

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

151-12-CA

EVA HICKEY

(Plaintiff)

APPELLANT

- and -

NEW BRUNSWICK HOUSING
CORPORATION

(Defendant)

RESPONDENT

Hickey v. New Brunswick Housing Corporation,
2014 NBCA 36

CORAM:

The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Bell
The Honourable Justice Green

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
October 15, 2012

History of Case:

Decision under appeal:
2012 NBQB 333

Preliminary or incidental proceedings:

Court of Appeal:
[2012] N.B.J. No. 432

Appeal heard:
September 25, 2013

Judgment rendered:
June 4, 2014

Reasons delivered :
July 31, 2014

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Robertson and
The Honourable Justice Green

EVA HICKEY

(Demanderesse)

- et -

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-
BRUNSWICK

(Défenderesse)

INTIMÉE

Hickey c. Société d'habitation du Nouveau-
Brunswick, 2014 NBCA 36

CORAM :

l'honorable juge Robertson
l'honorable juge Bell
l'honorable juge Green

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
le 15 octobre 2012

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
2012 NBBR 333

Procédures préliminaires ou accessoires :

Cour d'appel :
[2012] A.N.-B. n° 432

Appel entendu :
le 25 septembre 2013

Jugement rendu :
le 4 juin 2014

Motifs déposés :
le 31 juillet 2014

Motifs de jugement :
l'honorable juge Robertson et
l'honorable juge Green

Concurred in by:
The Honourable Justice Bell

Souscrit aux motifs :
l'honorable juge Bell

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellant:
D. Paul Hayes

Pour l'appelante :
D. Paul Hayes

For the respondent:
Maya A. Hamou

Pour l'intimée :
Maya A. Hamou

THE COURT

LA COUR

The appeal was allowed in accordance with the judgment of this Court delivered on June 4, 2014. Herein are the supporting reasons.

L'appel a été accueilli conformément à la décision de la Cour rendue le 4 juin 2014. Voici les motifs qui appuient la décision.

The judgment of the Court was delivered by

ROBERTSON and GREEN, J.J.A.

I. Introduction

[1] At all material times, the appellant Eva Hickey was a tenant of the respondent, New Brunswick Housing Corporation (“N.B. Housing”). She sustained injuries from a fall, which occurred on an outdoor stairway located in front of her apartment building. Ms. Hickey alleged the fall was caused by the negligent failure of N.B. Housing to effect the needed repairs. Following a hearing pursuant to Rule 80 (Small Claims) of the *Rules of Court*, N.B. Reg. 82-73, a judge of the Court of Queen’s Bench, Trial Division, dismissed her claim, with costs. Ms. Hickey now appeals that decision. For the reasons which follow, we allowed the appeal in a judgment which issued on June 4, 2014.

II. Background

[2] Ms. Hickey has been a tenant of N.B. Housing since 1987 and has occupied the same unit which is located in Dalhousie, New Brunswick. The incident at the heart of the present litigation took place on May 8, 2010. Ms. Hickey was one month away from her fifty-fifth birthday.

[3] In common with the other units in her building, a metal staircase descends from a concrete walkway in front of Ms. Hickey’s apartment. According to her testimony, spring thawing would cause a gap to open between the top of the staircase and the walkway. A metal plate had been attached to the top of the stairway, apparently to keep the stairs in contact with the walkway. Photographs entered into evidence at trial clearly show the existence of the gap.

[4] On the day in question, the sandal worn by Ms. Hickey on her right foot caught on the lip of the metal plate, and she fell down the stairs. Although Ms. Hickey

attempted to break her fall by reaching for the hand railing on the stairs, she was unable to do so. Ms. Hickey sustained various injuries, including a broken toe, cuts and bruising to other toes, scraped knees and elbows, bruising of the breast, and soft tissue injuries to her shoulder. At the time of trial, Ms. Hickey testified that she continued to experience difficulties with her foot, arm and shoulder, all of which she attributed to the injuries caused by her fall. Among other problems, Ms. Hickey testified to having difficulty walking, and a diminished ability to do both her work in the bakery department of a local grocery store, and her housekeeping. The trial judge made a provisional assessment with respect to general and special damages: \$15,000 and \$259, respectively.

[5] As to the liability issue, it has always been common ground that Ms. Hickey was aware of the gap in the walkway (the “defect”) prior to the date of her fall. Much of the evidence at trial focused on two issues: (1) whether Ms. Hickey had reported the defect to N.B. Housing, as required under the terms of the lease; and (2) whether N.B. Housing’s inspection and maintenance program met the requisite standard of care. With respect to the first issue, a term of the written lease obligated the tenant to “cooperate with the lessor in the care and maintenance of the building in which the leased premises are located” and also to report to the landlord any “need for repair of the building”. The evidence disclosed that over the 23 years Ms. Hickey had been a tenant of N.B. Housing, she had filed “complaints” with respect to the need for various repairs on approximately 70 occasions. While she testified that she had reported the gap in the stairway and the need for repair to N.B. Housing prior to the fall, N.B. Housing had no record of her complaint. The trial judge accepted this evidence over that of Ms. Hickey.

[6] Turning to the issue of whether N.B. Housing had adopted an inspection program that met the requisite standard of care, the trial judge outlined in detail the maintenance program which N.B. Housing had in place at the time of Ms. Hickey’s fall. The relevant evidence was provided by the technical services manager for N.B. Housing. He testified that N.B. Housing maintains 294 public housing units and an additional 72 homes in the Restigouche region of the Province, including Ms. Hickey’s apartment.

[7] The technical services manager testified that the housing authority's maintenance program has two "distinct maintenance and inspection systems". The first is known as "modernization and improvement". On an annual basis, each of the public housing units is inspected by him and the Chief Engineer for the Province. Deficiencies are identified for all properties and units, and then work is prioritized having regard to the fact that this public housing authority has a limited annual budget.

[8] The second component of the inspection program is referred to as the "routine maintenance program". This program is ongoing throughout the year. In the words of the trial judge, it "is driven by deficiencies reported directly by tenants as opposed to [the] annual inspections". In other words, a tenant identifies a problem, and the respondent acts upon the complaint. These complaints are received by members of the administrative staff, who refer the reports to N.B. Housing's maintenance department. This department then generates a work order, and schedules someone to visit the property, conduct an inspection, and presumably rectify the problem. The technical services manager testified that, in his estimation, 99% of the routine maintenance work conducted has its genesis in complaints from tenants.

[9] In comprehensive reasons, now reported at 2012 NBQB 333, 395 N.B.R. (2d) 285, the trial judge ruled N.B. Housing had a "reasonable maintenance and inspection system in place" to guard against what was an "obvious peril". Hence, N.B. Housing could not be expected to "rectify a problem which had not been specifically reported". Correlatively, as N.B. Housing had not breached the requisite standard of care, there was no need to deal with the issue of Ms. Hickey's contributory negligence. For greater certainty, the trial judge held that, as Ms. Hickey had a positive (contractual) duty to report the defect to N.B. Housing, she breached that duty and, consequently, "her claim in negligence must fail".

III. The Issues

[10] In our respectful view, the trial judge erred in three material respects. First, she relied on two trial decisions that are arguably at odds with the jurisprudence of this Court. Those decisions could lead one to understand that a tenant, who is aware of a defect that poses a risk of personal injury, and who subsequently suffers injury as a result of the defect, cannot recover damages as against the landlord. The tenant is the author, so-to-speak, of her own misfortune: *Kincade v. New Brunswick Housing Corporation* (1999), 209 N.B.R. (2d) 367, [1999] N.B.J. No. 34 (Q.B.) (QL); *Fournier v. Grebenc*, 2003 NBQB 221, [2003] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 28; compare with *Szezendor v. Saint John (City)*, 2002 NBQB 370, 255 N.B.R. (2d) 127. As will be explained, whether or not the tenant was aware of the unsafe defect is a question that goes to the issue of contributory negligence, not the liability of the landlord.

[11] The second error of the trial judge is tied to the first. Recall that the trial judge held Ms. Hickey had failed to comply with her contractual obligation to notify N.B. Housing of the defect in the walkway. Further, the trial judge held this failure to be relevant to the success of Ms. Hickey's action in negligence for breach of the requisite standard of care. As will be explained, a tenant's contractual obligation to report needed repairs, that pose a risk to public safety, cannot be transformed into an exemption clause which relieves landlords of their common law obligation to provide tenants with common areas, such as walkways and staircases, which are "reasonably safe".

[12] The third error of the trial judge is tied to her finding that N.B. Housing had adopted an "adequate program" for identifying and remedying defects pertaining to the common areas of the apartment complex. In our respectful view, the program was not adequate (reasonable) for two reasons. First, according to the trial judge's factual determinations, the annual inspections were carried out for the limited purpose of identifying and prioritizing needed capital expenditures. The inspections were not carried out for the purpose of identifying defects that pose a risk to the personal safety of those who make use of common areas, such as walkways. Second, the fact that tenants were

obligated to report to the landlord the need for repairs is not a substitute for a standard of care which is for the benefit of all those seeking access or egress to the apartment complex. Above all, landlords should not be able to avoid tortious liability simply by transferring their inspection obligations to their tenants.

IV. Analysis

[13] In our view, the standard of care expected of N.B. Housing embraced the obligation to adopt a reasonably balanced inspection regime. Such a regime would balance what is practical in the circumstances with what is commensurate with reasonably perceived potential risks to the personal safety of tenants and those who must make use of common areas, including walkways and staircases. Having regard to the underlying facts, as found by the trial judge, the inspection regime which N.B. Housing had in place failed to meet the requisite standard and, therefore, intervention on our part is warranted. As to the applicable standard of review, see *The Roman Catholic Bishop of Edmundston v. Moreau*, 2011 NBCA 26, 371 N.B.R. (2d) 360, *per* Drapeau C.J.N.B. at para. 22, and the cases cited therein including *Hatty v. Reid*, 2005 NBCA 5, 279 N.B.R. (2d) 202, *per* Larlee J.A, at para. 14.

[14] Any legal analysis must begin with the decision of this Court in *Frampton v. Lackman*, [1958] N.B.J. No. 28 (C.A.) (QL). Regrettably, that case was overlooked by both counsel and the trial judge and the same holds true of other trial decisions rendered after *Frampton* was decided. The essential facts of that case are not complicated. The plaintiff tenant rented an apartment from the defendant landlord. It was also agreed that the tenant would have the right of access and the right to use the roof of the apartment building to erect a clothesline. The landlord had built a “board walk” adjacent to the door leading to the roof. Unfortunately, the drop from the door to the boardwalk was 3 ½ inches and the platform was not large. Additionally, the weighted door posed a problem to a person attempting to gain access to the clothesline. The tenant slipped and suffered “[a] fracture of the left ankle, a fracture of the lower end of the tibia and fibula and a dislocation of the ankle joint” (para. 8). The trial judge dismissed the tenant’s action on

the basis that the tenant, as licensee, should have been aware of the “potential hazard”. The Court of Appeal reversed the decision based on the following legal framework initially set out in *Dunster v. Hollis*, [1918] 2 K.B. 795. Our Court held:

Dunster v. Hollis, [1918] 2 K.B. 795, is a case frequently referred to. The defendant let rooms in a house to several tenants. A common flight of steps, leading from the ground floor to the street, were not part of the demise to any of the tenants but were retained in the control of the defendant and were intended for the use of all the tenants. The steps were very old and inconvenient, less than a foot wide and slanted down toward the street. They had been covered with cement but on the two lowest steps the cement had given way. While the plaintiff, a tenant, was descending the steps he tripped and fell at the last step but one and was injured. At p. 803 is found the following passage in the judgment of Lush J.: "The second question, therefore, is whether the tenant has a right to sue the lessor for damages if he proves that the lessor was negligent in allowing the steps to be out of repair, even though the defect was visible and obvious. In other words, is the lessor merely under an obligation to avoid exposing the tenant to a trap or is he liable if through want of care he allows the premises to be in an unsafe condition? In my opinion the latter is the correct view. I do not see how a lessor who has impliedly undertaken to keep the access reasonably safe can avoid liability by proving that the tenant knew that the steps were old, worn, and defective. That fact may be a good ground for the conclusion that the plaintiff was guilty of contributory negligence, but I must hold that that in itself affords no answer to the action." [para. 15]

[15] In summary, a landlord is responsible for failing to maintain the common areas in a safe condition and may be liable in negligence to the tenants, even though the defect is plain and obvious. The fact the tenant was aware of the defect goes to the issue of contributory negligence. Above all, the tenant’s prior knowledge of the defect does not negate the landlord’s liability for failing to comply with its common law obligation. The landlord must effect repairs with respect to defects that pose a risk of harm to tenants and all others who make use of the common areas.

[16] One should not underestimate the precedential significance of both *Dunster v. Hollis* and *Frampton v. Lackman*. Prior to those decisions, landlords were immune from liability, with respect to those areas that remained within the control of the landlord (the so-called common areas), unless the defect qualified as a “concealed trap” or “unusual danger” of which the landlord knew or ought to have known. The decision of this Court in *Pelletier v. Albert* (1976), 13 N.B.R. (2d) 211, [1976] N.B.J. No. 53 (C.A.) (QL), sets out the earlier principles:

It is also well settled that where an injury is suffered by a tenant or by his invitee or licensee owing to a defect, of which the owner knows or ought to have known, in a part of the premises which the owner retains in his possession and control, the owner will be held liable in negligence for such injury, where the defect constitutes a concealed danger or trap to the injured person and where at the time the injury occurred the injured person is exercising ordinary care: *Miller v. Hancock*, [1893] 2 Q.B. 177; *Kennedy v. Shotts Iron Co.*, [1913] S.C. 1143; *Mellon v. Henderson*, [1913] S.C. 1207. [para. 9]

[17] Parenthetically, the liability of the landlord in regard to the common areas assumed greater complexity when consideration was given to the landlord’s common law obligation to non-tenants. This is because of the distinctions historically drawn in law between “occupiers” of land and those who qualify as “invitees”, “licensees” or “trespassers”. However, those distinctions are no longer of relevance in this Province. Section 2 of the *Law Reform Act*, R.S.N.B. 2011, c. 184 has abolished the law of “occupier’s liability”. These matters are discussed amply in *McAllister (Litigation guardian of) v. Wal-Mart Canada Inc.* (2000), 228 N.B.R. (2d) 230, [2000] N.B.J. No. 300 (C.A.) (QL), *per* Drapeau J.A. (as he then was) at para. 14, and *Hatty v. Reid*, *per* Larlee J.A. commencing at para. 20. See also *Brown et al. v. Keenan et al.*, 2009 NBCA 81, 351 N.B.R. (2d) 122, at para. 3, leave to appeal to S.C.C. refused, [2010] S.C.C.A. No. 9; *The Roman Catholic Bishop of Edmundston v. Moreau*, *per* Drapeau C.J.N.B. at para. 16.

[18] While the liability of occupiers in New Brunswick is now governed “by the ordinary rules of negligence”, there is nothing in the historical record to support the understanding that s. 2 of the *Law Reform Act* was intended to abolish the law of occupiers’ liability in those cases where the relationship between the plaintiff and defendant was that of tenant and landlord respectively. Indeed, an occupier of land was either a landlord or a tenant. In turn, the common law focused on the standard of care owed by either of those landowners to those who qualified as a contractual entrant, an invitee, licensee or trespasser: see Office of the Attorney General, *Occupiers’ Liability And Trespass to Land Reform For New Brunswick* (Discussion Paper), (Fredericton: July 1981). Be that as it may, it is also apparent that the common law liability of landlords in regard to common areas, that pose a risk to personal safety to tenants, is closely, if not completely, aligned with the ordinary principles of negligence law.

[19] It is also worth noting that after the release of *Frampton v. Lackman*, this Court affirmed the earlier case law holding that a duty of care did not arise in circumstances where the stairway was within the “exclusive possession” of the tenant: *Ringuette v. Martin* (1971), 3 N.B.R. (2d) 598, [1971] N.B.J. No. 38 (C.A.) (QL). The same point was made by this Court in *Pelletier v. Albert*. Therein, the Court held that the landlord will only be liable for personal injury caused by defects pertaining to those common areas over which the landlord retained control (para. 13). This understanding of the law was subsequently confirmed in *Gaston v. Fanjoy* (1981), 36 N.B.R. (2d) 226, [1981] N.B.J. No. 231 (C.A.) (QL). Quoting again from *Dunster v. Hollis*, this Court in *Fanjoy* held: “A lessor who lets rooms to a tenant and provides a common staircase which the tenant must use must come under an implied obligation to keep the access in a reasonably safe condition, otherwise the tenant cannot enjoy the use of the rooms which he has contracted to take” (para. 16).

[20] Finally, we note that the common law duty of care to provide tenants with common areas that are reasonably safe is consistent with the provisions of *The Residential Tenancies Act*, S.N.B. 1975, c. R-10.2. Section 3(1)(d) requires landlords of residential premises to “keep all common areas in a clean and safe condition”. Moreover,

s. 3(2) states that s. 3(1) applies regardless of whether any state of non-repair existed to the knowledge of the tenant before the lease was entered into or arose thereafter. Additionally, s. 9 effectively prohibits landlords from contracting out of their statutory obligations. This leads one to ask whether Ms. Hickey's tenancy agreement fell within the ambit of that *Act*. As the issue was not addressed at first instance, we need not venture an opinion with respect to N.B. Housing's contention that the answer is "no". Counsel points to s. 29.1(2) which exempts from the legislation housing projects financed under the *National Housing Act*, R.S.C. 1970, c. N-10. The record before the trial judge and this Court does not contain evidence as to whether Ms. Hickey's apartment complex was so financed. In the absence of such evidence, one could argue that *The Residential Tenancies Act* should be deemed applicable. However, as there has been no argument with respect to the impact of that legislation on the underlying issue, the appeal must be decided in accordance with the principles of the common law and the underlying lease.

[21] In summary, as early as 1958, the law in this Province had reached the point where landlords owed a common law duty of care to tenants to ensure that common areas remained in a safe condition. Furthermore, this Court affirmed that a landlord cannot avoid liability by establishing the tenant was aware of the obvious defect. The knowledge of the tenant goes to the issue of contributory negligence for which the *Contributory Negligence Act*, R.S.N.B. 1973, c. C-19, s. 5 was applicable (repealed by R.S.N.B. 2011, Schedule A, and replaced with the *Contributory Negligence Act*, R.S.N.B. 2011, c. 131, s. 4). Simply put, a tenant is under an implied obligation to take care of her or his own reasonable safety when using the common areas: *Yorke v. Princeton Properties Ltd.*, 2003 NBQB 157, [2003] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 16, at para. 19. But that obligation does not relieve the landlord of its obligation framed in terms of a common law duty of care in negligence.

[22] Accepting that N.B. Housing owed Ms. Hickey a duty of care, it remains to be determined whether this landlord breached the applicable standard of care. Loosely formulated, that standard imposes an obligation on landlords to keep the common areas in a "reasonably safe condition". It is equally clear in law that landlords are unable to avoid

liability by pleading ignorance of the defect. This is because the landlord may be liable where the tenant suffers an injury because of a defect of which the landlord “ought to have known”. When the standard of care is so framed, the landlord is obligated to adopt reasonable measures to ensure that defects posing a risk of personal injury are identified and the necessary remedial steps are taken. Inevitably, those reasonable measures translate into a duty to adopt a system of inspection. In that regard, we are guided by the standard of care formulated in a decision of the Newfoundland and Labrador Court of Appeal which this Court quoted with approval in *Hatty v. Reid*, at paras. 22-23. In *Gallant v. Labrador City-Schefferville*, 2001 NFCA 22, [2001] N.J. No. 118 (QL), the standard of care was expressed as follows: “the occupier can generally discharge the evidential burden by establishing he has a regular regime of inspection, maintenance and monitoring sufficient to achieve a reasonable balance between what is practical in the circumstances and what is commensurate with reasonably perceived potential risk” (para. 27). In our view, that formulation should apply equally to cases involving a landlord and tenant relationship.

[23] The trial judge recognized that N.B. Housing had adopted “two distinct maintenance and inspection systems in the management of their housing units”. As noted earlier, the first involved an annual inspection of each housing unit. This inspection was carried out by the technical services manager and the Chief Engineer for the Province. As outlined earlier, within the “Restigouche” area, where Ms. Hickey resided, N.B. Housing maintains 294 public housing units, as well as 72 homes. The trial judge summarized the purpose of the annual inspections as follows:

All deficiencies are identified during the course of these inspections. Once inspections have been carried out on all the provincial properties, the priorities are then put in place based on budgetary restraints. Each year, certain properties are modernized or improved with the funds made available from the provincial budget. [para. 16]

[24] Based on the trial judge’s understanding of the first prong of the inspection program, it is evident the annual inspections were not intended to address the

legal obligation that rests on N.B. Housing to identify defects posing a risk of personal injury to the tenants and those who make use of the common areas. Rather, the purpose of the inspections is to detect the need for capital improvements (modernization) with respect to all of the public housing owned by the Province, and then to prioritize which of the needed improvements should be effected, having regard to the limited budget available to N.B. Housing. This understanding is compatible with the realization that the Chief Engineer of the Province was involved in all of the annual inspections. Surely, his or her role in this process is much broader than identifying, for example, defects in walkways occurring as a result of a spring thaw. Intuitively, the gap in the staircase leading to Ms. Hickey's apartment complex does not qualify as a capital improvement and the record before us supports that understanding (see facts outlined at paragraph 31 of these reasons).

[25] Above all, this Court cannot embrace a standard of care that permits landlords to undertake repairs to defects that pose a risk to personal safety based solely on the size of their pocketbook, and their subjective appreciation as to which repairs (improvements) require immediate attention, and those that must be deferred until such time as funds become available. In short, it would be palpably unreasonable to infer that the central purpose of the annual inspections was to identify housing defects which posed a risk to personal safety, such that the Province was entitled to prioritize which of the defects would be remedied to the exclusion of others. As a responsible landlord, it is only reasonable to infer that N.B. Housing (the Province) was committed to ensuring that all defects, representing a risk of personal injury, would be remedied - not just those that happen to qualify as a "capital improvement".

[26] Putting aside the annual inspection regime for identifying capital improvements, N.B. Housing sought to avoid liability by arguing that it had implemented and adhered to its "routine maintenance program". As the trial judge observed: "Routine maintenance is driven by deficiencies reported directly by tenants as opposed to annual inspections conducted by the technical services manager, inspector, or chief engineer" (para. 16). And as the trial judge explained:

In regard to the routine maintenance procedures, this system is triggered when a tenant reports a deficiency to the defendant. These reports are typically received via telephone by the administrative support staff at the defendant's office. The administrative support employees will refer the reports to the maintenance department. The maintenance department will then generate a work order and schedule attendance at the property to inspect the situation and effect any necessary repairs. Mr. Boissonneault estimates that 99% of the routine maintenance work they do is generated from complaints received from their tenants. [para. 17]

[27] The trial judge also considered that N.B. Housing's maintenance program is tenant driven because of a provision anchored within the written lease. Section 5(1) of the "General Conditions" reads as follows:

To cooperate with the lessor in the care and maintenance of the building in which the lease premises are located including the grounds, which are the lessor's responsibility, and shall report to the lessor any breakage, damage or need for repair of the building in which the leased premises are located, facilities or equipment therein whether the same be occasioned by any act or neglect of the occupants or otherwise.

[28] As discussed earlier, Ms. Hickey testified she had reported the gap to N.B. Housing. Unfortunately, her landlord had no record of any "complaint" from her or any other tenant with respect to the need for repairs to the defective staircase/walkway. Based on that evidence, the trial judge concluded N.B. Housing had no actual notice of the defect. Hence, the pivotal issue is whether N.B. Housing ought to have known of the defect. This leads one to ask whether a maintenance program which is driven by tenant complaints meets the requisite standard of care. The trial judge assumed as much. We respectfully disagree.

[29] It is arguable whether the lease provision reproduced above is sufficiently broad enough to impose a duty on tenants to report the need for repairs to walkways and other common areas. In our view it does not. The provision speaks only of repairs to the building and of facilities and equipment located therein. Of course, any ambiguity should

be resolved in favour of the tenant. The contract of lease is a contract of adhesion which undermines a tenant's common law right to common areas that are reasonably safe: see *H.W. Liebig Co. v. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 S.C.R. 70, [1986] S.C.J. No. 6 (QL). Moreover, a broad interpretation of the lease provision would work like an exemption clause: thereby relieving landlords of their obligation to adopt an adequate inspection program and, correlatively, negating the application of the *Contributory Negligence Act*. More troublesome is the thought of N.B. Housing seeking damages from its tenants for breach of the duty-to-report clause, in circumstances where a non-tenant suffers injuries in a "slip-and-fall" and seeks recovery from this landlord. Surely, those realities support the narrow interpretation adopted herein.

[30] Having concluded Ms. Hickey was not in breach of her reporting obligation under the lease and that N.B. Housing's inspection program did not meet the requisite standard of care, the reasonable person ascending the Clapham omnibus is likely to ask a simple question. What type of inspection program should N.B. Housing have adopted in order to meet the requisite standard ("inspection, maintenance and monitoring sufficient to achieve a reasonable balance between what is practical in the circumstances and what is commensurate with reasonably perceived potential risk")? Understandably, the jurisprudence does not attempt to articulate the precise parameters of a sufficient or adequate inspection program. Instead, the case law offers general guidance while focusing on the reasonableness of the inspection system the landlord had adopted having regard to the surrounding circumstances: *Basque v. Saint John (City)*, 2002 NBQB 131, 250 N.B.R. (2d) 207, at paras. 73-75; *Lanteigne v. New Brunswick Liquor Corp.*, 2002 NBQB 84, [2002] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 21, at paras. 94-97.

[31] As N.B. Housing had failed to implement its own internal inspection program to deal with routine maintenance issues, a finding of liability is not difficult to sustain. But that finding can also be sustained having regard to additional facts. N.B. Housing was aware that the same staircase had earlier posed a risk of personal injury. In 2004, it replaced slabs of concrete and prepared metal fabrications for the stairs currently in place in order to bridge a gap that materialized during a spring thaw. The work

required an outlay of approximately \$1,700. Prior to that date, the stairway posed a risk to the personal safety of all those who sought ingress or egress to the housing complex. According to the evidence, any repairs after that date would have fallen under the routine maintenance program. Regrettably, that measure was not sufficient to eliminate the risk of personal injury. During a subsequent spring thaw the staircase shifted again so as to create the gap between the metal sheet and the concrete landing. It was that gap which led to Ms. Hickey's fall. In the circumstances, N.B. Housing should have adopted an inspection program that, at the very least, included an inspection of the staircases and other common areas during the spring months.

[32] The liability of N.B. Housing having been established, it is necessary to decide whether fault should be assigned to Ms. Hickey given that she was aware of the gap in the staircase. As the trial judge found no negligence on the part of N.B. Housing, it was unnecessary for her to rule on the matter of apportionment of liability. That is why the issue of deference does not arise and this Court must decide the issue in accordance with s. 5 of the *Contributory Negligence Act*, R.S.N.B. 1973, c. C-19.

[33] Having regard to the limited argument advanced in this Court, we are of the view that liability should be apportioned such that Ms. Hickey bears 25% of the fault for failing to exercise the degree of care required in the circumstances of this case. That percentage is consistent with the decision of this Court in *Gaston v. Fanjoy*. Therein, Hughes C.J.N.B., writing on behalf of the Court, affirmed the trial judge's decision to apportion liability in a case where the tenant slipped and fell on a common stairway, in circumstances where the tenant was aware of the problem but the landlord was not.

V. Disposition

[34] For these reasons, we allowed the appeal and set aside the judgment rendered at first instance. The trial judge's provisional assessment of damages was affirmed. The damage award was reduced to reflect the apportionment of liability based on the appellant's contributory negligence (25%). Having regard to Rule 80.27 of the

Rules of Court, and the discretion vested in this Court, costs at trial were fixed at \$3,500. Costs on appeal were fixed at \$1,500, the matter having been heard on the record below, including the written submissions filed with the Court of Queen's Bench: see Rule 80.27 and *Acadie-Pressé Ltée v. Blanchard*, 2013 NBCA 58, 409 N.B.R. (2d) 152, *per* Drapeau C.J.N.B. at paras. 43-45, dealing with Rule 79.11, which is similarly worded to Rule 80.27 when it comes to the matter of costs.

LES JUGES ROBERTSON et GREEN

I. Introduction

[1] Pendant toute la période pertinente, l'appelante, Eva Hickey, a été locataire auprès de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Elle a subi des blessures lors d'une chute qu'elle a faite dans un escalier extérieur situé à l'avant de son immeuble d'habitation. M^{me} Hickey a prétendu que la chute est imputable au fait que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a omis, par négligence, d'effectuer les réparations nécessaires. À la suite d'une audience tenue conformément à la règle 80 (petites créances) des *Règles de procédure*, Règl. du N.-B. 82-73, une juge de la Cour du Banc de la Reine, Division de première instance, a rejeté sa demande, avec dépens. M^{me} Hickey interjette maintenant appel de cette décision. Pour les motifs qui suivent, nous avons accueilli l'appel dans une décision qui a été rendue le 4 juin 2014.

II. Le contexte

[2] M^{me} Hickey est locataire de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick depuis 1987 et elle a toujours occupé le même appartement qui est situé à Dalhousie, au Nouveau-Brunswick. L'incident qui est au cœur du présent litige s'est produit le 8 mai 2010. M^{me} Hickey allait avoir cinquante-cinq ans un mois plus tard.

[3] Comme c'est le cas des autres appartements de son immeuble, il y a un escalier métallique qui descend à partir d'un palier en béton situé devant l'appartement de M^{me} Hickey. Selon son témoignage, le dégel du printemps faisait apparaître un vide ou une ouverture entre le haut de l'escalier et le palier. Une plaque de métal avait été fixée au haut de l'escalier afin, semble-t-il, que l'escalier reste en contact avec le palier. Des photos déposées en preuve au procès montrent clairement l'existence de l'ouverture en question.

[4] Le jour en question, la sandale que M^{me} Hickey portait au pied droit a accroché le bord de la plaque en métal et M^{me} Hickey a déboulé l'escalier. Bien que M^{me} Hickey ait essayé de freiner sa chute en tendant le bras pour saisir la rampe de l'escalier, elle en a été incapable. M^{me} Hickey a subi plusieurs blessures, dont une fracture à un orteil, des coupures et des ecchymoses à d'autres orteils, des éraflures aux genoux et aux coudes, des ecchymoses à la poitrine et des lésions des tissus mous de l'épaule. Au moment du procès, M^{me} Hickey a témoigné que son pied, son bras et son épaule lui causaient toujours des difficultés, difficultés qu'elle attribuait toutes aux blessures causées par sa chute. Parmi les problèmes éprouvés, M^{me} Hickey a témoigné avoir de la difficulté à marcher ainsi qu'une capacité réduite de faire tant son travail au rayon de la boulangerie d'une épicerie de la région que ses tâches ménagères. La juge du procès a fait une évaluation provisoire en ce qui concerne les dommages-intérêts généraux et particuliers : 15 000 \$ et 259 \$, respectivement.

[5] En ce qui concerne la question de la responsabilité, les parties reconnaissent depuis le début que M^{me} Hickey était au courant de l'existence de l'ouverture dans le palier (le « défaut ») avant le jour de sa chute. Une grande partie de la preuve produite au procès a essentiellement porté sur deux questions : (1) celle de savoir si M^{me} Hickey avait signalé le défaut à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, comme elle était tenue de le faire aux termes du bail; et (2) celle de savoir si le programme d'inspection et d'entretien de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick satisfaisait à la norme de diligence applicable. En ce qui concerne la première question, une clause du bail obligeait la locataire à [TRADUCTION] « coopérer avec le donneur à bail au soin et à l'entretien de l'immeuble dans lequel les lieux loués sont situés » et également à signaler au locateur toute [TRADUCTION] « réparation nécessaire » à effectuer à l'immeuble. La preuve a révélé qu'au cours des vingt-trois années pendant lesquelles M^{me} Hickey avait été locataire de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, elle avait déposé des [TRADUCTION] « plaintes » concernant différentes réparations nécessaires à environ soixante-dix reprises. Bien qu'elle ait témoigné avoir signalé à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick l'ouverture dans l'escalier et la nécessité d'une réparation avant de faire sa chute, la Société d'habitation

n'avait aucun document constatant sa plainte. La juge du procès a accepté cette preuve plutôt que le témoignage de M^{me} Hickey.

[6] La juge du procès s'est ensuite penchée sur la question de savoir si la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avait adopté un programme d'inspection et d'entretien qui satisfaisait à la norme de diligence applicable et elle a exposé en détail le programme d'entretien dont la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick s'était dotée au moment de la chute de M^{me} Hickey. La preuve pertinente a été fournie par le gestionnaire des services techniques de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Celui-ci a témoigné que la Société d'habitation possède deux cent quatre-vingt-quatorze logements publics ainsi que soixante-douze maisons dans la région de Restigouche, dont l'appartement de M^{me} Hickey.

[7] Le gestionnaire des services techniques a témoigné que le programme d'entretien de la Société d'habitation se compose de deux [TRADUCTION] « systèmes d'entretien et d'inspection distincts ». Le premier est connu sous le nom de programme « de modernisation et d'amélioration ». Chaque année, l'ingénieur en chef de la Province et lui inspectent chacun des logements publics. Les lacunes sont recensées pour tous les biens-fonds et logements et les travaux sont ensuite classés par ordre de priorité compte tenu du fait que cette société d'habitation sociale a un budget annuel limité.

[8] Le deuxième élément du programme d'inspection est désigné sous le nom de [TRADUCTION] « programme d'entretien régulier ». Ce programme est en vigueur pendant toute l'année. Comme l'a dit la juge du procès, il [TRADUCTION] « repose sur les lacunes directement signalées par les locataires, par opposition aux inspections annuelles ». Autrement dit, un locataire constate un problème et l'intimée donne suite à la plainte. Ces plaintes sont reçues par des membres du personnel administratif qui adressent les informations transmises au service de l'entretien de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Ce service établit ensuite un ordre d'exécution et fixe un rendez-vous afin que quelqu'un se rende sur le bien-fonds, effectue une inspection et corrige vraisemblablement le problème. Le gestionnaire des services techniques a

témoigné que, d'après lui, 99 % des travaux d'entretien réguliers sont effectués à la suite des plaintes déposées par les locataires.

[9] Dans des motifs exhaustifs, maintenant publiés sous la référence 2012 NBBR 333, 395 R.N.-B. (2^e) 285, la juge du procès a conclu que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick s'était [TRADUCTION] « dotée d'un système raisonnable d'entretien et d'inspection » pour assurer une protection contre ce qui constituait un [TRADUCTION] « danger évident ». On ne pouvait donc s'attendre à ce qu'elle [TRADUCTION] « remédie à un problème qui n'avait pas été spécifiquement signalé ». Corrélativement, puisque la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'avait pas violé la norme de diligence applicable, il n'était pas nécessaire d'examiner la question de la négligence de la victime, M^{me} Hickey. Pour plus de certitude, la juge du procès a conclu que puisque M^{me} Hickey avait le devoir positif (l'obligation contractuelle) de signaler le défaut à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, elle avait manqué à ce devoir, en conséquence de quoi [TRADUCTION] « sa demande en négligence [devait] être rejetée ».

III. Les questions à trancher

[10] Nous sommes respectueusement d'avis que la juge du procès a commis une erreur à trois égards importants. En premier lieu, elle s'est appuyée sur deux décisions rendues par des tribunaux de première instance qui ne concordent pas avec la jurisprudence de notre Cour. Ces décisions pourraient amener une personne à croire qu'un locataire, qui est au courant de l'existence d'un défaut qui présente un risque de lésions corporelles, et qui subit subséquemment une blessure du fait de ce défaut, ne peut recouvrer des dommages-intérêts du locateur. Le locataire est, pour ainsi dire, l'artisan de son propre malheur : *Kincade c. New Brunswick Housing Corp.* (1999), 209 R.N.-B. (2^e) 367, [1999] A.N.-B. n^o 34 (C.B.R.) (QL); *Fournier c. Grebenc*, 2003 NBBR 221, [2003] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 28; comparer avec *Szezendor c. Saint John (City)*, 2002 NBBR 370, 255 R.N.-B. (2^e) 127. Comme nous l'expliquerons, la question de savoir si le

locataire connaissait l'existence du défaut dangereux est une question qui ressortit à celle de la négligence de la victime, pas à la responsabilité du locateur.

[11] La deuxième erreur de la juge du procès est liée à la première. On se rappellera que la juge du procès a conclu que M^{me} Hickey ne s'était pas acquittée de l'obligation contractuelle dont elle était tenue d'aviser la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick de la présence du défaut dans le palier d'escalier. De plus, la juge du procès a conclu que cette omission était pertinente pour les fins de savoir s'il y avait lieu d'accueillir l'action de M^{me} Hickey en négligence pour manquement à la norme de diligence applicable. Comme nous l'expliquerons, l'obligation contractuelle qu'a le locataire de signaler les réparations nécessaires, lorsqu'il y a un danger pour la sécurité du public, ne peut se transformer en une clause exonératoire de responsabilité qui dégage les locateurs de l'obligation qui leur est faite en common law de fournir aux locataires des parties communes, comme des passages piétons et des escaliers, qui sont [TRADUCTION] « raisonnablement sûrs ».

[12] La troisième erreur de la juge du procès est liée à sa conclusion selon laquelle la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avait adopté un [TRADUCTION] « programme convenable » afin de recenser et de corriger les défauts présents dans les parties communes de l'immeuble d'habitation. Nous sommes respectueusement d'avis que le programme n'était pas convenable (raisonnable) pour deux raisons. Premièrement, selon les conclusions factuelles de la juge du procès, les inspections annuelles étaient effectuées aux seules fins de recenser les dépenses en immobilisations nécessaires et de les classer par ordre de priorité. Les inspections n'avaient pas pour but de constater l'existence des défauts constituant un danger pour la sécurité des personnes qui utilisent des parties communes, notamment des paliers d'escalier. Deuxièmement, le fait que les locataires avaient l'obligation de signaler au locateur les réparations nécessaires ne remplace pas une norme de diligence établie au profit de toutes les personnes qui veulent accéder à l'immeuble d'habitation ou en sortir. Avant tout, les locateurs ne devraient pas pouvoir se soustraire à la responsabilité délictuelle en transférant simplement leurs obligations en matière d'inspection à leurs locataires.

IV. Analyse

[13] À notre avis, la norme de diligence à laquelle la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick était tenue comprenait l'obligation d'adopter un régime d'inspection raisonnablement équilibré. Un régime de cette nature ferait l'équilibre entre ce qui est pratique dans les circonstances et ce qui est proportionnel aux risques raisonnablement perçus pour la sécurité personnelle des locataires et des personnes qui doivent utiliser les parties communes, y compris les passages piétons et les escaliers. Compte tenu des faits sous-jacents, auxquels a conclu la juge du procès, le régime d'inspection que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avait adopté ne satisfaisait pas à la norme applicable et une intervention de notre part est donc justifiée. En ce qui concerne la norme de contrôle applicable, voir l'arrêt *L'Évêque catholique romain d'Edmundston c. Moreau*, 2011 NBCA 26, 371 R.N.-B. (2^e) 360, le juge Drapeau, juge en chef du Nouveau-Brunswick, au par. 22, et les décisions qui y sont citées, y compris l'arrêt *Hatty c. Reid*, 2005 NBCA 5, 279 R.N.-B. (2^e) 202, la juge d'appel Larlee, au par. 14.

[14] Toute analyse juridique doit forcément commencer par la décision de notre Cour dans l'affaire *Frampton c. Lackman*, [1958] A.N.-B. n^o 28 (C.A.) (QL). Malheureusement, tant les avocats que la juge du procès ont passé outre à ce précédent et la même chose est vraie d'autres décisions rendues en première instance depuis que l'affaire *Frampton* a été tranchée. Les faits essentiels de cette affaire ne sont pas compliqués. La locataire demanderesse avait loué un appartement du locateur défendeur. Il avait également été convenu que la locataire aurait le droit d'accéder au toit de l'immeuble d'habitation et celui de l'utiliser pour y installer une corde à linge. Le locateur avait construit un [TRADUCTION] « trottoir en bois » à côté de la porte donnant sur le toit. Malheureusement, il y avait une dénivellation de 3 po ½ entre le seuil de la porte et le trottoir en bois et le palier n'était pas large. De plus, une porte lestée posait un problème à la personne qui essayait d'avoir accès à la corde à linge. La locataire avait glissé et subi [TRADUCTION] « [u]ne fracture de la cheville gauche, une fracture de l'extrémité inférieure du tibia et du péroné ainsi qu'une luxation de l'articulation de la cheville » (par. 8). Le juge du procès avait rejeté l'action engagée par

la locataire pour le motif que cette dernière, en sa qualité de permissionnaire, aurait dû être consciente du [TRADUCTION] « danger potentiel ». La Cour d'appel a infirmé la décision en s'appuyant sur le cadre juridique suivant, initialement énoncé dans l'arrêt *Dunster c. Hollis*, [1918] 2 K.B. 795. Notre Cour a tiré les conclusions suivantes :

[TRADUCTION]

La décision *Dunster c. Hollis*, [1918] 2 K.B. 795, est une décision fréquemment mentionnée. Le défendeur louait les chambres d'une maison à plusieurs locataires. Une volée d'escalier commune, qui menait du rez-de-chaussée à la rue, ne faisait pas partie du transport à bail consenti à l'un ou l'autre locataire, le défendeur en ayant gardé le contrôle, mais tous les locataires pouvaient l'utiliser. Les marches étaient très vieilles et peu pratiques; elles avaient moins d'un pied de large et elles étaient inclinées vers la rue. Elles avaient été recouvertes de ciment mais sur les deux marches du bas, le ciment avait cédé. Pendant que le demandeur, qui était locataire, descendait l'escalier, il avait trébuché et fait une chute à l'avant-dernière marche et s'était blessé. On trouve le passage suivant à la page 803 de la décision du juge Lush : [TRADUCTION] « La deuxième question est donc de savoir si le locataire a le droit de poursuivre le locateur en dommages-intérêts s'il prouve que le locateur a été négligent en laissant les marches en mauvais état, même si le vice était visible et évident. En d'autres termes, le locateur a-t-il simplement l'obligation d'éviter d'exposer le locataire à un piège ou est-il tenu responsable si, par manque de diligence, il laisse les lieux dans un état dangereux? Selon moi, l'opinion juste est la dernière. Je ne vois pas comment un locateur qui s'est tacitement engagé à garder la voie d'accès dans un état raisonnablement sûr peut dégager sa responsabilité en prouvant que le locataire savait que les marches étaient vieilles, usées et défectueuses. Ce fait peut constituer une base solide pour conclure que le demandeur était coupable de négligence contributive, mais je dois conclure que ce fait en lui-même ne permet pas de s'opposer à l'action. » [Par. 15]

[15] En résumé, le locateur engage sa responsabilité pour avoir omis de garder les parties communes dans un état sûr et il se peut que sa responsabilité soit engagée envers les locataires pour négligence, même si le défaut est évident. Le fait que le locataire ait été au courant de la présence du défaut ressortit à la question de la négligence

de la victime. Par-dessus tout, le fait que le locataire était déjà au courant de l'existence du défaut ne dégage pas le locateur de sa responsabilité pour omission de s'acquitter de son obligation de common law. Le locateur doit effectuer des réparations en ce qui concerne les défauts qui présentent un risque de préjudice pour les locataires et pour toutes les autres personnes qui utilisent les parties communes.

[16] Il ne faut pas sous-estimer la valeur de précédents de la décision *Dunster c. Hollis* et de l'arrêt *Frampton c. Lackman*. Avant ces décisions, les locateurs n'engageaient pas leur responsabilité, en ce qui concernait les parties restées sous leur contrôle (ce qu'il est convenu d'appeler les parties communes), sauf si le défaut était assimilable à un [TRADUCTION] « piège dissimulé » ou à un [TRADUCTION] « danger inhabituel » dont le locateur connaissait ou aurait dû connaître l'existence. La décision de notre Cour dans l'affaire *Pelletier c. Albert* (1976), 13 R.N.-B. (2^e) 211, [1976] A.N.-B. n^o 53 (C.A.) (QL), fait état des principes autrefois applicables :

[TRADUCTION]

Il est bien établi, également, que lorsqu'un locataire, son invité ou son permissionnaire subit une blessure en raison d'un défaut, défaut dont le propriétaire connaît ou aurait dû connaître l'existence, dans une partie des lieux dont le propriétaire conserve la possession ou le contrôle, la responsabilité de ce dernier sera engagée pour négligence relativement à cette blessure, lorsque le défaut constituait un danger ou un piège dissimulé pour la personne qui s'est blessée et qu'au moment où elle a subi la blessure, la personne en question exerçait une diligence ordinaire : *Miller c. Hancock*, [1893] 2 Q.B. 177; *Kennedy c. Shotts Iron Co., Limited* [1913] S.C. 1143; *Mellon c. Henderson*, [1913] S.C. 1207. [Par. 9]

[17] Incidemment, la responsabilité du locateur relativement aux parties communes a revêtu une plus grande complexité lorsqu'a été prise en compte l'obligation dont le locateur est tenu, en common law, envers les personnes qui ne sont pas locataires. Il en est ainsi en raison de la distinction qui a toujours été faite, en droit, entre les « occupants » de bien-fonds et ceux qui sont des « invités », des « permissionnaires » ou des « intrus ». Toutefois, ces distinctions ne sont plus pertinentes dans notre province.

L'article 2 de la *Loi sur la réforme du droit*, L.R.N.-B. 2011, ch. 184, a aboli la règle de droit relative à la « responsabilité des occupants ». Ces questions sont amplement examinées dans les arrêts *McAllister c. Wal-Mart Canada Inc.* (2000), 228 R.N.-B. (2^e) 230, [2000] A.N.-B. n^o 300 (C.A.) (QL), le juge d'appel Drapeau (tel était alors son titre) au par. 14, et *Hatty c. Reid*, la juge Larlee, à partir du par. 20. Voir aussi les arrêts *Brown et autre c. Keenan et autres*, 2009 NBCA 81, 351 R.N.-B. (2^e) 122, au par. 3, autorisation de pourvoi devant la Cour suprême du Canada refusée, [2010] C.S.C.R. n^o 9; et *L'Évêque catholique romain d'Edmundston c. Moreau*, le juge Drapeau, juge en chef du Nouveau-Brunswick, au par. 16.

[18] Bien qu'au Nouveau-Brunswick, la responsabilité des occupants soit maintenant régie « par les règles ordinaires de négligence », il n'y a rien, sur le plan historique, qui appuie l'idée voulant que l'art. 2 de la *Loi sur la réforme du droit* ait eu pour objectif d'abolir la règle de droit sur la responsabilité de l'occupant dans le cas où le rapport entre le demandeur et le défendeur était un rapport locataire-locateur, respectivement. En effet, l'occupant d'un bien-fonds était soit un propriétaire (locateur), soit un tenant (locataire). La common law s'est ensuite intéressée à la norme de diligence dont était tenu l'un ou l'autre de ces propriétaires fonciers envers ceux qui étaient des entrants contractuels, des invités, des permissionnaires ou des intrus : voir Cabinet du Procureur général, *Réforme visant la responsabilité des occupants et la violation de leurs droits de propriété au Nouveau-Brunswick*, Document de travail, Fredericton, juillet 1981. Quoi qu'il en soit, il est également manifeste que la responsabilité des locateurs en common law, pour ce qui concerne les parties communes qui présentent un danger pour la sécurité personnelle des locataires, est étroitement, sinon complètement, alignée sur les principes ordinaires du droit de la négligence.

[19] Il y a lieu de souligner, également, qu'après que l'arrêt *Frampton c. Lackman* a été rendu, notre Cour a confirmé la jurisprudence antérieure portant qu'il n'y avait pas d'obligation de diligence dans le cas où le locataire avait la [TRADUCTION] « possession exclusive » de l'escalier : *Ringuette c. Martin* (1971), 3 R.N.-B. (2^e) 598, [1971] A.N.-B. n^o 38 (C.A.) (QL). Notre Cour a fait observer la même chose dans l'arrêt

Pelletier c. Albert. Dans cet arrêt, la Cour a conclu que la responsabilité du locateur n'est engagée qu'en ce qui concerne les lésions corporelles causées par des défauts présents dans les parties communes dont il a conservé le contrôle (par. 13). Cette conception du droit a par la suite été confirmée dans l'arrêt *Gaston c. Fanjoy* (1981), 36 R.N.-B. (2^e) 226, [1981] A.N.-B. n^o 231 (C.A.) (QL). Dans *Fanjoy*, notre Cour a de nouveau cité la décision *Dunster c. Hollis* pour tirer la conclusion suivante : [TRADUCTION] « Un locateur qui loue des pièces à un locataire et fournit un escalier commun que le locataire doit utiliser est soumis à une obligation contractuelle tacite de garder la voie d'accès dans un état de sûreté raisonnable, sans quoi le locataire ne peut jouir de l'usage des pièces qu'il s'est engagé à louer » (par. 16).

[20] Finalement, nous soulignons que l'obligation de diligence, prévue en common law, de fournir aux locataires des parties communes qui sont raisonnablement sûres est conforme aux dispositions de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, L.N.-B. 1975, ch. R-10.2. Aux termes de l'alinéa 3(1)d), le propriétaire de locaux d'habitation doit « tenir toutes les parties communes dans un état propre et offrant toute sécurité ». De plus, le paragraphe 3(2) dispose que le par. 3(1) s'applique indépendamment du fait que tout défaut de réparation des locaux existait, à la connaissance du locataire, avant la conclusion de la convention de location ou s'est produit par la suite. En outre, l'article 9 interdit effectivement aux locateurs de se soustraire par contrat à leurs obligations légales. Cela nous amène à nous demander si la convention de location de M^{me} Hickey était visée par les dispositions de cette *Loi*. Puisque cette question n'a pas été examinée en première instance, nous n'avons pas à avancer une opinion en ce qui concerne la prétention de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick selon laquelle la réponse est [TRADUCTION] « non ». Son avocate souligne à cet égard le paragraphe 29.1(2) qui soustrait à l'application de la *Loi* les projets d'habitation financés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, S.R.C. 1970, ch. N-10. Le dossier déposé devant la juge du procès et devant notre Cour ne contient pas d'éléments de preuve concernant la question de savoir si l'immeuble d'habitation de M^{me} Hickey était ainsi financé. En l'absence d'éléments de preuve de cette nature, il serait permis de prétendre que la *Loi sur la location de locaux d'habitation* doit être

réputée s'appliquer. Toutefois, puisqu'aucune argumentation n'a été présentée en ce qui concerne l'incidence de cette *Loi* sur la question sous-jacente, l'appel doit être tranché conformément aux principes de la common law et au bail sous-jacent.

[21] En résumé, dès 1958, le droit de notre province en était arrivé au point où les locateurs avaient envers les locataires l'obligation de diligence, en common law, de s'assurer que les parties communes demeuraient sûres. De plus, notre Cour a confirmé qu'un locateur ne peut éviter d'engager sa responsabilité en établissant que le locataire connaissait l'existence du défaut évident. La connaissance que pouvait avoir le locataire de l'existence du défaut ressortit à la question de la négligence de la victime à l'égard de laquelle l'art. 5 de la *Loi sur la négligence contributive*, L.R.N.-B. 1973, ch. C-19, était applicable (abrogée par L.R.N.-B. 2011, Annexe A, et remplacée par la *Loi sur la négligence contributive*, L.R.N.-B. 2011, ch. 131, art. 4). Pour dire les choses simplement, le locataire a l'obligation tacite de veiller à sa propre sécurité, dans une mesure raisonnable, lorsqu'il utilise les parties communes : *Yorke c. Princeton Properties Ltd. et al.*, 2003 NBBR 157, [2003] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 16, au par. 19. Toutefois, cette obligation ne dégage pas le locateur de son obligation qui consiste en une obligation de diligence de common law en négligence.

[22] Si l'on reconnaît que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avait une obligation de diligence envers M^{me} Hickey, il reste à déterminer si elle a, à titre de locatrice, manqué à la norme de diligence applicable. Formulée d'une façon générale, cette norme impose aux locateurs l'obligation de garder les parties communes [TRADUCTION] « dans un état de sûreté raisonnable ». Il est également clair en droit que les locateurs ne peuvent éviter d'engager leur responsabilité en plaidant l'ignorance du défaut. La raison en est qu'il se peut que la responsabilité du locateur soit engagée lorsque le locataire subit une blessure en raison d'un défaut dont le locateur [TRADUCTION] « aurait dû connaître l'existence ». Lorsque la norme de diligence est ainsi formulée, le locateur a l'obligation de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que les défauts qui présentent un risque de lésions corporelles sont recensés et que les correctifs nécessaires sont apportés. Inévitablement, ces mesures raisonnables se

transposent en une obligation d'adopter un système d'inspection. À cet égard, nous nous laissons guider par la norme de diligence formulée dans une décision de la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador et que notre Cour a citée, en marquant son approbation, aux par. 22 et 23 de l'arrêt *Hatty c. Reid*. Dans l'arrêt *Gallant c. Roman Catholic Episcopal Corp. for Labrador/Diocèse of Labrador City-Schefferville*, 2001 NFCA 22, [2001] N.J. No. 118 (QL), la norme de diligence a été définie ainsi : [TRADUCTION] « [L]'occupant peut généralement s'acquitter du fardeau de la preuve en démontrant qu'il a mis en place un régime régulier d'inspection, d'entretien et de surveillance permettant d'obtenir un équilibre raisonnable entre ce qui est pratique dans les circonstances et ce qui est proportionnel au risque raisonnablement perçu » (par. 27). Nous estimons que cette définition devrait également s'appliquer aux instances où il existe un rapport locateur-locataire.

[23] La juge du procès a reconnu que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick avait adopté [TRADUCTION] « deux systèmes d'entretien et d'inspection distincts dans la gestion de ses logements ». Comme nous l'avons souligné, le premier supposait une inspection annuelle de chaque logement. Cette inspection était effectuée par le gestionnaire des services techniques et l'ingénieur en chef de la Province. Comme nous l'avons mentionné, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick possède, dans la région de « Restigouche », où habitait M^{me} Hickey, deux cent quatre-vingt-quatorze logements publics ainsi que soixante-douze maisons. La juge du procès a ainsi résumé l'objectif des inspections annuelles :

[TRADUCTION]

Toutes les lacunes sont recensées dans le cadre de ces inspections. Une fois que les inspections ont été effectuées dans tous les biens que compte la Province, les priorités sont établies en fonction des restrictions budgétaires. Chaque année, certains biens sont modernisés ou améliorés avec les sommes affectées à cette fin dans le budget provincial.

[Par. 16]

[24] Compte tenu de la façon dont la juge du procès a compris le premier volet du programme d'inspection, il est évident que les inspections annuelles n'avaient pas

pour but de satisfaire à l'obligation légale qui incombe à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick de recenser les défauts qui présentent un risque de lésions corporelles pour les locataires et les personnes qui utilisent les parties communes. Les inspections ont plutôt pour but d'établir les besoins sur le plan des améliorations aux immobilisations (de la modernisation) pour l'ensemble des logements publics appartenant à la Province et ensuite de classer par ordre de priorité les améliorations qui doivent être apportées, compte tenu du budget limité dont dispose la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Cet énoncé est compatible avec le fait que l'ingénieur en chef de la Province participait à toutes les inspections annuelles. Il est certain que son rôle dans ce processus ne se limite pas à recenser, par exemple, les défauts qui apparaissent dans un passage piéton ou palier d'escalier par suite du dégel printanier. Il nous semble, intuitivement, que l'ouverture dans l'escalier menant à l'immeuble d'habitation de M^{me} Hickey ne ferait pas partie des améliorations aux immobilisations et le dossier déposé devant nous appuie cet énoncé (voir les faits exposés au paragraphe 31 des présents motifs).

[25] Avant tout, notre Cour ne saurait souscrire à une norme de diligence qui autorise un locateur à remédier à des défauts qui constituent un danger pour la sécurité des personnes uniquement en fonction de l'épaisseur de son portefeuille et de son appréciation subjective de la question de savoir quelles sont les réparations (améliorations) qui exigent une attention immédiate et quelles sont celles qui doivent être reportées jusqu'à ce que les sommes nécessaires soient disponibles. En somme, il serait manifestement déraisonnable d'inférer que les inspections annuelles avaient comme objectif principal de recenser les défauts des logements qui constituaient un danger pour la sécurité des personnes, à telle enseigne que la Province aurait été fondée à classer par ordre de priorité les défauts auxquels il serait remédié à l'exclusion des autres. Il est tout à fait raisonnable d'inférer qu'en sa qualité de locatrice raisonnable, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (la Province) s'était engagée à s'assurer qu'il serait remédié à tous les défauts qui présentent un risque de lésions corporelles – pas seulement à ceux dont il se trouve qu'ils relèvent des [TRADUCTION] « améliorations aux immobilisations ».

[26] Mis à part le régime d'inspection annuel permettant de recenser les améliorations à apporter aux immobilisations, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a cherché à se soustraire à sa responsabilité en prétendant qu'elle avait mis en œuvre et respecté son [TRADUCTION] « programme d'entretien régulier ». Comme la juge du procès l'a fait observer : [TRADUCTION] « L'entretien régulier repose sur les lacunes directement signalées par les locataires, par opposition aux inspections annuelles effectuées par le gestionnaire des services techniques, l'inspecteur ou l'ingénieur en chef » (par. 16). Et comme l'a expliqué la juge du procès :

[TRADUCTION]

En ce qui concerne la procédure d'entretien régulier, ce système intervient lorsqu'un locataire signale une lacune à la défenderesse. C'est habituellement le personnel de soutien administratif qui est informé de ces lacunes par téléphone aux bureaux de la défenderesse. Les employés de soutien administratif transmettent ensuite les informations reçues au service de l'entretien. Le service de l'entretien établit alors un ordre d'exécution et fixe un rendez-vous afin que quelqu'un se rende sur le bien-fonds, examine la situation et effectue les réparations nécessaires. Selon l'évaluation de M. Boissonneault, 99 % des travaux d'entretien réguliers sont effectués par suite de plaintes reçues des locataires. [Par. 17]

[27] La juge du procès a également estimé que le programme d'entretien de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick repose sur les locataires en raison d'une disposition inscrite dans le bail. Le paragraphe 5(1) des [TRADUCTION] « Conditions générales » est ainsi rédigé :

[TRADUCTION]

Coopérer avec le donneur à bail au soin et à l'entretien de l'immeuble dans lequel les lieux loués sont situés, y compris le terrain, dont le donneur à bail est responsable, et signaler à ce dernier tout bris, tout dommage ou toute réparation nécessaire à l'immeuble dans lequel les lieux loués sont situés, aux installations ou au matériel s'y trouvant, qu'ils soient imputables à un acte ou à la négligence des occupants ou à autre chose.

[28] Comme nous l'avons mentionné, M^{me} Hickey a témoigné qu'elle avait signalé l'ouverture dans l'escalier à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

Malheureusement, son locateur n'avait aucun document faisant état d'une [TRADUCTION] « plainte » de sa part ou de la part d'un autre locataire concernant une réparation nécessaire au palier ou à l'escalier défectueux. D'après la preuve, la juge du procès a conclu que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'avait en fait jamais été avisée du défaut. La question fondamentale est donc de savoir si la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick aurait dû être au courant de l'existence du défaut. Cela nous amène à nous demander si un programme d'entretien qui repose sur les plaintes des locataires satisfait à la norme de diligence applicable. La juge du procès a estimé que oui. Avec égards, nous ne sommes pas de cet avis.

[29] Il est permis de se demander si la disposition du bail reproduite ci-dessus a une portée suffisamment large pour imposer aux locataires l'obligation de signaler les réparations nécessaires à effectuer aux passages piétons et aux autres parties communes. Nous sommes d'avis que non. Il n'est question dans cette clause que des réparations à l'immeuble et aux installations et au matériel s'y trouvant. Bien entendu, toute ambiguïté doit être levée en faveur du locataire. Le contrat de bail est un contrat d'adhésion qui affaiblit le droit qu'a le locataire, en common law, à des parties communes qui sont raisonnablement sûres : voir l'arrêt *H.W. Liebig Co. c. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 R.C.S. 70, [1986] A.C.S. n° 6 (QL). De plus, une interprétation libérale de la clause énoncée dans le bail en ferait une clause exonératoire de responsabilité : les locateurs seraient libérés de leur obligation d'adopter un programme d'inspection convenable et, corrélativement, l'application de la *Loi sur la négligence contributive* serait écartée. Ce qui est plus inquiétant, c'est l'idée que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pourrait solliciter des dommages-intérêts de ses locataires pour violation de la clause leur imposant une obligation de signaler, pour le cas où une personne autre qu'un locataire subirait des blessures en glissant et en faisant une chute et solliciterait une indemnité de cette locatrice. Il est certain que ces réalités appuient l'interprétation étroite retenue en l'espèce.

[30] Puisque nous avons conclu que M^{me} Hickey n'a pas manqué à l'obligation de signaler les défauts qui lui incombait aux termes du bail et que le programme

d'inspection de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick ne satisfaisait pas à la norme de diligence applicable, la personne raisonnable montant dans l'omnibus de Clapham serait susceptible de poser une simple question. Quel genre de programme d'inspection la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick aurait-elle dû adopter pour satisfaire à la norme applicable (savoir un régime [TRADUCTION] « d'inspection, d'entretien et de surveillance permettant d'obtenir un équilibre raisonnable entre ce qui est pratique dans les circonstances et ce qui est proportionnel au risque raisonnablement perçu »)? La jurisprudence, on peut le comprendre, ne cherche pas à définir avec précision les paramètres d'un programme d'inspection suffisant ou convenable. La jurisprudence fournit plutôt des orientations générales tout en insistant sur le caractère raisonnable du régime d'inspection que le locateur avait adopté compte tenu des circonstances de l'affaire : *Basque c. Saint John (City)*, 2002 NBBR 131, 250 R.N.-B. (2^e) 207, aux par. 73 à 75; *Lanteigne c. NB Liquor Corp.*, 2002 NBBR 84, [2002] N.B.R. (2d) (Supp.) No. 21, aux par. 94 à 97.

[31] Puisque la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick n'avait pas mis en œuvre son propre programme d'inspection interne pour régler les questions d'entretien régulier, une conclusion de responsabilité n'est pas difficile à confirmer. Toutefois, il est également possible de confirmer cette conclusion à la lumière de faits additionnels. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick savait que le même escalier avait précédemment présenté un risque de lésions corporelles. En 2004, elle avait remplacé des dalles de béton et préparé des pièces métalliques destinées à l'escalier qui existe actuellement afin de combler une ouverture qui était apparue pendant un dégel printanier. Les travaux ont entraîné des dépenses d'environ 1 700 \$. Avant ces travaux, l'escalier constituait un danger pour la sécurité de toutes les personnes qui voulaient entrer dans l'immeuble d'habitation ou en sortir. D'après la preuve, toutes les réparations effectuées après ces travaux auraient relevé du programme d'entretien régulier. Malheureusement, cette mesure n'a pas été suffisante pour éliminer le risque de lésions corporelles. Au cours d'un dégel printanier subséquent, l'escalier s'est de nouveau déplacé de sorte que l'ouverture s'est créée entre la tôle et le palier en béton. C'est cette ouverture qui est à l'origine de la chute de M^{me} Hickey. Dans les circonstances, la Société d'habitation du

Nouveau-Brunswick aurait dû adopter un programme d'inspection qui, à tout le moins, aurait compris une inspection des escaliers et des autres parties communes au printemps.

[32] La responsabilité de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick ayant été établie, il faut décider s'il y a lieu d'imputer un blâme à M^{me} Hickey étant donné qu'elle connaissait l'existence de l'ouverture dans l'escalier. Puisque la juge du procès n'a pas conclu qu'il y avait eu négligence de la part de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, elle n'avait pas à se prononcer sur la question du partage de la responsabilité. C'est pourquoi la question de la déférence ne se pose pas et notre Cour doit trancher la question conformément à l'art. 5 de la *Loi sur la négligence contributive*, L.R.N.-B. 1973, ch. C-19.

[33] Compte tenu de l'argumentation limitée présentée devant notre Cour, nous sommes d'avis que la responsabilité devrait être partagée et qu'il y a lieu d'attribuer 25 % de la faute à M^{me} Hickey pour ne pas avoir exercé le degré de diligence voulu dans les circonstances qui nous occupent. Ce pourcentage est conforme à la décision de notre Cour dans l'affaire *Gaston c. Fanjoy*. Dans cette décision, le juge Hughes, juge en chef du Nouveau-Brunswick, qui rendait le jugement au nom de la Cour, avait confirmé la décision du juge du procès de partager la responsabilité dans une affaire où la locataire avait glissé et fait une chute dans un escalier commun et dans une situation où la locataire était au courant du problème, mais où le locateur ne l'était pas.

V. Dispositif

[34] Pour ces motifs, nous avons accueilli l'appel et annulé le jugement rendu en première instance. L'évaluation provisoire des dommages-intérêts qu'avait effectuée la juge du procès a été confirmée. Le montant des dommages-intérêts a été réduit pour tenir compte du partage de la responsabilité fondé sur la négligence contributive de l'appelante (25 %). Compte tenu de la règle 80.27 des *Règles de procédure*, et du pouvoir discrétionnaire qui est conféré à notre Cour, les dépens afférents au procès ont été fixés à 3 500 \$. Les dépens afférents à l'appel ont été fixés à 1 500 \$, l'affaire ayant été instruite d'après le dossier du tribunal d'instance inférieure, y compris les mémoires déposés

devant la Cour du Banc de la Reine : voir la règle 80.27 et l'arrêt *Acadie-Presses Ltée c. Blanchard*, 2013 NBCA 58, 409 R.N.-B. (2^e) 152, le juge en chef Drapeau, aux par. 43 à 45, qui traitait de la règle 79.11, laquelle a un libellé semblable à celui de la règle 80.27 pour ce qui concerne la question des dépens.