

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

37-15-CA

JENN HELEN ALICE WAMBOLT and
JAMES RUSSELL WAMBOLT

APPELLANTS

- and -

NEW BRUNSWICK HOUSING
CORPORATION

RESPONDENT

Wambolt et al. v. New Brunswick Housing
Corporation, 2016 NBCA 12

CORAM:

The Honourable Justice Green
The Honourable Justice Baird
The Honourable Justice French

Appeal from a decision of the Court of
Queen's Bench:
April 22, 2015

History of case:

Decision under appeal:
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
February 26, 2016

Judgment rendered:
March 29, 2016

Reasons delivered:
May 5, 2016

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice French

JENN HELEN ALICE WAMBOLT et JAMES
RUSSELL WAMBOLT

APPELANTS

- et -

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-
BRUNSWICK

INTIMÉE

Wambolt et autre c. Société d'habitation du
Nouveau-Brunswick, 2016 NBCA 12

CORAM :

l'honorable juge Green
l'honorable juge Baird
l'honorable juge French

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
le 22 avril 2015

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
le 26 février 2016

Jugement rendu :
le 29 mars 2016

Motifs déposés :
le 5 mai 2016

Motifs de jugement :
l'honorable juge French

Concurred in by:
The Honourable Justice Green
The Honourable Justice Baird

Souscrivent aux motifs :
l'honorable juge Green
l'honorable juge Baird

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

Jenn Helen Alice Wambolt and James Russell
Wambolt appeared in person

Jenn Helen Alice Wambolt et James Russell
Wambolt ont comparu en personne

For the respondent:
Richard J. Scott, Q.C. and Paul C. Levesque

Pour l'intimée :
Richard J. Scott, c.r. et Paul C. Levesque

THE COURT

The appeal was allowed with reasons to follow. The impugned decision, including the Order of Possession, was set aside, and the appellants may resume possession of the subject premises. The respondent shall pay all reasonable disbursements.

LA COUR

L'appel a été accueilli, les motifs devant être déposés ultérieurement. La décision contestée, y compris l'ordonnance de mise en possession, a été annulée et les appelants peuvent reprendre possession des lieux visés par la présente décision. L'intimée est condamnée aux débours raisonnables.

The judgment of the Court was delivered by

FRENCH, J.A.

I. Introduction

[1] When a tenant does not comply with a landlord's Demand for Possession, the landlord may apply to the Court of Queen's Bench for an Order for Possession, pursuant to the "Summary Proceedings" part of the *Landlord and Tenant Act* (the "Act"), R.S.N.B. 1973, c. L-1. Summary Proceedings typically involve circumstances where the facts are clear and/or undisputed.

[2] In the present case, New Brunswick Housing Corporation obtained an Order for Possession authorizing the Sheriff to "enter and take possession" of the home where James Russell Wambolt and Jenn Helen Alice Wambolt lived with their children for almost five years. Mr. and Mrs. Wambolt appeal the Order issued by the Court of Queen's Bench.

[3] Unlike the typical case, the facts in the present case are neither clear nor undisputed. Mr. and Mrs. Wambolt have alleged for quite some time that they have been overcharged rent. Also, by the time of the hearing, NB Housing had not adjusted its records to account for Mr. and Mrs. Wambolt's bankruptcy in March 2013. As a result, the affidavit filed in support of NB Housing's application (and the attached Account Analysis) was materially wrong each time it referred to the quantum of unpaid rent claimed to be due from Mr. and Mrs. Wambolt during the two-year period prior to the hearing on April 22, 2015. This was not clear or expressly acknowledged at the hearing. At the commencement of the hearing, NB Housing advised the court that, because any amount due prior to bankruptcy was not collectible, the total amount claimed as being due in its affidavit was overstated and had to be reduced by the amount due prior to bankruptcy (\$2,232). Unfortunately, the timing and limited scope of this amendment left

everyone involved with a misapprehension of the facts and the true extent to which the affidavit evidence before the court was inaccurate.

[4] The appeal was allowed with reasons to follow. These are the reasons.

II. Background

[5] The first step in a summary proceeding under the *Act* is the landlord's request to a judge for both a date for a hearing to determine if an Order for Possession should issue and a Summons. The landlord's request is to be made by an affidavit setting out the facts. As an indication of how truly summary and expeditious these proceedings are intended to be, the *Act* provides that a Summons need only be served on the tenant a minimum of "three clear days" in advance of the hearing. At the hearing, 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" (s. 60(1) of the *Act*).

[6] To request a hearing, NB Housing filed an affidavit, sworn on March 27, 2015. A judge issued a Summons for a hearing to be held on April 22, 2015.

[7] NB Housing's affidavit set out an extensive history of its efforts to collect the unpaid rent it claimed was due and attached an "Account Analysis", detailing the rent payment history and account deficiency accumulated to March 27, 2015. The affidavit indicates NB Housing delivered a Notice to Quit in January 2015 and that, in March 2015, Mr. and Mrs. Wambolt remained in possession.

[8] On Thursday, April 16, 2015, Mr. and Mrs. Wambolt were served with the Summons and a copy of NB Housing's affidavit.

[9] At the commencement of the hearing on Wednesday, April 22, 2015, NB Housing advised the court, as a preliminary matter, that its affidavit erroneously disclosed

the amount of unpaid rent as being in excess of \$5,100. It explained that any rent due prior to the Wambolts' March 2013 bankruptcy was barred from collection and it wished to amend its affidavit by reducing this amount to a balance of approximately \$3,400. NB Housing provided the court (and Mr. and Mrs. Wambolt) with a letter from the Wambolts' trustee in bankruptcy to NB Housing's counsel dated April 20, 2015. The letter explained that any unpaid rent due to NB Housing prior to the March 2013 bankruptcy was "barred from collection" by the *Bankruptcy and Insolvency Act*, R.S.C. 1985, c. B-3. This letter was received by counsel immediately prior to the hearing and it seems to have prompted the amendment.

[10] The transcript of the hearing indicates the focus of the requested amendment was to "correct", by reducing, the amount of unpaid rent claimed to be due as of the time of the hearing. It was viewed as somewhat favourable to Mr. and Mrs. Wambolt. The transcript does not show any comment or reference that would indicate anyone at the hearing turned their mind to the impact the bankruptcy had on the Wambolts' account, or the other facts set out in NB Housing's affidavit, in relation to the two-year period between the March 2013 bankruptcy and the application to the court.

[11] NB Housing has been aware of the bankruptcy since it occurred. Indeed, its affidavit advises it received notice of the bankruptcy in March 2013 and it filed a Proof of Claim with Mr. and Mrs. Wambolt's trustee, in the amount of \$2,400. However, since NB Housing did not recognize the bankruptcy barred its ability to collect directly from Mr. and Mrs. Wambolt any unpaid rent due prior to bankruptcy, NB Housing did not make any change to its records. As a consequence, since March 2013, it pursued Mr. and Mrs. Wambolt to collect, as unpaid rent, amounts that were not due.

[12] The limited scope of NB Housing's requested amendment to its affidavit indicates that, even after it acknowledged, on the eve of the hearing, it was not entitled to collect pre-bankruptcy amounts, it failed to appreciate that the real error in the facts set out in its affidavit was that its efforts to collect unpaid rent, after March 2013, were all based on an erroneous and overstated understanding of the amount collectible.

[13] Quite simply, the fact is the affidavit and the Account Analysis overstate all amounts claimed to be collectible from Mr. and Mrs. Wambolt after March 2013 – including when it issued the Notice to Quit in January 2015.

[14] Following NB Housing’s request to amend its affidavit, Mr. and Mrs. Wambolt requested an adjournment “upon presentation of new – new evidence”. They also advised that they did not have legal counsel and they required additional time to gather the information to address NB Housing’s claim. Apparently, the previous day they had a hearing related to their bankruptcy.

[15] The request for an adjournment was denied. The judge noted that Mr. and Mrs. Wambolt knew of these issues since being served with the Notice to Quit in January 2015. She also noted that such proceedings are intended to be expeditious and they require only three clear days’ notice. No doubt the decision was influenced by NB Housing’s affidavit which chronicled its fairly frequent efforts to collect outstanding rent over an extended period of time, before it finally brought this proceeding to court.

[16] In connection with the substance of the application, NB Housing relied on its affidavit and did not call *viva voce* evidence. Mr. and Mrs. Wambolt did not present any evidence but explained their position to the court. They advised the court of many challenges, including their mental health issues and dispute over the rent claimed, based on their income.

[17] In her decision, the judge accepted NB Housing’s evidence that the outstanding rent due and payable was the amended amount of \$3,401 and she ordered that the Sheriff immediately put NB Housing in possession of the premises. NB Housing did not request an order for judgment to enforce the arrears of rent claimed due, and no such order was made.

[18] The transcript of the hearing indicates that after the judge rendered her decision, and before the Sheriff announced “all rise”, Mr. Wambolt asked “if we pay this in full today – can we stay?”. Mr. Wambolt’s question was not answered and it is not possible to tell if it was heard by the judge.

[19] I note that Mr. Wambolt’s question touches on, I expect unintentionally, an important element of the Summary Proceedings part of the *Act*. Where a landlord seeks an Order for Possession as a consequence of the non-payment of rent only, the payment of the amount of rent claimed, plus fees related to the proceeding, will give the tenant the right to remain in possession of the premises. This right exists throughout the various stages of the proceeding.

[20] Based on the judge’s decision, on the same day, the clerk of the court signed an Order for Possession. It was executed by the Sheriff on the following day, April 23, 2015.

III. Standard of Review

[21] In relation to the standard of review, Richard J.A. stated in *Lemay v. Peters*, 2014 NBCA 59, 425 N.B.R. (2d) 336:

As with every case on appeal, the trial decision must be assessed through the lens of the standard of review that governs each question raised. It has been stated time and again that the role of the appellate court is not to retry the case or to substitute its own findings for those of the trial judge. These days, an overabundance of authority stands for the following propositions, which have now become trite law: (1) findings of law are to be assessed on a standard of correctness; (2) a finding of fact is entitled to deference and will only be reversed if the result of a palpable and overriding error; and, (3) findings of mixed fact and law, that is the application of a legal standard to a set of facts in order to arrive at an ultimate conclusion, are also entitled to deference and are reviewable on the same standard as findings of fact unless a legal error can be extricated. [para. 31]

IV. Analysis

[22] At the hearing of the appeal, NB Housing submitted that none of the errors in its affidavit change the fact the judge was justified in directing that an Order for Possession issue. It argues there was a significant amount of unpaid rent due at the time of the hearing and it points out that, in her decision, the application judge expressly and correctly noted that Mr. and Mrs. Wambolt paid little rent after October 2014, and no rent in March 2015.

[23] I do not agree that, simply because there was unpaid rent due at the time of the hearing, the outcome was justified and the appeal ought to be dismissed. The evidence before the court was not so plain or straightforward. NB Housing's affidavit, filed initially to obtain a date for the hearing, set out a detailed summary of both Mr. and Mrs. Wambolt's account and its persistent and long-standing efforts to collect what it believed to be unpaid rent. The degree to which this affidavit misrepresents the actual circumstances is difficult to overstate. The amendment of the affidavit at the hearing treated the matter as if it were an accounting or clerical error. The amendment occurred without any apparent recognition of the true extent to which NB Housing's mistaken belief regarding the bankruptcy permeated the facts set out in the affidavit in relation to the two years prior to the hearing – the only evidence before the court.

[24] To illustrate the extent to which NB Housing's misapprehension of the rent due and collectible after March 2013 affected both its conduct and thus, the error in the evidentiary record before the Court, the following is a summary of its affidavit and the amounts actually due at the relevant time (the reference to the actual amounts due are from the Revised Account Analysis prepared by NB Housing and provided to this Court on the appeal; this is a corrected version of the Account Analysis that was Exhibit 31 to NB Housing's affidavit):

- The tenancy began in June 2010. In March 2013, when the bankruptcy occurred, NB Housing's account showed an outstanding balance of unpaid rent of \$2,232.
- On July 15, 2013, NB Housing delivered a warning letter to Mr. and Mrs. Wambolt, claiming unpaid rent of \$4,112. Further letters were sent on July 19 and July 23. As a consequence of the bankruptcy, the actual amount due on August 1, 2013 was \$336.14.
- In August, September and November 2013 and in February and March 2014, NB Housing sent "Final Reminder" letters. As a consequence of the bankruptcy, all letters overstated the outstanding balance by \$2,232. At the time of the February and March 2014 Final Reminder letters, the Wambolts had overpaid the rent due by \$323 and \$337, respectively.
- On April 17, 2014, NB Housing sought to have the Wambolts enter into a Repayment Agreement claiming outstanding rent arrears of \$2,280.42. The agreement would have the Wambolts acknowledge arrears of rent of \$2,280.42 and agree to pay \$100 per month, in addition to their regular monthly rental payment, until the arrears were paid in full. At that time, Mr. and Mrs. Wambolt would have either overpaid the rent due by \$201 or owed \$50.42 (depending on the timing of the payments).
- A few days later, also in April 2014, NB Housing sent a Final Reminder letter demanding repayment of \$2,280.42 within seven days or "more serious action may be initiated". Mrs. Wambolt sent an email to NB Housing requesting an accounting (alleging that they had been overcharged), among other things. On April 25, 2014, NB Housing sent an accounting of the \$2,280.42 claimed to be due.

- On May 14, 2014, NB Housing issued a Final Reminder letter demanding payment of \$2,416.42. The actual amount outstanding was \$85.
- On May 30, 2014, NB Housing delivered a Notice to Quit.
- On June 3, 2014, Mrs. Wambolt advised that she disagreed with the calculation of the outstanding balance by about \$1,000. Her alleged discrepancy is not related to the error that flows from the bankruptcy.
- On June 27, 2014, there was a meeting between Mr. and Mrs. Wambolt and NB Housing. Immediately prior to the meeting, Mrs. Wambolt sent a “corrected spreadsheet” disagreeing with the payments made and the calculation of rent based on income. At the meeting, NB Housing and Mr. and Mrs. Wambolt signed a Repayment Agreement. The agreement required the Wambolts pay \$400 on June 27, \$600 on July 20, and \$600 on August 20, 2014. The Repayment Agreement also required that they meet on September 19 to agree on the payment of the balance. The agreement did not fix the outstanding balance as of June 27, 2014. Presumably this was because the parties did not agree on the amount.
- Mr. and Mrs. Wambolt paid the \$1,800, as required by the Repayment Agreement.
- While NB Housing claimed that Mr. and Mrs. Wambolt owed over \$2,400 when the Repayment Agreement was entered into, the actual balance due in June 2014 was \$71.
- On July 18, 2014 (despite the Repayment Agreement), NB Housing issued a Final Reminder letter claiming arrears of \$2,974.42 and requested that this amount be paid within seven days or “more serious action may be initiated”. There was no amount owed in July 2014.

- On August 13, 2014, NB Housing issued a Final Reminder letter claiming \$2,903.42. There was in fact an overpayment (a credit) of \$71 in August 2014.
- On September 16, 2014, NB Housing issued a Final Reminder letter claiming \$2,832.42.
- On September 17, 2014, NB Housing demanded that Mr. and Mrs. Wambolt sign a new Repayment Agreement acknowledging an outstanding balance of \$2,832.42 (and the obligation to pay \$100 per month in addition to basic monthly rent). In September 2014 there was \$88.00 due.
- On September 30, 2014, NB Housing issued a Notice to Quit. There was \$88.00 due
- On October 15, 2014, NB Housing issued a Final Reminder letter demanding repayment of \$2,991.42. The Revised Account Analysis shows \$517 due.
- On January 26, 2015, NB Housing issued a Notice to Quit.

The affidavit does not indicate that NB Housing issued a Demand for Possession after February 28, 2015, the date specified in the Notice to Quit. For this reason alone, the applicability of the Summary Proceedings part of the *Act* is questionable (see *Woodstock Driving Club Ltd. v. Fagan*, 2006 NBQB 123, [2006] N.B.J. No. 161 (QL)). However, this was not an issue at the hearing of the application or on appeal. In any event, the appeal is allowed on other grounds.

[25] In all of its dealings with Mr. and Mrs. Wambolt since April 2013, NB Housing pursued the collection of amounts claimed as unpaid rent that were not due or collectible. This significant variation from the facts set out in NB Housing's affidavit was

not identified when the amendment to the affidavit was addressed. Worse still, there was no express recognition of this fact at the hearing – it is a reality that changes quite considerably the complexion of the only evidence that was before the court.

[26] Had there been a recognition that the affidavit was erroneous to a far greater extent than merely an error in the outstanding amount alleged to be due, the course of the proceeding could have been quite different, including even the response to Mr. and Mrs. Wambolt's request for an adjournment.

[27] In fact, it is not difficult to imagine that had NB Housing and/or Mr. and Mrs. Wambolt been aware of the true state of their account, matters could have been drastically different on many occasions during the two years prior to the hearing.

[28] It is my view the hearing proceeded based on a material misapprehension of the facts. It therefore follows that the judge's order must be set aside because it is the product of a palpable and overriding error.

[29] NB Housing requested that, should the Court allow the appeal, conditions be placed on the return of the premises to Mr. and Mrs. Wambolt. It requests that before the Wambolts move back into the premises, they pay the \$3,401 accepted by the application judge as the amount of unpaid rent owing at the time of the hearing. NB Housing also requested that Mr. and Mrs. Wambolt provide income information so that NB Housing may determine the appropriate rent on a go forward basis and that it have time to ready the premises for their occupation.

[30] Based on the record, I have no reason to doubt the amount claimed due by NB Housing (and reasonably accepted by the applications judge). However, in concluding \$3,401 was due, the application judge specifically stated that she was unable to address the allegation they had overpaid rent based on income. To accept that the debt has been adjudicated, in these circumstances, is not reasonable. I cannot conclude it is appropriate to fix the rent outstanding to April 2015 based on the record before the Court

and order this amount be paid prior to Mr. and Mrs. Wambolt resuming possession of their premises. If the parties cannot agree on the outstanding rent, NB Housing may commence further proceedings.

[31] I agree with NB Housing's suggestion that it is appropriate for it to obtain as quickly as possible Mr. and Mrs. Wambolt's income information so it can determine the appropriate amount of rent due on a go forward basis. However, I don't believe it is appropriate to make such an order a condition of their resuming possession of their premises. From the comments of Mr. and Mrs. Wambolt at the hearing before this Court, I understand that they will provide this information immediately, now that their appeal has been successful. Similarly, Mr. and Mrs. Wambolt have acknowledged they are willing, and have the necessary financial assistance, to pay the next month's rent and arrears of up to \$3,400.

[32] A final request made by NB Housing was that this Court issue its decision as soon as possible, with translation to follow. NB Housing explained the premises have been vacant since it took possession on April 23, 2015.

[33] Needless to say, Mr. and Mrs. Wambolt, also wish to have the decision in this matter as soon as possible. They have been out of their home for almost a year.

[34] The initial hearing took place and the Order for Possession was executed within a week of Mr. and Mrs. Wambolt being served with the Summons. The path to return to their home has not been so direct.

[35] Mr. and Mrs. Wambolt filed their appeal in April 2015. At the same time, they filed with this Court a motion for a stay of the Order for Possession. The motion was heard and denied in April 2015 since the *Act* requires that a request for a stay be brought before the Court of Queen's Bench (see: *Wambolt v. New Brunswick Housing Corp.* (2015), 437 N.B.R. (2d) 100, [2015] N.B.J. No. 97 (QL)).

[36] Mr. and Mrs. Wambolt then brought a motion for a stay before the Court of Queen's Bench. It was heard and denied in June 2015. The judge accepted NB Housing's submission that, since the Sheriff had already delivered up the premises to NB Housing, pursuant to the Order for Possession, a stay of her decision or the Order for Possession was not possible – notwithstanding the premises being held vacant pending the appeal.

[37] Mr. and Mrs. Wambolt then appealed that decision. Unfortunately, neither their initial appeal nor the second appeal (of the denial of the stay) was perfected. At a hearing before this Court for directions on December 21, 2015, an early hearing of the initial appeal was ordered pursuant to Rule 62.18 and with the consent of the Chief Justice.

[38] Therefore, and considering the nature and effect of this decision on the parties, the Court issued its decision in both official languages, with reasons to follow, also in both official languages.

V. Disposition

[39] It is for these reasons that I joined with my colleagues in allowing the appeal. The impugned decision, including the Order of Possession, has been set aside, and the appellants may resume possession of the subject premises. New Brunswick Housing Corporation is ordered to pay all reasonable disbursements.

LE JUGE FRENCH

I. Introduction

- [1] Lorsqu'un locataire ne se conforme pas à une mise en demeure du propriétaire lui enjoignant de le mettre en possession des lieux, le propriétaire peut s'adresser à la Cour du Banc de la Reine afin d'obtenir une ordonnance de mise en possession conformément à la partie intitulée « Procédures sommaires » de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1 (la *Loi*). On recourt habituellement aux procédures sommaires dans des situations où les faits sont clairs ou incontestés.
- [2] En l'espèce, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a obtenu une ordonnance de mise en possession autorisant le shérif à [TRADUCTION] « pénétrer » dans la demeure où James Russell Wambolt et Jenn Helen Alice Wambolt ont vécu avec leurs enfants pendant presque cinq ans [TRADUCTION] « et à en prendre possession ». M. et M^{me} Wambolt interjettent appel de l'ordonnance rendue par la Cour du Banc de la Reine.
- [3] Contrairement à la situation qui existe dans la majorité des cas, les faits, en l'espèce, ne sont ni clairs ni incontestés. M. et M^{me} Wambolt prétendent depuis un bon moment qu'ils sont l'objet d'un trop-perçu au titre de leur loyer. De plus, au moment de l'audience, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'avait apporté aucun ajustement à ses dossiers pour tenir compte de la faillite de M. et M^{me} Wambolt en mars 2013. Il s'en est suivi que l'affidavit déposé à l'appui de la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (et l'analyse du compte qui y était jointe) était fondamentalement erroné chaque fois qu'il faisait état du loyer impayé qui aurait été exigible, prétendait-on, de la part de M. et M^{me} Wambolt au cours des deux années qui ont précédé l'audience du 22 avril 2015. Cela n'a pas été clairement exprimé ni expressément reconnu à l'audience. Au début de l'audience, la Société d'habitation du

Nouveau-Brunswick a informé la cour qu'étant donné que tout montant exigible avant la faillite n'était pas recouvrable, le montant total qu'elle prétendait exigible dans son affidavit était surévalué et il fallait en soustraire le montant exigible avant la faillite (soit 2 232 \$). Malheureusement, étant donné le moment où cette modification a été faite et sa portée limitée, les personnes concernées ont mal apprécié les faits et n'ont pas pu saisir à quel point la preuve par affidavit déposée devant la cour était inexacte.

[4] L'appel a été accueilli, les motifs devant être déposés ultérieurement. Voici ces motifs.

II. Le contexte

[5] Dans une procédure sommaire engagée sous le régime de la *Loi*, la première étape consiste en une demande que le propriétaire adresse à un juge afin qu'il fixe la date d'une audience visant à déterminer s'il y a lieu de délivrer une ordonnance de mise en possession et une sommation. La demande du propriétaire doit être faite au moyen d'un affidavit exposant les faits. Pour bien montrer à quel point ces procédures se veulent sommaires et rapides, la *Loi* dispose qu'une sommation doit être signifiée au locataire au moins « trois jours francs » avant l'audience. À l'audience, des témoignages peuvent être rendus 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 » (par. 60(1) de la *Loi*).

[6] Afin de solliciter une audience, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a déposé un affidavit qui a été fait sous serment le 27 mars 2015. Un juge a délivré une sommation en vue de la tenue d'une audience le 22 avril 2015.

[7] L'affidavit de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick expose dans le détail ses tentatives pour recouvrer le loyer impayé qu'elle prétendait exigible et est accompagné d'une [TRADUCTION] « analyse du compte » qui fait un historique détaillé

des loyers payés et du déficit accumulé en date du 27 mars 2015. L'affidavit indique que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a signifié un avis de congé en janvier 2015 et qu'en mars de la même année M. et M^{me} Wambolt étaient toujours en possession des lieux.

[8] Le jeudi 16 avril 2015, M. et M^{me} Wambolt ont reçu signification de la sommation ainsi que d'une copie de l'affidavit de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

[9] Au début de l'audience, le mercredi 22 avril 2015, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a informé la cour, à titre préjudiciel, que son affidavit faisait erronément état de loyers impayés s'établissant à plus de 5 100 \$. Elle a expliqué que tout loyer exigible avant la faillite des Wambolt en mars 2013 était insusceptible de recouvrement et qu'elle voulait modifier son affidavit en ramenant le montant en question à un solde approximatif de 3 400 \$. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a remis à la cour (ainsi qu'à M. et M^{me} Wambolt) une lettre datée du 20 avril 2015 qu'a fait parvenir le syndic de faillite des Wambolt à l'avocat de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Cette lettre expliquait que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, ch. B-3. [TRADUCTION] « interdisait le recouvrement » de quelconques loyers en souffrance payables à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avant la faillite de mars 2013. L'avocat a reçu cette lettre juste avant l'audience et c'est cette lettre qui semble être à l'origine de la modification demandée.

[10] La transcription de l'audience indique que la modification demandée avait essentiellement pour but de [TRADUCTION] « corriger », en le réduisant, le montant du loyer impayé que l'on prétendait exigible au moment de l'audience. Cette modification était considérée comme une chose favorable à M. et M^{me} Wambolt. La transcription ne fait état d'aucun commentaire ou mention qui donnerait à penser que quiconque présent à l'audience aurait soulevé la question de l'incidence que la faillite a eue sur le compte des Wambolt, ou évoqué les autres faits exposés dans l'affidavit de la Société d'habitation du

Nouveau-Brunswick, pour ce qui concerne la période de deux ans qui s'est écoulée entre la faillite de mars 2013 et la demande à la cour.

[11] La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick est au courant de la faillite depuis que celle-ci s'est produite. D'ailleurs, on lit dans son affidavit qu'elle a reçu avis de la faillite en mars 2013 et qu'elle a déposé une preuve de réclamation auprès du syndic de M. et M^{me} Wambolt pour la somme de 2 400 \$. Toutefois, puisque la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick ne reconnaissait pas que la faillite faisait obstacle à sa capacité de recouvrer directement auprès de M. et M^{me} Wambolt les loyers impayés qui pouvaient être exigibles avant la faillite, elle n'a apporté aucune modification à ses dossiers. Il s'en est suivi que depuis mars 2013, elle a poursuivi M. et M^{me} Wambolt afin de recouvrer, à titre de loyer impayé, des sommes qui n'étaient pas exigibles.

[12] La portée limitée de la modification que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a souhaité apporter à son affidavit indique que même si elle a reconnu, la veille de l'audience, qu'elle n'avait pas le droit de recouvrer des sommes payables avant la faillite, elle ne s'est pas rendu compte que la véritable erreur contenue dans les faits énoncés dans son affidavit était que ses tentatives en vue de recouvrer un loyer impayé, après mars 2013, étaient toutes fondées sur un calcul erroné et une surestimation du montant recouvrable.

[13] En deux mots, le fait est que dans l'affidavit et l'analyse du compte, les montants que l'on prétend recouvrables auprès de M. et M^{me} Wambolt pour la période ultérieure à mars 2013 – y compris au moment où l'avis de congé a été donné en janvier 2015, sont tous surestimés.

[14] À la suite de la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick visant la modification de son affidavit, M. et M^{me} Wambolt ont demandé un ajournement [TRADUCTION] « suite à la présentation de nouvelles – de nouvelles preuves ». Ils ont également dit qu'ils n'avaient pas d'avocat et qu'il leur fallait plus de temps afin de recueillir les renseignements nécessaires pour répondre aux

prétentions de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Il semble qu'ils avaient eu, la veille, une audience concernant leur faillite.

[15] La demande d'ajournement a été rejetée. La juge a souligné que M. et M^{me} Wambolt étaient au courant de ces questions depuis qu'ils avaient reçu signification de l'avis de congé en janvier 2015. Elle a également souligné que les procédures de cette nature se doivent d'être expéditives et ne nécessitent qu'un préavis de trois jours francs. Il ne fait aucun doute que cette décision a été influencée par l'affidavit dans lequel la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick faisait la chronique des tentatives assez fréquentes qu'elle avait faites, sur une longue période de temps, en vue de recouvrer un loyer impayé, avant de finalement engager la procédure en question devant la cour.

[16] En ce qui concerne le fond de la demande, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick s'est appuyée sur son affidavit et n'a pas produit de témoignages de vive voix. M. et M^{me} Wambolt n'ont présenté aucune preuve, mais ont expliqué leur position à la cour. Ils ont informé la cour des nombreuses difficultés qu'ils éprouvent en raison de leur revenu, y compris leurs problèmes de santé mentale et le litige concernant le loyer réclamé.

[17] Dans sa décision, la juge a souscrit à la preuve produite par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick établissant que le montant du loyer impayé et exigible s'établissait, une fois modifié, à 3 401 \$ et elle a ordonné au shérif de mettre immédiatement la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick en possession des lieux. Cette dernière n'a pas demandé d'ordonnance de jugement en recouvrement forcé de l'arriéré de loyer réclamé et aucune ordonnance de cette nature n'a été rendue.

[18] La transcription de l'audience indique qu'après que la juge a rendu sa décision et avant que le shérif ne dise « veuillez vous lever », M. Wambolt a posé la question suivante : [TRADUCTION] « Si nous payons la totalité du montant aujourd'hui – pourrions-nous rester? » La question de M. Wambolt est restée sans réponse et il n'est pas possible de dire si la juge l'a entendue.

[19] Je souligne que la question de M. Wambolt fait intervenir, de façon non intentionnelle sans doute, un élément important de la partie de la *Loi* qui ressortit aux procédures sommaires. Lorsqu'un propriétaire sollicite une ordonnance de mise en possession par suite uniquement du non-paiement du loyer réclamé, le paiement du montant du loyer réclamé, ainsi que des frais afférents à l'instance, donne au locataire le droit de rester en possession des lieux. Ce droit existe à toutes les étapes de l'instance.

[20] Conformément à la décision de la juge, le greffier de la cour a signé, le même jour, une ordonnance de mise en possession. Elle a été exécutée par le shérif le lendemain, soit le 23 avril 2015.

III. Norme de contrôle

[21] En ce qui concerne la norme de contrôle, voici ce qu'a dit le juge d'appel Richard dans l'arrêt *Lemay c. Peters*, 2014 NBCA 59, 425 R.N.-B. (2^e) 336 :

Comme dans toute affaire portée en appel, la décision rendue en première instance doit être évaluée à la lumière de la norme de contrôle qui régit chaque question soulevée. Il a été dit maintes et maintes fois que la cour d'appel n'ait pas pour rôle de juger l'affaire à nouveau ou de substituer ses propres conclusions à celles du juge du procès. De nos jours, il existe une surabondance de précédents qui appuient les propositions suivantes, lesquelles sont maintenant bien établies en droit : (1) les conclusions de droit doivent être évaluées suivant la norme de la décision correcte; (2) une conclusion de fait a droit à la déférence et ne sera infirmée que si elle est le résultat d'une erreur manifeste et dominante; et (3) les conclusions mixtes de fait et de droit, c'est-à-dire l'application d'une norme juridique à un ensemble de faits pour en arriver à une conclusion finale, ont également droit à la déférence et sont susceptibles de révision suivant la même norme que les conclusions de fait, à moins qu'une erreur de droit ne s'en dégage. [par. 31]

IV. Analyse

[22] Lors de l'audition de l'appel, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a fait valoir qu'aucune des erreurs contenues dans son affidavit n'a d'incidence sur le fait que c'est à bon droit que la juge a ordonné la délivrance d'une ordonnance de mise en possession. Elle prétend que le montant du loyer exigible au moment de l'audience était considérable et souligne que dans sa décision, la juge saisie de la demande a expressément et avec raison précisé que M. et M^{me} Wambolt n'avaient payé que peu de loyer après octobre 2014 et aucun loyer en mars 2015.

[23] Je ne suis pas d'accord pour conclure que, pour la simple raison qu'un loyer impayé était exigible au moment de l'audience, cette issue était justifiée et l'appel devrait être rejeté. La preuve produite devant la cour n'était pas si nette ni si simple. L'affidavit que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a initialement déposé, afin que la date de l'audience soit fixée, contient un résumé détaillé du compte de M. et M^{me} Wambolt ainsi que de ses tentatives persistantes et de longue date en vue de recouvrer ce qu'elle croyait être un loyer impayé. Il est difficile d'exagérer la mesure dans laquelle cet affidavit présente de manière inexacte les circonstances réelles. En effectuant la modification de l'affidavit au moment de l'audience, on a traité la question comme s'il s'agissait d'une erreur comptable ou d'écritures. La modification a été apportée sans reconnaissance apparente de la véritable mesure dans laquelle la conviction erronée qu'entretenait la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick à propos de la faillite était omniprésente dans les faits énoncés dans l'affidavit pour ce qui concerne les deux années qui ont précédé l'audience – savoir la seule preuve dont disposait la cour.

[24] Pour illustrer la mesure dans laquelle l'appréciation erronée, de la part de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, du loyer exigible et recouvrable après mars 2013 a eu une incidence sur sa conduite et, par conséquent, sur l'erreur contenue dans la preuve produite devant la Cour, nous faisons ci-dessous un résumé de son affidavit et des sommes effectivement exigibles à l'époque pertinente (les mentions des montants réels exigibles proviennent de l'analyse de compte révisée préparée par la

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et remise à notre Cour dans le contexte de l'appel; il s'agit d'une version corrigée de l'analyse du compte qui était la pièce 31 jointe à l'affidavit de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick) :

- La location a commencé en juin 2010. En mars 2013, au moment de la faillite, il y avait, selon le compte de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, un solde de loyer impayé s'établissant à 2 232 \$.
- Le 15 juillet 2013, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a fait parvenir à M. et M^{me} Wambolt une lettre d'avertissement dans laquelle elle réclamait un loyer impayé de 4 112 \$. D'autres lettres ont été envoyées les 19 et 23 juillet. Par suite de la faillite, le montant réel exigible le 1^{er} août 2013 était de 336,14 \$.
- En août, septembre et novembre 2013 ainsi qu'en février et mars 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé des lettres de [TRADUCTION] « dernier rappel ». En conséquence de la faillite, toutes ces lettres surestimaient de 2 232 \$ le solde exigible. Au moment où les lettres de dernier rappel ont été envoyées en février et mars 2014, les Wambolt avaient fait des versements excédentaires de 323 \$ et 337 \$, respectivement, au titre du loyer impayé.
- Le 17 avril 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a cherché à obliger les Wambolt à passer une entente de remboursement par versements et elle leur réclamait un arriéré de loyer s'établissant à 2 280,42 \$. Conformément à cette entente, les Wambolt auraient reconnu avoir un arriéré de loyer de 2 280,42 \$ et se seraient engagés à verser 100 \$ par mois en plus de leur loyer mensuel régulier, jusqu'à ce que l'arriéré soit acquitté intégralement. À ce moment-là, soit M. et M^{me} Wambolt auraient fait un paiement en trop de 201 \$ au titre du loyer, soit ils auraient eu une dette de 50,42 \$ (selon la fréquence et le calendrier des versements).

- Quelques jours plus tard, là encore en avril 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé un dernier rappel dans lequel elle exigeait un remboursement de 2 280,42 \$ dans les sept jours qui suivaient, sans quoi [TRADUCTION] « des mesures plus sérieuses pourraient être prises ». M^{me} Wambolt a fait parvenir à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick un courriel dans lequel elle demandait une reddition de comptes (au motif qu'ils étaient l'objet d'un trop-perçu), notamment. Le 25 avril 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé une reddition de comptes concernant les 2 280,42 \$ qu'elle prétendait exigibles.
- Le 14 mai 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a fait parvenir aux Wambolt un dernier rappel dans lequel elle exigeait le paiement de la somme de 2 416,42 \$. Le montant réel exigible était de 85 \$.
- Le 30 mai 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a donné un avis de congé.
- Le 3 juin 2014, M^{me} Wambolt a informé la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick qu'elle contestait le calcul du solde exigible, la surévaluation étant d'environ 1 000 \$. La différence ou l'écart qu'elle invoquait est sans rapport avec l'erreur qui découle de la faillite.
- Le 27 juin 2014, il y a eu une rencontre entre M. et M^{me} Wambolt et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Immédiatement avant cette rencontre, M^{me} Wambolt avait envoyé à cette dernière une [TRADUCTION] « feuille de calcul électronique corrigée » et contesté le montant des paiements versés et le calcul du loyer fondé sur le revenu. Lors de la rencontre, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et M. et M^{me} Wambolt ont signé une entente de remboursement par versements. Conformément à l'entente, les Wambolt devaient verser 400 \$ le 27 juin,

600 \$ le 20 juillet et 600 \$ le 20 août 2014. L'entente prévoyait également qu'ils devaient se réunir, le 19 septembre, pour convenir du remboursement du solde. Elle ne précisait pas le montant du solde impayé en date du 27 juin 2014. La raison en est vraisemblablement que les parties ne s'entendaient pas sur le montant en question.

- M. et M^{me} Wambolt ont payé les 1 800 \$ prévus dans l'entente de remboursement par versements.
- Bien que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick ait prétendu que M. et M^{me} Wambolt lui devaient plus de 2 400 \$ au moment où l'entente de remboursement par versements a été passée, le solde réel qui était exigible en juin 2014 s'établissait à 71 \$.
- Le 18 juillet 2014 (malgré l'entente de remboursement par versements), la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a remis un dernier rappel dans lequel elle réclamait un arriéré de 2 974,42 \$ et demandait que ce montant soit payé dans un délai de sept jours, sans quoi [TRADUCTION] « des mesures plus sérieuses pourraient être prises ». Aucune somme n'était exigible en juillet 2014.
- Le 13 août 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé un dernier rappel dans lequel elle réclamait la somme de 2 903,42 \$. Il y avait en fait un trop-payé (un crédit) de 71 \$ en août 2014.
- Le 16 septembre 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé un dernier rappel dans lequel elle réclamait la somme de 2 832,42 \$.
- Le 17 septembre 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a exigé de M. et M^{me} Wambolt qu'ils signent une nouvelle entente de remboursement par versements dans laquelle ils reconnaissent l'existence

d'un solde exigible de 2 832,42 \$ (ainsi que l'obligation de payer 100 \$ par mois en plus du loyer mensuel de base). En septembre 2014, le solde exigible s'établissait à 88 \$.

- Le 30 septembre 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a signifié un avis de congé. Le solde exigible était de 88 \$.
- Le 15 octobre 2014, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a envoyé un dernier rappel dans lequel elle exigeait un remboursement de 2 991,42 \$. L'analyse de compte révisée indique un solde exigible de 517 \$.
- Le 26 janvier 2015, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a donné un avis de congé.

L'affidavit n'indique pas que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick aurait envoyé une mise en demeure visant à obtenir la possession des lieux après le 28 février 2015, savoir la date mentionnée dans l'avis de congé. Pour cette seule raison, l'applicabilité de la partie de la *Loi* intitulée *Procédures sommaires* est discutable (voir la décision *Woodstock Driving Club Ltd. c. Fagan*, 2006 NBBR 123, [2006] A.N.-B. n° 161 (QL)). Toutefois, cette question n'a pas été soulevée à l'audition de la demande non plus qu'en appel et, quoi qu'il en soit, l'appel est accueilli pour d'autres motifs.

[25] Dans tous les rapports qu'elle a eus avec M. et M^{me} Wambolt depuis avril 2013, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a cherché à recouvrer des montants qu'elle prétendait exigibles à titre de loyer impayé alors que ces montants n'étaient ni exigibles ni recouvrables. Cette différence importante avec les faits exposés dans l'affidavit de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'a pas été évoquée lorsqu'il a été question de la modification à apporter à l'affidavit. Ce qui est pire encore, c'est qu'il n'y a eu aucune reconnaissance explicite de ce fait à l'audience – or, c'est une réalité qui change considérablement le caractère ou la nature de la seule preuve dont la Cour disposait.

[26] Si l'on avait reconnu que l'affidavit était erroné dans une bien plus large mesure qu'une simple erreur dans le montant que l'on prétendait exigible, la procédure aurait pu se dérouler de façon fort différente, y compris même en ce qui concerne la réponse à la demande d'ajournement de M. et M^{me} Wambolt.

[27] En fait, il n'est pas difficile d'imaginer que si la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, et M. et M^{me} Wambolt avaient été au fait de l'état exact de leur compte, les choses auraient pu se passer de façon radicalement différente, à de nombreuses occasions, au cours des deux années qui ont précédé l'audience.

[28] J'estime que l'audience a reposé sur une appréciation erronée des faits qui est déterminante. Il s'ensuit donc que l'ordonnance de la juge doit être annulée parce qu'elle est le fruit d'une erreur manifeste et dominante.

[29] La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a demandé que, pour le cas où la Cour accueillerait l'appel, la remise des lieux à M. et M^{me} Wambolt soit assujettie à certaines conditions. Elle demande qu'avant que les Wambolt ne réintègrent les lieux, ils payent les 3 401 \$ dont la juge saisie de la demande a reconnu qu'ils constituaient le montant du loyer impayé qui était exigible au moment de l'audience. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a également demandé que M. et M^{me} Wambolt lui fournissent certains renseignements relatifs à leur revenu afin qu'elle puisse déterminer quel est le loyer approprié pour l'avenir et qu'elle ait le temps de préparer les lieux en vue de leur occupation.

[30] Compte tenu du dossier, je n'ai aucune raison de mettre en doute le montant que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick prétend exigible (et que la juge saisie de la demande a, avec raison, accepté). Toutefois, en concluant que la somme de 3 401 \$ était exigible, la juge saisie de la demande a expressément indiqué qu'elle n'était pas en mesure de se prononcer sur l'allégation selon laquelle les Wambolt avaient payé des sommes en trop au titre du loyer compte tenu de leur revenu. Il ne serait pas

raisonnable, dans les circonstances, de reconnaître que la dette a été constatée par jugement. Je ne puis conclure qu'il y a lieu de fixer le montant du loyer exigible en avril 2015 en fonction du dossier dont la Cour dispose et d'ordonner que ce montant soit payé avant que M. et M^{me} Wambolt reprennent possession des lieux qu'ils occupaient. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le montant du loyer exigible, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pourra engager de nouvelles procédures.

[31] Je souscris à la suggestion de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, savoir qu'il serait indiqué qu'elle obtienne le plus rapidement possible les renseignements relatifs au revenu de M. et M^{me} Wambolt afin de pouvoir déterminer le montant du loyer qu'ils devront verser à l'avenir. Toutefois, je ne crois pas qu'il y ait lieu de faire d'une ordonnance de cette nature une condition de la reprise de possession des lieux. D'après les commentaires que M. et M^{me} Wambolt ont faits lors de l'audience devant notre Cour, je crois comprendre qu'ils fourniront ces renseignements immédiatement, maintenant que leur appel a été accueilli. De même, M. et M^{me} Wambolt ont reconnu être disposés à payer le loyer du mois prochain ainsi qu'un arriéré maximal de 3 400 \$ et avoir l'aide financière nécessaire à cette fin.

[32] La dernière demande qu'a faite la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick était que notre Cour rende sa décision le plus tôt possible et que la traduction suive à une date ultérieure. Elle a expliqué que les lieux en question sont vacants depuis qu'elle en a pris possession le 23 avril 2015.

[33] Il va sans dire que M. et M^{me} Wambolt souhaitent eux aussi que la décision en l'espèce soit rendue le plus tôt possible. Il y a presque un an qu'ils ont quitté leur demeure.

[34] L'audience initiale a eu lieu et l'ordonnance de mise en possession a été exécutée moins d'une semaine après que M. et M^{me} Wambolt ont reçu signification de la sommation. Le chemin parcouru pour réintégrer leur demeure n'a pas été aussi direct.

[35] M. et M^{me} Wambolt ont déposé leur avis d'appel en avril 2015. Au même moment, ils ont déposé devant notre Cour une motion en suspension de l'exécution de l'ordonnance de mise en possession. La motion a été entendue et rejetée en avril 2015, puisque la *Loi* dispose qu'une demande de suspension doit être déposée devant la Cour du Banc de la Reine (voir l'arrêt *Wambolt c. Société d'habitation du Nouveau-Brunswick* (2015), 437 R.N.-B. (2^e) 100, [2015] A.N.-B. n^o 97 (QL)).

[36] M. et M^{me} Wambolt ont ensuite déposé une motion en suspension devant la Cour du Banc de la Reine. Cette motion a été entendue et rejetée en juin 2015. La juge a souscrit à la prétention de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick selon laquelle, puisque le shérif lui avait déjà remis les lieux conformément à l'ordonnance de mise en possession, la suspension de l'exécution de sa décision ou de l'ordonnance de mise en possession n'était pas possible – malgré le fait que les lieux restaient vacants en attendant la décision sur l'appel.

[37] M. et M^{me} Wambolt ont alors interjeté appel de cette décision. Malheureusement, ni leur appel initial ni leur deuxième appel (du refus d'accorder la suspension) n'ont été mis en état. Lors d'une audience en vue d'obtenir des directives tenue devant notre Cour le 21 décembre 2015, l'audition devancée de l'appel initial a été ordonnée conformément à la règle 62.18 et avec le consentement du juge en chef.

[38] Par conséquent, et compte tenu de la nature et de l'incidence de la présente décision sur les parties, la Cour a rendu sa décision dans les deux langues officielles, en précisant que des motifs suivraient, également dans les deux langues officielles.

V. Dispositif

[39] C'est pour ces motifs que mes collègues et moi avons accueilli l'appel. La décision contestée, y compris l'ordonnance de mise en possession, a été annulée et les appelants peuvent reprendre possession des lieux visés par la présente décision. La

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick est condamnée à payer tous les débours raisonnables.