

COMMERCIAL TENANCIES ACT

R.S.N.W.T. 1988,c.C-10

LOI SUR LA LOCATION**COMMERCIALE**

L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10

INCLUDING AMENDMENTS MADE BY

S.N.W.T. 1993,c.2

R.S.N.W.T. 1988,c.8(Supp)

In force July 19, 1993;

SI-008-93

MODIFIÉE PAR

L.T.N.-O. 1993, ch. 2

L.R.T.N.-O. 1988, ch. 8 (Suppl.)

En vigueur le 19 juillet 1993;

TR-008-93

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared by Legislation Division, Department of Justice, for convenience only. The authoritative text of statutes can be ascertained from the *Revised Statutes of the Northwest Territories, 1988* and the Annual Volumes of the Statutes of the Northwest Territories.

Any Certified Bills not yet included in the Annual Volumes can be obtained through the Office of the Clerk of the Legislative Assembly.

Certified Bills, copies of this consolidation and other G.N.W.T. legislation can be accessed on-line at

<http://www.justice.gov.nt.ca/Legislation/SearchLeg&Reg.shtml>

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire par les Affaires législatives du ministère de la Justice. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest ont force de loi.

Les projets de loi certifiés ne figurant pas dans les volumes annuels peuvent être obtenus en s'adressant au bureau du greffier de l'Assemblée législative.

Les projets de loi certifiés, copies de la présente codification administrative et autres lois du G.T.N.-O. sont disponibles en direct à l'adresse suivante :

<http://www.justice.gov.nt.ca/Legislation/SearchLeg&RegFR.shtml>

TABLE OF CONTENTS

INTERPRETATION	
Definitions	1
PART I COVENANTS AND CONDITIONS	
COVENANTS RUNNING WITH THE LAND AND THE REVERSION	
Application	2
Reversionary estate	
Recovery by person entitled to income	
Recovery by person entitled by conveyance	
Application	3
Covenants of landlord annexed to reversionary estate	
Liability of covenantor	
APPORTIONMENT OF CONDITION OF RE-ENTRY	
Condition of re-entry where land severed	4
SURRENDER OR MERGER OF REVERSIONS	
Surrender or merger of reversions	5
WASTE BY TENANTS	
Waste	6
Remedies	
DEFECTS IN LEASE MADE UNDER POWERS OF LEASING	
Where defective lease takes effect as contract for grant of lease	7
Continuance of interest of grantor	
Confirmation during possession	
Memorandum	
Effect of receipt for rent	
Remedies preserved	
Deemed power of leasing	
Leases in name of estate owner	
IMPLIED POWERS OF LESSOR	
Implied powers of lessor	8
Re-entry on bawdy house conviction	9
LICENCES TO TENANTS	
Effect of licence	10

TABLE DES MATIÈRES

DÉFINITIONS	
Définitions	
PARTIE I ENGAGEMENTS ET CONDITIONS	
RATTACHEMENT AU BIEN-FONDS ET À LA RÉVERSION	
(1) Champ d'application	
(2) Domaine réversif	
(3) Conséquence du droit au revenu	
(4) Réception des bénéfices par l'ayant cause	
(1) Champ d'application	
(2) Rattachement des obligations du locateur au domaine réversif	
(3) Responsabilité de l'auteur de l'engagement	
RÉPARTITION DE LA CONDITION DE RENTRÉE	
Condition de rentrée en cas de division	
RÉSIGNATION OU FUSION DES RÉVERSIONS	
Résignation ou fusion des réversions	
DÉGRADATIONS	
(1) Dégradations	
(2) Recours	
BAUX DÉFECTUEUX	
(1) Baux défectueux produisant l'effet d'un contrat de bail	
(2) Prorogation de l'intérêt du bailleur	
(3) Ratification pendant la possession	
(4) Formalités	
(5) Effet de la perception de loyer	
(6) Préservation des recours	
(7) Présomption de pouvoir	
(8) Baux au nom du titulaire du domaine	
POUVOIRS TACITES DU BAILLEUR	
Pouvoirs tacites du bailleur	
Maisons de débauche	
PERMISSIONS AUX LOCATAIRES	
(1) Effet de la permission	

Remedies preserved		(2)	Maintien des recours
Re-entry where co-lessees		(3)	Pluralité de locataires
Undivided share in legal estate		(4)	Part indivise en common law
ASSIGNING, SUBLETTING, PARTING WITH AND DISPOSING OF LAND			ALIÉNATIONS ET SOUS-LOCATIONS
Deeming provision	11	(1)	Clauses tacites
Order of Supreme Court		(2)	Ordonnance de la Cour suprême
NOTICE OF PROCEEDINGS			AVIS DE POURSUITE
Notification of landlord of process for recovery of premises	12		Transmission de l'avis au locataire
Notification of claimants in action for re-entry or forfeiture	13		Notification par le propriétaire
Effect of waiver	14		Effet de la renonciation
IMPLIED COVENANTS			ENGAGEMENTS TACITES
Covenant to pay taxes	15		Engagement de payer les impôts et de réparer
NOTICES TO TERMINATE TENANCIES			AVIS DE RÉSILIATION
Periods of notice	16	(1)	Préavis
Overholding tenant where express tenure		(2)	Location après un terme déterminé
Overholding tenant where no express tenure		(3)	Location après un terme non déterminé
DISTRESS FOR RENT			SAISIE-GAGERIE
Right of distress for rent	17		Droit de saisie
After determination of lease	18		Après terme
Where rent for life of another	19		Loyer à vie d'autrui
PROPERTY LIABLE TO DISTRESS			BIENS SAISSISSABLES
Goods not on premises	20		Objets non sur les lieux
Exemptions	21		Exclusions
Animals	22		Animaux
Restriction on seizure	23	(1)	Restriction
Exemptions		(2)	Exceptions
RIGHTS OF LANDLORD ON BANKRUPTCY OF TENANT			FAILLITE DU LOCATAIRE
Priority of claim for rent	24	(1)	Extinction du droit de saisie-gagerie
Distribution of property of tenant		(2)	Rang du locateur
Powers of assignee, trustee or liquidator		(3)	Pouvoirs du syndic
Notice to surrender possession	25	(1)	Résignation de la possession
Under-lease		(2)	Sous-bail
Dispute		(3)	Litiges
ATTORNMENT			RECONNAISSANCE DE TENURE
Attornment to stranger	26	(1)	Reconnaissance d'un étranger
Rights of vendor and others		(2)	Droits du vendeur

Grant or conveyance	27	(1)	Concession ou transfert
Notice of grant		(2)	Avis de la concession
RENEWALS OF LEASES			RENOUVELLEMENTS DE BAIL
Surrender of under-leases	28	(1)	Résignation de sous-baux
Rights of under-lessees and chief landlord		(2)	Droits des parties
Renewal by Supreme Court order	29	(1)	Renouvellement par ordre de la Cour suprême
Validity		(2)	Validité
Action		(3)	Introduction d'une action
Payment and performance of covenant on renewal		(4)	Exécution des obligations
Payment of money		(5)	Affectation des fonds
Costs		(6)	Frais et dépens
PART II OVERHOLDING TENANTS			PARTIE II OBLIGATIONS DU LOCATAIRE APRÈS TERME
LIABILITY OF OVERHOLDING TENANTS			RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE APRÈS TERME
After notice by landlord	30		Après avis du locateur
After notice by tenant	31		Après avis du locataire
PROCEEDINGS AGAINST OVERHOLDING TENANTS			POURSUITES CONTRE LE LOCATAIRE APRÈS TERME
Definition of "tenant"	32		Définition de «locataire»
Application by landlord	33	(1)	Droit du locateur
Affidavit		(2)	Affidavit
Appointment of hearing		(3)	Audience
Service on tenant		(4)	Signification au locataire
Postponement of hearing	34		Remise à plus tard
Application of <i>Judicature Act</i>	35		Procédure générale
Style of cause	36		Intitulé de l'instance
Failure to appear	37	(1)	Défaut de comparution
Summary hearing		(2)	Procédure sommaire
Costs		(3)	Dépens
Order for costs		(4)	Conséquence de l'ordonnance
Where proceedings improperly taken		(5)	Recours impropre
Irregularities	38		Irrégularités
Decision	39		Décision
Action by landlord	40		Autres recours judiciaires
PART III SUMMARY PROCEEDINGS FOR NON-PAYMENT OF RENT			PARTIE III PROCÉDURE SOMMAIRE POUR LOYER IMPAYÉ
DELIVERY OF POSSESSION			RESTITUTION DE LA POSSESSION
Affidavit	41	(1)	Affidavit
Service of demand		(2)	Signification de la mise en demeure
Summons		(3)	Assignation
Service on tenant		(3.1)	Signification
Hearing and order		(4)	Audience et ordonnance
Form of order		(5)	Forme de l'ordonnance

Ejection		(6)	Expulsion
Stay of proceedings		(7)	Suspension d'instance
Entry of premises		(8)	Prise de possession
Costs	42	(1)	Dépens
Where costs added to rent		(2)	Dépens ajoutés aux frais de saisie
Order for costs		(3)	Conséquence de l'ordonnance
Appeal	43		Droit d'appel
RE-ENTRY AND FORFEITURE		RENTRÉE ET DÉCHÉANCE	
Definitions	44	(1)	Définitions
Application		(2)	Champ d'application
Exemptions		(3)	Exclusions
Right of re-entry or forfeiture	45	(1)	Droit de rentrée ou de déchéance
Service of notice		(2)	Signification de l'avis
Application by tenant for relief		(3)	Demande de redressement
Relief		(4)	Redressement
Implied and express proviso		(5)	Nature tacite ou expresse de la cause
Term of lease		(6)	Nature juridique du bail
Payment into Supreme Court		(7)	Consignation à la Cour
Grant of relief		(8)	Conséquences du redressement
Covenant to insure		(9)	Engagement d'assurer les lieux
Application by subtenant	46		Demande du sous-locataire
PART IV REGULATIONS		PARTIE IV RÈGLEMENTS	
Regulations	47		Règlements

**COMMERCIAL TENANCIES
ACT**

INTERPRETATION

Definitions

1. In this Act,

"crops" means the products of the soil, and includes all sorts of grain, grass, hay, hops, fruits, vegetables and other products of the soil; (*récoltes*)

"land" includes

- (a) land of any tenure,
- (b) mines and minerals, whether or not held apart from the surface,
- (c) buildings or parts of buildings, whether the division is horizontal, vertical or made in any other way,
- (d) rent charged on or payable in respect of land, and
- (e) an easement, right, privilege or benefit in, over or derived from land,

but does not include an undivided share in land; (*bien-fonds*)

"landlord" includes every lessor, owner or person giving or permitting the occupation of land and their respective successors in title; (*locateur*)

"mines and minerals" include any strata or seam of minerals or substances in or under any land and powers of working and getting the minerals or substances, but not an undivided share thereof. (*mines et minéraux*)

**PART I
COVENANTS AND CONDITIONS**

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

Application

2. (1) This section applies to leases made before, on or after January 20, 1949, but does not affect the operation of

- (a) a severance of the reversionary estate, or
- (b) an acquisition by conveyance or otherwise of the right to receive or enforce any rent, covenant or provision, effected before January 20, 1949.

Reversionary estate

(2) Rent reserved by a lease, and the benefit of every covenant or provision contained in the lease, relating to the leased premises and on the tenant's part to be observed or performed, and every condition of re-entry and other condition contained in the lease, is annexed and incident to and goes with the reversionary

**LOI SUR LA LOCATION
COMMERCIALE**

DÉFINITIONS

Définitions

1. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«bien-fonds» Sont assimilés à un bien-fonds :

- a) les biens-fonds de quelque tenure que ce soit;
- b) les mines et les minéraux, qu'ils soient ou non détenus séparément de la surface;
- c) les bâtiments ou parties de bâtiment, divisés horizontalement, verticalement ou de quelque autre façon;
- d) tout loyer relatif à un bien-fonds;
- e) les servitudes, droits, privilèges et avantages fonciers.

La présente définition exclut la part indivise d'un bien-fonds. (*land*)

«locateur» Bailleur, propriétaire ou toute personne accordant ou permettant l'occupation d'un bien-fonds, ainsi que leurs successeurs en titre. (*landlord*)

«mines et minéraux» Toute couche ou tout filon de minéraux ou de substances gisant dans un bien-fonds, ainsi que les pouvoirs de les exploiter et de les extraire, mais à l'exclusion d'une part indivise. (*mines and minerals*)

«récoltes» Les produits du sol, y compris les céréales, herbages, fourrages, houblons, fruits et légumes de toutes sortes. (*crops*)

**PARTIE I
ENGAGEMENTS ET CONDITIONS**

**RATTACHEMENT AU BIEN-FONDS
ET À LA RÉVERSION**

2. (1) Le présent article s'applique à tous les baux, qu'ils aient été conclus avant ou après le 20 janvier 1949, mais n'a aucun effet sur l'un des actes suivants s'il a été accompli avant le 20 janvier 1949 :

- a) la division du domaine réversif;
- b) l'acquisition, notamment par voie de transfert, du droit de recevoir un loyer ou de faire valoir un engagement ou une disposition.

Champ d'application

(2) Qu'il y ait ou non division du domaine réversif, le loyer, le bénéfice des engagements et des dispositions du bail liant le locataire et se rapportant aux lieux loués, ainsi que les conditions de rentrée ou autres, suivent le domaine réversif immédiat sur le bien-fonds ou sur la partie pertinente.

Domaine réversif

estate in the land, or in any part of it, immediately expectant on the term granted by the lease, notwithstanding severance of that reversionary estate.

Recovery by person entitled to income

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

(3) La personne ayant droit au revenu émanant de l'ensemble ou d'une partie du bien-fonds donné à bail peut, sous réserve du terme, en percevoir le loyer, faire respecter les engagements et dispositions du bail, et en tirer avantage.

Conséquence du droit au revenu

Recovery by person entitled by conveyance

(4) Where a person becomes entitled by conveyance or otherwise, the person may recover, receive, enforce or take advantage of the rent, covenant or provision notwithstanding that the person becomes so entitled after the condition of re-entry or forfeiture has become enforceable, but this subsection does not render enforceable any condition of re-entry or other condition waived or released before a person becomes so entitled.

(4) L'ayant cause, quelle que soit la source de son titre, peut recouvrer ou recevoir le loyer et peut faire respecter les engagements et les dispositions, et en tirer avantage, même s'il a acquis ce droit après qu'est devenue exécutoire la condition de rentrée ou de déchéance. Toutefois, le présent paragraphe ne rend pas exécutoire une condition de rentrée ou autre condition qui a fait l'objet d'un abandon ou d'un délaissement avant que l'ayant cause n'acquière son titre.

Réception des bénéfices par l'ayant cause

Application

3. (1) This section applies to leases made before, on or after January 20, 1949, whether the severance of the reversionary estate was effected before, on or after that date.

3. (1) Le présent article s'applique à tous les baux, qu'ils aient été conclus avant ou après le 20 janvier 1949 et que la division du domaine réversif ait eu lieu avant ou après cette date.

Champ d'application

Covenants of landlord annexed to reversionary estate

(2) The obligation under a condition or of a covenant entered into by a landlord relating to his or her leased premises shall, if and as far as the landlord has power to bind the reversionary estate immediately expectant on the term granted by the lease, be annexed and incident to and shall go with that reversionary estate, or the several parts of it, notwithstanding severance of that reversionary estate, and may be taken advantage of and enforced by the person in whom the term is for the time being vested by conveyance, devolution in law, or otherwise, and, if and as far as the landlord has power to bind the person entitled to that reversionary estate, the obligation may be taken advantage of and enforced against any person so entitled.

(2) Qu'il y ait ou non division du domaine réversif, toute obligation qui est contractée par le locateur en application d'une condition ou d'un engagement et qui se rapporte aux lieux loués suit le domaine réversif immédiat sur le bien-fonds ou sur la partie pertinente dans la mesure où ce locateur a le pouvoir de grever ce domaine, et le locataire actuel, quelle que soit la source de son titre, peut tirer avantage de cette obligation et la faire respecter. Dans la mesure où le locateur a le pouvoir de le lier, le titulaire de ce domaine réversif peut être forcé de respecter les obligations en question.

Rattachement des obligations du locateur au domaine réversif

Liability of covenantor

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

(3) L'application du présent article ne modifie en rien la responsabilité de l'auteur d'un engagement ou son domaine.

Responsabilité de l'auteur de l'engagement

APPORTIONMENT OF CONDITION OF RE-ENTRY

RÉPARTITION DE LA CONDITION DE RENTRÉE

Condition of re-entry where land severed

4. Notwithstanding
(a) the severance by conveyance, surrender or otherwise of the reversionary estate in any land comprised in a lease, and
(b) the avoidance or cesser in any other manner of the term granted by a lease as to part only of the land comprised in a lease,
every condition or right of re-entry, and every other

4. Malgré les circonstances suivantes :
a) la division, par quelque opération que ce soit, du domaine réversif d'un bien-fonds donné à bail;
b) l'annulation ou la résolution quelconque du bail pour une partie seulement du bien-fonds visé;
les conditions et droits de rentrée et les autres conditions du bail subissent les conséquences

Condition de rentrée en cas de division

- condition contained in the lease, shall
- (c) be apportioned,
 - (d) remain annexed to the severed parts of the reversionary estate as severed, and
 - (e) be in force with respect to the term on which each severed part is reversionary, or the term in any land that has not been surrendered or as to which the term has not been avoided or has not otherwise ceased,

in the same manner as if the land comprised in each severed part, or the land as to which the term remains subsisting, as the case may be, had alone originally been comprised in the lease.

SURRENDER OR MERGER OF REVERSIONS

Surrender or
merger of
reversions

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

WASTE BY TENANTS

Waste

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

- (a) every tenant for years and every tenant for life is liable to his or her landlord and to every other person having a reversionary interest in the leased premises for voluntary waste and for permissive waste in respect of the premises to the extent by which the interest of the landlord and other persons, if any, having a reversionary interest in the premises is detrimentally affected as a result of the waste; and
- (b) every tenant at will is liable to his or her landlord and every other person having a reversionary interest in the leased premises for voluntary waste in respect of the premises to the extent by which the interest of the landlord and other persons, if any, having a reversionary interest in the premises is detrimentally affected as a result of the waste.

Remedies

(2) Every landlord and every person having a reversionary interest in any leased premises may in respect of any waste by a tenant in respect of the premises in an action brought in any court obtain damages or an injunction, or both.

suyvantes au même titre que si chacune des parts divisées avait, à l'origine, fait l'objet d'un bail, ou que si le bail original n'avait porté que sur la partie du bien-fonds visé par le terme subsistant, selon le cas :

- c) ils sont répartis;
- d) ils demeurent rattachés à chacune des parts divisées du domaine réversif;
- e) ils s'appliquent aux termes ouvrant droit à chacun des domaines réversifs divisés ou au terme subsistant, selon le cas.

RÉSIGNATION OU FUSION DES RÉVERSIONS

Résignation ou
fusion des
réversions

5. En cas de résignation ou de fusion des réversions immédiates sur un bien-fonds loué, le domaine ou l'intérêt qui confère le droit foncier dévolu le plus immédiat parmi ceux qui sont opposables au locataire est réputé être la réversion pour autant qu'il s'agit de préserver les charges accessoires et les obligations qui grevaient la réversion originale.

DÉGRADATIONS

Dégradations

6. (1) Sous réserve des clauses expresses du bail ou des engagements, conventions et stipulations valides et en vigueur :

- a) le tenant d'un terme déterminé ou d'un domaine viager répond envers son locateur, et envers tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués, des dégradations volontaires ou par omission dans la mesure où elles portent préjudice à ces personnes;
- b) le tenant à discrétion répond envers son locataire, et envers tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués, des dégradations volontaires dans la mesure où elles portent préjudice à ces personnes.

Recours

(2) Le locateur et tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués peuvent obtenir des dommages-intérêts ou une injonction, ou les deux, au moyen d'une action en justice, pour dégradations du fait du tenant.

DEFECTS IN LEASE MADE UNDER
POWERS OF LEASING

BAUX DÉFECTUEUX

Where defective lease takes effect as contract for grant of lease

7. (1) Where in the intended exercise of any power of leasing whether conferred by a statute, Act or by any other instrument, a lease is granted, that by reason of any failure to comply with the terms of the power is invalid, the lease, if it was made in good faith, and the lessee has entered under the lease, shall

- (a) as against the person entitled after the determination of the interest of the grantor to the reversion, or
- (b) as against any other person who, subject to any lease properly granted under the power, would have been entitled to the land comprised in the lease,

take effect as a contract for the grant, at the request of the lessee, of a valid lease under the power, of like effect as the invalid lease, subject to such variations as may be necessary in order to comply with the terms of the powers, but a lessee under an invalid lease is not, by virtue of any such implied contract, entitled to obtain a variation of the lease if the other persons who would have been bound by the contract are willing and able to confirm the lease without variation.

Continuance of interest of grantor

(2) Where a lease granted in the intended exercise of a power of leasing conferred by a statute, Act or other instrument is invalid by reason of the grantor not having power to grant the lease at the date of the lease, but the interest of the grantor in the land comprised in the lease continues after the time when the grantor might in the exercise of the power, have properly granted a lease in the same terms, the lease takes effect as a valid lease in the same manner as if it had been granted at that date.

Confirmation during possession

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

Memorandum

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

Effect of receipt for rent

(5) Where a receipt or a memorandum in writing confirming an invalid lease is, on or before the acceptance of rent under the lease, signed by or on behalf of the person accepting the rent, that acceptance

7. (1) Lorsqu'une personne entend accorder un bail en vertu d'un pouvoir qui lui est reconnu par la loi ou par un instrument quelconque et que ce bail est invalide en raison de l'inobservation des formalités prévues par ce pouvoir, le bail, s'il a été fait de bonne foi et que le preneur a effectué son entrée, produit l'effet d'un contrat permettant au preneur d'obtenir sur demande un bail valide accordé en vertu de ce pouvoir, ayant les mêmes effets que le bail qui était invalide, sous réserve des changements nécessaires pour que les formalités requises soient observées. Ce contrat lie les personnes suivantes :

- a) la personne qui a droit à la réversion après l'extinction de l'intérêt du bailleur;
- b) quiconque aurait eu droit au bien-fonds, n'eût été un bail valide accordé en vertu de ce pouvoir.

Cependant, le preneur d'un bail invalide n'est pas fondé à invoquer un tel contrat tacite pour exiger que des changements soient apportés au bail si les autres personnes qui auraient été liées par le contrat désirent et peuvent ratifier le bail sans ces changements.

(2) Lorsqu'une personne entend accorder un bail en vertu d'un pouvoir qui lui est reconnu par la loi ou par un instrument quelconque et que ce bail est invalide en raison du fait que le donneur n'avait pas le pouvoir nécessaire à la date de la passation du bail, mais que l'intérêt du bailleur se poursuit au-delà de la date à laquelle il a acquis le pouvoir d'accorder un tel bail, celui-ci produit l'effet d'un bail valide comme s'il avait été passé à cette dernière date.

(3) Lorsque, pendant la durée de la possession prise en vertu d'un bail invalide, la personne qui aura droit au bien-fonds loué après cette possession ou qui a droit au loyer et aux bénéfices du bien-fonds est capable de ratifier le bail sans changements, le preneur ou quiconque aurait été lié par le bail s'il avait été valide est tenu d'accepter la ratification. Sur ce, le bail produit l'effet d'un bail valide et est réputé avoir produit cet effet depuis la passation du bail.

(4) La ratification peut se faire au moyen d'une note écrite signée par les parties ou pour leur compte.

(5) Si la personne qui accepte un loyer pour un bail invalide signe elle-même ou par personne interposée, en même temps ou avant, un reçu ou une note écrite ratifiant le bail, l'acceptation est réputée

Baux défectueux produisant l'effet d'un contrat de bail

Prorogation de l'intérêt du bailleur

Ratification pendant la possession

Formalités

Effet de la perception de loyer

shall be deemed, as against the person, to be a confirmation of the lease.

constituer une ratification du bail à l'égard de cette personne.

Remedies preserved

- (6) This section does not affect prejudicially
- (a) any right of action or other right or remedy to which, but for this section, the lessee named in an invalid lease would or might have been entitled under any covenant on the part of the grantor for title or quiet enjoyment contained in the lease or implied by the lease; or
 - (b) any right of re-entry or other right or remedy to which, but for this section, the grantor or other person entitled to the reversion expectant on the termination of the lease, would or might have been entitled by reason of any breach of the covenants, conditions or provisions contained in the lease and binding on the lessee.

- (6) Le présent article ne porte nullement atteinte :
- a) aux droits d'action ou à tout autre droit ou recours que, n'était cet article, le preneur désigné dans un bail invalide pourrait revendiquer en vertu d'un engagement exprès ou tacite de la part du donneur garantissant le titre ou la jouissance paisible;
 - b) aux droits de rentrée ou à tout autre droit ou recours que, n'était cet article, le donneur ou la personne ayant droit à la réversion immédiate pourrait revendiquer pour violation des engagements, conditions ou dispositions du bail liant le preneur.

Préservation des recours

Deemed power of leasing

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

(7) Lorsqu'un pouvoir de concession à bail est valablement transmis à une personne ou qu'une personne est fondée à l'exercer, et qu'elle accorde un bail qui, parce que l'intérêt du donneur s'est éteint ou pour toute autre raison, ne peut prendre effet et continuer ses effets indépendamment du pouvoir, le bail est réputé, pour l'application du présent article, avoir été accordé dans l'intention d'exercer ce pouvoir, même s'il n'en est pas fait mention dans le bail.

Présomption de pouvoir

Leases in name of estate owner

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

(8) Le présent article n'a pas d'effet sur les dispositions de la présente loi concernant les concessions à bail faites au nom et pour le compte du titulaire du domaine sur le bien-fonds visé.

Baux au nom du titulaire du domaine

IMPLIED POWERS OF LESSOR

POUVOIRS TACITES DU BAILLEUR

Implied powers of lessor

8. In every lease, unless a different intention appears in the lease, there shall be implied powers in the lessor

- (a) that, by himself or herself or his or her agents, the lessor may enter on the demised land and view the state of repair of it, and may serve on the lessee, or leave at the last or usual residence of the lessee, or on the demised land, a notice in writing of any defect, requiring the lessee within a reasonable time, to be mentioned in the notice, to repair the defect, insofar as the tenant is bound so to do; and
- (b) that in case the rent or any part of the rent is in arrears for two calendar months, or in case default is made in the fulfilment of any covenant in the lease on the part of the lessee, whether express or implied, and is continued for two calendar months, or in case the repairs required by

8. Sauf indication d'une intention contraire dans le bail, tout bailleur est investi tacitement des pouvoirs suivants :

- a) il peut lui-même ou par représentant entrer sur le bien-fonds loué pour constater l'état des lieux et signifier au preneur, ou lui laisser à sa dernière résidence ou à sa résidence habituelle, ou laisser sur les lieux mêmes du bien-fonds loué, un avis écrit faisant état des problèmes et lui enjoignant d'effectuer les réparations nécessaires dans la mesure où il en est tenu, dans un délai raisonnable qui est précisé dans l'avis;
- b) il peut entrer sur le bien-fonds loué et en prendre possession, s'il y a arrérages, même partiels, de loyer depuis deux mois, s'il y a manquement ininterrompu pendant deux mois aux engagements exprès ou tacites du preneur ou si les

Pouvoirs tacites du bailleur

the notice referred to in paragraph (a) are not completed within the time specified in the notice, the lessor may enter on and take possession of the demised land.

réparations visées à l'alinéa a) ne sont pas achevées dans le délai imparti.

Re-entry on
bawdy house
conviction

9. In every lease whenever made there is implied an agreement that if the tenant or any other person is convicted of keeping a common bawdy-house, as defined in the *Criminal Code*, on the demised premises, or any part of the demised premises, the landlord may at any time after the conviction, re-enter the demised premises, or any part of the demised premises, and have the demised premises or any part of the demised premises again, re-possess the demised premises or any part of the demised premises and enjoy as of his or her former estate.

9. Dans tout bail, quel que soit le moment où il a été conclu, il est tacitement convenu que si le locataire ou toute autre personne est déclarée coupable de tenir dans tout ou partie des lieux loués une maison de débauche au sens du *Code criminel*, le locateur peut rentrer à tout moment sur les lieux loués ou sur une partie des lieux, en reprendre possession et en jouir comme de son domaine antérieur.

Maisons de
débauche

LICENCES TO TENANTS

PERMISSIONS AUX LOCATAIRES

Effect of
licence

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

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

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

10. (1) Sauf stipulation contraire, lorsqu'un locataire reçoit la permission d'accomplir un acte, la permission vise uniquement :

- a) l'autorisation accordée;
- b) la violation d'une disposition ou d'un engagement mentionné spécifiquement;
- c) tout autre acte spécifiquement autorisé.

La permission n'interdit pas des poursuites pour une violation ultérieure, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement dans la permission.

Effet de la
permission

Remedies
preserved

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

- (2) Malgré la permission :
- a) tous les droits découlant des engagements et des pouvoirs de rentrée énoncés dans le bail demeurent en vigueur et peuvent être invoqués contre toute violation ultérieure d'un engagement, d'une condition ou de tout autre acte qui n'a pas fait l'objet d'une permission ou d'une renonciation expresse, comme si aucune permission n'avait été accordée;
 - b) la condition ou le droit d'entrée demeure en vigueur à tous égards comme si la permission n'avait pas été accordée, sauf en ce qui concerne l'acte particulier dont l'accomplissement est autorisé.

Maintien des
recours

Re-entry
where
co-lessees

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

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

(3) Lorsque le bail prévoit un pouvoir ou une condition de rentrée si le locataire, sans permission, effectue une cession ou une sous-location, ou accomplit certains actes précis, et qu'une permission est accordée :

- a) à l'un quelconque d'une pluralité de locataires d'accomplir certains actes ou de disposer de sa part ou de son intérêt en equity;
- b) à un locataire ou à l'un quelconque d'une pluralité de locataires de céder ou de

Pluralité de
locataires

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

sous-louer une partie du bien ou d'accomplir certains actes relativement à une partie seulement du bien;

la permission n'opère pas extinction du droit d'entrée en cas de violation de l'engagement ou de la condition par les copreneurs des autres parts ou intérêts dans le bien-fonds ou par les locataires du reste du bien-fonds, selon le cas, en ce qui concerne ces parts, ces intérêts ou ces autres parties du bien-fonds. Le droit d'entrée demeure plutôt en vigueur en ce qui concerne les parts, les intérêts ou la partie du bien-fonds qui ne font pas l'objet de la permission.

Undivided share in legal estate

(4) Subsection (3) does not authorize the grant after January 19, 1949, of a licence to create an undivided share in a legal estate.

(4) Le paragraphe (3) ne permet pas d'accorder la permission de créer une part indivise dans un domaine fondé sur la common law après le 19 janvier 1949.

Part indivise en common law

ASSIGNING, SUBLETTING, PARTING WITH AND DISPOSING OF LAND

ALIÉNATIONS ET SOUS-LOCATIONS

Deeming provision

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

11. (1) Dans tout bail contenant un engagement, une condition ou une convention interdisant de céder le bien-fonds loué, de le sous-louer, de s'en dessaisir ou d'en disposer sans permission ou consentement, cet engagement, cette condition ou cette convention, sauf stipulation expresse contraire, est réputé subordonné :

Clauses tacites

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

- a) à une clause prévoyant que cette permission ou ce consentement ne peuvent être refusés que pour motif valable;
- b) à une clause prévoyant qu'aucune prime ou sanction semblable n'est exigible relativement à cette permission ou à ce consentement, autre que les frais afférents raisonnables, tels les frais de justice.

Order of Supreme Court

(2) Where the landlord refuses or neglects to give a licence or consent to assign or sublet, a judge of the Supreme Court, on the application of the tenant, assignee or subtenant, may make an order determining whether or not the licence or consent is unreasonably withheld, and where it is unreasonably withheld, permitting the assignment or sublease to be made, and the order is the equivalent of the licence or consent of the landlord within the meaning of any covenant, condition or agreement requiring the licence or consent of the landlord, and the assignment or sublease is not a breach of the covenant, condition or agreement.

(2) Lorsque le locateur refuse ou néglige de donner sa permission ou son consentement en vue d'une cession ou d'une sous-location, tout juge de la Cour suprême peut, à la demande du locataire, du cessionnaire ou du sous-locataire, rendre une ordonnance déterminant si cette permission ou ce consentement est refusé sans motifs valables et, si tel est le cas, autorisant la cession ou la sous-location. L'ordonnance vaut permission ou consentement du locateur au sens des engagements, conditions et conventions le prévoyant, et la cession ou la sous-location qui s'ensuit n'en constitue pas une violation.

Ordonnance de la Cour suprême

NOTICE OF PROCEEDINGS

AVIS DE POURSUITE

Notification of landlord of process for recovery of premises

12. A tenant to whom there is delivered a process of any court for the recovery of premises demised to or held by the tenant, or to whose knowledge any such process comes, shall without delay give notice of the process to the landlord or agent of the landlord, and if the tenant fails to do so, the tenant is answerable for all damages sustained by the landlord by reason of the failure to give the notice.

12. Le locataire à qui est délivré un acte de procédure judiciaire tendant au recouvrement des lieux qui lui sont loués ou qu'il détient, ou qui vient à avoir connaissance d'un tel d'acte, en avise immédiatement le locateur lui-même ou son mandataire. S'il omet de le faire, il répond de tous les dommages que le locataire subit du fait de son omission.

Transmission de l'avis au locataire

Notification of claimants in action for re-entry or forfeiture

13. Where a landlord is proceeding by action to enforce a right of re-entry or forfeiture under a covenant, proviso or stipulation in a lease, every person claiming any right, title or interest in the demised premises under the lease shall be made a party to the action if

- (a) the landlord knows that the person claims that right, title or interest; or
 - (b) the instrument under which the person claims is registered in the land titles office for the registration district in which the demised premises are located.
- R.S.N.W.T 1988,c.8(Supp.),s.202.

13. Quiconque réclame un droit, un titre ou un intérêt sur des lieux loués doit être constitué partie à toute action intentée par le propriétaire visant la reprise de possession ou la déchéance sous le régime du bail, si, selon le cas :

- a) le propriétaire sait que cette personne réclame ce droit ou cet intérêt;
 - b) l'acte sur lequel se fonde la réclamation est enregistré au bureau des titres de biens-fonds de la circonscription d'enregistrement où les lieux sont situés.
- L.R.T.N.-O.1988, ch. 8 (Suppl.), art. 202.

Notification par le propriétaire

Effect of waiver

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

14. Lorsqu'il est prouvé qu'un bailleur ou ses ayants cause ont effectivement renoncé au bénéfice d'un engagement ou d'une condition en une occasion précise, cette renonciation, sauf intention contraire, n'est pas réputée s'appliquer à toute autre occasion ou à toute autre violation d'un engagement ou d'une condition, ni valoir renonciation générale au bénéfice de cet engagement ou de cette condition.

Effet de la renonciation

IMPLIED COVENANTS

ENGAGEMENTS TACITES

Covenant to pay taxes

15. In every lease, unless a contrary intention appears in the lease, there shall be implied covenants by the lessee

- (a) that the lessee will pay the rent reserved by the lease at the times mentioned in the lease, and all rates and taxes that may be payable in respect of the demised land during the continuance of the lease; and
- (b) that the lessee will, at all times during the continuance of the lease, keep and, at the termination of the lease, yield up the demised land in good and tenantable repair, accidents and damage to buildings from fire, storm and tempest or other casualty and reasonable wear and tear excepted.

15. Sauf indication d'une intention contraire dans le bail, le preneur s'engage tacitement :

- a) à payer le loyer prévu aux dates mentionnées dans le bail, ainsi que tous les impôts et taxes payables relativement au bien-fonds pendant la durée du bail;
- b) à garder le bien-fonds en bon état, sauf pour les dommages accidentels et les dommages aux bâtiments causés par le feu, l'orage, la tempête ou par d'autres sinistres et sauf l'usure normale, et à remettre le bien-fonds dans cet état à la fin du bail.

Engagement de payer les impôts et de réparer

NOTICES TO TERMINATE TENANCIES

AVIS DE RÉSILIATION

Periods of notice

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

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

16. (1) Sous réserve de toute convention expresse, les préavis suivants sont réputés suffisants comme avis de congé :

- a) dans le cas d'une location à la semaine, une semaine avant la fin de la semaine où le congé prend effet;
- b) dans le cas d'une location au mois, un mois avant la fin du mois où le congé prend effet;
- c) dans le cas d'une location à l'année, trois mois avant l'anniversaire de la fin de la première année du bail, si la location était dès l'origine à l'année, ou, sinon, de la fin du bail original.

Overholding tenant where express tenure

(2) Where a tenant, on the determination of his or her lease, whether created by writing or orally, remains in possession with the consent, express or implied, of the landlord, the tenant shall be deemed to be holding subject to the terms of the lease, so far as they are applicable.

(2) Le locataire qui, à l'expiration du bail, verbal ou écrit, demeure en possession avec le consentement exprès ou tacite du locateur est réputé lié par le bail dans la mesure où ses dispositions sont applicables.

Overholding tenant where no express tenure

(3) Where the tenancy created by a lease was not a weekly or monthly tenancy or a tenancy from year to year, the overholding tenant shall be deemed to be holding as a tenant from year to year.

(3) Si la location n'était prévue ni à la semaine, ni au mois, ni à l'année, le bail du locataire après terme est réputé être à l'année.

DISTRESS FOR RENT

SAISIE-GAGERIE

Right of distress for rent

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

17. Lorsqu'un loyer est prévu dans un acte de translation quelconque ou dans un testament et qu'aucun droit de saisie-gagerie n'y est prévu expressément, la personne ayant droit à ce loyer jouit du même droit de saisie-gagerie pour son recouvrement que si le loyer avait été prévu dans un bail.

After determination of lease

18. On the determination of a lease, the person entitled as landlord to receive any rent made payable as a result of that may at any time

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

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

18. À l'expiration du bail, la personne qui a le droit, à titre de locateur, de recevoir un loyer devenu ainsi exigible peut effectuer une saisie-gagerie pour le recouvrement de tout loyer échu ou en retard comme si le bail n'avait pas expiré. La saisie peut être effectuée à tout moment durant la période de six mois :

- a) qui suit l'expiration du bail;
- b) pendant laquelle l'intérêt du locateur se poursuit;
- c) pendant laquelle le locataire débiteur du loyer demeure en possession des lieux.

Where rent for the life of another

19. A person entitled to any rent or land for the life of another may recover by action or distress the rent due

19. La personne ayant droit à un loyer ou à un bien-fonds à vie d'autrui peut, par voie d'action ou de

and owing at the time of the death of the person for whose life that rent or land depended as he or she might have done if the person by whose death the estate in that rent or land determined had continued in life.

saisie-gagerie, recouvrer le loyer dû à la date du décès de cette autre personne comme si elle avait continué de vivre.

PROPERTY LIABLE TO DISTRESS

BIENS SAISSABLES

Goods not on premises	20. Subject to this Act, goods or chattels that are not at the time of the distress on the premises in respect of which the rent distrained for is due shall not be distrained for rent.	20. Sous réserve de la présente loi, sont insaisissables en recouvrement de loyer les objets qui ne se trouvent pas sur les lieux loués au moment où s'effectue la saisie-gagerie.	Objets non sur les lieux
Exemptions	21. The following goods and chattels are not liable to seizure by a distress by a landlord for rent: (a) the beds, bedding and bedsteads, including perambulators or cradles, in ordinary use by the debtor and his or her family; (b) the necessary and ordinary wearing apparel of the debtor and his or her family; (c) one cooking stove with pipes and furnishings, one other heating stove with pipes, two towels, one washbasin, one kitchen table, one tea kettle, one teapot, one saucepan, one frying pan and for each member of the family the following, namely, one chair, one cup and saucer, one plate, one knife, one fork and one spoon; (d) all necessary fuel, meat, fish, flour and vegetables for the ordinary consumption of the debtor and his or her family for 30 days; (e) the tools, agricultural implements and necessities used by the debtor in the practice of his or her trade, profession or occupation to the value of \$300; (f) one axe and one saw.	21. Le locateur ne peut prendre en recouvrement de loyer par voie de saisie-gagerie les objets suivants : a) les lits, la literie et les châlits, ainsi que les voitures d'enfant et les berceaux, d'utilité courante par le débiteur et sa famille; b) les vêtements ordinaires et nécessaires du débiteur et de sa famille; c) une cuisinière, y compris ses tuyaux et accessoires, un poêle de chauffage et ses tuyaux, deux serviettes, un lavabo, une table de cuisine, une bouilloire, une théière, une casserole, une poêle à frire et, pour chaque membre de la famille : une chaise, une tasse et une soucoupe, une assiette, un couteau, une fourchette et une cuillère; d) le combustible, la viande, le poisson, la farine et les légumes nécessaires pour la consommation ordinaire du débiteur et de sa famille pendant 30 jours; e) les outils, les instruments aratoires et les articles nécessaires dont le débiteur se sert dans l'exercice de son métier ou de sa profession jusqu'à concurrence d'une valeur de 300 \$; f) une hache et une scie.	Exclusions
Animals	22. The landlord may take under a distress for rent any horses, cattle, sheep, swine, poultry, fowl, livestock and other domestic animals that are grazing, pasturing or feeding on any highway or road allowance or on any way belonging or appertaining to the premises in respect of which the rent distrained for is payable.	22. Le locateur peut prendre en recouvrement de loyer par voie de saisie-gagerie les chevaux, bovins, ovins, porcins, volailles, oiseaux, cheptels et autres animaux domestiques qui broutent, paissent ou se nourrissent sur une route ou un tracé de route, ou sur une voie qui fait partie ou dépend des lieux loués.	Animaux
Restriction on seizure	23. (1) No goods or chattels, other than goods or chattels belonging to the tenant, may be seized under a distress for rent.	23. (1) Seuls peuvent faire l'objet d'une saisie-gagerie en recouvrement de loyer les objets appartenant au locataire.	Restriction
Exemptions	(2) Subsection (1) does not apply to (a) goods or chattels that are claimed by a person other than the tenant (i) under a writ of execution issued against the tenant, (ii) by virtue of any purchase, gift,	(2) La restriction prévue au paragraphe (1) ne s'applique pas aux biens suivants : a) les objets réclamés par un tiers : (i) au moyen d'un bref d'exécution décerné contre le locataire, (ii) en vertu d'un achat, d'une donation,	Exceptions

transfer or assignment from the tenant whether absolute or in trust or by way of mortgage or otherwise, and

- (iii) who is the spouse, daughter, son, daughter-in-law or son-in-law of the tenant or who is a relative of the tenant and lives on the premises in respect of which the rent distrained for is payable as a member of the household of the tenant;
- (b) the interest of the tenant in any goods or chattels under a contract for the purchase of the goods or chattels or under a contract by which the tenant may become the owner of the goods and chattels on the performance of any condition; or
- (c) goods and chattels that have been exchanged between the tenant and another person, or that have been borrowed by the one from the other, for the purpose of defeating the claim of or the right of distress by the landlord.

RIGHTS OF LANDLORD ON BANKRUPTCY OF TENANT

d'un transfert ou d'une cession de la part du locataire, à titre absolu ou en fiducie, en garantie hypothécaire ou à quelque autre titre,

- (iii) qui se trouve être le conjoint, la fille, le fils, la belle-fille, le gendre ou un autre parent du locataire et qui habite les lieux en question comme membre de la famille du locataire;
- b) l'intérêt du locataire dans les objets visés par un contrat d'achat ou d'acquisition conditionnelle;
- c) les objets qui ont fait l'objet d'un échange ou d'un emprunt entre le locataire et un tiers afin de faire échec à la demande ou au droit de saisie-gagerie du locateur.

FAILLITE DU LOCATAIRE

Priority of
claim for
rent

- 24. (1)** Where
- (a) an assignment for the general benefit of creditors,
 - (b) an order for the winding-up of a corporation, or
 - (c) a receiving order in bankruptcy or authorized assignment,

is made against or by a tenant, the right of the landlord to distrain or realize his or her rent by distress ceases on the date of the assignment or order and the assignee, trustee or liquidator may take immediate possession of the property of the tenant.

Distribution of
property of
tenant

- (2) In the distribution of the property of the tenant referred to in subsection (1), the assignee, trustee or liquidator shall pay to the landlord, in priority to all other debts,

- (a) an amount not exceeding the value of the distrainable assets and restricted to the arrears of rent due during the three months immediately preceding the date of the assignment or order,
- (b) the costs of distress, if any, and
- (c) the rent for the three months following the date of the assignment or order, and from then so long as the assignee, trustee or liquidator retains possession of the premises,

but any payment to be made to the landlord in respect

- 24. (1)** Le droit du locateur à la saisie-gagerie ou à la perception du loyer au moyen d'une saisie-gagerie prend fin dès l'instant où le locataire devient l'objet ou l'instigateur :

- a) d'une cession dans l'intérêt général des créanciers;
- b) d'une ordonnance de mise en liquidation d'une personne morale;
- c) d'une ordonnance de séquestre en faillite ou en cession autorisée.

Dans ces conditions, le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur peut immédiatement prendre possession des biens du locataire.

- (2) Le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur qui procède à la répartition des biens du locataire verse en priorité au locateur :

- a) une somme ne dépassant pas la valeur des avoirs saisissables par voie de saisie-gagerie et limitée aux arriérés de loyer pour les trois mois précédant la date de la cession ou de l'ordonnance;
- b) les frais de la saisie-gagerie, le cas échéant;
- c) le loyer des trois mois suivant la date de la cession ou de l'ordonnance, et de là, tant et aussi longtemps qu'il reste en possession des lieux.

Toutefois, tout paiement fait par anticipation au locateur est compté dans le calcul de la somme due par

of accelerated rent shall be credited against the amount payable by the assignee, trustee or liquidator for the period of his or her occupation.

le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur durant la période de son occupation.

Powers of assignee, trustee or liquidator

(3) Notwithstanding any provision, stipulation or agreement in a lease or agreement or the legal effect of it, where

(a) an assignment for the general benefit of creditors,
(b) an order for the winding-up of a corporation, or
(c) a receiving order in bankruptcy or authorized assignment,
has been made against or by a tenant, the assignee, trustee or liquidator may

- (d) at any time within three months after the date of the assignment or order for the purposes of the trust estate and before he or she has given notice of intention to surrender possession or disclaim, by notice in writing elect to retain the leased premises for the whole or any portion of the unexpired term and any renewal of the lease, on the terms of the lease and subject to the payment of the rent as provided by the lease or agreement, and
- (e) on payment to the landlord of all arrears of rent, assign the lease with rights of renewal, if any, to any person who
 - (i) will covenant to observe and perform its terms and agree to conduct on the leased premises a trade or business that is not reasonably of a more objectionable or hazardous nature than that which was conducted on the demised premises by the debtor, and
 - (ii) on application of the assignee, trustee or liquidator, is approved by a judge of the Supreme Court as a person fit and proper to be put in possession of the leased premises.

(3) Malgré toute disposition, stipulation ou convention contenue dans un bail ou dans une convention, et quel que soit leur effet juridique, lorsque le locataire devient l'objet ou l'instigateur :

- a) d'une cession dans l'intérêt général des créanciers;
- b) d'une ordonnance de mise en liquidation d'une personne morale;
- c) d'une ordonnance de séquestre en faillite ou en cession autorisée;

le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur peut :

- d) à tout moment dans les trois mois qui suivent la cession ou l'ordonnance, mais avant d'avoir fait part de son intention de résigner la possession ou de renoncer au bail, donner un avis écrit de son choix de rester en possession des lieux loués pendant la totalité ou une partie du terme non expiré et de tout terme additionnel obtenu par renouvellement, pour les besoins de la fiducie, à condition de respecter le bail ou la convention et le loyer y prévu;
- e) après avoir payé au locateur tous les arriérés de loyer, céder le bail et les droits de renouvellement, s'il y a lieu, à une personne qui répond aux critères suivants :
 - (i) elle s'engage à respecter les conditions et engagements du bail et consent à exploiter sur les lieux loués un commerce ou une entreprise qui, logiquement, n'est pas plus blâmable ni plus dangereux que celui qui y était exploité par le débiteur,
 - (ii) elle est agréée par un juge de la Cour suprême, à la demande du cessionnaire, du syndic ou du liquidateur, comme idoine à occuper les lieux.

Pouvoirs du syndic

Notice to surrender possession

25. (1) An assignee, trustee or liquidator has the right at any time before electing by notice in writing to the landlord under subsection 24(3) to surrender possession or disclaim any such lease, and his or her entry into possession of the leased premises and their occupation by him or her, while required for the purposes of the trust estate, shall be deemed not to be evidence of an intention on his or her part to elect to retain possession pursuant to this section.

25. (1) Le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur, tant qu'il n'a pas donné l'avis écrit prévu par le paragraphe 24(3), a le droit de résigner la possession ou de renoncer au bail. Requisites pour les besoins de la fiducie, sa prise de possession et son occupation des lieux loués ne sont pas réputées constituer la preuve de son intention de conserver la possession au regard du présent article.

Résignation de la possession

Under-lease

(2) Where
(a) the assignor, or person against whom a receiving order in bankruptcy, or a

(2) Dans les cas suivants :
a) le cédant ou la personne contre laquelle a été rendue une ordonnance de séquestre

Sous-bail

winding-up order has been made, being a lessee, has, before the making of the assignment or order demised by way of under-lease, approved or consented to in writing by the landlord, any premises, and

- (b) the assignee, trustee or liquidator surrenders, disclaims or elects to assign the lease,

the under-lessee shall, if he or she so elects in writing within three months of the assignment or order, stand in the same position with the landlord as though he or she were a direct lessee from the landlord but subject, except as to rent payable, to the same liabilities and obligations as the assignor, bankrupt or insolvent was subject to under the lease at the date of the assignment or order, but the under-lessee shall in that event covenant to pay to the landlord a rent not less than that payable by the under-lessee to the debtor, and if that rent was greater than that payable by the debtor to the landlord, the under-lessee shall covenant to pay to the landlord that greater rent.

dans une faillite ou une ordonnance de liquidation, étant locataire, avait sous-loué les lieux avec la permission ou le consentement écrit du locateur avant la cession ou l'ordonnance;

- b) le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur résigne la possession, renonce au bail ou choisit de céder le bail;

le sous-locataire qui en exerce l'option par écrit dans les trois mois de la cession ou de l'ordonnance se trouve dans la même position à l'égard du locateur que s'il était son locataire personnel, tout en restant assujéti aux mêmes responsabilités et obligations, sauf en ce qui concerne le loyer exigible, que celles auxquelles, aux termes du bail, était soumis le cédant, le failli ou l'insolvable à la date de la cession ou de l'ordonnance. Toutefois, le sous-locataire, dans ce cas, s'engage à payer au locateur un loyer non inférieur à celui qu'il devait payer au débiteur, et si ce dernier loyer était supérieur à celui que le débiteur payait au locateur, le sous-locataire s'engage à payer au locataire la somme la plus importante.

Dispute

(3) Any dispute arising under this section shall be disposed of on summary application by a judge of the Supreme Court.

(3) Tout litige qui met en cause le présent article est réglé par un juge de la Cour suprême sur procédure sommaire.

Litiges

ATTORNMENT

RECONNAISSANCE DE TENURE

Attornment to stranger

26. (1) An attornment of a tenant of any land to a stranger claiming title to the estate of the landlord is null and void, and the possession of the landlord shall be deemed not to be changed, altered or affected by the attornment, but nothing in this section vacates or affects an attornment made

- (a) pursuant to and in consequence of a judgment or order of a judge of the Supreme Court; or
- (b) with the privity and consent of the landlord.

26. (1) La reconnaissance par le locataire d'un étranger qui prétend avoir droit au domaine du locateur est nulle et non avenue, et la possession du locateur n'est réputée modifiée d'aucune façon à la suite d'une telle reconnaissance. Cependant, le présent article n'a pas pour effet d'annuler ou d'atténuer une reconnaissance qui serait faite :

- a) soit en vertu ou à la suite du jugement ou de l'ordonnance d'un juge de la Cour suprême;
- b) soit au su et avec le consentement du locateur.

Reconnaissance d'un étranger

Rights of vendor and others

(2) Nothing in this section alters, prejudices or affects any rights that a vendor, mortgagee or encumbrancee has on January 20, 1949, under any law or Act.

(2) Aucune disposition du présent article ne modifie les droits dont un vendeur, un créancier hypothécaire ou un titulaire de charge jouissait au 20 janvier 1949 en vertu d'une loi.

Droits du vendeur

Grant or conveyance

27. (1) A grant or conveyance of rent or of the reversion or remainder of land is good and effectual without any attornment of

- (a) the tenant of the land out of which the rent issues; or
- (b) the particular tenant on whose particular estate any such reversion or remainder is expectant or depending.

27. (1) Toute concession ou transfert de loyer, de réversion ou de résidu foncier est valable et porte effet sans nécessité de reconnaissance :

- a) ni par le tenant du bien-fonds loué;
- b) ni par le tenant dont le domaine particulier précède cette réversion ou ce résidu.

Concession ou transfert

Notice of grant

(2) A tenant is not prejudiced or damaged by the payment of rent to a grantor or by breach of any

(2) Le locataire ne doit subir aucun préjudice du fait que le loyer a été payé au concédant ou en

Avis de la concession

condition for non-payment of rent before notice to the tenant of the grant by the grantee.

violation d'une condition visant le non-paiement du loyer tant que le concessionnaire ne lui a pas donné avis de cette concession.

RENEWALS OF LEASES

RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Surrender of under-leases

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

28. (1) Lorsqu'un bail fait dûment l'objet d'une résignation en vue d'un renouvellement et qu'un nouveau bail est accordé et passé par le locateur principal, le nouveau bail est aussi valable que si tous les sous-baux qui en dépendent avaient également fait l'objet d'une résignation en même temps ou avant, sans nécessité de résignations.

Résignation de sous-baux

Rights of under-lessees and chief landlord

(2) A person in whom an estate for life, or lives, or for years, is vested by virtue of a new lease, is entitled to the rents, covenants and duties, and has the same remedy for recovery of them, and the under-lessees shall hold and enjoy the land in the respective under-leases comprised, as if the original lease had been kept alive and continued, and the chief landlord has and is entitled to the same remedy by distress or entry in and on the land comprised in any under-lease for the rents and duties reserved by the new lease, so far as they do not exceed the rents and duties reserved in the lease out of which the sublease was derived, as the chief landlord would have had if the former lease had been continued or as the chief landlord would have had if the respective under-leases had been renewed under the new principal lease.

(2) La personne à qui un domaine viager ou un terme déterminé est dévolu en vertu d'un bail renouvelé a droit au même bénéfice des loyers, des engagements et des obligations et aux mêmes recours à leur endroit de la part des sous-locataires que si le bail primitif avait été maintenu et prorogé, les divers sous-baux demeurant en existence comme avant. Le locateur principal jouit, pour sa part, des mêmes recours en saisie-gagerie et en prise de possession prévus dans les sous-baux pour recouvrer les loyers et faire respecter les obligations du nouveau bail, dans la mesure où ils ne sont pas supérieurs aux loyers et aux obligations stipulés dans le bail dont ces sous-baux relèvent, que ceux dont il aurait joui si l'ancien bail avait été prorogé ou si les divers sous-baux avaient été renouvelés sous le régime du nouveau bail principal.

Droits des parties

Renewal by Supreme Court order

29. (1) Where a person who, in pursuance of a covenant or agreement in writing, if in the Territories and amenable to legal process, might be compelled to execute a lease by way of renewal, is not in the Territories or is not amenable to legal process, a judge of the Supreme Court, on the application of any person entitled to the renewal, whether or not that person is under any disability, may direct a person that the judge thinks proper to appoint for that purpose to accept a surrender of the subsisting lease, and to make and execute a new lease in the name of the person who ought to have renewed the lease.

29. (1) Lorsqu'une personne, en application d'un engagement écrit ou d'une convention écrite, pourrait être contrainte de renouveler un bail si elle se trouvait dans les territoires et qu'elle était amenée en justice, mais qu'elle ne s'y trouve pas et ne peut être amenée en justice, un juge de la Cour suprême peut, à la demande d'une personne ayant droit au renouvellement, qu'elle soit ou non frappée d'une incapacité, ordonner à une personne qui, selon lui, convient d'accepter la résignation du bail existant et de passer un nouveau bail au nom de la première personne.

Renouvellement par ordre de la Cour suprême

Validity

(2) A new lease executed by the person appointed under subsection (1) is as valid as if the person in whose name the lease was made was alive and not under any disability and had himself or herself executed it.

(2) Le nouveau bail passé par la personne désignée en conformité avec le paragraphe (1) est aussi valable que si la personne au nom de laquelle il a été conclu était vivante, n'était pas frappée d'incapacité et l'avait elle-même passé.

Validité

Action

(3) A judge of the Supreme Court may direct an action to be brought to establish the right of the person seeking renewal under this section, but the judge may not make the order for the new lease unless by the judgment to be made in the action, or until after it has been entered.

(3) Le juge de la Cour suprême peut ordonner l'introduction d'une action visant à établir le droit de la personne demandant le renouvellement du bail en vertu du présent article, et l'ordonnance de passation d'un nouveau bail ne peut être rendue que dans le jugement concluant cette action ou après inscription de ce jugement.

Introduction d'une action

Payment and performance of covenants on renewal

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

(4) Il ne peut y avoir passation d'un nouveau bail en vertu du présent article sans l'acquiescement des droits prévus, le cas échéant, et sans l'accomplissement de tous les actes que l'engagement ou la convention imposait au locataire, s'il y a lieu. Le locataire effectue aussi la passation d'un double.

Exécution des obligations

Payment of money

(5) All sums of money that are had, received or paid for, or on account of, the renewal of a lease by a person out of the Territories or not amenable to legal process after a deduction of all necessary incidental charges and expenses, shall be paid to such person or in such manner or into Supreme Court to such account and be applied and disposed of as a judge of the Supreme Court directs.

(5) Tout argent reçu ou payé en vue d'un renouvellement de bail par une personne qui se trouve à l'extérieur des territoires ou qui ne peut être amenée en justice est versé à quelqu'un, consigné à la Cour suprême ou affecté d'une autre façon selon ce qu'ordonne le juge de la Cour suprême, après déduction des frais afférents nécessaires.

Affectation des fonds

Costs

(6) A judge of the Supreme Court may order the costs and expenses of and relating to the application, orders, directions, conveyances and transfers, or any of them, to be paid and raised out of or from the land, or the rents in respect of which they are respectively made, in the manner that the judge considers proper.

(6) Le juge de la Cour suprême peut ordonner que les frais et dépens afférents à la demande en justice, aux ordonnances et aux transferts soient acquittés par exploitation du bien-fonds ou par prélèvement sur les loyers concernés, selon les modalités qu'il prescrit.

Frais et dépens

**PART II
OVERHOLDING TENANTS**

**PARTIE II
OBLIGATIONS DU LOCATAIRE
APRÈS TERME**

LIABILITY OF OVERHOLDING TENANTS

**RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
APRÈS TERME**

After notice by landlord

30. Where a tenant or other person who is in possession of any land by, from or under or by collusion with the tenant wilfully holds over the land or any part of it after the determination of the term, if notice in writing requiring delivery of the possession of the land is given by the landlord or the person to whom the remainder or reversion of the land belongs or his or her agent lawfully authorized to give the notice, the tenant or other person holding over shall, for and during the time he or she holds over or keeps the person entitled out of possession, pay to that person or his or her assigns at the rate of double the yearly value of the land so detained for so long as the land is detained, to be recovered by action before a judge of the Supreme Court, against the recovering of which penalty there is no relief.

30. Le locataire qui, volontairement, continue d'occuper l'ensemble ou une partie du bien-fonds après l'expiration du bail et après revendication par écrit de la possession par le locateur ou le titulaire du résidu ou de la réversion, ou par son mandataire légalement autorisé, paie une pénalité à cette personne ou à ses ayants droit pendant la durée de l'occupation ou de la dépossession. Cette disposition s'applique également à toute personne qui a la possession du bien-fonds du fait du locataire ou par collusion avec lui. Le tarif de la pénalité correspond au double de la valeur annuelle du bien-fonds. Cette pénalité est recouvrable par voie d'action devant un juge de la Cour suprême, et son recouvrement est sans recours.

Après avis du locateur

After notice by tenant

31. Where a tenant
(a) gives notice of his or her intention to quit the premises held by the tenant at a time mentioned in the notice, and
(b) does not then deliver up the possession of the premises,
the tenant shall from that time onward pay to the landlord double the rent or sum that the tenant should otherwise have paid, to be levied, sued for and

31. Est tenu de payer au locateur le double du loyer ou du prix prévu le locataire qui :
a) donne avis de son intention de quitter à une certaine date;
b) se maintient dans les lieux après cette date.
Ce double tarif, recouvrable notamment par voie de saisie ou de poursuite selon les mêmes conditions qu'avant, s'applique pendant toute la durée de

Après avis du locataire

recovered at the same times and in the same manner as the single rent or sum before the giving of the notice could be levied, sued for or recovered, and the double rent or sum shall continue to be paid while the tenant continues in possession.

l'occupation après terme.

PROCEEDINGS AGAINST OVERHOLDING TENANTS

POURSUITES CONTRE LE LOCATAIRE APRÈS TERME

Definition of "tenant" **32.** In sections 33 to 40, "tenant" includes every lessee, occupant, subtenant and their assigns and legal representatives.

32. Sont assimilés à un locataire, aux articles 33 à 40, les preneurs à bail, les occupants et les souslocataires, ainsi que leurs ayants droit et représentants personnels. Définition de «locataire»

Application by landlord **33.** (1) When a tenant, on the determination of his or her lease or right of occupation, whether created by writing or orally, wrongfully refuses or neglects on demand made in writing to go out of possession of the land demised to the tenant or that the tenant has been permitted to occupy, the landlord may apply, on affidavit, to a judge of the Supreme Court, to make the inquiry provided for in this section and in sections 34 to 40.

33. (1) Lorsqu'un locataire refuse ou néglige illicitement de quitter les lieux à la fin de son bail ou de son droit d'occupation malgré une mise en demeure écrite, que le bail ou le droit en question soit fondé sur un écrit ou non, le locateur peut, par affidavit, demander à un juge de la Cour suprême de tenir l'audience prévue au présent article et aux articles 34 à 40. Droit du locateur

Affidavit (2) The landlord shall
(a) set out on an affidavit the terms of the demise or right of occupation, if oral;
(b) attach to the affidavit a copy of the instrument creating or containing the lease or right of occupation, if in writing, or, if for any cause a copy cannot be attached, make a statement setting out the terms of the demise or occupation and the reason why the copy cannot be attached;
(c) attach to the affidavit a copy of the demand;
(d) state the refusal of the tenant to go out of possession, and the reasons given for the refusal, if any were given; and
(e) add such explanation in regard to the ground of the refusal referred to in paragraph (d) as the truth of the case may require.

(2) Le locateur : Affidavit
a) expose dans l'affidavit les clauses du bail ou du droit d'occupation, s'il a été donné verbalement;
b) joint à l'affidavit copie de l'instrument créant ou contenant le bail ou le droit d'occupation, s'il y a lieu, ou, étant incapable de joindre copie de l'instrument pour une raison quelconque, explique pourquoi et expose les clauses du bail ou du droit d'occupation;
c) joint à l'affidavit copie de la mise en demeure;
d) rapporte le refus du locataire de quitter les lieux et les raisons données, le cas échéant;
e) ajoute les explications nécessaires quant aux raisons visées à l'alinéa d) pour que la vérité soit faite sur l'affaire.

Appointment of hearing (3) A judge of the Supreme Court shall, in writing, appoint a time and place at which the judge will inquire and determine whether the tenant holds possession against the right of the landlord, and whether the tenant, having no right to continue in possession, wrongfully refuses to go out of possession.

(3) Le juge de la Cour suprême fixe par écrit les date, heure et lieu d'une audience qui sera tenue pour déterminer si le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur et s'il est vrai qu'il refuse de quitter les lieux. Audience

Service on tenant (4) A copy of the appointment of the judge of the Supreme Court and of the affidavit on which it was obtained, and copies of the documents to be used on the application other than of the instrument creating or containing the lease or right of occupation, shall be served on the tenant or left at his or her place of residence at least three days before the day appointed

(4) Copie de la convocation du juge de la Cour suprême, de l'affidavit ainsi que des autres documents qui seront utilisés à l'audience, mis à part l'instrument constitutif du bail ou du droit d'occupation, est signifiée au locataire ou laissée à sa résidence au moins trois jours avant la date fixée. Si le lieu de l'audience se trouve à plus de 30 km de sa résidence, Signification au locataire

if the place appointed is not more than 30 km from the tenant's place of residence, and one day in addition for every 30 km or fraction of that above the first 30 km.

sera ajoutée à ce délai de signification une journée pour chaque tranche additionnelle de 30 km, complète ou partielle.

Postponement of hearing

34. A judge of the Supreme Court may, on the application being made to the judge under section 33, or at any time after that pending the proceedings, having regard to the convenience of the parties, the costs of the proceedings and other considerations, and subject to the conditions that may to the judge seem just, direct that the case stand over to be heard and disposed of.

34. Le juge de la Cour suprême peut, au moment de l'introduction de la demande visée à l'article 33 ou durant l'instance, ordonner que l'audience soit remise à plus tard par commodité pour les parties, pour réduire les frais de justice ou pour d'autres considérations, aux conditions qu'il estime justes.

Remise à plus tard

Application of *Judicature Act*

35. Except as otherwise varied by this Part, the *Judicature Act* applies to applications made and proceedings had under this Part.

35. Sous réserve de la présente partie, la *Loi sur l'organisation judiciaire* s'applique aux instances visées par la présente partie.

Procédure générale

Style of cause

36. The proceedings under this Part shall be styled: In the matter of, landlord, against, tenant.

36. Les instances engagées sous le régime de la présente partie sont intitulées de la façon suivante : Dans l'affaire de, locateur, contre, locataire.

Intitulé de l'instance

Failure to appear

37. (1) Where, at the time and place appointed, the tenant fails to appear, the judge of the Supreme Court, where it appears to the judge that the tenant wrongfully holds against the right of the landlord, may order a writ of possession in the prescribed form, directed to the Sheriff, commanding the Sheriff to place the landlord in possession of the land without delay.

37. (1) Si le locataire omet de comparaître en conformité avec la convocation, le juge de la Cour suprême peut, s'il lui semble que le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur, ordonner que soit décerné un bref réglementaire de mise en possession enjoignant au shérif de remettre immédiatement la possession au locateur.

Défaut de comparution

Summary hearing

(2) Where the tenant appears, the judge of the Supreme Court shall, in a summary manner, hear the parties and their witnesses and examine into the matter and may take evidence orally or by affidavit as the judge thinks fit, and if it appears to the judge that the tenant wrongfully holds against the right of the landlord the judge may order the issue of a writ of possession in prescribed form.

(2) Si le locataire comparaît, le juge de la Cour suprême, par voie de procédure sommaire, entend les parties et leurs témoins, étudie l'affaire et recueille toute preuve orale ou par affidavit, puis, s'il lui semble que le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur, il peut ordonner que soit décerné un bref réglementaire de mise en possession.

Procédure sommaire

Costs

(3) On an application under section 33, a judge of the Supreme Court may
(a) by order award costs according to the tariff of costs made under the *Judicature Act*; or
(b) order payment of a lump sum by way of costs.

(3) Dans toute instance engagée en vertu de l'article 33, le juge de la Cour suprême peut statuer comme suit sur les dépens :
a) suivre le tarif fixé en application de la *Loi sur l'organisation judiciaire*;
b) ordonner le paiement d'une somme globale.

Dépens

Order for costs

(4) An order for the payment of costs by a judge of the Supreme Court may be filed in the office of the Clerk of the Supreme Court and shall upon that become a judgment of the judge.

(4) L'ordonnance prescrivant le paiement des dépens peut être déposée au greffe de la Cour suprême et devient dès lors un jugement du juge.

Conséquence de l'ordonnance

Where proceedings improperly taken

(5) No order under subsection (4) shall be made if it appears to the judge of the Supreme Court that, in the circumstances of the case, the right to possession should not be determined by proceedings under this Part and in that case the taking of proceedings under this Part does not affect or detract from any other

(5) Aucune ordonnance n'est rendue en application du paragraphe (4), si le juge de la Cour suprême est d'avis que compte tenu des circonstances, le droit à la possession ne devrait pas être tranché au moyen de la procédure que prévoit la présente partie. Dans ce cas, le locateur continue de disposer de tous

Recours impropre

remedy that a landlord may have against his or her tenant.

ses autres recours contre son locataire.

Irregularities **38.** A judge of the Supreme Court has the same power to amend or excuse irregularities in the proceedings under this Part as a judge of the Supreme Court has in an action.

38. Le juge de la Cour suprême a le même pouvoir de corriger ou d'ignorer les irrégularités commises dans une instance régie par la présente partie que dans une action ordinaire.

Irrégularités

Decision **39.** The decision of a judge of the Supreme Court respecting an order granting or refusing a writ of possession is final.

39. La décision du juge de la Cour suprême d'accorder ou de refuser la délivrance d'un bref de mise en possession est définitive.

Décision

Action by landlord **40.** Nothing in this Part requires a landlord to proceed under this Part instead of by bringing an action.

40. La présente partie n'oblige en rien le locateur à recourir à la procédure que prévoit la présente partie plutôt que d'intenter une action.

Autres recours judiciaires

**PART III
SUMMARY PROCEEDINGS FOR
NON-PAYMENT OF RENT**

**PARTIE III
PROCÉDURE SOMMAIRE POUR
LOYER IMPAYÉ**

DELIVERY OF POSSESSION

RESTITUTION DE LA POSSESSION

Affidavit **41.** (1) Where a tenant
(a) fails to pay his or her rent within seven days of the time agreed on, and
(b) wrongfully refuses or neglects on demand made in writing, to pay the rent or to deliver up the premises demised, the landlord or his or her agent may file with the Clerk of the Supreme Court an affidavit setting out the terms of the lease or occupancy, the amount of rent in arrears and the time for which the rent is in arrears, producing the demand made for the payment of rent or delivery of the possession and stating the refusal of the tenant to pay the rent or to deliver up possession, and the answer of the tenant, if any answer were made, and that the tenant has no right of set-off or reason for withholding possession.

41. (1) Le locateur ou son mandataire peut déposer un affidavit au greffe de la Cour suprême lorsque le locataire :

Affidavit

- a) n'a pas payé son loyer dans les sept jours de la date convenue;
- b) refuse ou néglige illicitement de payer le loyer ou de restituer les lieux loués à la suite d'une mise en demeure.

L'affidavit énonce les clauses du bail ou du droit d'occupation, le montant des arriérés du loyer et la durée de la période en souffrance; il rapporte le refus du locataire et sa réponse à la mise en demeure, le cas échéant; et il affirme que le locataire n'a aucun droit de compensation ni aucune raison de se maintenir dans les lieux. À l'affidavit est jointe copie de la mise en demeure.

Service of demand (2) The demand referred to in paragraph (1)(b) shall
(a) be served on the tenant or on a grown-up person on the premises; or
(b) if the premises are vacant, be affixed to the dwelling or other building or otherwise posted up on the premises.

(2) La mise en demeure est notifiée par l'un des moyens suivants :

Signification de la mise en demeure

- a) elle est signifiée au locataire ou à un adulte qui se trouve sur les lieux;
- b) si les lieux sont vacants, elle est affichée sur la maison ou ailleurs sur les lieux.

Summons (3) On filing the documents mentioned in subsection (1), the Clerk of the Supreme Court shall cause a summons to be issued, in the prescribed form, that calls on the tenant to appear before a judge of the Supreme Court, on the day and at the time and place specified in the summons, to show cause why an order should not be made for delivering up possession of the premises to the landlord.

(3) Après le dépôt des documents mentionnés au paragraphe (1), le greffier fait lancer une assignation en la forme réglementaire enjoignant au locataire d'exposer, devant un juge de la Cour suprême, au jour, l'heure et l'endroit spécifiés à l'assignation, les raisons pour lesquelles une ordonnance de restitution de la possession au locateur ne devrait pas être rendue.

Assignation

Service on tenant (3.1) The summons mentioned in subsection (3) shall be served, in the same manner as the demand, at

(3.1) L'assignation mentionnée au paragraphe (3) est signifiée de la même façon que la mise en demeure

Signification

least three days before the day the summons requires the tenant to appear before a judge of the Supreme Court.

et au moins trois jours avant la date de comparution devant le juge de la Cour suprême.

Hearing and order

(4) On the return of the summons mentioned in subsection (3), a judge of the Supreme Court shall

- (a) hear the evidence adduced on oath, either orally or by affidavit as the judge considers proper; and
- (b) make an order to confirm the tenant in possession or to deliver up possession to the landlord, as the facts of the case warrant.

(4) À l'audience prévue par l'assignation, le juge de la Cour suprême s'acquitte des fonctions suivantes :

- a) il entend les témoignages, qui sont produits sous serment, soit verbalement, soit par affidavit, à son gré;
- b) il rend une ordonnance confirmant la possession du locataire ou enjoignant la restitution au locateur, selon les faits.

Audience et ordonnance

Form of order

(5) An order for delivery of possession under paragraph (4)(b) may be in the prescribed form.

(5) L'ordonnance de restitution peut être établie en la forme réglementaire.

Forme de l'ordonnance

Ejection

(6) Where the order mentioned in subsection (4) states that the tenant shall deliver up possession and the tenant refuses, the Sheriff or any of the officers of the Sheriff shall, with the assistance that he or she may require, without delay proceed under the order

- (a) to eject and remove the tenant together with all goods and chattels that the tenant may have on or about the premises;
- (b) to make the rent in arrears; and
- (c) to place the landlord in possession of the premises.

(6) Lorsque l'ordonnance enjoint au locataire de restituer la possession et qu'il refuse, le shérif ou un de ses représentants, avec l'aide nécessaire, procède immédiatement en vertu de l'ordonnance :

- a) à l'expulsion du locataire et à l'enlèvement de tous les objets qu'il a sur les lieux ou à proximité;
- b) à la perception des arriérés de loyer;
- c) à la remise de la possession des lieux au locateur.

Expulsion

Stay of proceedings

(7) Where a tenant, before the execution of the order mentioned in subsection (4), pays the rent in arrears and all costs, the proceedings shall be stayed and the tenant may continue in possession as of his or her former tenancy.

(7) Si le locataire acquitte les arriérés de loyer et tous les frais de justice avant l'exécution de l'ordonnance, l'instance est suspendue et la tenance à bail est maintenue.

Suspension d'instance

Entry of premises

(8) Where

- (a) the premises in question are vacant, or
- (b) the tenant is not found in possession or, if in possession, the tenant refuses on demand made in the presence of a witness to admit the Sheriff or any of the officers of the Sheriff,

the Sheriff or any of the officers of the Sheriff, after a reasonable time has been allowed to the tenant or person in possession to comply with the demand for admittance, may force open any outer door in order to gain an entrance, and may also force any inner door for the purpose of ejecting the tenant or occupant and giving proper possession of the premises to the landlord or the agent of the landlord. 1993.c.2,s.1.

(8) Le shérif ou son représentant peut forcer une porte extérieure pour accéder à l'intérieur du bâtiment dans l'un des cas suivants :

- a) les lieux sont vacants;
- b) le locataire n'est pas en possession des lieux ou refuse d'y admettre le shérif ou son représentant, après avoir été mis en demeure de le faire en présence d'un témoin et qu'un délai suffisant s'est écoulé pour lui permettre de s'exécuter.

Dans les cas prévus à l'alinéa b), le shérif ou son représentant peut aussi forcer une porte intérieure pour expulser le locataire ou l'occupant et remettre la possession des lieux au locateur ou à son mandataire. 1993, ch. 2, art. 1.

Prise de possession

Costs

42. (1) A judge of the Supreme Court may by order award costs according to the tariff of costs under the *Judicature Act*, or may order payment of a lump sum by way of costs.

42. (1) Un juge de la Cour suprême peut ordonner le paiement de dépens selon le tarif fixé en application de la *Loi sur l'organisation judiciaire* ou comme somme globale.

Dépens

Where costs added to rent

(2) Where the landlord is awarded costs against the tenant, the costs may be added to the cost of the

(2) Les dépens que le locataire est condamné à payer au locateur peuvent s'ajouter aux frais de saisie

Dépens ajoutés aux frais de saisie

	levy for rent, if the levy is or is to be made.	en acquittement de loyer, s'il y a lieu.	
Order for costs	(3) An order for the payment of costs by a judge of the Supreme Court may be filed in the office of the Clerk of the Supreme Court and shall upon filing become a judgment of the judge.	(3) L'ordonnance prescrivant le paiement des dépens peut être déposée au greffe de la Cour suprême et devient dès lors un jugement du juge.	Conséquence de l'ordonnance
Appeal	43. No appeal lies from the order of a judge of the Supreme Court made under paragraph 41(4)(b).	43. Il ne peut être interjeté appel de l'ordonnance rendue en vertu de l'alinéa 41(4)b).	Droit d'appel

RE-ENTRY AND FORFEITURE

RENTRÉE ET DÉCHÉANCE

Definitions	<p>44. (1) In this section and in sections 45 and 46, "lease" means every agreement in writing, and every oral agreement by which one person as landlord confers on another person as tenant the right to occupy land, and every sublease and every agreement for a sublease and every assurance by which any rent is secured by condition; (<i>bail</i>)</p> <p>"mining lease" means a lease, grant or licence for mining purposes, including the searching for, working, getting, making merchantable, smelting or otherwise converting or working for the purposes of any manufacture, carrying away or disposing of mines or minerals, and substances in, on or under the land, obtainable by underground or by surface working or purposes connected with that; (<i>bail minier</i>)</p> <p>"sublease" includes an agreement for a sublease where the sublessee has become entitled to have his or her sublease granted; (<i>sous-bail</i>)</p> <p>"subtenant" includes any person deriving title under a sublease; (<i>sous-locataire</i>)</p> <p>"tenant" includes every lessee, occupant, subtenant and their assigns and legal representatives. (<i>locataire</i>)</p>	<p>44. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article et aux articles 45 et 46.</p> <p>«bail» Toute convention écrite ou orale par laquelle une personne, à titre de locateur, confère à une autre personne, à titre de locataire, le droit d'occuper un bien-fonds. Sont inclus dans la présente définition les sous-baux, les conventions de sous-bail et toute mutation consentie sous réserve d'un loyer. (<i>lease</i>)</p> <p>«bail minier» Tout bail, concession ou permis à vocation minière directe ou connexe, visant par exemple la prospection, l'exploitation, l'extraction, la mise en marché, la transformation par la fonte ou par quelque autre moyen, l'enlèvement ou l'aliénation de mines, de minéraux ou de substances gisant sous le sol ou à sa surface. (<i>mining lease</i>)</p> <p>«locataire» Sont assimilés à un locataire les preneurs à bail, les occupants et les sous-locataires, ainsi que leurs ayants droit et représentants personnels. (<i>tenant</i>)</p> <p>«sous-bail» Est assimilée à un sous-bail toute convention de sous-bail qui garantit au sous-preneur le droit d'obtenir le sous-bail. (<i>sublease</i>)</p> <p>«sous-locataire» Sont assimilées à un sous-locataire les personnes qui tiennent leur titre d'un sous-bail. (<i>subtenant</i>)</p>	Définitions
Application	(2) Section 45 applies to leases made before, on or after January 20, 1949, notwithstanding any stipulation to the contrary.	(2) Malgré toute stipulation contraire, l'article 45 s'applique à tout bail, qu'il ait été conclu avant ou après le 20 janvier 1949.	Champ d'application
Exemptions	<p>(3) Section 45 does not extend</p> <p>(a) to a covenant or condition against the assigning, underletting, parting with the possession, or disposing of the land leased;</p> <p>(b) in the case of a mining lease, to a covenant or condition for allowing the landlord to have access to or inspect books, accounts, records, weighing machines or other things, or to enter or inspect the mine or the working of it; or</p>	<p>(3) L'article 45 ne s'applique pas aux engagements et conditions suivants :</p> <p>a) un engagement ou une condition interdisant la cession, la sous-location, l'abandon de possession ou l'aliénation du bien-fonds loué;</p> <p>b) dans le cas d'un bail minier, un engagement ou une condition donnant au locateur accès, par exemple, aux livres, aux comptes, aux archives ou aux appareils de pesage, ou l'autorisant à les</p>	Exclusions

- (c) to a condition for forfeiture on the bankruptcy of the tenant or on the taking in execution of the lessee's interest if contained in
 - (i) a lease of agricultural or pastoral land,
 - (ii) a mining lease,
 - (iii) a lease of a house let as a dwelling-house with the use of any furniture, books, works of art or other chattels not being in the nature of fixtures, or
 - (iv) a lease of land with respect to which the personal qualifications of the tenant are of importance for the preservation of the value or character of the property, or in the ground of neighbourhood to the landlord, or to any person holding under him or her.

- examiner, à pénétrer dans la mine ou à inspecter les ouvrages y afférents;
- c) une condition de déchéance en cas de faillite du locataire ou d'une saisie de l'intérêt du preneur en exécution forcée, si elle est contenue dans un des documents suivants :
 - (i) un bail de terres agricoles ou de pâturages,
 - (ii) un bail minier,
 - (iii) un bail d'une maison louée comme maison d'habitation avec l'usage des meubles, des bibliothèques, des oeuvres d'art et d'autres objets qui ne sont pas des accessoires fixes,
 - (iv) un bail foncier où les qualités personnelles du locataire jouent un rôle important par rapport à la préservation de la valeur ou du caractère du bien-fonds, ou en raison du voisinage du locateur ou d'un de ses ayants cause.

Right of re-entry or forfeiture

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

- (a) the landlord serves on the tenant a notice specifying the particular breach, and requiring the tenant to remedy or to make compensation in money for the breach; and
- (b) the tenant fails, within a reasonable time after the service of the notice, to remedy the breach, or to make compensation in money to the satisfaction of the landlord for the breach.

45. (1) Aucun droit de rentrée ou de déchéance prévu dans un bail pour violation d'un engagement ou d'une condition concernant autre chose que le défaut de payer le loyer ne peut être exercé lorsque la violation peut faire l'objet d'un recours ou d'une compensation monétaire, à moins que les conditions suivantes soient remplies :

- a) le locateur signifie au locataire un avis précisant la nature de la violation et requérant réparation ou compensation monétaire;
- b) le locataire omet, dans un délai raisonnable, d'y remédier ou de compenser le locateur d'une façon que ce dernier juge suffisante.

Droit de rentrée ou de déchéance

Service of notice

(2) Where

- (a) the whereabouts of the tenant cannot be ascertained after reasonable inquiry, or
- (b) the tenant is evading service,

the notice referred to in subsection (1) may be served on the tenant by leaving it at the place of residence of the tenant with an adult for the time being in charge of that place, and if the premises are unoccupied, the notice may be served by posting it up in a conspicuous manner on a part of the demised premises.

(2) L'avis peut être signifié au locataire en le laissant, à sa résidence, à un adulte responsable des lieux à ce moment-là ou, si les lieux sont vacants, en l'y affichant bien en vue, dans l'une des circonstances suivantes :

- a) une recherche normale ne permet pas de trouver le locataire;
- b) le locataire évite la signification.

Signification de l'avis

Application by tenant for relief

(3) Where a landlord is proceeding by action or otherwise to enforce any right of re-entry or forfeiture, whether for non-payment of rent or for other cause, the tenant may in the landlord's action or, if there is no such action pending, then in an action brought by the tenant, apply to a judge of the Supreme Court for

(3) Lorsque le locateur engage une instance notamment sous forme d'action en vue de faire valoir son droit de rentrée ou de déchéance, que ce soit pour non-paiement de loyer ou pour une autre raison, le locataire peut, dans cette action ou, à défaut, dans une action qu'il intente lui-même, solliciter des mesures de

Demande de redressement

relief.

redressement d'un juge de la Cour suprême.

Relief

(4) On an application made under subsection (3), a judge of the Supreme Court may grant the relief that the judge thinks fit having regard to the proceedings and conduct of the parties under subsection (1) and to all the other circumstances, and on the terms as to payment of rent, costs, expenses, damages, compensation, penalty or otherwise, including the granting of an injunction to restrain any similar breach in the future, that the judge considers just.

(4) Sur demande présentée en vertu du paragraphe (3), le juge de la Cour suprême peut accorder les mesures de redressement qui conviennent selon lui eu égard aux formalités suivies et à la conduite tenue par les parties en application du paragraphe (1) et aux autres circonstances, et suivant les conditions qui lui paraissent justes et équitables concernant notamment l'acquittement du loyer, des frais et dépens, des dommages-intérêts, de la compensation ou de la pénalité. Le juge peut aussi accorder, parmi ces mesures, une injonction visant à prévenir d'autres violations semblables.

Redressement

Implied and express proviso

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

(5) Le présent article s'applique, que la clause ou la stipulation constitutive du droit de rentrée ou de déchéance soit tacite ou expresse.

Nature tacite ou expresse de la cause

Term of lease

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

(6) Pour l'application du présent article, tout bail qui n'est valide qu'aussi longtemps que le locataire s'abstient de violer un engagement constitue un bail d'une durée plus longue, mais résoluble lors d'une telle violation par l'exercice d'un droit de rentrée.

Nature juridique du bail

Payment into Supreme Court

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

(7) Lorsqu'est intentée une action pour faire valoir un droit de rentrée ou de déchéance pour non-paiement de loyer et que le locataire, avant le jugement, consigne à la Cour suprême tous les arriérés de loyer et les frais de l'action, la cause d'action prend fin.

Consignation à la Cour

Grant of relief

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

(8) Lorsque des mesures de redressement sont accordées en application du présent article, le locataire détient les lieux et en jouit en conformité avec le bail, sans qu'un nouveau bail n'entre en existence.

Conséquences du redressement

Covenant to insure

(9) Where the right of re-entry or forfeiture is in respect of a breach of a covenant or condition to insure, relief shall not be granted if at the time of the application for relief there is no policy of insurance in force in conformity with the covenant or condition to insure except in addition to any other terms that the judge of the Supreme Court may impose, on the term that the insurance is effected.

(9) Lorsque le droit de rentrée ou de déchéance est revendiqué à la suite de la violation d'un engagement ou d'une condition d'assurer les lieux et qu'aucune police d'assurance n'est en vigueur en conformité avec l'engagement ou la condition au moment de la demande de mesures de redressement, ces mesures ne peuvent être accordées qu'à la condition, outre les autres conditions, que les lieux soient assurés.

Engagement d'assurer les lieux

Application by subtenant

46. Where a landlord is proceeding by action or otherwise to enforce a right of re-entry or forfeiture under any covenant, proviso or stipulation in a lease or for non-payment of rent, a judge of the Supreme Court, on application by any person claiming as subtenant any estate or interest in the property comprised in the lease or any part of it, either in the landlord's action, if any, or in any action brought or summary application made to the judge by such person for that purpose,

46. Lorsque le locateur engage une action ou une instance quelconque pour faire valoir un droit de rentrée ou de déchéance en vertu d'un engagement, d'une clause ou d'une stipulation du bail, ou pour cause de non-paiement de loyer, un juge de la Cour suprême peut, à la demande d'une personne revendiquant, à titre de sous-locataire, un domaine ou un intérêt sur tout ou partie du bien loué, rendre une ordonnance attribuant à cette personne la totalité ou

Demande du sous-locataire

may make an order vesting for the whole term of the lease or any lesser term, the property comprised in the lease, or any part of it, in any person entitled as subtenant to any estate or interest in the property on the conditions, as to execution of any deed or other document, payment of rent, costs, expenses, damages, compensation, giving security or otherwise, that the judge in the circumstances of each case thinks fit, but in no case is the subtenant entitled to require a lease to be granted to him or her for any longer term than the subtenant had under his or her original sublease.

une partie du bien loué pour la durée complète du bail ou pour une durée inférieure. La demande peut être formulée à l'intérieur de l'action du locateur, le cas échéant, ou dans une action ou une requête sommaire distincte. L'attribution par le juge de la Cour suprême peut être assortie, selon les circonstances particulières, de conditions relatives, par exemple, à la passation d'actes ou au paiement du loyer, des frais et dépens, des dommages-intérêts, d'une compensation ou d'une garantie. Le sous-locataire ne peut toutefois obtenir un bail d'une durée supérieure à celle de son sous-bail primitif.

**PART IV
REGULATIONS**

**PARTIE IV
RÈGLEMENTS**

Regulations

47. The Commissioner, on the recommendation of the Minister, may make regulations prescribing the forms that by this Act are to be prescribed.

47. Sur recommandation du ministre, le commissaire peut, par règlement, prescrire les formulaires prévus par la présente loi.

Règlements

Printed by
Territorial Printer, Northwest Territories
Yellowknife, N.W.T./2006©

Imprimé par
l'imprimeur territorial, Territoires du Nord-Ouest
Yellowknife (T. N.-O.)/2006©
