doit pas nécessairement être enregistré afin de le prouver ou de le préserver, et peut être exécuté par le preneur une fois l'indemnisation des améliorations déterminée par convention entre le bailleur et le preneur ou par le mode que prévoit le bail.

S.R., c.126, art.51.

52 Si le bailleur ou le preneur à bail omet de nommer un appréciateur qu'il a le droit de nommer, cet appréciateur peut être nommé en application des dispositions de la *Loi sur l'arbitrage*, sur demande sommaire présentée par l'autre partie.

S.R., c.126, art.52.

53(1) Lorsqu'un engagement de renouvellement prévoit que la valeur des améliorations doit être déterminée par plusieurs personnes désintéressées sans indiquer qui doit les nommer, le bailleur et le preneur à bail nomment chacun un nombre égal de personnes qui, en cas de désaccord, peuvent s'adjoindre une autre personne également désintéressée.

53(2) Lorsque l'une des parties omet de faire une nomination, l'autre partie au bail peut présenter une demande sommaire de procéder à cette nomination en application de la *Loi sur l'arbitrage*.

S.R., c.126, art.53.

**EXTINCTION DU BAIL LORSQUE LE
PROPRIÉTAIRE EST TITULAIRE D'UN
DROIT VIAGER OU QUE SE RÉALISE UN
ÉVÉNEMENT INCERTAIN**

54 Lorsqu'un bien-fonds agricole est détenu par un locataire à charge de paiement d'un loyer qui représente substantiellement la juste valeur annuelle de location du bien-fonds d'un propriétaire dont le droit sur ce bien-fonds est susceptible de prendre fin à sa mort ou à la réalisation d'un événement incertain, lors de l'extinction du droit du propriétaire par suite du décès ou de la survenance d'un événement incertain,

(a) in lieu of any claim for emblements, the tenant shall continue to hold and occupy such land until the expiration of the then current year of his tenancy and shall then quit upon the terms of his tenancy in the same manner as if the tenancy were then determined by effluxion of time or other lawful means during the continuance of the landlord's estate;

(b) the person succeeding to the interest of the landlord shall be entitled to recover from the tenant in the same manner as his predecessor could have done if his interest in the land had not been determined, a fair proportion of the rent for the period between the day upon which the interest of the predecessor ceased and the time of quitting; and

(c) the person so succeeding and the tenant respectively, as between themselves and as against each other, shall be entitled to all the same benefits and advantages and be subject to the same liabilities as the predecessor and the tenant would have been entitled or subject to in case the tenancy had been determined by effluxion of time or other lawful means at the expiration of the current year and during the continuance of the predecessor's interest in the land.

R.S., c.126, s.54.

ADOPTION BY MORTGAGEE OF TENANCY TO MORTGAGOR

55 The mortgagee may by notice in writing make the tenant, under a demise by the mortgagor subsequent to the mortgage, his tenant and thereby adopt the same.

R.S., c.126, s.55.

PART II

OVERHOLDING TENANTS LIABILITY OF TENANTS OVERHOLDING

56 In case a tenant or other person who is in possession of any land by, from or under or by collusion with such tenant wilfully holds over the land or any part thereof after the determination of the term, if notice in writing requiring delivery of the possession thereof is given by his landlord or the person to whom the remainder or reversion of such land belongs or his agent thereunto lawfully authorized, the tenant or other person so holding over shall, for and during the time he so holds over or keeps the person entitled out of possession, pay to such person or his assigns at the rate of double the yearly value of the land so

a) au lieu de faire toute demande portant sur des produits agricoles, le locataire continue de détenir et d'occuper le bien-fonds jusqu'à la fin de l'année courante de sa location et doit alors quitter les lieux selon les modalités de sa location comme si celle-ci prenait alors fin par expiration du bail ou autre mode régulier pendant l'existence du droit du propriétaire;

b) la personne qui succède au droit du propriétaire a le droit de recouvrer du locataire, de la même façon que son prédécesseur aurait pu le faire si son droit sur le bien-fonds n'avait pas pris fin, une juste part du loyer correspondant à la période allant du jour auquel le droit du prédécesseur prend fin à la date à laquelle le locataire quitte les lieux; et

c) la personne qui succède au droit du propriétaire et le locataire respectivement, dans les rapports qui les unissent ou les opposent, ont droit à tous les bénéfices et avantages et sont assujettis aux obligations auxquels le prédécesseur et le locataire auraient eu droit ou auraient été assujettis dans le cas où la location aurait pris fin par expiration du bail ou par tout autre mode régulier à la fin de l'année courante et au cours de l'existence du droit du prédécesseur sur le bien-fonds.

S.R., c.126, art.54.

ADOPTION PAR LE CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE D'UNE LOCATION DU DÉBITEUR

55 Le créancier hypothécaire peut, au moyen d'un avis par écrit, faire du locataire son locataire en vertu d'un transfert exécuté par le débiteur hypothécaire après la constitution de l'hypothèque, et l'adopter par ce moyen.

S.R., c.126, art.55.

PARTIE II

MAINTIEN IRRÉGULIER OBLIGATION DES LOCATAIRES QUI SE MAINTIENNENT IRRÉGULIÈREMENT

56 Lorsqu'un locataire ou une autre personne qui se trouve en possession d'un bien-fonds du fait de ce locataire ou par collusion avec lui, se maintient délibérément sur le bien-fonds ou toute partie de celui-ci après l'expiration du bail et que le propriétaire ou la personne à laquelle appartient le droit réversible ou le droit de retour relatif à ce bien-fonds ou son représentant légalement autorisé, donne un avis écrit exigeant la délivrance de la possession du bien-fonds, le locataire ou l'autre personne qui se maintient ainsi sur les lieux doit, pour et pendant le temps qu'il se maintient et prive la personne y ayant droit de la

detained for so long as the same is detained, to be recovered by action in any court of competent jurisdiction, against the recovering of which penalty there shall be no relief.

R.S., c.126, s.56.

57 Where a tenant gives notice of his intention to quit the premises by him holden at a time mentioned in such notice, and does not accordingly deliver up the possession thereof at the time mentioned in such notice the tenant shall from thence forward pay to the landlord double the rent or sum that he should otherwise have paid, to be levied, sued for, and recovered at the same times and in the same manner as the single rent or sum before the giving of such notice could be levied, sued for, or recovered, and such double rent or sum shall continue to be paid while such tenant continues in possession.

R.S., c.126, s.57.

PART III

SUMMARY PROCEEDINGS

58 In this Part

“Court” means The Court of Queen’s Bench of New Brunswick;

“demise” includes any and every agreement or transaction whether in writing or by deed or parol whereby one person may become the tenant of another;

“double value” means double the yearly value of the land or double rent or sum as provided for in sections 56 and 57 respectively;

“Judge” means the judge of the Court;

“premises” means the land, building or portion of a building forming the subject of a demise;

“tenant” includes every lessee, licensee, occupant and subtenant and their assigns and legal representatives and all persons claiming under and through them.

1955, c.58, s.3; 1979, c.41, s.72; 1980, c.32, s.16.

possession, payer à cette personne ou à ses ayants droit le double de la valeur annuelle du bien-fonds ainsi détenu pendant la durée de cette détention, cette somme devant être recouvrée par voie d’action intentée devant tout tribunal compétent et il n’y a aucun redressement contre le recouvrement de cette peine pécuniaire.

S.R., c.126, art.56.

57 Lorsqu’un locataire donne avis de son intention de quitter les lieux qu’il détient à une date indiquée dans l’avis mais qu’il ne délivre pas la possession à la date mentionnée, il doit, à partir de cette date, payer au propriétaire le double du loyer ou de la somme qu’il aurait normalement payé; ce double loyer ou cette somme double peut être perçu, actionné et recouvré aux mêmes époques et de la même façon que pouvait l’être le loyer ou la somme normale avant que l’avis ait été donné, et le locataire est tenu de payer ce double loyer ou cette somme double aussi longtemps qu’il demeure en possession des lieux.

S.R., c.126, art.57.

PARTIE III

PROCÉDURES SOMMAIRES

58 Dans la présente Partie

« cession à bail » comprend toute convention ou transaction passée par écrit, par acte scellé ou verbalement, par laquelle une personne peut devenir le locataire d’une autre personne;

« Cour » désigne la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick;

« juge » désigne le juge de la cour;

« lieux » désigne les bien-fonds, bâtiment ou partie d’un bâtiment faisant l’objet d’une cession à bail;

« locataire » comprend tout preneur à bail, titulaire d’un droit d’usage, occupant et sous-locataire ainsi que leurs ayants droit et représentants légaux et tous les ayants droit de ces derniers;

« valeur double » désigne le double de la valeur annuelle du bien-fonds ou le double loyer ou la somme double prévus aux articles 56 et 57 respectivement.

1955, c.58, art.3; 1979, c.41, art.72; 1980, c.32, art.16.

59(1) Subject to subsection (2), service of any demand or summons mentioned in this Part is sufficiently made,

- (a) if served on the tenant personally;
- (b) if served upon an adult member of the tenant's household upon the premises;
- (c) if the premises be vacant, if affixed to the dwelling or other building or otherwise posted up upon the premises; or
- (d) if made in accordance with the direction of the Judge.

59(2) When the Judge is not satisfied that service of any demand or summons under this Part is sufficiently made, he may give such order or direction for further and better service as, in his opinion, the justice of the case may require.

1955, c.58, s.3.

60(1) In any proceedings under this Part evidence may be given *viva voce* or by affidavit, but should any fact deposed to in an affidavit be denied or challenged the Judge may adjourn the hearing to enable *viva voce* evidence to be given of the fact so denied or challenged.

60(2) Save as herein provided the practice of the Court applies to proceedings taken under this Part.

60(3) If at any stage in any proceedings under this Part it appears to the Judge that any other person is interested in the matters before him or ought to be heard the Judge may give directions for service or notice on such person and may adjourn the proceedings for that purpose or may determine the issues as between the parties before him without prejudice to the rights of such other person.

1955, c.58, s.3.

61(1) Where a tenant

- (a) fails to pay his rent within seven days of the time agreed on,
- (b) holds over premises after the expiration or determination of a term, or

59(1) Sous réserve des dispositions du paragraphe (2), toute mise en demeure ou sommation mentionnée dans la présente Partie est suffisamment signifiée

- a) si elle est signifiée au locataire en personne;
- b) si elle est signifiée à une personne adulte de la famille du locataire se trouvant sur les lieux;
- c) si les lieux sont vacants, si elle est apposée sur la demeure ou autre bâtiment ou autrement affichée sur les lieux; ou
- d) si elle est signifiée en conformité des directives du juge.

59(2) Lorsque le juge n'est pas convaincu qu'il y a eu signification suffisante d'une mise en demeure ou sommation en vertu de la présente Partie, il peut donner l'ordre ou la directive que les circonstances en l'espèce lui semblent requérir afin de procéder à une nouvelle et meilleure signification.

1955, c.58, art.3.

60(1) Dans toutes procédures engagées en vertu de la présente Partie, les témoignages peuvent être donnés de vive voix ou par affidavit, mais si un fait affirmé dans un affidavit est nié ou contesté, le juge peut ajourner l'audience pour permettre de recueillir des témoignages de vive voix relativement au fait ainsi nié ou contesté.

60(2) Sauf disposition contraire de la présente loi, la pratique de la cour est applicable aux procédures entamées en application de la présente Partie.

60(3) Si, à quelque stade des procédures engagées en application de la présente Partie, le juge estime qu'un tiers a un intérêt dans les questions dont il est saisi ou devrait être entendu, le juge peut donner des instructions pour faire procéder aux significations ou notifications à cette personne et ajourner les procédures à cette fin ou statuer sur les points en litige entre les parties qui comparaissent devant lui sans préjudice des droits de ce tiers.

1955, c.58, art.3.

61(1) Lorsqu'un locataire

- a) omet de payer son loyer dans les sept jours de la date convenue,
- b) se maintient irrégulièrement dans les lieux après l'expiration ou l'extinction d'un bail, ou

(c) gives notice of his intention to quit the premises by him holden at a time mentioned in such notice and does not accordingly deliver up the possession thereof at the time mentioned in the notice,

c) donne avis de son intention de quitter les lieux qu'il détient à une date indiquée dans l'avis mais ne délivre pas la possession des lieux à la date mentionnée,

the landlord of the tenant may cause to be served upon the tenant a demand for possession of the premises and may join in the demand a claim for payment of any rent and double value to which the landlord is entitled.

le propriétaire peut faire signifier au locataire une mise en demeure lui enjoignant de le mettre en possession des lieux et joindre à la mise en demeure une demande de paiement de tout loyer et de toute valeur double auxquels il a droit.

61(2) The demand under subsection (1) may be in the form prescribed by regulation or may be altered as circumstances may require.

61(2) La mise en demeure visée au paragraphe (1) peut être établie selon la formule que prévoit le règlement ou modifiée selon les besoins de l'espèce.

61(3) A demand under subsection (1) shall operate as a notice in writing as provided for in section 56 and shall have the same force and effect as if the demand was a notice in writing given under section 56.

61(3) Une mise en demeure signifiée en vertu du paragraphe (1) opère comme un avis écrit prévu à l'article 56 et a la même force obligatoire et les mêmes effets qu'un avis écrit donné en application de l'article 56.

1955, c.58, s.3.

1955, c.58, art.3.

62 Where a tenant

62 Lorsqu'un locataire

(a) fails to comply with a demand for possession pursuant to section 61, or

a) omet de se conformer à une mise en demeure visant à obtenir la possession des biens, donnée en vertu de l'article 61, ou

(b) in the case of a demand for possession in respect of non-payment of rent, fails to pay the arrears of rent in full together with all costs of the demand to which the landlord is entitled in accordance with the table of fees prescribed by regulation,

b) omet, dans le cas d'une mise en demeure donnée en cas de non-paiement du loyer, de payer la totalité des arriérés de loyer ainsi que les frais de la mise en demeure auxquels le propriétaire a droit en conformité du barème des frais que prescrit le règlement,

the landlord of the tenant may commence in the Court summary proceedings against the tenant for possession of the premises and for payment of any rent and double value to which the landlord is entitled.

le propriétaire du locataire peut entamer devant la cour des procédures sommaires contre le locataire pour obtenir la possession des lieux et le paiement de tout loyer et de toute valeur double auxquels il a droit.

1955, c.58, s.3.

1955, c.58, art.3.

63 The summary proceedings provided for in section 62 shall be entitled in the Court and may be styled:

63 Les procédures sommaires prévues à l'article 62 doivent porter le nom de la cour et peuvent avoir pour intitulé :

In the matter of, landlord, against, tenant.

Dans l'affaire de, propriétaire, contre, locataire.

and shall be commenced as hereinafter provided for.

et doivent être entamées de la façon prévue ci-après.

1955, c.58, s.3.

1955, c.58, art.3.

64(1) The landlord may apply to the Judge for a summons on affidavit of the facts made by the landlord or other person having knowledge of the facts.

64(2) The affidavit made by the landlord or other person shall, if applicable,

- (a) set forth briefly the terms of the demise;
- (b) state with reasonable particularity the grounds on which the landlord bases his claim;
- (c) have annexed a copy of the demand;
- (d) set forth the date of service of the demand and the fact that the tenant continues in possession;
- (e) set forth the amount of rent in arrear and the time for which it is so in arrear; and how much of the amount remains unpaid; and
- (f) state to what extent the tenant has a right of set-off.

1955, c.58, s.3.

65(1) The Judge may issue a summons returnable before him that may be in the form prescribed by regulation or to the like effect with such changes, additions or omissions as the circumstances of the case may require; and the summons shall have endorsed thereon the name and address of the solicitor of the landlord, or the address of the landlord should he be acting without a solicitor.

65(2) The summons together with the affidavit of the landlord or other person shall be served on the tenant at least three clear days before the return thereof.

65(3) Where the demise is in writing the document or documents constituting the demise may be inspected by or on behalf of the tenant upon application to the landlord's solicitor or to the landlord.

1955, c.58, s.3.

66 On the return of the summons the Judge shall hear the evidence adduced on behalf of the landlord and the tenant and if the landlord establishes that he is entitled to

64(1) Le propriétaire peut demander au juge de délivrer une sommation sur affidavit des faits souscrit par le propriétaire ou toute autre personne ayant connaissance des faits.

64(2) L'affidavit souscrit par le propriétaire ou l'autre personne doit, si cela est applicable,

- a) indiquer brièvement les modalités de la cession à bail;
- b) énoncer de façon raisonnablement détaillée les motifs sur lesquels le propriétaire fonde sa demande;
- c) être accompagné d'une copie de la mise en demeure en annexe;
- d) indiquer la date de signification de la mise en demeure et le fait que le locataire conserve la possession des lieux;
- e) indiquer le montant des arriérés de loyer et la durée du retard, ainsi que la fraction du montant qui demeure impayée; et
- f) indiquer dans quelle mesure le locataire possède un droit de compensation.

1955, c.58, art.3.

65(1) Le juge peut délivrer une sommation rapportable devant lui, qui peut être établie selon la formule que prévoit le règlement ou dans des termes semblables avec les modifications, additions ou omissions que les circonstances en l'espèce peuvent requérir; la sommation doit faire mention des nom, prénoms et adresse de l'avocat du propriétaire ou de l'adresse de ce dernier s'il n'a pas recours aux services d'un avocat.

65(2) La sommation ainsi que l'affidavit du propriétaire ou de l'autre personne doivent être signifiés au locataire au moins trois jours francs avant le rapport de la sommation.

65(3) Lorsque la cession à bail a été exécutée par écrit, le ou les documents la constituant peuvent être examinés par le locataire ou en son nom sur demande faite à l'avocat du propriétaire ou à ce dernier.

1955, c.58, art.3.

66 Lors du rapport de la sommation, le juge entend les témoignages produits en faveur du propriétaire et du locataire et si le propriétaire démontre qu'il a droit à la posses-

possession shall issue an Order for Possession that may follow the form prescribed by regulation with such changes, additions or omissions as the facts of the case may require.

1955, c.58, s.3.

67 Where proceedings are taken under this Part for possession by reason only of non-payment of rent, no payment or acceptance of a less amount than the entire rent and costs shall deprive the landlord of his remedy unless it is proved that an agreement to give time was made by the landlord.

1955, c.58, s.3.

68(1) When an Order for Possession is granted the Judge shall calculate the rent in arrears, an amount for use and occupation for any part of a term for which rent is not then due and owing, and double value owing by the tenant at the time of the hearing in any case where the landlord is entitled to and claims for double value and shall set forth in the Order for Possession the amount of the rent, amount for use and occupation and double value to be levied by the sheriff.

68(2) The Judge may award costs in accordance with the table of fees prescribed by regulation.

1955, c.58, s.3; 1973, c.74, s.48.

69 No Order for Possession shall be made if it appears to the Judge that in the circumstances of the case the right of possession should not be determined by proceedings under this Part, and in such event the taking of proceedings under this Part shall not affect or detract from any other remedy that the landlord may have against his tenant.

1955, c.58, s.3.

70 The sheriff, upon receiving the Order for Possession, shall forthwith put the landlord in possession of the premises and shall levy the several sums of money mentioned in the Order for Possession; and for that purpose he and his deputies and all his officers have full power, after reasonable demand for admission, to force open and enter both outer and inner doors of the premises.

1955, c.58, s.3.

71 Where proceedings are taken by reason of non-payment of rent only, if the tenant before the execution of the Order for Possession, pays all sums mentioned in the

sion des lieux, le juge rend une ordonnance de mise en possession qui peut être établie selon la formule que prescrit le règlement avec les modifications, additions ou omissions que les faits requièrent en l'espèce.

1955, c.58, art.3.

67 Lorsque des procédures de mise en possession sont entamées en application de la présente Partie pour le seul motif de non-paiement du loyer, nul paiement ou acceptation d'un montant inférieur à la totalité du loyer et des frais ne prive le propriétaire de son recours à moins qu'il ne soit prouvé qu'il a consenti à accorder un délai.

1955, c.58, art.3.

68(1) Lorsqu'une ordonnance de mise en possession est accordée, le juge doit calculer les arriérés de loyer, une indemnité compensatrice de l'utilisation et de l'occupation pendant toute partie d'une période pour laquelle un loyer n'est pas échu ni exigible, et la valeur double due par le locataire à la date de l'audience dans tout cas où le propriétaire a droit à la valeur double et en fait la demande, et il doit indiquer dans l'ordonnance de mise en possession le montant du loyer, de l'indemnité compensatrice de l'utilisation et de l'occupation et la valeur double, que le shérif doit percevoir.

68(2) Le juge peut adjuger les dépens en conformité du barème des droits fixé par le règlement.

1955, c.58, art.3; 1973, c.74, art.48.

69 Nulle ordonnance de mise en possession ne peut être rendue si le juge estime qu'il ne devrait pas être statué en l'espèce sur le droit de mise en possession par des procédures engagées en vertu de la présente Partie, auquel cas l'engagement de procédures en vertu de la présente Partie ne porte aucunement atteinte aux autres recours que le propriétaire peut avoir contre son locataire.

1955, c.58, art.3.

70 Sur réception de l'ordonnance de mise en possession, le shérif doit immédiatement mettre le propriétaire en possession des lieux et percevoir les diverses sommes d'argent mentionnées dans l'ordonnance; à cette fin, le shérif, ses adjoints et tous ses auxiliaires ont plein pouvoir, après demande raisonnable d'accès, de forcer les portes extérieures et intérieures des lieux et de les franchir.

1955, c.58, art.3.

71 Lorsque des procédures sont engagées en raison du seul non-paiement du loyer, si le locataire paye toutes les sommes mentionnées dans l'ordonnance de mise en pos-

Order together with the sheriff's fees, the proceedings shall be stayed and the tenant may continue in possession as of his former tenancy.

1955, c.58, s.3.

72 The sheriff is entitled to the same fees for executing an Order for Possession under this Part as for executing an order for possession under the *Judicature Act*.

1955, c.58, s.3; 1986, c.4, s.29.

73 When an Order for Possession is made in respect of premises situated partly in one judicial district and partly in another the sheriff for the judicial district in which the proceedings were taken has the same powers and authority as he would have if the premises were entirely within his bailiwick.

1955, c.58, s.3; 1988, c.42, s.28.

74(1) Where the sheriff is unable to levy all sums mentioned in an Order for Possession and his costs, he shall, after putting the landlord in possession, endorse upon the Order for Possession the date the landlord was put in possession and the amount levied pursuant to the same.

74(2) The Order for Possession may then be filed with the Clerk of the Court together with a docket showing a calculation of the rent, the amount for use and occupation and double value at the rate fixed by the Judge to the date when the landlord was put in possession and a calculation of the balance owing to the landlord for rent, the amount for use and occupation and double value and costs after taking into account the amount levied by the sheriff.

74(3) The Clerk shall make on the Order for Possession a memorandum of the amount so owing thereunder which memorandum thereupon becomes a judgment of the Court.

1955, c.58, s.3.

75 An appeal lies to the Court of Appeal from the order of the Judge granting or refusing an Order for Possession and the provisions of the *Judicature Act* and Rules of The

session ainsi que les honoraires du shérif avant l'exécution de cette ordonnance, les procédures doivent être suspendues et le locataire peut demeurer en possession de son droit de location antérieur.

1955, c.58, art.3.

72 Le shérif a le droit de percevoir, pour l'exécution d'une ordonnance de mise en possession rendue en application de la présente Partie, les honoraires identiques à ceux qu'il percevrait pour exécuter une ordonnance de mise en possession en vertu de la *Loi sur l'organisation judiciaire*.

1955, c.58, art.3; 1986, c.4, art.29.

73 Lorsqu'une ordonnance de mise en possession vise des lieux situés en partie dans une circonscription judiciaire et en partie dans une autre, le shérif de la circonscription judiciaire saisie des procédures possède des pouvoirs identiques à ceux qu'il aurait si les lieux étaient situés en totalité dans son ressort.

1955, c.58, art.3; 1988, c.42, art.28.

74(1) Lorsque le shérif se trouve dans l'impossibilité de percevoir toutes les sommes mentionnées dans une ordonnance de mise en possession ainsi que ses propres frais, il doit, après avoir mis le propriétaire en possession des lieux, mentionner sur l'ordonnance la date de la mise en possession ainsi que le montant perçu en vertu de cette ordonnance.

74(2) L'ordonnance de mise en possession peut être déposée entre les mains du greffier de la cour avec un bordereau indiquant le calcul du loyer, l'indemnité compensatrice de l'utilisation et de l'occupation et la valeur double au taux fixé par le juge à la date de la mise en possession du propriétaire et un calcul du solde dû à ce dernier en ce qui concerne le loyer, l'indemnité compensatrice de l'utilisation et de l'occupation et la valeur double ainsi que les frais, compte tenu du montant perçu par le shérif.

74(3) Le greffier doit porter sur l'ordonnance de mise en possession une mention indiquant le montant dû, laquelle mention devient alors un jugement de la cour.

1955, c.58, art.3.

75 Il peut être interjeté appel devant la Cour d'appel d'une ordonnance du juge accordant ou refusant une ordonnance de mise en possession et les dispositions de la

Court of Queen's Bench of New Brunswick as to appeals apply to such appeal.

1955, c.58, s.3; 1979, c.41, s.72.

76 Where a notice of appeal has been served the Judge may make an order staying the Order for Possession.

1955, c.58, s.3.

77 If under the Order for Possession, possession has been given to the landlord, the Court of Appeal may affirm the Order of the Judge or direct that possession be restored to the tenant.

1955, c.58, s.3.

78 Nothing in this Part requires a landlord to proceed under this Part instead of by bringing an action.

1955, c.58, s.3.

**PART IV
REGULATIONS**

79 The Lieutenant-Governor in Council may make regulations

- (a) prescribing forms required under this Act;
- (b) prescribing a tariff of costs on distress for rent; and
- (c) prescribing a table of fees on summary proceedings.

1973, c.74, s.48.

N.B. This Act is consolidated to September 1, 2005.

Loi sur l'organisation judiciaire et les Règles de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick en matière d'appel sont applicables à un tel appel.

1955, c.58, art.3; 1979, c.41, art.72.

76 Lorsqu'un avis d'appel a été signifié, le juge peut rendre une ordonnance suspendant l'ordonnance de mise en possession.

1955, c.58, art.3.

77 Si le propriétaire a repris possession des lieux en application de l'ordonnance de mise en possession, la Cour d'appel peut confirmer l'ordonnance du juge ou ordonner que la possession des lieux soit rendue au locataire.

1955, c.58, art.3.

78 Nulle disposition de la présente Partie n'oblige un propriétaire à recourir aux procédures prévues dans la présente Partie au lieu de procéder par voie d'action.

1955, c.58, art.3.

**PARTIE IV
RÈGLEMENTS**

79 Le lieutenant-gouverneur en conseil peut établir des règlements

- a) prescrivant les formules requises pour l'application de la présente loi;
- b) fixant un barème des frais de saisie pour non-paiement de loyer; et
- c) fixant un tarif des droits en cas de procédures sommaires.

1973, c.74, art.48.

N.B. La présente loi est refondue au 1^{er} septembre 2005.