

COURT OF APPEAL OF  
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU  
NOUVEAU-BRUNSWICK

18-15-CA

B E T W E E N :

E N T R E :

DEZERAJ JARDANA

DEZERAJ JARDANA

APPELLANT

APPELANTE

- and -

-et-

NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-  
BRUNSWICK

RESPONDENT

INTIMÉE

Motion heard by:  
The Honourable Justice Baird

Motion entendue par :  
l'honorable juge Baird

Date of hearing:  
March 9, 2015

Date de l'audience :  
le 9 mars 2015

Date of decision:  
March 23, 2015

Date de la décision :  
le 23 mars 2015

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellant:  
Dezerai Jardana on her own behalf

Pour l'appelante :  
Dezerai Jardana, en son nom

For the respondent:  
Donald F. Cullinan

Pour l'intimée :  
Donald F. Cullinan

## DECISION

### I. Background

[1] Following a summary proceeding under Part 3 of the *Landlord and Tenant Act*, R.S.N.B. 1973, c. L-1, on February 9, 2015, a judge of the Court of Queen's Bench issued an order granting possession of an apartment to the landlord, New Brunswick Housing Corporation. The tenant appeals that decision, and has requested a stay of proceedings pending the disposition of the appeal.

[2] The Notice of Appeal states the appellant requests a "retrial", or an "alternate" decision based on factual evidence and "fair trial".

[3] Briefly, the landlord asserts it has been attempting to regain possession of the subject property for months, and the tenant refuses to vacate, alleging she has not received proper notice of eviction as required by the lease. The lease provides for termination by either party, provided notice is given "at the expiration of the month subsequent to the month in which the notice is given by giving notice in writing to the other" (para. 19(a)).

[4] The summary proceedings judge received two affidavits of a process server deposing service of the Notice to Quit on the appellant on two separate occasions. She denied having received them and accused the process server of "lying". Ms. Jardana complained she had 8 days notice of the summary proceeding, and suggested she should have had 10 days notice pursuant to Rule 37 of the New Brunswick *Rules of Court*. As counsel for the respondent advised, the *Act* requires 3 days notice only. The judge determined there was proper service of both the Notice to Quit as well as the Notice of Motion and he proceeded with the hearing, during which both parties were given the opportunity to make oral submissions, and following which he issued an Order for Possession on February 9, 2015.

### II. Analysis

[5] The principles that govern a stay of proceedings pending the determination of an appeal were reviewed in *C.D. v. A.B.* (2004), 283 N.B.R. (2d) 138, [2004] N.B.J. No. 443 (C.A.) (QL):

A stay of proceedings pending appeal is governed by Rule 62.26 of the *Rules of Court*. Rule 62.26(3) provides as follows:

62.26(3) On a motion for a stay of execution or a stay of proceedings, the Court of Appeal or judge may

- (a) if a question arose at the trial or hearing which is appropriate for submission to the Court of Appeal, grant a stay,
- (b) if a stay of execution or a stay of proceedings may cause the respondent to lose the benefits of the verdict or judgment, impose terms to secure the respondent's interests, and
- (c) impose any other terms necessary to prevent prejudice to the respondent. [para. 25]

[6] In *Manitoba (Attorney General) v. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 S.C.R. 110, [1987] S.C.J. No. 6 (QL), the Supreme Court of Canada established a three part test for determining when a stay of proceedings should be granted. The test requires the moving party to establish there is a serious issue to be heard on appeal, irreparable harm would result if a stay is not granted and the balance of convenience would favour the granting of the stay. See also *Calvy v. Calvy* (2014), 426 N.B.R. (2d) 390, [2014] N.B.J. No. 282 (C.A.) (QL), per Bell J.A., at para. 7.

[7] In *Schelew v. Schelew* (2013), 407 N.B.R. (2d) 240, [2013] N.B.J. No. 226 (QL), at paras. 9-10, per Richard J.A., this Court reiterated that a stay will not be granted when it is clear the party is seeking to re-litigate the trial decision.

[8] In that case, in dismissing the motion for a stay, the Court found the appeal did not pose a serious challenge to the decision under appeal, and the appellant was trying to re-litigate a matter that had been dealt with.

A. *Serious Issue to be Argued*

[9] There was no evidence the trial judge made an error in law or in fact. The issue on appeal is a narrow one, and focuses on whether the appellant was duly served with notice the landlord wanted her to vacate. I am satisfied the tenant had adequate notice, and has known for

weeks the landlord wanted her to vacate the premises. The tenant has not met the onus required of her to prove there is a serious issue to be tried. In fact, the documents she provided fell short of meeting the burden she had. I find there is no serious issue either in law or in fact that would require the Court to stay the proceedings pending appeal.

[10] The appellant complained the landlord had not made repairs in a timely fashion, and she raised issues concerning compliance with pest control.

[11] She filed documents with her Notice of Motion raising issues that are not relevant to the issue I have to decide. She stated she would be initiating legal proceedings against N.B. Housing, and it was apparent she wants to re-litigate the issues that were before the summary proceedings judge.

B. *Irreparable Harm*

[12] Even if the appellant had satisfied the first part of the test, she has not convinced me that she will suffer irreparable harm in the absence of a stay. In *Roy v. Acadia Drywall Supplies Ltd.*, [2010] N.B.J. No. 181 (C.A.) (QL), this Court stated:

Mr. Roy has not convinced me he would suffer irreparable harm if the judgment were executed. “Irreparable” refers to the nature of the harm suffered rather than its magnitude. It is harm which either cannot be quantified in monetary terms or which cannot be cured, usually because one party cannot collect damages from the other”. [...]. [para. 3]

[13] In *C.D. v A.B.*, at para. 30, Richard J.A. quoted the same statement from *RJR-- MacDonald Inc. v. Canada (Attorney General)*, [1994] 1 S.C.R. 311, [1994] S.C.J. No. 17 (QL).

[14] Ms. Jardana submits she will be forced to move into a transition house. She is a university student and receives social assistance benefits. She has a 10 year old son. The Department of Social Development has been assisting her and attended the hearing. As counsel for the respondent observed, Ms. Jardana has access to social services offered in the Saint John area. There is no evidence the appeal process would leave Ms. Jardana without housing for she and her son.

III. Disposition

[15] Applying the tripartite test to the facts, I conclude the stay should be denied. The balance of convenience does not favour the granting of a stay. Ms. Jardana has failed to meet the onus of establishing the appeal raises a serious issue warranting a stay of proceedings. I assess the request in light of the considerable deference that is owed to the decision of the judge below on appeal: Ms. Jardana will have to demonstrate the trial judge made an overriding error in fact or in law. I am not satisfied the criteria for a stay under Rule 62.26 as elaborated by our Court have been met. For the reasons above, I would dismiss the motion for a stay of proceeding. As there was no request for costs, none will be ordered.

DÉCISION

I. Contexte

[1] Par suite d'une procédure sommaire engagée en vertu de la partie 3 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1, le 9 février 2015, un juge de la Cour du Banc de la Reine a rendu une ordonnance accordant la possession d'un appartement à sa propriétaire, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. La locataire interjette appel de cette décision et a sollicité une suspension de l'instance jusqu'à ce qu'une décision soit rendue en appel.

[2] L'avis d'appel indique que l'appelante sollicite soit la tenue d'un [TRADUCTION] « nouveau procès », soit une [TRADUCTION] « autre » décision fondée sur des éléments de preuve factuels et un [TRADUCTION] « procès équitable ».

[3] En bref, la propriétaire affirme qu'elle tente depuis plusieurs mois de reprendre possession du bien visé, et que la locataire refuse de quitter les lieux, prétendant qu'elle n'a pas reçu un avis suffisant de congé en conformité avec le bail. Le bail prévoit sa résiliation par l'une ou l'autre des parties, moyennant préavis, [TRADUCTION] « à la fin du mois suivant celui au cours duquel elle donne à l'autre partie un préavis écrit [de résiliation] » (par. 19(a)).

[4] Le juge chargé de la procédure sommaire a reçu deux affidavits de la personne chargée de la signification, qui a déposé qu'elle avait signifié l'avis de congé à l'appelante à deux occasions distinctes. Cette dernière a nié les avoir reçus et a accusé la personne chargée de la signification d'avoir [TRADUCTION] « menti ». M<sup>me</sup> Jardana s'est plainte d'avoir reçu un préavis de 8 jours de la procédure sommaire, et elle a prétendu qu'elle aurait dû recevoir un préavis de 10 jours conformément à la règle 37 des *Règles de procédure* du Nouveau-Brunswick. Comme l'avocat de l'intimée l'a indiqué, la *Loi* n'exige qu'un préavis de 3 jours. Le juge a conclu que tant l'avis de congé que l'avis de motion avaient été signifiés comme il se doit, et il a procédé à l'audience, au cours de laquelle les deux parties ont eu l'occasion de présenter des observations orales; il a ensuite rendu une ordonnance de mise en possession le 9 février 2015.

## II. Analyse

[5] Les principes régissant la suspension d'une instance jusqu'à ce qu'une décision soit rendue en appel ont été examinés dans *C.D. c. A.B.* (2004), 283 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 138, [2004] A.N.-B. n° 443 (C.A.) (QL) :

Une suspension d'instance en attendant l'issue de l'appel est régie par la règle 62.26 des *Règles de procédure*, qui prévoit ce qui suit :

62.26(3) Sur une motion en suspension d'exécution ou d'instance, la Cour d'appel ou le juge peut

- a) accorder la suspension, si une question soulevée au cours du procès ou de l'audience mérite d'être soumise à la Cour d'appel,
- b) imposer des conditions de façon à protéger les intérêts de l'intimé, si une suspension d'exécution ou d'instance est susceptible de faire perdre à l'intimé les bénéfices du verdict ou du jugement et,
- c) imposer toute autre condition jugée nécessaire afin d'empêcher que l'intimé ne subisse de préjudice. [par. 25]

[6] Dans *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110, [1987] A.C.S. n° 6 (QL), la Cour suprême du Canada a énoncé un critère en trois étapes pour déterminer s'il y a lieu d'accorder la suspension de l'instance. L'analyse exige que l'auteur de la motion ait établi qu'il existe une question sérieuse à juger en appel, qu'il subira un préjudice irréparable en cas de refus de la suspension et que la prépondérance des inconvénients favorise l'octroi de la suspension. Voir aussi l'arrêt *Calvy c. Calvy* (2014), 426 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 390, [2014] A.N.-B. n° 282 (C.A.) (QL), le juge Bell, au par. 7.

[7] Dans *Schelew c. Schelew* (2013), 407 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 240, [2013] A.N.-B. n° 226 (QL), le juge Richard, au nom de la Cour, a réaffirmé, aux par. 9 et 10, que la suspension ne sera pas accordée lorsqu'il est évident que la partie cherche à rouvrir le débat de la première décision.

[8] Dans cette affaire, la Cour, en rejetant la motion en suspension, a conclu que l'appel ne mettait pas sérieusement en question la décision contestée et que l'appelant tentait de réinstruire une question qui avait été tranchée.

A. *Question sérieuse à juger*

[9] Il n'y a aucune preuve établissant que le juge de première instance a commis une erreur de droit ou de fait. La question à trancher en appel est restreinte et vise uniquement à déterminer si l'avis de la propriétaire indiquant à l'appelante qu'elle devait quitter les lieux a été régulièrement signifié à cette dernière. Je suis convaincue que la locataire a reçu un préavis suffisant et qu'elle sait depuis des semaines que la propriétaire veut qu'elle quitte les lieux. La locataire n'a pas démontré, comme il lui incombait de le faire, qu'il existe une question sérieuse à juger. En fait, les documents qu'elle a fournis ne lui ont pas permis de s'acquitter de sa charge. Je conclus qu'il n'y a aucune question sérieuse, ni de droit ni de fait, qui obligerait la Cour à suspendre l'instance jusqu'à ce qu'une décision soit rendue en appel.

[10] L'appelante s'est plainte que la propriétaire n'avait pas effectué des réparations en temps opportun, et elle a soulevé des questions quant au respect par cette dernière de ses obligations en matière de lutte contre les insectes et animaux nuisibles.

[11] Elle a déposé avec son avis de motion des documents qui soulèvent des questions qui n'ont aucun rapport avec celle que je dois trancher. Elle a déclaré qu'elle introduirait une action en justice contre la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, et il était évident qu'elle veut faire réinstruire les questions dont était saisi le juge chargé de la procédure sommaire.

B. *Préjudice irréparable*

[12] Même si l'appelante avait franchi la première étape du critère, elle ne m'a pas convaincue qu'elle subirait un préjudice irréparable en cas de refus de la suspension. Dans l'arrêt *Roy c. Acadia Drywall Supplies Ltd.*, [2010] A.N.-B. n° 181 (C.A.) (QL), notre Cour a déclaré ce qui suit :

M. Roy ne m'a pas convaincu qu'il subirait un préjudice irréparable si le jugement était exécuté. « Le terme 'irréparable' a trait à la nature du préjudice subi plutôt qu'à son étendue. C'est un préjudice qui ne peut être quantifié du point de vue monétaire ou un préjudice auquel il ne peut être remédié, en général parce qu'une partie ne peut être dédommée par l'autre. » [...] [par. 3]



[13] Au paragraphe 30 de *C.D. c. A.B.*, le juge Richard a cité le même extrait de *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, [1994] A.C.S. n° 17 (QL).

[14] M<sup>me</sup> Jardana affirme qu'elle serait obligée de déménager dans une maison de transition. Elle est étudiante et reçoit des prestations d'assurance sociale. Elle a un fils de 10 ans. Elle reçoit de l'aide du ministère du Développement social et un représentant de ce ministère a assisté à l'audience. Comme l'avocat de l'intimée l'a fait remarquer, M<sup>me</sup> Jardana a accès aux services sociaux offerts dans la région de Saint John. Il n'y a aucune preuve établissant que M<sup>me</sup> Jardana et son fils se retrouveront sans logement en raison du processus d'appel.

### III. Dispositif

[15] Après avoir appliqué le critère en trois étapes aux faits, je conclus que la suspension devrait être refusée. La prépondérance des inconvénients ne favorise pas la suspension de l'instance. M<sup>me</sup> Jardana ne s'est pas acquittée de sa charge d'établir que l'appel soulève une question sérieuse justifiant la suspension de l'instance. J'examine la demande à la lumière de la grande déférence dont il faut faire preuve en appel envers la décision du juge de l'instance inférieure. M<sup>me</sup> Jardana devra établir que le juge de première instance a commis une erreur dominante de fait ou de droit. Je ne suis pas convaincue que les critères applicables à une suspension énoncés à la règle 62.26, lesquels ont été précisés par notre Cour, ont été remplis. Pour les motifs susénoncés, je rejeterais la motion en suspension d'instance. Je n'accorderai aucuns dépens, puisqu'aucuns dépens n'ont été sollicités.