COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK

COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

35-18-CA

JENN HELEN ALICE WAMBOLT and JAMES RUSSELL WAMBOLT

APPELLANTS

- and -

NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

RESPONDENT

Wambolt et al. v. New Brunswick Housing Corporation, 2019 NBCA 8

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 13, 2018

History of case:

Decision under appeal:
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
June 21, 2018

Judgment rendered:
July 5, 2018

Reasons delivered:
January 24, 2019

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, 2019 NBCA 8

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 13 avril 2018

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
le 21 juin 2018

Jugement rendu :
le 5 juillet 2018

Motifs déposés :
le 24 janvier 2019

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:

Jenn Helen Alice Wambolt and James Russell Wambolt on their own behalf

For the respondent:
Richard J. Scott, Q.C.

Avocats à l'audience :

Jenn Helen Alice Wambolt et James Russell Wambolt se sont représentés eux-même

Pour l'intimée :
Richard J. Scott, c.r.

THE COURT

On July 5, 2018, the appeal was dismissed with the reasons for decision to follow. These are the reasons.

LA COUR

A débouté les appelants le 5 juillet 2018 et indiqué que des motifs suivraient. Voici les motifs de cette décision.

The judgment of the Court was delivered by

FRENCH, J.A.

[1] Mr. and Ms. Wambolt appeal the decision of a judge of the Court of Queen's Bench which ordered the Clerk to issue an Order for Possession (Form 5) under the *Landlord and Tenant Act*, R.S.N.B. 1973, c. L-1. The Order for Possession, dated April 13, 2018, directed the sheriff to take possession of their residence and turn it over to New Brunswick Housing Corporation. Mr. and Ms. Wambolt claim the application judge erred in finding that NB Housing was correct in its calculation of the rent based on their household income. Their appeal was dismissed with reasons to follow. These are the reasons.

[2] This is the second time Mr. and Ms. Wambolt have appealed a decision that ordered the issue of an Order for Possession requiring them to leave their residence. Their first appeal focused on an Order for Possession dated April 22, 2015. That appeal was allowed and the order annulled (*Wamboldt et al. v. New Brunswick Housing Corporation*, 2016 NBCA 12, 448 N.B.R. (2d) 296).

[3] It should be made clear the issues in this appeal are not at all like those that arose in the first. The circumstances relevant to the first appeal were unusual in many respects, including the way in which the bankruptcy of Mr. and Ms. Wambolt interfered with the normally straightforward efforts of a landlord to collect rent and the exercise of the right to recover possession of premises for the non-payment of rent under Part III (Summary Proceedings) of the *Landlord and Tenant Act*. However, those circumstances and the disposition of that appeal flow into the current appeal.

[4] In June 2010, Mr. and Ms. Wambolt entered into a lease with NB Housing for a three-bedroom residence in Fredericton. The rent was to be thirty percent of their total monthly household income. The initial rent payable under the lease was $551.00, being $499.00, based on income, plus $52.00, for "personal electrical consumption,

beyond heat and hot water." The rent was to be recalculated at least annually, based on the then-current household income.

[5] In April 2015, a judge of the Court of Queen's Bench heard NB Housing's application for an Order for Possession and a judgment for unpaid rent. Naturally, NB Housing's evidence summarized Mr. and Ms. Wambolt's payment history and chronicled NB Housing's unsuccessful efforts to collect what it viewed to be the unpaid rent. However, shortly before the hearing, NB Housing discovered it had made an error that overstated by $2,232 the rent due and collectable. This error was central to the decision to allow the first appeal.

[6] At the beginning of the 2015 hearing, NB Housing advised the court that it had reduced by $2,232 the amount it had initially claimed was due for unpaid rent and for which it sought judgment. This was the amount of the unpaid rent due from Mr. and Ms. Wambolt at the time they became bankrupt in March 2013. Debts owed as of the date of bankruptcy are claims provable in bankruptcy and barred from further collection, pursuant to s. 69 of the *Bankruptcy Act*. However, while NB Housing filed a Proof of Claim for this debt, it erroneously continued to thereafter include the $2,232.00 in its account of unpaid rent owed by Mr. and Ms. Wambolt.

[7] Between the bankruptcy in March 2013 and NB Housing's court application in 2015, it continuously sought to collect $2,232 more than was due – or was necessary to satisfy arrears and avoid the court proceeding, including the possible loss of the residence. These collection efforts included many demands for payment and the issuing of Notices to Quit and Demands for Possession – at times when the reality was that, on some occasions, there was no amount due and, on others, there was a surplus/credit. Unfortunately, the consequences of the discovery of the error were not recognized at the hearing, and the Order for Possession dated April 22, 2015, was issued and enforced. Mr. and Ms. Wambolt and their children moved from the premises.

[8] Mr. and Ms. Wambolt's appeal did not advance quickly. They were self-represented and the hearing of the appeal was ordered to be expedited (at a status hearing). It was heard in February 2016, almost 11 months after they had vacated the premises. Recognizing the decision would result in Mr. and Ms. Wambolt being put back in possession of the premises, NB Housing advised it would be necessary to obtain income information to determine the rent to be paid going forward. In addition to this being made clear to Mr. and Ms. Wambolt at the hearing, it was repeated in the decision.

[9] As expected, Mr. and Ms. Wambolt returned to their residence in April 2016, and they met with representatives of NB Housing to determine the rent payable. Based on an income of $19,363.50, the monthly rent was determined to be $484.09, plus $52 for domestic electricity (not including electric heat or hot water). Also, as Mr. and Ms. Wambolt requested, NB Housing agreed to a temporary rent reduction based on hardship.

[10] Mr. and Ms. Wambolt did not pay the full amount of the rent as it came due. Between April and November 2016, they paid $2,152 of $4,087, leaving unpaid rent due of $1,935.

[11] To terminate the lease by giving one month's notice, pursuant to section 19(a) of the lease, NB Housing issued on October 28, 2016, a Notice to Quit requiring Mr. and Ms. Wambolt to deliver up possession by November 30, 2016. Mr. and Ms. Wambolt did not vacate the premises and on December 1, 2016, NB Housing issued a Demand for Possession. A further Demand for Possession was issued on December 16, 2016. It recited that the lease had been terminated on one month's notice, as provided for in s. 19(a), and that NB Housing was issuing the Demand for Possession, pursuant to s. 19(d)(ii), since Mr. and Ms. Wambolt had not vacated the premises as required but continued to hold over possession of the premises after the lease was terminated. While s. 19(d) permits NB Housing to join in the demand a claim for the payment of rent, NB Housing did not make a claim for unpaid rent. It demanded possession on or before January 15, 2017.

[12] Before going further, I should address two unresolved issues that flow from the first appeal. The Court did not determine NB Housing's claim for unpaid rent to 2015. While Mr. and Ms. Wambolt represented to this Court they had the financial assistance available to permit them to pay the approximately $3,400 claimed to be due, they disputed NB Housing's method of calculating the rent payable based on their income. It was expected that if this issue was not resolved, the claim would return to the Court of Queen's Bench for adjudication. Apparently, this has not occurred.

[13] The other issue relates to this Court's March 2016 order that NB Housing pay reasonable disbursements. Within days, Mr. and Ms. Wambolt delivered to NB Housing a Notice of Set-Off (Form 2) under s. 38 of the *Act* in relation to amounts due from the appeal, presumably disbursements. Parenthetically, I note s. 38 deals with distress. NB Housing requested a summary of disbursements. Nothing further was received until December 2, 2016, when Mr. and Ms. Wambolt delivered a Bill of Costs in the amount of $16,091.02. The largest part is $12,791.02 claimed pursuant to s. 2(14) of Tariff "D" under Rule 59, namely, "[a]ll other reasonable expenses necessarily incurred." This claim has not been assessed by the Registrar under Rule 59.

[14] In October 2017, almost ten months after issuing the last Demand for Possession, NB Housing applied for a summons under Part III of the *Act*; one was issued for November 23, 2017. In its application, NB Housing sought only an Order for Possession of the premises; it did not advance a claim for unpaid rent.

[15] The November 2017 hearing was adjourned twice, to April 13, 2018. The first adjournment was so Mr. and Mrs. Wambolt could seek counsel; they were unable to do so. The other adjournment was instigated by the court. On April 12, 2018, the day before the hearing, Mr. and Ms. Wambolt filed a detailed Statement of Defence and Counterclaim, consisting of 143 paragraphs over 38 pages. The Counterclaim seeks recovery of the disbursements claimed in relation to the first appeal and damages for unlawful eviction, among other things.

[16] In determining that NB Housing established entitlement to an Order for Possession, the application judge stated:

> […] the record is clear that their tenancy is a month to month tenancy[…] looking at the record and the evidence provided, it's clear that meetings occurred following the hearing of the Court of Appeal at which the Wambolts' monthly rental were calculated based on NB Housing Corporation's requirements and procedures, that hardship adjustments were grants for July and August of 2016 in accordance with the policy, and that the – […] summary of the rental payments made by the Wambolts between April, 2016 and November, 2016 that reflect – even if we leave aside the $3,401.01 that – or the $3,400 amount referenced in Justice French's decision, reflect a rent payment shortfall of $1,935. Accordingly, the – the notice to quit, which was forwarded by NB Housing Corporation […]and the demand for possession which followed, which was forwarded on – dated December 1st, 2016 […] were – with accompanying demand for possession, were – were appropriate. [Transcript dated April 13, 2018, p. 44, line 23, p. 45, lines 1-23]
>
> [Emphasis added.]

[17] Mr. and Ms. Wambolt maintain NB Housing applied the wrong formula and/or misapplied the formula when it calculated the rent payable based on their income. As noted, this has been their position since before their first appeal. While the materials submitted by Mr. and Ms. Wambolt were extensive, the programs that they say call for a different method of calculating rent do not apply to them and they do not support their claim that the application judge erred when he determined the rent calculations were in accordance with the lease and NB Housing's requirements. Moreover, NB Housing is not seeking a judgment for unpaid rent and, if there had been minor errors, any adjustment, based on the claims made by Mr. and Ms. Wambolt, would still leave current rent unpaid and in arrears.

[18] Lastly, neither of the two claims made by Mr. and Ms. Wambolt against NB Housing interferes with the validity of the Demand for Possession issued by NB

Housing nor do they preclude the judge from ordering the issue of an Order for Possession. Mr. and Ms. Wambolt claim (1) disbursements from the first appeal, which have not been determined or pursued under the *Rules of Court* and (2) damages for NB Housing's earlier efforts to collect a debt provable in bankruptcy and for putting them out of their residence. However, NB Housing was entitled to terminate the lease as provided in s. 19, by giving one month's notice. Neither of these claims would require the judge to refuse NB Housing's request for an order that the Clerk issue an Order for Possession.

[19] Quite simply, despite Mr. and Ms. Wambolt's thoroughly prepared submissions, this appeal, unlike their last, has no merit.

[20] It was for these reasons I concurred in the dismissing of the appeal. I would order costs be paid to NB Housing in the amount of $1,000.

Version française de la décision de la Cour rendue par

LE JUGE FRENCH

[1] M. et Mme Wambolt appellent de la décision d'un juge de la Cour du Banc de la Reine, qui a ordonné au greffier d'émettre une ordonnance de mise en possession (formule 5) sous le régime de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1. L'ordonnance de mise en possession, datée du 13 avril 2018, chargeait le shérif de prendre possession du logement des appelants et de le rendre à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. M. et Mme Wambolt soutiennent que le juge saisi de la demande a commis une erreur lorsqu'il a conclu qu'Habitation NB avait calculé correctement leur loyer sur la base du revenu du ménage. Notre Cour a débouté les appelants et indiqué que des motifs suivraient. Voici les motifs de cette décision.

[2] Il s'agit du second appel interjeté par M. et Mme Wambolt d'une décision prescrivant que soit émise une ordonnance de mise en possession les sommant de quitter leur logement. Le premier appel portait sur une ordonnance de mise en possession datée du 22 avril 2015. Notre Cour l'a accueilli et a annulé l'ordonnance (*Wambolt et autre c. Société d'habitation du Nouveau-Brunswick*, 2016 NBCA 12, 448 R.N.-B. (2e) 296).

[3] Il convient de noter que les questions que soulève le présent appel ne sont pas du tout semblables à celles qui se sont posées lors du premier. Les circonstances portées devant la Cour, lors du premier appel, étaient inhabituelles à de nombreux égards, notamment en raison de l'entrave apportée par la faillite de M. et Mme Wambolt, d'abord aux mesures normalement simples que prend un propriétaire pour percevoir le loyer, puis à l'exercice du droit de recouvrer la possession de lieux pour non-paiement du loyer sous le régime de la partie III (Procédures sommaires) de la *Loi sur les propriétaires et locataires*. Le présent appel s'inscrit néanmoins dans le prolongement de ces circonstances et de la décision rendue sur le premier appel.

[4] En juin 2010, M. et Mme Wambolt ont conclu un bail avec Habitation NB pour la location d'un logement de trois chambres à coucher à Fredericton. Le loyer devait être de trente pour cent du revenu mensuel total du ménage. Le loyer initial exigible en application du bail s'est élevé à 551 $, soit 499 $ pour le montant établi d'après le revenu et 52 $ pour [TRADUCTION] « consommation d'électricité personnelle, hors chauffage et eau chaude ». Le loyer devait être recalculé au moins une fois par année sur la base du revenu qu'aurait alors le ménage.

[5] En avril 2015, un juge de la Cour du Banc de la Reine a entendu une demande d'Habitation NB, qui sollicitait une ordonnance de mise en possession et un jugement pour loyer impayé. Naturellement, la preuve offerte par Habitation NB dressait un historique des paiements de M. et Mme Wambolt et rapportait les mesures qu'elle avait prises, en vain, dans le but de percevoir ce qu'elle tenait pour l'arriéré de loyer. Peu avant l'audience, cependant, Habitation NB avait découvert qu'elle avait surestimé de 2 232 $ le loyer échu à percevoir. Cette erreur s'est révélée un facteur déterminant de la décision d'accueillir le premier appel.

[6] Au début de l'audience de 2015, Habitation NB a informé la Cour qu'elle avait réduit de 2 232 $ le montant qu'elle avait affirmé à l'origine lui était dû pour loyer impayé et pour lequel elle demandait un jugement. Ce chiffre correspondait à l'arriéré de loyer de M. et Mme Wambolt au moment de leur faillite, en mars 2013. Par application de l'art. 69 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, les dettes actives à la date de la faillite donnent naissance à des réclamations prouvables en matière de faillite et il est interdit de poursuivre le recouvrement de ces créances. Habitation NB avait déposé une preuve de réclamation pour cette dette, mais elle avait ensuite continué, erronément, à inclure le montant de 2 232 $ dans l'état des loyers impayés de M. et Mme Wambolt.

[7] Entre la faillite, survenue en mars 2013, et la demande qu'elle a présentée en justice en 2015, Habitation NB a cherché sans cesse à percevoir 2 232 $ de plus que ce qui lui était dû – ou que ce qui était nécessaire pour régler l'arriéré et éviter une poursuite en justice, de même que la perte éventuelle du logement. Les mesures de perception ont

comporté de nombreuses mises en demeure de paiement, ainsi que la signification d'avis de congé et de mises en demeure pour obtenir la possession des lieux – parfois alors que rien n'était dû, parfois alors que revenait aux locataires un excédent. Malheureusement, les conséquences de la découverte de l'erreur n'ont pas été reconnues lors de l'audience, et l'ordonnance de mise en possession du 22 avril 2015 a été émise, puis exécutée. M. Wambolt, Mme Wambolt et leurs enfants ont déménagé.

[8] L'appel qu'ont interjeté M. et Mme Wambolt n'a pas progressé rapidement. Ils se représentaient eux-mêmes et il a été ordonné (en audience sur l'état de l'instance) que l'audition de l'appel soit accélérée. Il a été entendu en février 2016, presque onze mois après leur départ des lieux. Habitation NB, constatant que la décision signifierait que M. et Mme Wambolt rentreraient en possession des lieux, a fait remarquer qu'il serait nécessaire d'obtenir des renseignements sur leur revenu pour déterminer le loyer à payer ensuite. Outre que M. et Mme Wambolt en ont été informés clairement lors de l'audience, la décision le leur a rappelé.

[9] En avril 2016, M. et Mme Wambolt ont réintégré leur logement, comme l'avait laissé prévoir l'audience d'appel, et ils ont rencontré des représentants d'Habitation NB pour déterminer le loyer à payer. Sur la base d'un revenu de 19 363,50 $, il a été établi que le loyer mensuel serait de 484,09 $, montant auquel s'ajouteraient 52 $ pour les frais d'électricité domestique (eau chaude et chauffage électrique exclus). M. et Mme Wambolt ont aussi demandé qu'Habitation NB convienne d'une diminution de loyer temporaire, vu les difficultés graves qu'ils avaient connues.

[10] M. et Mme Wambolt n'ont pas versé le montant entier du loyer à chacune des échéances. D'avril à novembre 2016, ils ont acquitté une partie des 4 087 $ exigibles, soit 2 152 $, d'où un solde de loyer impayé de 1 935 $.

[11] Afin de procéder à la résiliation sur préavis d'un mois, en conformité avec la clause 19a) du bail, Habitation NB a donné à M. et Mme Wambolt, le 28 octobre 2016, un avis de congé les sommant de la remettre en possession des lieux le 30 novembre 2016

au plus tard. M. et Mme Wambolt n'ont pas quitté le logement et, le 1er décembre 2016, Habitation NB leur a signifié une mise en demeure pour obtenir la possession des lieux. Elle en a réitéré la signification le 16 décembre 2016. La mise en demeure pour obtenir la possession des lieux rappelait que le bail avait été résilié sur préavis d'un mois, suivant la clause 19a), et faisait connaître à M. et Mme Wambolt qu'elle leur était signifiée par Habitation NB, en conformité avec la clause 19d)(ii), parce qu'au lieu de vider les lieux, comme ils le devaient, ils s'y étaient maintenus après la résiliation. La clause 19d) permet de joindre à la mise en demeure une demande de paiement du loyer, mais Habitation NB n'a pas demandé le paiement du loyer impayé. Elle sommait les locataires de la mettre en possession des lieux au plus tard le 15 janvier 2017.

[12] Avant d'aller plus loin, il me faut aborder deux questions non résolues découlant du premier appel. D'abord, la Cour n'a pas rendu de décision sur la demande d'Habitation NB sollicitant le règlement de l'arriéré de loyer subsistant en 2015. Bien que M. et Mme Wambolt aient indiqué à notre Cour qu'ils disposaient d'une aide financière leur permettant d'acquitter les quelque 3 400 $ censément dus, ils contestaient la méthode employée par Habitation NB pour calculer le loyer exigible sur la base de leur revenu. Il était escompté que, si la question n'était pas résolue, la Cour du Banc de la Reine serait priée de statuer sur la demande. Il semble qu'elle n'en ait pas été saisie.

[13] Ensuite, notre Cour a prononcé en mars 2016 une ordonnance condamnant Habitation NB aux débours raisonnables. Quelques jours après, M. et Mme Wambolt ont donné à Habitation NB un avis de compensation (formule 2), avis prévu à l'art. 38 de la *Loi sur les propriétaires et locataires*, à l'égard de sommes dues par suite de l'appel, vraisemblablement de débours. Je signale, par parenthèse, qu'il est question à l'art. 38 de saisie en cas de non-paiement du loyer. Habitation NB a demandé un résumé des débours. Elle n'a rien reçu avant le 2 décembre 2016, date à laquelle M. et Mme Wambolt ont produit un état des frais d'un total de 16 091,02 $. Le poste le plus élevé de cet état est de 12 791,02 $, somme réclamée, aux termes du par. 2(14) du tarif « D », règle 59, pour « [t]ous les autres frais indispensables et raisonnables ». Ces frais n'ont pas été calculés par le registraire en application de la règle 59.

[14] En octobre 2017, près de dix mois après avoir émis une dernière mise en demeure pour obtenir la possession des lieux, Habitation NB a demandé la délivrance d'une sommation sous le régime de la partie III de la *Loi*; M. et Mme Wambolt ont été sommés de comparaître le 23 novembre 2017. La demande d'Habitation NB ne sollicitait qu'une ordonnance de mise en possession des lieux; l'arriéré de loyer n'était pas réclamé.

[15] Deux ajournements ont porté au 13 avril 2018 l'audience qui devait avoir lieu en novembre 2017. Le premier devait permettre que M. et Mme Wambolt retiennent les services d'un avocat; ils n'ont pu le faire. Le second ajournement a été prononcé à l'initiative de la Cour. Le 12 avril 2018, veille de l'audience, M. et Mme Wambolt ont déposé une plaidoirie écrite détaillée, soit un exposé de la défense et demande reconventionnelle de 38 pages et de 143 paragraphes. Ils sollicitaient, par leur demande reconventionnelle, le recouvrement des débours du premier appel et des dommages-intérêts pour expulsion illégale, entre autres choses.

[16] Le juge saisi de la demande a conclu qu'Habitation NB avait établi qu'elle avait droit à une ordonnance de mise en possession; il a indiqué ce qui suit :

> [TRADUCTION]
> […] il ressort du dossier que leur location est une location au mois […] vu le dossier et la preuve présentée, il est clair que des rencontres ont suivi l'audience de la Cour d'appel au cours desquelles <u>le loyer mensuel</u> des Wambolt <u>a été calculé selon les exigences et les procédures de la SHNB</u>, que des rajustements leur ont été accordés pour difficultés graves en ce qui concerne les mois de juillet et d'août 2016, en conformité avec la politique, et que le […] résumé des loyers versés par les Wambolt d'avril 2016 à novembre 2016 qui rend compte de… même indépendamment du montant de 3 401,01 $ qui… ou du montant de 3 400 $ mentionné dans la décision du juge French, rend compte d'un solde de loyer impayé de 1 935 $. Par conséquent, le… l'avis de congé, qui a été envoyé par la SHNB […] ainsi que la mise en demeure pour obtenir la possession des lieux qui a suivi, envoyée le… datée du 1er décembre 2016 […] étaient… ainsi que la mise en demeure pour obtenir la

> possession des lieux qui l'accompagnait, étaient… étaient appropriés.
> (Transcription, 13 avril 2018, p. 44, ligne 23, p. 45, lignes 1 à 23.)
>
> [Je souligne.]

[17] M. et Mme Wambolt maintiennent qu'Habitation NB, lorsqu'elle a calculé le loyer exigible sur la base de leur revenu, a employé la mauvaise formule ou appliqué erronément la formule pertinente. Comme nous l'avons vu, ils avançaient cet argument avant même leur premier appel. Ils ont présenté une documentation abondante, mais les programmes qu'ils considèrent comme requérant un calcul différent du loyer ne leur sont pas applicables et n'établissent pas que le juge saisi de la demande a fait erreur, ainsi qu'ils le soutiennent, lorsqu'il a conclu que les calculs du loyer étaient conformes au bail et aux exigences d'Habitation NB. En outre, Habitation NB ne demande pas que lui soit accordé un jugement pour loyer impayé et, dans l'hypothèse où de légères erreurs auraient été commises, les rajustements qui pourraient être apportés, compte tenu des prétentions de M. et Mme Wambolt, n'effaceraient pas l'arriéré du loyer actuel.

[18] Enfin, ni l'une ni l'autre des demandes par lesquelles M. et Mme Wambolt ont répondu à Habitation NB n'invalide la mise en demeure pour obtenir la possession des lieux qu'elle leur a signifiée, et ces demandes n'interdisaient pas non plus au juge de prescrire l'émission d'une ordonnance de mise en possession. M. et Mme Wambolt ont demandé : (1) les débours du premier appel, qui n'ont fait l'objet ni de démarches ni d'une décision sous le régime des *Règles de procédure*; (2) des dommages-intérêts pour les mesures prises par Habitation NB dans le but de recouvrer une créance prouvable en matière de faillite, de même que pour avoir dû quitter leur logement. Habitation NB était en droit, cependant, de résilier le bail sur préavis d'un mois comme le prévoit l'art. 19. Aucune de ces demandes n'exigeait du juge qu'il refuse à Habitation NB une décision qui prescrirait au greffier l'émission d'une ordonnance de mise en possession.

[19] Malgré les observations, rigoureusement préparées, de M. et Mme Wambolt, il s'avère tout simplement que le présent appel, contrairement au précédent, est dénué de fondement.

[20] J’ai souscrit au débouté des appelants pour les motifs qui précèdent. Je suis d’avis d’ordonner que soient versés à Habitation NB des dépens de 1 000 $.