



B E T W E E N:

E N T R E :

JENN HELEN ALICE WAMBOLT and JAMES  
RUSSELL WAMBOLT

JENN HELEN ALICE WAMBOLT et JAMES  
RUSSELL WAMBOLT

APPELLANTS

APPELANTS

- and -

-et-

NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-  
BRUNSWICK

RESPONDENT

INTIMÉE

Motion heard by:  
The Honourable Justice Richard

Motion entendue par :  
l'honorable juge Richard

Date of hearing:  
April 28, 2015

Date de l'audience :  
le 28 avril 2015

Date of decision:  
April 29, 2015

Date de la décision :  
le 29 avril 2015

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

Jenn Helen Alice Wambolt and James Wambolt  
appeared in person

Jenn Helen Alice Wambolt et James Wambolt ont  
comparu en personne

For the respondent:  
Paul C. Levesque

Pour l'intimée :  
Paul C. Levesque

### DECISION

[1] Compassion and law often collide, and, when they do, law necessarily emerges on top: *Lemay v. Peters*, 2014 NBCA 59, 425 N.B.R. (2d) 336, leave to appeal to S.C.C. requested [2014] S.C.C.A. No. 495 (QL). On the limited facts revealed in the context of this motion, this appears to be one of those cases.

[2] Jenn Helen Alice Wambolt and James Russell Wambolt, who self-describe as working poor people, together with their two teenaged children, were forcefully evicted from the premises they occupied as their home. The eviction was effected pursuant to an order a judge of the Court of Queen’s Bench issued on April 22, 2015. The order was in the form of an Order for Possession issued pursuant to the *Landlord and Tenant Act*, R.S.N.B. 1973, c. L-1. The Wambolts, not able to afford the services of counsel and in the absence of any readily available social program to assist them, as self-represented litigants seek leave to appeal the eviction order and ask for a stay of its execution. In their Notice of Motion, they also ask for a stay of the execution of a directive issued on behalf of the landlord, New Brunswick Housing Corporation, for the supervised recovery of their personal goods. Evidently, if execution of the Order for Possession were stayed, the directive would by necessity be voided.

[3] The order pursuant to which the eviction was effected is not an interlocutory order. It is a final order for which leave to appeal to the Court of Appeal is not required. Leave to appeal was evidently, and understandably, sought out of an abundance of caution, but the reality is that the Wambolts’ motion is unnecessary. The *Act* provides that “[a]n appeal lies to the Court of Appeal from the order of the Judge granting [...] an Order for Possession” (s. 75).

[4] Section 76 of the *Act* provides that “[w]here a notice of appeal has been served the Judge may make an order staying the Order for Possession”. The term “Judge” necessarily refers to the judge who issued the Order for Possession. While Rule 62.26 of the *Rules of Court* generally governs an application for a stay of execution pending the determination of an appeal, I am of the view that it is inapplicable in this case by operation of Rule 1.02, which provides that the “rules apply to all proceedings in the Court of Queen’s Bench and the Court of Appeal unless some other procedure is provided under an Act” (emphasis added). Thus, the forum for seeking a stay of execution of an Order for Possession issued under the *Landlord and Tenant Act* is the Court of Queen’s Bench, and the condition precedent is that a Notice of Appeal must have been served.

[5] For these reasons, while I have much compassion for the Wambolt family, who have now been evicted from their home, application of the law requires me to dismiss their motion on the grounds that leave to appeal is not required, and a single judge of the Court of Appeal is not the

proper forum for them to seek a stay of execution of the Order for Possession. While I cannot lawfully give them the relief they seek, I can extend the time for them to file a Notice of Appeal should they wish to proceed notwithstanding their already effected eviction. In order to provide them sufficient time to make this determination and take the necessary steps should they decide to proceed, I extend to May 29, 2015, the date upon which a Notice of Appeal must be filed.

[6] In sum, the motion is dismissed, but the time to appeal is extended to May 29, 2015. The New Brunswick Housing Corporation has not expressly sought costs and none are ordered. Because of the timelines involved, I order that this decision be released first in the English language with the French version to follow in due course.

## DÉCISION

[Version française]

- [1] Souvent, la compassion se heurte aux règles de droit et, lorsque c'est le cas, les règles de droit ont forcément le dessus : *Lemay c. Peters*, 2014 NBCA 59, 425 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 336, demande d'autorisation d'appel à la C.S.C. [2014] C.S.C.R. n<sup>o</sup> 495 (QL). D'après les faits limités révélés dans le contexte dans la présente motion, l'affaire qui nous occupe semble être un de ces cas.
- [2] Jenn Helen Alice Wambolt et James Russell Wambolt, qui se décrivent comme des travailleurs à faible revenu, ainsi que leurs deux adolescents ont été expulsés de force des lieux qu'ils habitaient. Il a été procédé à l'expulsion en application d'une ordonnance rendue par un juge de la Cour du Banc de la Reine le 22 avril 2015. L'ordonnance a été établie au moyen de la formule d'ordonnance de mise en possession prévue par la *Loi sur les propriétaires et locataires*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-1. Les Wambolt, ne pouvant se payer les services d'un avocat et en l'absence d'un programme social dont ils auraient pu bénéficier rapidement, en qualité de plaidants se représentant eux-mêmes, sollicitent l'autorisation d'interjeter appel de l'ordonnance d'expulsion ainsi que la suspension de son exécution. Dans leur avis de motion, ils sollicitent également la suspension de l'exécution d'une directive émise pour le compte de la propriétaire, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, visant le recouvrement surveillé de leurs biens personnels. Évidemment, si la suspension de l'exécution de l'ordonnance de mise en possession était prononcée, la directive serait nécessairement annulée.
- [3] L'ordonnance en vertu de laquelle l'expulsion a été effectuée n'est pas une ordonnance interlocutoire. Il s'agit d'une ordonnance définitive pour laquelle il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation d'interjeter appel à la Cour d'appel. Évidemment, et cela se comprend, l'autorisation d'interjeter appel a été sollicitée par souci de prudence, mais en réalité, la motion des Wambolt n'est pas nécessaire. La *Loi* prévoit qu' « [i]l peut être interjeté appel devant la Cour d'appel d'une ordonnance du juge accordant [...] une ordonnance de mise en possession [...] » (art. 75).
- [4] L'article 76 de la *Loi* prévoit que « [l]orsqu'un avis d'appel a été signifié, le juge peut rendre une ordonnance suspendant l'ordonnance de mise en possession ». Le terme « juge » renvoie forcément à la juge qui a rendu l'ordonnance de mise en possession. Bien que la règle 62.26 des *Règles de procédure* régit normalement les demandes de suspension

d'exécution en attendant la décision en appel, je suis d'avis qu'elle ne s'applique pas dans le cas qui nous occupe, par application de la règle 1.02, qui prévoit que « [à] moins qu'une autre procédure ne soit prévue dans une loi, les [...] règles régissent toutes les instances devant la Cour du Banc de la Reine et la Cour d'appel » (je souligne). Ainsi, le tribunal devant lequel solliciter la suspension de l'exécution d'une ordonnance de mise en possession émise en vertu de la *Loi sur les propriétaires et locataires* est la Cour du Banc de la Reine, et la condition préalable à la présentation de la demande est qu'un avis d'appel doit avoir été signifié.

[5] Pour ces motifs, bien que j'éprouve beaucoup de compassion pour la famille Wambolt, qui a maintenant été expulsée de sa demeure, l'application des règles de droit me contraint à rejeter leur motion aux motifs que l'autorisation d'appel n'est pas nécessaire et qu'un juge de la Cour d'appel siégeant seul n'est pas le tribunal approprié où solliciter la suspension de l'exécution de l'ordonnance de mise en possession. Bien que je ne puisse légalement leur accorder la réparation sollicitée, je peux prolonger le délai dont ils disposent pour déposer un avis d'appel, s'ils souhaitent poursuivre l'affaire malgré le fait qu'ils ont déjà été expulsés. Afin de leur accorder suffisamment de temps pour parvenir à une décision et pour prendre les mesures nécessaires s'ils décident de poursuivre l'affaire, je prolonge jusqu'au 29 mai 2015 le délai de dépôt d'un avis d'appel.

[6] En somme, la motion est rejetée, mais le délai d'appel est prolongé jusqu'au 29 mai 2015. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'a pas expressément sollicité de dépens, et la Cour n'accorde aucuns dépens. En raison des délais en cause, j'ordonne que la décision soit d'abord rendue en anglais et que la version française suive en temps utile.