

---

1st Session, 50th Legislature,  
New Brunswick,  
32 Elizabeth II, 1983

---

---

1<sup>re</sup> session 50<sup>e</sup> Législature,  
Nouveau-Brunswick,  
32 Elizabeth II, 1983

---

99

**BILL**

**AN ACT TO AMEND THE  
LANDLORD AND TENANT ACT**

---

**HON. YVON R. POITRAS**

---

UNIVERSITY OF  
LIBRARY  
UNIVERSITY OF  
BRUNSWICK  
JUL 15 1983

**PROJET DE LOI**

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR  
LES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES**

---

**L'HON. YVON R. POITRAS**

---

## **EXPLANATORY NOTE**

### **Section 1**

A landlord may increase the annual rent of a tenant for non-residential property to cover an increase in expenses due to an increase in taxes on the non-residential property and the tenant shall pay such increased annual rent. The annual rent for non-residential property shall be decreased if the taxes decrease. The base year is 1982. Apportionment of the increase or decrease in rent among tenants is provided for. Service of a notice of an increase or decrease in rent is provided for. A landlord or tenant may apply to a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick for an order directing the tenant or landlord to comply with this section. Non-residential property is defined.

## **NOTE EXPLICATIVE**

### **Article 1**

Un propriétaire peut augmenter le loyer annuel d'un locataire de biens non résidentiels pour couvrir une augmentation des impôts et taxes payables au titre de ces biens et le locataire doit payer ce loyer annuel augmenté. Le loyer annuel des biens non résidentiels doit être diminué en cas de diminution des impôts et taxes. L'année de base est 1982. La modification prévoit la répartition entre les locataires de l'augmentation ou de la diminution du loyer. Un propriétaire ou un locataire peut demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick de rendre une ordonnance enjoignant au locataire ou au propriétaire de se conformer à cet article. Les biens non résidentiels sont définis.

**An Act to Amend the  
Landlord and Tenant Act**

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of New Brunswick, enacts as follows:

*1 Section 18 of the Landlord and Tenant Act, chapter L-1 of the Revised Statutes, 1973, is amended*

*(a) by renumbering the section as subsection (1);*

*(b) by adding immediately after subsection (1) thereof the following subsections:*

**18(2)** Where taxes payable by a landlord on non-residential property under lease, licence or permit to a tenant increase in any year, the landlord may, notwithstanding any terms to the contrary contained in the lease, licence or permit, increase the annual rent of the tenant for the non-residential property in an amount being the difference between the taxes payable in the preceding taxation year on or applicable to the non-residential property and the taxes payable in the current taxation year on or applicable to the non-residential property and the tenant shall pay such increased annual rent.

**Loi modifiant la Loi sur  
les propriétaires et locataires**

Sa Majesté, sur l'avis et du consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, décrète:

*1 L'article 18 de la Loi sur les propriétaires et locataires, chapitre L-1 des Lois révisées de 1973, est modifié*

*a) par la renumérotation de cet article qui devient le paragraphe (1);*

*b) par l'adjonction après le paragraphe (1) des paragraphes suivants:*

**18(2)** En cas d'augmentation au cours d'une année quelconque des impôts et taxes payables par un propriétaire au titre de biens non résidentiels cédés à un locataire en vertu d'un bail, d'un permis ou d'une autorisation, le propriétaire peut, nonobstant toute clause contraire contenue dans le bail, le permis ou l'autorisation, augmenter le loyer annuel du locataire sur les biens non résidentiels d'un montant égal à la différence entre les impôts et taxes payables de l'année d'imposition précédente sur les biens non résidentiels ou à leur titre et les impôts et taxes payables de l'année d'imposition courante sur les biens non résidentiels ou à leur titre; le locataire doit payer le loyer annuel augmenté.

**18(3)** Where taxes payable by a landlord on non-residential property under lease, licence or permit to a tenant decrease in any year, the landlord shall, notwithstanding any terms to the contrary contained in the lease, licence or permit, decrease the annual rent of the tenant for the non-residential property in an amount being the difference between the taxes payable in the preceding taxation year on or applicable to the non-residential property and the taxes payable in the current taxation year on or applicable to the non-residential property.

**18(4)** For the purposes of subsections (2) and (3), the first year to be considered a preceding taxation year is the year 1982.

**18(5)** Where there is more than one tenant under subsection (2) or (3), the amount of the increase or decrease in the annual rent of each tenant shall be equal to the portion of the increase or decrease in taxes attributable to that part of the non-residential property used or occupied by such tenant and to the improvements made by such tenant.

**18(6)** Where rent is increased or decreased pursuant to subsection (2) or (3), the landlord shall give notice in writing of the increase or decrease in rent to the tenant not later than ninety days before the date stated in the notice as the date on which the landlord intends to change the rent.

**18(7)** A notice may be given to a tenant under subsection (6) by

- (a) giving it to the tenant personally,
- (b) giving it to an agent or employee of the tenant upon the premises,
- (c) posting it in a conspicuous place upon some part of the premises, or
- (d) sending it by registered mail to the tenant, in which case it is deemed to have been given on the third day after the date of mailing.

**18(3)** En cas de diminution au cours d'une année quelconque des impôts et taxes payables par un propriétaire au titre de biens non résidentiels cédés à un locataire en vertu d'un bail, d'un permis ou d'une autorisation, le propriétaire doit, nonobstant toute clause contraire contenue dans le bail, le permis ou l'autorisation, diminuer le loyer annuel du locataire sur les biens non résidentiels d'un montant égal à la différence entre les impôts et taxes payables de l'année d'imposition précédente sur les biens non résidentiels ou à leur titre et les impôts et taxes payables de l'année d'imposition courante sur les biens non résidentiels ou à leur titre.

**18(4)** Aux fins des paragraphes (2) et (3), la première année à considérer comme année d'imposition précédente est 1982.

**18(5)** Lorsqu'il y a plus d'un locataire visé par le paragraphe (2) ou (3), le montant de l'augmentation ou de la diminution du loyer annuel de chaque locataire est égal à la fraction de l'augmentation ou de la diminution des impôts et taxes correspondant à la partie des biens non résidentiels qu'il utilise ou occupe et aux améliorations qu'il a effectuées.

**18(6)** Le propriétaire doit aviser par écrit le locataire de l'augmentation ou de la diminution du loyer visée au paragraphe (2) ou (3), au moins quatre vingt-dix jours avant la date à laquelle le propriétaire a l'intention de changer le loyer et qui est indiquée dans l'avis.

**18(7)** Un avis peut être donné à un locataire en vertu du paragraphe (6)

- a) en le remettant personnellement au locataire,
- b) en le remettant à un représentant ou employé du locataire sur les lieux,
- c) en l'affichant sur les lieux à un endroit bien en vue, ou
- d) en l'envoyant par courrier recommandé au locataire, auquel cas l'avis est réputé avoir été donné le troisième jour après la mise à la poste.

**18(8)** Where a landlord or tenant fails to comply with this section, the tenant or landlord may make application to a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick in the judicial district in which the non-residential property is located for an order directing the landlord or tenant to comply with this section.

**18(9)** In this section, "non-residential property" means non-residential property as defined in the *Assessment Act*.

**18(8)** Lorsqu'un propriétaire ou un locataire omet de se conformer au présent article, le locataire ou le propriétaire peut demander à un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick siégeant dans la circonscription judiciaire dans laquelle les biens non résidentiels sont situés, de rendre une ordonnance enjoignant au propriétaire ou au locataire de se conformer au présent article.

**18(9)** Dans le présent article, «biens non résidentiels» désigne des biens non résidentiels selon la définition qu'en donne la *Loi sur l'évaluation*.