

Le présent document expose des projets de réforme visant le droit relatif à la responsabilité des occupants. Il ouvre la voie aux discussions qui seront abordées avec les groupes et particuliers intéressés et qui précéderont la réalisation des modifications législatives.

Les personnes qui désirent présenter des mémoires ou participer aux discussions qui seront entamées avec le cabinet du Procureur général à cet effet sont priées de s'adresser à la Division de la réforme du droit, cabinet du Procureur général, C.P. 6000, Fredericton, N.-B., E3B 5H1 ou de lui téléphoner au numéro 453-2569.



TABLE DES MATIERES

Historique	1
Le droit actuel au Nouveau-Brunswick	2
Accès par contrat	3
Personne dite "invitée"	4
Obligation due à l'"invitée"	4
Titulaire de permis	5
Obligation due au titulaire de permis	5
Personne violant la propriété	7
Obligation due à l'auteur d'une violation de propriété..	7
Avant l'affaire Veinot	8
Après l'affaire Veinot	9
Action législative	10
Occupants d'un bien-fonds et usage d'un bien-fonds à des fins de divertissement	10
Voies d'approche	12
Loi sur la responsabilité des occupants	12
Obligation de l'occupant	13
Loi sur les motoneiges	14
Vers une solution de remplacement	15
Bien-fonds utilisé à des fins de divertissement et auteurs de violation de propriété	15
Voies d'approche	17
Catégories de terrain	17
Avis	18
Responsabilité de l'occupant	18
Personnes entrant sur les lieux sans autorisation	18
Vers une solution de remplacement	20
Obligations de l'occupant envers les personnes qui pénètrent sur les lieux à des fins autres que de divertissement	22
Violation de propriété	22
Loi sur les violations mineures du droit de propriété ..	23
Moyens d'action	23
Avis	25

Code de signalisation	25
Amendes et infractions	29
Païement pour dommages causés	29
Frais de poursuite	30
Compensation	30
Sommaire	30

HISTORIQUE

Le droit actuel sur la responsabilité des occupants de bien-fonds envers les personnes qui y pénètrent sans autorisation et la loi régissant de telles violations ont suscité un haut niveau d'inquiétude et de mécontentement de la part des occupants, surtout en ce qui a trait aux terres agricoles. Il ne fait pas de doute que l'interprétation du droit actuel est devenue difficile, parfois délicate et ambiguë, au point de mettre en cause sa vocation d'intérêt public. Et on n'a pas manqué non plus de retenir ses lacunes concernant la protection à laquelle devraient s'attendre les propriétaires qui accordent gratuitement au public l'accès de leurs biens-fonds à des fins de divertissement.

Ce droit procède de la conception traditionnelle d'un droit de propriété intangible selon lequel l'occupant ou le propriétaire avait l'utilisation et la jouissance paisible de son bien comme il l'entend, avec peu de souci, quand souci il y a, pour les intérêts des autres. Telle était l'essence de la notion de propriété et d'occupation. Dans l'intérêt public, les juges se sont efforcés au fil des ans de modifier ce qu'ils percevaient comme aspects négatifs du droit en plaçant dans des catégories aussi étanches que rigides, et en fonction du but de leurs visites, les personnes qui pénétraient sur la propriété d'autrui; il en était de même de la définition des normes à imposer quant à l'obligation de diligence de l'occupant à l'égard de chacune de ces personnes. Ces obligations variaient donc avec la catégorie de la personne se trouvant sur les lieux. Dans toute contestation, il importait d'abord d'établir la catégorie du

visiteur pour en dégager ensuite les obligations de l'occupant. D'où un ensemble de lois complexes et précises à la fois visant cette double fin. Des problèmes ont surgi inévitablement du fait que des situations concrètes ne pouvaient être facilement enchâssées dans une catégorie donnée, laquelle s'est figée avec le temps de façon à conférer certainement plus de clarté à l'évolution du droit. Pour trouver des solutions, les juges se voyaient obligés de contourner les principes juridiques traitant de la responsabilité des occupants. Les résultats obtenus laissaient à désirer. On n'a pas pensé à écarter les catégories. Il en est sorti de la confusion, un manque de précision et une grande complexité, mais le droit continue à évoluer. Il ne continue pas moins à élargir considérablement sa marge d'ambiguïté et, à attiser l'inquiétude des occupants dans ses dernières transformations visant surtout les personnes qui pénètrent sans autorisation sur le bien-fonds d'autrui.

LE DROIT ACTUEL AU NOUVEAU-BRUNSWICK

Dans l'état actuel du droit, l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, est tenu de veiller à ce que rien n'arrive aux personnes qui pénètrent sur les lieux. Voilà le principe de l'extension, c'est-à-dire la norme de cette obligation de diligence. A cet égard, les tribunaux classent ces personnes en quatre catégories:

- (1) personnes entrant sur les lieux en vertu d'un contrat
- (2) personnes dites "invitées"
- (3) personnes autorisées
- (4) personnes entrant sur les lieux sans autorisation

(1) ACCES PAR CONTRAT

Le devoir de l'occupant à l'égard de ces personnes est défini par contrat. En cas de silence de celui-ci à cet égard, il va falloir déterminer si l'usage des lieux est l'objet principal du contrat ou simplement un accessoire. Dans le premier cas, le tribunal y verra une garantie tacite de sécurité des lieux dans la mesure où la personne à laquelle cette garantie est offerte fait preuve d'une prudence et d'une habileté raisonnables; tandis que dans le dernier cas, il appliquera les principes courants établis en matière de négligence, c'est-à-dire que l'occupant doit prendre des mesures raisonnables pour doter les lieux d'une sécurité également raisonnable.

Cependant, le fond du débat porte sur les personnes ayant accès aux lieux sans aucun contrat et l'obligation qui incombe alors à l'occupant.

(2) PERSONNE DITE "INVITEE"

L'"invitee" se définit comme étant la personne qui pénètre sur les lieux dans les circonstances où l'occupant tire un intérêt matériel de sa visite. Par exemple, un client qui visite un magasin, un prêtre, des malades à un hôpital.

Obligation due à l'"invitee"

La loi fait obligation à l'occupant d'agir raisonnablement pour protéger l'"invitee" de dommages provenant de dangers inhabituels dont l'occupant a ou devrait avoir connaissance. En conséquence, il lui incombe d'inspecter raisonnablement les lieux afin d'écartier les dangers qu'il a pu découvrir. La présente formulation soulève la question de savoir dans quelle mesure un danger est inhabituel. Les tribunaux en ont donné une large interprétation. Elle se ramène à ceci:

...le mot "inhabituel" est employé au sens objectif de danger qu'on ne rencontre pas ordinairement dans de telles circonstances et non au sens subjectif de danger auquel l'"invitee" ne s'y attendait pas.

Comme exemples de dangers que la Cour tient pour inhabituels on peut citer la vitre très transparente d'un panneau, une flaque d'eau en hiver, l'humidité d'un plancher fraîchement ciré dans un hôpital.

L'occupant se trouve donc astreint à une norme impérieuse de diligence. Le courant moderne a maintenu cet aspect du droit.

(3) TITULAIRE DE PERMIS

Un "titulaire de permis" est une personne qui pénètre sur les lieux avec la permission de l'occupant. Il n'y a cependant aucun lien économique entre eux. On peut citer comme exemple, le bénéficiaire d'une permission gratuite de se promener sur le bien-fonds de l'occupant. Celle-ci peut être tacite ou expresse. Tacite si le public utilise les lieux avec le consentement de l'occupant, par exemple, le fait d'emprunter un raccourci, à moins qu'un avis bien en vue en interdise l'accès. Le simple fait que l'occupant sache la présence de la personne n'équivaut pas à un permis. Il faut son consentement.

Obligation due au titulaire de permis

La loi fait obligation à l'occupant d'avertir le titulaire de permis des dangers cachés ou trappes dont l'occupant a connaissance, c'est-à-dire une connaissance réelle.

Deux questions se posent: 1^o quels sont les éléments constitutifs de la connaissance réelle? 2^o dans quelle mesure y a-t-il danger caché ou trappe?

Il y a connaissance réelle d'un danger quand l'occupant connaît des faits qui auraient porté un homme raisonnable à déduire l'existence des faits en question ou leur forte probabilité, de façon à se comporter comme si le fait existait vraiment. Par conséquent, les tribunaux peuvent attribuer à l'occupant une telle connaissance dans des situations où il est au su de certains faits. C'est ainsi qu'un occupant a été tenu pour

avoir la connaissance réelle au sujet de tuiles désajustées même s'il n'a pas eu une claire connaissance que les tuiles en question se trouvaient dans cet état. La Cour suprême de l'Ontario a attribué à l'occupant cette connaissance en se fondant sur celle qu'il avait dans le passé en pareil cas.

On a dit qu'une trappe cachée signifiait un danger qui n'était pas visible pour le titulaire de permis. Le terme n'implique pas nécessairement un danger se trouvant tout à fait en dehors de son champ de vision. L'obligation du titulaire de prendre de raisonnables précautions pour sa sécurité ne va pas jusqu'à l'astreindre à passer les locaux au peigne fin avant d'y entrer. Il importe que le danger soit suffisamment caché pour échapper à la vue du titulaire pour que le péril corresponde à la notion de danger caché.

On parle de trappe cachée dans la mesure où la prudence d'une personne n'a pu la découvrir.

On pensait d'une façon générale que la loi n'imposait pas à l'occupant l'obligation d'avertir un titulaire de permis des dangers apparents et que le fait par celui-ci ou l'"invitée" de connaître le danger les privait du droit à l'indemnisation. Cette conception ne joue plus. La portée de l'obligation de diligence semble avoir été élargie. Dans l'affaire Mitchell contre C.N.R. (1974), 46 D.L.R. (3d) 363, le juge Laskin a posé en principe que le simple fait par l'"invitée" (ou le titulaire du permis) d'avoir connaissance du danger ne suffisait pas à exonérer l'occupant (ou la personne qui a délivré le permis) de sa responsabilité lorsqu'une telle connaissance ne correspond pas à la notion intentionnelle de risque.

4. PERSONNE VIOLANT LA PROPRIETE

(a) Qui viole la propriété?

Viole la propriété d'autrui la personne qui pénètre sur un bien-fonds sans la permission de l'occupant.

La présente catégorie embrasse à la fois les personnes qui entrent sans justification juridique sur le bien-fonds d'autrui, soit intentionnellement, soit à leur propre insu. Dans ce dernier cas, il y a aussi violation de propriété en raison de l'absence de consentement de l'occupant. De même, une personne considérée comme titulaire de permis viole la propriété d'autrui s'il outrepassé les limites de son permis. Ce permis peut comporter par exemple des restrictions de temps et d'espace aux droits du visiteur en règle. Si celui-ci n'utilise pas les lieux de façon appropriée, il peut devenir aussi auteur d'une violation de propriété.

(b) Obligation due à l'auteur d'une violation de propriété

Historiquement, la loi a fait obligation à l'occupant de ne pas causer intentionnellement un dommage à la personne qui viole sa propriété, c'est-à-dire de ne pas créer de danger dans l'intention arrêtée de lui causer un dommage ou un préjudice, ni de commettre un acte au mépris insouciant de sa présence; mais l'occupant n'a aucune obligation d'assurer raisonnablement sa protection ni même de la prémunir contre des dangers cachés. La personne qui viole la propriété le fait à ses propres risques.

En Angleterre, les tribunaux ont consacré et soutenu une telle position dans une longue suite de décisions portant en particulier sur des contestations entre des compagnies de chemin de fer et des particuliers victimes d'accident sur les rails appartenant à ces compagnies. Cette conception juridique était confirmée et suivie au Canada.

On aura l'occasion de constater qu'un très bas niveau de diligence constituait l'obligation de l'occupant à l'égard de la personne qui pénétrait sur son bien-fonds sans son autorisation. La législation ne faisait alors que refléter le concept traditionnel du droit de l'occupant à jouir en toute liberté de son droit de propriété sans le moindre souci de l'intérêt des autres. Le fait d'entrer sans permission sur le terrain d'autrui était considéré comme un accroc à ce concept surtout si son auteur était inspiré par des motifs malhonnêtes. Il fallait faire disparaître une violation commise de façon délibérée car elle représentait un défi à la jouissance paisible du droit de propriété. La sanction à appliquer devait être exemplaire. Mais qu'en est-il de la personne qui commet une telle violation sans même s'en rendre compte? Par exemple, la personne honnête et de bonne foi qui en se promenant, mettons, à la campagne pénètre dans un champ non clôturé, les enfants dont l'idée de limites et de droits de propriété diffère tant de la nôtre. Les juges établissent une distinction entre un acte délibéré de violation et un acte de bonne foi et même, entre un acte commis par un adulte et celui commis par un enfant. Ils vont même jusqu'à introduire

cette fiction juridique selon laquelle la violation commise de bonne foi serait assimilée à l'existence d'un permis tacite en considération duquel un dédommagement pourrait être accordé à son titulaire.

La Cour suprême du Canada a, dans l'affaire Veinot contre Kerr-Adison Mine Ltd. (1975 51 D.L.R. (3d) 533, créé en 1974 une nouvelle obligation de diligence en faveur de la personne, enfant ou adulte, qui viole la propriété. Cette nouvelle obligation peut s'appeler une "obligation d'ordre humanitaire généralisée" envers l'auteur d'une violation de propriété. M. le Juge Martland la formule ainsi:

"... un occupant qui connaît l'existence d'un danger qu'il a créé sur ses biens-fonds ou dont la présence prolongée lui est imputable peut être tenu à une obligation de diligence envers des personnes qui y pénètrent et dont il ignore la présence, s'il connaît des faits qui montrent avec une forte probabilité leur arrivée une telle obligation, quand elle existe, se limite envers des adultes à un avertissement. Quelque chose de plus peut être exigé envers des enfants. L'obligation en elle-même dépendra des circonstances particulières en cause."

Le problème qui se pose est de savoir quel est le degré de précision de cette nouvelle voie d'approche. Diminue-t-elle l'ambiguïté et les complexités de la loi ou ne fait-elle que les amplifier? Dans l'affaire Videan contre British Transport Comm. (1963), 2 All E. R. 866, Lord Denning, M. R. a avancé qu'il ne saisissait pas la doctrine humanitaire généralisée. On doit reconnaître que l'expérience révèle le caractère vague de cette conception. Il peut en découler une réelle probabilité que la résolution des différends restera imprévisible. Le système rigide

des catégories permettait dans le passé de prévoir avec une certaine précision l'issue possible d'un litige. Cette perspective entraînait moins de procès du fait que le sens de la loi pouvait être saisi facilement et une consultation donnée en conséquence; cependant, les interprétations judiciaires ont fait presque disparaître les catégories. Il en résulte maintenant que la détermination du véritable état du droit est une démarche ambiguë et insidieuse. On peut être acculé à demander aux tribunaux de dire le droit et courir ainsi tous les risques d'un procès inutile.

OCCUPANTS D'UN BIEN-FONDS ET USAGES D'UN BIEN-FONDS A DES FINS DE
DIVERTISSEMENT

La province dispose d'une vaste région rurale. Chaque année un grand nombre de citadins envahissent la campagne pour se divertir. Fermiers et autres occupants se sont plaints de ce que beaucoup de ces personnes pénètrent sur leurs biens-fonds sans permission et y occasionnent des dommages au bétail et aux récoltes. Ils ne peuvent s'attendre à aucune compensation ni disposer d'une voie de recours pour les dommages et autres préjudices subis. La décision de la Cour suprême du Canada, dans l'affaire Veinot contre Kerr-Addison est venue accentuer leurs craintes: le conducteur d'une motoneige, bien qu'ayant pénétré sans autorisation sur une propriété privée, s'est vu accorder des dommages-intérêts pour des blessures qu'il y a subies. En

conséquence de quoi, la législature a modifié la Loi sur les motoneiges en disposant que l'occupant d'un bien-fonds n'est tenu à aucune obligation de diligence envers une personne qui pénètre sans son autorisation sur son bien-fonds à bord ou à la remorque d'une motoneige, à l'exclusion de l'obligation de ne pas créer de danger dans l'intention délibérée de causer un dommage à cette personne ou à la motoneige ou de ne pas accomplir d'acte délibéré au mépris insouciant de la présence de cette personne sur son bien-fonds. Si la crainte de responsabilité pour des torts subis par de telles personnes a grandement diminué de ce fait, elle n'en demeure pas moins, relativement aux activités de divertissement.

Celles-ci se déroulent habituellement avec la permission de l'occupant. En conséquence, tous les participants sont au regard de la loi existante des "titulaires de permis" et l'obligation qui leur est due par l'occupant est d'être avertis des dangers cachés ou trappes. L'occupant, on le verra, doit une plus grande obligation à l'égard des personnes auxquelles il accorde la permission d'utiliser son bien-fonds pour fins de divertissement qu'à celles qui y pénètrent sans son autorisation. Il en résulte que, dans ce cas, l'occupant n'est pas encouragé à accorder celle-ci. "Pourquoi, peut-il bien se demander, accorderais-je une permission qui m'oblige, éventuellement à grands frais, à inspecter ma propriété pour m'assurer de l'inexistence de dangers cachés ou trappes, sans recevoir aucune compensation"?

Il est souhaitable que les occupants soient protégés pour les encourager à accorder gratuitement l'autorisation d'utiliser leurs biens-fond à des fins de divertissement: il s'agit de limiter leur responsabilité envers ceux qui pourraient y subir des dommages.

VOIES D'APPROCHE

Voici les grandes lignes d'une solution possible:

- (1) UNE LOI SUR LA RESPONSABILITE DES OCCUPANTS pourrait être adoptée avec les traits suivants:
 - (a) Une obligation unique de diligence remplacerait les nombreuses autres imposées à l'occupant en faveur des personnes se trouvant sur son bien-fonds: ce serait de prendre des précautions raisonnables pour assurer en toutes circonstances la sécurité raisonnable de toute personne se trouvant sur les lieux ainsi que celle de ses biens.
 - (b) Le champ d'application de l'obligation de diligence varierait avec l'état des lieux, les activités à y exercer ou le comportement des tiers sur les lieux.
 - (c) L'occupant serait délié de toute obligation de diligence à l'égard d'une personne ayant délibérément assumé des risques comme étant les siens propres.

Cette voie d'approche peut conduire vers une réforme du droit actuel axée sur celle adoptée par la Uniform Law Conference of Canada dans la Uniform Liability Act de 1973. Pour déterminer la responsabilité de l'occupant à l'égard des dommages subis par des personnes se trouvant sur son bien-fonds, la proposition recherche une solution semblable à celle appliquée aux dommages subis dans d'autres domaines, lesquels dommages entrent dans le champ d'application des principes de la loi régissant la responsabilité en cas de négligence. Bref, une personne doit prendre des précautions raisonnables pour éviter des actes dont il peut raisonnablement prévoir les dommages sur d'autres personnes.

Une telle conception aurait supprimé le système rigide de classement actuel, la confusion qu'il entraîne et aussi la doctrine humanitaire généralisée avec ses séquelles d'idées vagues. Tout ce qu'aurait exigé une telle législation serait que l'occupant accomplisse en toutes circonstances un acte raisonnable. La loi se trouverait simplifiée relativement à l'obligation de diligence et, en cas de violation de cette obligation, toutes les circonstances de la cause devraient être prises en considération telles que l'idée vraisemblable de la présence de la personne sur les lieux, le caractère prévisible d'un éventuel dommage, le but de la visite, sa nature, son caractère et la protection du visiteur contre un danger donné. Les résultats d'une telle enquête correspondraient davantage à la véritable situation d'un occupant que la loi actuelle, selon

laquelle, un tribunal doit fonder la preuve sur la réalité des situations qui doivent s'accommoder ou être arrangées pour s'accommoder à une catégorie reconnue. Et c'est alors seulement que l'obligation de diligence serait établie.

L'obligation de diligence généralisée écarte le facteur artificiel et fictif introduit dans la loi existante pour la faire jouer. Outre que celle-ci a gagné en clarté, en simplicité et en précision elle est dotée d'une plus grande sûreté d'application.

A moins qu'il n'en soit disposé autrement, les présentes propositions seraient applicables aux personnes qui pénètrent sans autorisation sur le terrain d'autrui. Parmi celles-ci, il s'en trouve un grand nombre qui n'ont jamais eu l'intention délibérée d'agir ainsi. Ou, ce sont des enfants absolument imperméables au concept du respect des limites de propriété. Eu égard aux circonstances, il peut être injuste de dénier à de telles personnes une compensation pour les dommages subis sur les lieux.

(2) LOI SUR LES MOTONEIGES

La loi dispose que l'occupant d'un bien-fonds n'a d'autre obligation de diligence à l'égard du motoneigiste qui y pénètre que celle de ne pas créer de danger dans l'intention délibérée de causer un dommage ou de ne pas accomplir d'acte au mépris insouciant de sa présence.

La présente disposition tend à dissiper les craintes des propriétaires de biens-fonds par suite de la décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire Veinot contre Kerr-Addison. Bien que l'auteur de la violation de propriété soit de bonne foi, le législateur doit avoir conçu l'idée que, en règle générale, l'intérêt public est mieux servi lorsqu'une plus grande protection est accordée à l'occupant plutôt qu'à l'intrus, même si celui-ci est de bonne foi.

Par conséquent, la Loi sur les motoneiges pourrait continuer à être d'application pour tous les biens-fonds. La position à prendre face aux motoneigistes qui violent la propriété pourrait alternativement être adoptée dans le sens de la suggestion faite et la loi modifiée au besoin pour refléter l'une quelconque des positions adoptée.

(3) BIEN FONDS UTILISE A DES FINS DE DIVERTISSEMENT ET
AUTEURS DE VIOLATION DE PROPRIETE

L'intérêt public veut que les biens-fonds soient mis gratuitement à la disposition du public à des fins de divertissement. L'autorisation des occupants est indispensable à cet effet et ceux-ci devraient être encouragés dans cette voie. Cependant, la difficulté réside dans le fait que la loi actuelle considère la personne qui obtient une permission comme un titulaire de permis et impose à l'occupant l'obligation de l'avertir des dangers cachés. Le propriétaire peut bien refuser, étant donné

que la récompense d'une telle générosité pourrait être le fardeau et les coûts d'inspection du bien-fonds pour découvrir d'éventuels dangers cachés et, en tout état de cause, la possibilité d'une poursuite de la part du titulaire de permis ayant subi éventuellement des dommages. En conséquence, l'occupant est loin d'être encouragé à accorder l'accès de son bien-fonds à des fins de divertissement. Encore une fois, disons que cette situation est née de l'affaire Veinot: les personnes qui violent la propriété, qu'elles soient de bonne foi ou non, ont droit à un traitement humanitaire généralisé. Les occupants, les agriculteurs en particulier, sont agacés du fait qu'ils peuvent être responsables de dommages subis par une personne qui a non seulement violé leurs propriétés, mais peut bien avoir causé des dommages graves à leurs récoltes sans aucun espoir de compensation. Les fermiers se sentent lésés et privés d'une protection convenable de la part de la législation actuelle.

Il importe d'établir un équilibre entre, d'une part les intérêts des occupants ayant accordé la permission d'utiliser gratuitement leurs biens-fonds à des fins de divertissement, pour leur assurer une protection convenable contre l'action des intrus, et, d'autre part, les intérêts de tous ceux qui y pénètrent, y compris les intrus. Ce n'est que par une telle démarche qu'on peut protéger les intérêts de la communauté agricole et encourager du même coup les occupants à accomplir un tel acte de générosité. Dans cette optique, il y a lieu d'envisager la voie d'approche suivante:

- (1) interdire l'accès de certaines catégories de terrain sans permission;
- (2) limiter la responsabilité d'un occupant qui accorde gratuitement l'accès de son terrain à des fins de divertissement;
- (3) prévoir un modus operandi pour accorder la permission d'accès sans avis.

CATEGORIES DE TERRAIN

Les terrains qui pourraient être classés comprendraient:

- (a) les terres agricoles ou en cultures;
- (b) les vergers, pâturages, terrains boisés, terres défrichées sur lesquelles croissent des récoltes cultivées;
- (c) les jardins et les pelouses;
- (d) la terre occupée (Loi sur la pêche sportive et la chasse) répondant à une définition élargie et qui embrasse les terrains implicitement occupés en raison des activités agricoles de moisson et qui n'ont pas besoin d'être clôturés ou d'avoir à proximité d'eux une résidence réelle;
- (e) les terres où les végétaux sauvages ou naturels croissent et y sont récoltés (la présente énumération n'est pas limitative).

AVIS

L'avis du permis d'entrée pourrait être accordé:

- (a) verbalement;
- (b) par écrit; ou
- (c) par des affiches placées aux endroits désignés.

RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

Lorsque l'accès de certaines catégories de terrains est interdit, ou permis gratuitement à des fins de divertissement, la responsabilité de l'occupant se limiterait aux dangers créés dans l'intention délibérée de causer des dommages ou aux actes accomplis au mépris insouciant de la présence des visiteurs. Ceux-ci seraient réputés assumer délibérément tous autres risques.

PERSONNES ENTRANT SUR LES LIEUX SANS AUTORISATION

Les dispositions précédentes visent à limiter raisonnablement la responsabilité éventuelle de l'occupant dans les circonstances où l'accès de son terrain a eu lieu malgré une interdiction absolue. Elles s'appliquent à la personne qui a violé la propriété avec intention délibérée, et sa situation serait la même qu'avant l'affaire Veinot, c'est-à-dire que l'occupant aurait l'obligation de ne pas accomplir d'acte au mépris insouciant de la présence de cette personne. Il en serait de même pour celle qui a violé la propriété de bonne foi.

Cependant, il faut se rappeler que le but primordial de la proposition est de protéger l'occupant en limitant sa responsabilité. Son application est limitée à une catégorie de terrain qui comprend des terrains clôturés tels jardins, pelouses, vergers et champs cultivés. La distinction entre la personne qui a violé la propriété avec intention délibérée et celle qui l'a violée de bonne foi appelle deux obligations relativement à la violation commise malgré l'interdiction d'accès:

(i) l'une visant la violation intentionnelle et limitée aux dangers créés dans l'intention délibérée de causer un dommage ou aux actes accomplis au mépris insouciant de la présence du visiteur, et

(ii) l'autre, visant la violation commise de bonne foi et imposée à l'occupant pour assurer en toutes circonstances, par des précautions raisonnables, la sécurité raisonnable de toute personne se trouvant sur les lieux.

L'existence de deux obligations distinctes ne serait pas souhaitable. Elle créerait la nette possibilité de répéter des problèmes semblables à ceux apparus dans le cadre du système de la présente catégorie dont on recommande le rejet pour simplifier la loi et pouvoir en assurer plus facilement l'application.

L'acceptation d'une telle distinction amènerait les tribunaux à se prononcer dans chaque différend sur le statut du demandeur, c'est-à-dire s'il a violé la propriété intentionnellement ou en toute bonne foi et ce n'est qu'après avoir tranché

cette question que la Cour serait en mesure de préciser l'obligation de diligence, s'il en existe, de l'occupant à l'égard du demandeur, et alors de rechercher si l'obligation ainsi établie a été exécutée ou non. Ce serait sans doute la résurgence de tous les inconvénients du système de classement avec des résultats similaires. Dans presque chaque cas, il faudrait s'adresser aux tribunaux pour avoir les réponses à de telles questions. En conséquence, la loi garderait son caractère vague et deviendrait aussi complexe qu'avant le projet de réforme.

Cependant, si l'on propose de tenir compte de cette distinction malgré les problèmes éventuels, la solution de remplacement serait de soutenir que l'obligation due à l'auteur d'une violation de propriété commise de bonne foi est l'obligation de diligence généralisée dont nous venons de faire mention.

Dans cette optique, on aurait à tenir compte des circonstances d'ordre général s'appliquant à tous les cas de violation de propriété. Elles comprendraient le fait que le demandeur est l'auteur de cette violation, son âge, sa personnalité (un enfant, un adulte ou un handicapé physique du fait de la vieillesse ou autre), la nature et le but de sa visite à la propriété. Sur la base de ces critères, la Cour devrait déterminer les faits sur le point de savoir si (i) le demandeur avait violé la propriété de bonne foi, (ii) si l'occupant dans les circonstances particulières de l'affaire devait quelque protection à la personne qui a violé sa propriété de bonne foi, et

(iii) si l'occupant avait exécuté cette obligation en prenant des précautions raisonnables pour assurer en toutes circonstances la sécurité de l'intrus contre le dommage éventuel d'un danger se trouvant sur les lieux.

Dans cet ordre d'idées, il y a lieu d'analyser un aspect important du résultat pratique auquel on aboutit. Un intrus, même s'il est de bonne foi, se trouve dans une situation beaucoup plus favorable vis-à-vis de l'occupant que le titulaire d'un permis pour fins de divertissement lorsque l'un et l'autre ont subi des dommages. En effet, l'obligation de l'occupant à l'égard de l'intrus serait de prendre des précautions raisonnables, tandis qu'à l'égard du titulaire de permis pour fins de divertissement ce serait seulement de ne pas créer de dangers de façon délibérée ou par insouciance.

Il ne fait pas de doute qu'une personne qui a demandé et obtenu la permission de pénétrer sans bourse délier sur le terrain de l'occupant à des fins de divertissement ne devrait, en cas d'inconvénients, lui imputer aucune responsabilité. On pourrait espérer que le titulaire de permis accepterait tout risque survenu en jouissant de son privilège. S'il en est autrement, peu d'occupants, si tant est qu'il y en eût, se montreraient aussi généreux.

L'obligation généralisée de diligence due par l'occupant ne serait pas écartée s'agissant de l'accès des lieux à des fins autres que de divertissement (c'est-à-dire, affaires mutuelles, visites, etc.).

Les voies d'approche qui viennent d'être signalées tendent à assurer la protection de l'occupant contre le fardeau de la responsabilité et l'encourager par ainsi à accorder gratuitement l'utilisation de ses biens-fonds à des fins de divertissement.

VIOLATION DE PROPRIETE

Les auteurs de violation de propriété causent divers inconvénients aux occupants par les poursuites engagées contre ces derniers. Les considérations varient suivant qu'on se trouve en milieu urbain ou rural. Dans les deux cas, cependant, les occupants aimeraient contrôler l'accès et (ou) la présence des personnes qui pénètrent sur les lieux sans autorisation. Cette démarche est relativement facile en ville où la police et d'autres personnes autorisées peuvent rapidement y prêter main-forte. C'est plutôt un problème difficile en milieu rural. La culture à grande échelle représente d'importants investissements de capitaux et le fait de pénétrer sans autorisation sur des terres cultivées cause de graves préjudices; par exemple, les prairies, les vergers peuvent subir de graves pertes matérielles et financières. Bien que la "common law" accorde à l'occupant une action civile contre l'auteur des dommages résultant d'une violation de propriété, ce

recours, particulièrement dans les régions rurales n'est pas approprié du fait des retards, des dépenses et des difficultés d'identification de la personne responsable. L'absence d'un moyen de dissuasion efficace aggrave les choses. Le besoin d'une procédure relativement rapide et peu coûteuse se fait sentir; elle prévoierait le versement d'une compensation par l'auteur des dommages, le paiement de dépens raisonnables par l'auteur de la violation, sans perdre de vue, le caractère punitif d'amendes importantes. Le tout s'accumule en un sûr moyen de dissuasion contre d'éventuels auteurs de violations de propriété. A présent, celles-ci sont régies par la Loi sur les violations mineures du droit de propriété. La loi considère comme crime toute violation de propriété commise dans des boutiques, des centres commerciaux et dans des institutions d'enseignement. Son effet est principalement d'ordre urbain.

Voici d'autres moyens d'action possibles:

- (a) élargir les dispositions de la Loi sur les violations mineures jusqu'aux terrains et bâtiments, ou l'un d'entre eux, quelque soient leurs situations;
- (b) considérer comme une infraction le fait par une personne de pénétrer, sans l'autorisation de l'occupant, dans des lieux où l'accès est interdit; (La preuve d'une telle permission incomberait à la personne qui s'en prévaut);

(c) considérer comme une infraction le fait par une personne d'entreprendre sur les lieux sans la permission de l'occupant, certaines activités interdites. (La preuve d'une telle permission est encore à la charge de la personne qui s'en prévaut;

(d) considérer comme une infraction le fait par une personne de refuser de quitter les lieux lorsque l'occupant ou son représentant le lui demande.

Ces infractions seraient constituées dans des situations où, comme celle de (a) ci-dessus, l'accès de certain terrains était interdit et qu'il y a eu violation de droit de propriété. L'interdiction jouerait sans avis et le fardeau de la preuve de la permission incomberait au visiteur, étant donné que la question de savoir s'il a obtenu la permission ou non relève strictement de son entendement. Les terrains ainsi désignés comprendraient jardins, pelouses, enclos, champs en culture, vergers. Un avis spécial interdisant l'accès ne semble pas nécessaire: le public étant présumé savoir qu'on ne peut pénétrer sans permission dans un jardin, une pelouse, un enclos ou un champs en culture. Ce serait une infraction d'y passer outre. Des affiches seraient nécessaires dans tous les autres cas.

Lorsqu'une personne exerce des activités autres que celles prescrites par la permission obtenue, i.e. des activités interdites, son cas relèverait du paragraphe (c) ci-dessus. Les activités permises seraient indiquées par des affiches. Si, par

exemple, celles-ci permettent le ski et interdisent la chasse, une personne qui y pénètre comme skieur et entreprend de chasser aurait commis une violation. Encore une fois, la charge de la preuve incomberait au visiteur. L'activité permise ou interdite serait indiquée par (avis) affichage. Les terrains ainsi désignés comprendraient des terres forestières, les terres non cultivées et non occupées.

Lorsque l'occupant ou son représentant demande au visiteur de vider les lieux par suite du retrait du permis que l'un ou l'autre a accordé et que le visiteur refuse d'obtempérer, la situation serait couverte par le paragraphe (d) ci-dessus.

En conformité des propositions ci-dessus, l'avis pourrait être donné:

- a) verbalement,
- b) par écrit, ou
- c) aux moyens d'affiches placées aux régions désignées, bien en vue à partir des points d'accès du terrain.

CODE DE SIGNALISATION

On peut dessiner des enseignes explicatives basées sur des combinaisons de couleur distinctives, et (ou) des marques distinctives, symboles ou mots, le tout indiquant que l'accès y est interdit ou permis. Dans le dernier cas, l'enseigne indiquerait de façon exhaustive toutes les activités interdites ou permises sur le terrain.

Le document de travail sur la responsabilité des occupants et la violation du droit de propriété, ministère du Solliciteur général, Ontario, mai 1979 semble comporter un exposé simple, judicieux et à propos qui peut être retenu. Voici ce qu'il propose à la page 18:

Une des principales difficultés que rencontrent les occupants qui consentent à permettre des activités de divertissement sur leurs biens-fonds est la façon d'empêcher des activités non désirées. C'est un problème critique pour les associations d'amateurs de piste qui ont obtenu la permission d'établir une piste sur le terrain. Ne pas contrôler les activités non désirées peut entraîner le retrait de la permission accordée par l'occupant.

L'absence d'un code précisant le sens des signes couramment utilisés est un aspect de la question. Par exemple, que signifie une affiche de "pêche interdite"? Indique-t-elle tout simplement que l'occupant n'a pu trouver au magasin une affiche "Entrée interdite"? Il paraît souhaitable de prescrire un code précisant le sens des affiches qui interdisent ou limitent l'accès des lieux.

Le code

- (a) Le code disposerait que l'entrée est interdite quand des affiches l'indiquent. Ainsi, ce serait une infraction d'entrer là où une affiche indiquerait "Entrée interdite", "Interdit" "Défense d'entrer".
- (b) Le code aurait créé le système d'accès positif recommandé par l'"Ontario Trails Council". Le concept d'accès positif permettrait à un occupant de placer des affiches indiquant les activités de divertissement qui sont permises. Le code préciserait qu'une affiche permettant une activité emporterait interdiction de toutes autres activités. Le code stipulerait aussi que l'inscription du nom d'une activité, ou sa représentation graphique indiquerait que cette activité est permise.

Ainsi, la permission accordée par un occupant d'aller à cheval à l'exclusion de toute autre activité serait indiquée par l'enseigne "Equitation" ou la représentation graphique de l'activité. Toutes autres activités seraient interdites et les personnes qui s'y engageraient pourraient être poursuivies.

- (c) Tel que conçu, le système d'accès positif est pratique en matière de piste. Certaines activités étant incompatibles avec d'autres, celles qui sont permises peuvent être signalées. Cependant, lorsqu'on désire ouvrir de grands sentiers à des fins récréatives en général, ce serait beaucoup moins avantageux et plus commode de porter sur la liste ce qui est interdit plutôt que ce qui est permis. Par exemple, si un millier d'acres devaient être disponibles à tous les usages excepté la pêche, il serait plus pratique de signaler les usages interdits.

Pour faciliter le concept d'accès négatif, le code disposerait qu'un signe interdisant une activité particulière signifie que toutes les autres sont permises. Le code disposerait aussi qu'un signe portant le nom d'une activité, ou sa représentation graphique barrés par une ligne oblique signifierait l'interdiction de cette activité.

L'insertion du code dans la législation permettrait de poursuivre facilement ceux qui ne respectent pas les droits et privilèges des autres.....

Les affichages écrits ou graphiques et leur entretien peuvent être difficiles et dispendieux. Ceux-ci sont exposés aux méfaits des éléments et du vandalisme. D'où le besoin d'une technique d'affichage et d'entretien à bas prix, pour signaler l'interdiction d'accès.

Nous proposons que la signification légale soit attribuée aux marques en deux couleurs, rouge et jaune. Les marques pourraient être tracées avec de la peinture ou autres matières à bas prix et pourraient être placées sur les objets en saillie du terrain tels que arbres,

restants de clôtures ou, sommet des poteaux. Il suffirait alors que chaque marque mesure 10 centimètres (4 pouces environ) de diamètre, soit visible facilement le jour dans des conditions normales à partir de l'entrée habituelle du terrain. Le fait que les points d'entrée inhabituelle ne sont pas marqués ne porterait aucune atteinte à la poursuite des auteurs de violation. En cas d'interdiction des régions ouvertes (sans enclos), il suffirait que les marques soient placées de façon à être visibles facilement d'un point à un autre.

Le choix du rouge et du jaune s'explique par le fait que leurs significations internationales concordent avec celles du système proposé. Le rouge signifie interdiction d'accès, le jaune, des précautions à prendre. Une inscription en jaune signifierait interdiction d'accès excepté pour certaines activités, mais le visiteur est censé avisé des activités permises. Il revient donc à la personne qui désire entrer de discerner les activités permises. A cette fin, il cherchera les signes explicatifs ou, à défaut, communiquera avec l'occupant. Il y a possibilité de poursuivre toutes les fois qu'une personne se livre à des activités interdites.

On apprend tôt aux enfants la signification du jaune et du rouge dans la vie sociale. Dans les écoles, on pourrait compléter cet enseignement. Des marques en couleur frappent davantage les enfants que les enseignes écrites.

L'occupant qui désire interdire l'accès de son terrain trouverait dans les marques rouges un mode d'avertissement plus facile que le système d'affichage actuel. Comme on l'a vu auparavant, le système serait aussi retenu.

Le système de marque et le système de signes seraient d'un grand secours pour les associations récréatives en cas de permis limité à certaines activités qu'accorde l'occupant d'un terrain. La façon de les utiliser est illustré ci-dessous par une association d'amateurs de piste à laquelle un occupant a accordé la permission d'établir une piste d'excursion sur son terrain.

Aux principaux points d'accès de la piste, des enseignes pourraient être placées soit avec représentation graphique d'un touriste à pied soit avec le mot "excursionniste". Pour indiquer que le terrain pourrait être utilisé pour un nombre limité d'activités récréatives, on placerait des marques jaunes aux points d'accès ordinaires du terrain. Au long de la piste, pour indiquer les endroits où les excursionnistes pourraient s'égarer sur les fermes ou autres lieux non autorisés, on utiliserait des marques rouges.

Voici comment se traduiraient les effets de ce système de marques et de signaux. Les enseignes indiquant que l'excursion est permise mentionneraient, conformément au code, que l'excursion seulement est permise et les personnes qui se livreraient à d'autres activités pourraient être poursuivies. Le sabotage de l'enseigne ne serait d'aucun avantage pour les personnes désirant entreprendre des activités non autorisées puisque les marques jaunes en elles-mêmes leur feraient obligation de discerner les activités permises. Toute activité autre que l'excursion rendrait passible de poursuite pour entrée illégale. Les marques rouges avertiraient les excursionnistes qu'ils sont en train de s'écarter de la piste et qu'ils s'exposent à des poursuites.

L'amende maximale de \$1,000 prévue par la Loi sur les violations mineures de propriété devrait être maintenue. Sans oublier qu'en l'espèce, une amende élevée est un moyen de dissuasion.

La cour devrait pouvoir se prononcer sur la compensation à accorder à l'occupant pour les dommages causés par l'auteur d'une violation de propriété. Cette compensation ne devrait pas dépasser \$1,000. Montant juste et équitable, étant donné que l'amende imposée va au trésor provincial et non à l'occupant.

Lorsque l'occupant a engagé les poursuites et que sa cause a triomphé, la cour devrait être en mesure de condamner l'auteur de la violation à des dépens raisonnables.

L'une des difficultés les plus évidentes dans la lutte contre la violation du droit de propriété est l'identification de son auteur. Pas de poursuite possible sans identification. Une solution qui mérite d'être étudiée serait que la compensation due à l'occupant soit tirée d'un fond de responsabilité publique alimenté par les droits de permis imposés aux chasseurs et aux conducteurs de motoneige. Le montant et le nombre de ces compensations seraient plafonnés. Les paiements seraient sujets à remboursement ou à réduction en raison de toute somme reçue par l'occupant dans le cadre d'un contrat d'assurance contre perte et dommages matériels en compensation desquels l'occupant avait saisi le fond d'une demande de réclamation.

SOMMAIRE

RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

(1) Obligation de diligence

Le concept d'"invitee", de titulaire de permis et d'auteur de violation de propriété serait écarté et une obligation unique de diligence pour tous les occupants remplacerait les nombreuses autres que les occupants doivent maintenant aux personnes se trouvant sur leurs biens-fonds. Ce serait de prendre en toutes circonstances des précautions raisonnables pour assurer la sécurité raisonnable de toute personne se trouvant sur les lieux.

(2) Terres agricoles utilisés à des fins de divertissement et violation de propriété

Les terres agricoles seraient classées en fonction de leur usage.

L'accès à une catégorie donnée serait tout à fait interdite, par exemple,

- (i) les jardins,
- (ii) les pelouses,
- (iii) les enclos,
- (iv) les champ en culture,
- (v) les vergers.

(c) Par contre, l'accès à une autre catégorie serait permis à des fins de divertissement, par exemple,

- (i) une terre forestière,
- (ii) une terre non cultivée,
- (iii) une terre inoccupée.

(d) Les activités de divertissement permises seraient indiquées par avis.

(e) Obligation de diligence

- (i) Là où l'accès est interdit, la responsabilité de l'occupant se limite aux dangers créés avec l'intention délibérée de causer des dommages ou à des actes commis au mépris insouciant de la présence du visiteur. Celui-ci est censé avoir délibérément assumé tous autres risques.

(ii) Alternativement, lorsqu'une personne a violé de bonne foi la propriété malgré l'interdiction, il lui revient de faire la preuve de sa bonne foi.

L'obligation de l'occupant est alors de prendre en toutes circonstances des précautions raisonnables pour assurer la sécurité raisonnable de toute personne se trouvant sur les lieux.

(iii) Là où l'accès est permis gratuitement à des fins de divertissement, la responsabilité de l'occupant se limite aux dangers créés avec l'intention délibérée de causer des dommages ou de commettre des actes au mépris insouciant de la présence du visiteur, lequel est censé avoir délibérément assumé tous autres risques.

VIOLATION DE PROPRIETE

(1) Considérer comme une infraction le fait d'entrer sans permission là où l'accès est interdit. La preuve de la permission incombe à la personne qui s'en prévaut.

(2) Considérer comme une infraction le fait de se livrer sur les lieux à une activité interdite lorsque la permission d'y entrer est accordée gratuitement.

(3) Lorsqu'un avis est nécessaire pour informer les personnes que l'entrée est interdite, ou pour préciser les activités récréatives permises, l'avis peut être donné verbalement, par écrit ou par signes conventionnels.

- (4) Considérer comme une infraction le fait par une personne de refuser de quitter les lieux quand on le lui demande.
- (5) L'imposition d'une amende maximale de \$1,000 pour toute violation.
- (6) Une disposition prévoyant le paiement à l'occupant d'une compensation maximale de \$1,000 par l'auteur d'une violation de propriété.
- (7) Disposition prévoyant le paiement, par l'auteur de la violation à l'occupant, des frais raisonnables d'une poursuite qui a triomphé.
- (8) Les paiements seraient sujets à remboursement ou à réduction en raison de toute somme reçue par l'occupant dans le cadre d'un contrat d'assurance contre perte et dommages matériels à l'égard desquels l'occupant a produit une réclamation auprès du fond.



