

1890

SAMUEL NORDHEIMER (DEFENDANT) APPELLANT;

*Nov. 11,
12, 13.

AND

1891

CHARLES ALEXANDER (PLAINTIFF)...RESPONDENT.

*June 22.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
LOWER CANADA (APPEAL SIDE).*Responsibility—Vis major—Fall of wall after fire—Negligence—Damages*
—Arts. 17, sub-sec. 24, 1053, 1055, 1071 C. C.

Where a fire destroyed the defendant's house, leaving one of the walls standing in a dangerous condition, and the defendant, knowing the fact, neglected to secure or support the wall or take it down, and some days after the fire it was blown down by a high wind and damaged the plaintiff's house :

Held, affirming the judgments of the courts below, that the defendant could not shield himself under the plea of *vis major*, and was liable for the damages caused.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) (1), confirming a judgment of the Superior Court (2), which condemned the appellant to pay respondent a sum of \$2,638.57 as damages.

The facts are fully stated in the judgment of Mr. Justice Fournier hereinafter given:—

Laflamme Q.C. and *Hector Cameron* Q.C. for appellant contended that the accident was caused by *vis major*, and that the appellant was not responsible—citing *Larombière* (3); *Laurent* (4); *Demolombe* (5); *Sourdat de la Responsabilité* (6); *Smith Law of Damages* (7); *Pollock on Torts* (8); *Dixon v. Metropolitan*

*PRESENT—Sir W. J. Ritchie C.J., and Strong, Fournier, Gwynne and Patterson JJ.

(1) M. L. R. 6 Q. B. 402.

(5) 3 vol. no. 656.

(2) M. L. R. 3 S. C. 283.

(6) 2 vol. ch. 4 art. 17, 24,

(3) 5 vol. art. 1386.

1200 C.C.

(4) 16 vol. no. 257.

(7) P. 198.

(8) P. 414.

Board of Works (1); the learned counsel also contended that the amount of damages awarded was excessive.

Duhamel Q. C. and *Marceau* for respondent relied on art 1053, 1055 C.C.; *Troplong Louage* (2); *Cooley* on *NORD-HEIMER v. ALEXANDER*. 1890
Torts (3); *Aubry & Rau* (4); *Sourdat de la Responsabilité* (5); *Laurent* (6); *Rapin v. McKinnon* (7); *Bélanger v. McCarthy* (8); *Séminaire de Québec v. Poitras* (9).

Sir W. J. RITCHIE C.J.—I think this appeal must be dismissed. There was, in my opinion, ample evidence to show that after the fire the defendant's wall was in a dangerous condition, and that the defendant, though notified of the fact, neglected to take any reasonable precautions, or in fact any precautions at all, to secure or support the wall or to take it down so as to prevent it falling and injuring his neighbors, but on the contrary allowed his wall to remain in this dangerous state (though there was ample time to have it made safe by adopting one or other of the courses suggested) until it was blown down and fell on the house of the plaintiff, whereby he sustained large damages. In my opinion the decision of the judge of first instance, confirmed as it has been by the unanimous judgment of the Court of Queen's Bench, should not be disturbed but should be confirmed, and the appeal dismissed with costs in all the courts.

STRONG J.—I am also of opinion that the appeal should be dismissed with costs.

FOURNIER J.—Le présent appel est interjeté d'un juge-

(1) 7 Q. B. D. 418.

(2) 226.

(3) P. 640.

(4) 4 vol. p. 44.

(5) 2 vol. c. 4 no. 1175.

(6) 20 vol. no. 454 & arts. 1629, 1631 C.C.

(7) 17 L. C. Jur. 54.

(8) 19 L. C. Jur. 181.

(9) 1 Q. L. R. 185.

1891
 NORD-HEIMER
 v.
 ALEXANDER. \$2,638.57 de dommages, causés dans les circonstances
 Fournier J. suivantes :—

La propriété de l'appelant connue sous le nom de Nordheimer Hall, située, rue Saint-Jacques, à Montréal, fut incendiée le 18 décembre 1886.

La propriété du côté ouest, adjoignant le "Nordheimer Hall," appartenait à Mde. Campbell, (Dame Margaret Hutchison), et était occupée depuis plusieurs années par l'intimé comme restaurant et boutique de confiserie. Cette bâtisse avait une trentaine de pieds de hauteur, l'autre en avait soixante. Le mur de division des deux bâtisses était mitoyen jusqu'à la hauteur de la maison de l'intimé. Sur ce mur mitoyen l'appelant avait construit un mur d'environ trente pieds qui était sa propriété exclusive.

Le 24 décembre 1886, environ une semaine après l'incendie, une partie de ce dernier mur s'écroula et tomba sur cette partie de la bâtisse occupée par l'intimé comme restaurant et salle à dîner. Les meubles, la vaisselle, ustensiles de cuisine et autres effets, aussi bien que le fond de commerce de l'intimé, en biscuits, confiseries, etc, furent ou complètement détruits ou considérablement endommagés par la chute du mur. En conséquence l'établissement fut fermé depuis le 24 décembre jusque vers la fin de janvier suivant. L'intimé a souffert en outre des dommages considérables par la suspension de son commerce, et par la perte d'un grand nombre de ses habitués.

Madame Campbell avait aussi été poursuivie, sous l'impression qu'elle était propriétaire conjointe de la partie du mur écroulé, mais la preuve ayant établi que cette partie du mur était la propriété exclusive de l'appelant, l'action fut renvoyée quant à elle. Il n'y

a pas d'appel quant à elle ; la contestation est maintenant limitée entre l'appelant et l'intimé.

L'appelant a plaidé que l'accident avait été causé par la force majeure sur laquelle il n'avait aucun contrôle, que le mur avait été bien construit et que même après le feu il était en bon état et nullement en danger de tomber, mais que dans la nuit du 24 décembre, un changement subit de température était survenu et une tempête s'étant élevée tout à coup fit tomber une partie du mur. Il allègue aussi qu'il n'a pas été notifié que le mur était dans un état dangereux, ni requis de le démolir, que l'avis qu'il a reçu de l'inspecteur de la cité n'avait rapport qu'à d'autres murs de la bâtisse.

1891
NORD-
HEIMER
v.
ALEXANDER.
Fournier J.

L'intimé a nié que l'accident avait été causé par force majeure et cas fortuit ; que les faits allégués ne constituaient pas un cas de force majeure ; que lors même que l'appelant n'avait pas été notifié, il n'en serait pas moins responsable du dommage causé par son fait de sa négligence.

Les questions soulevées par la contestation se résument ainsi :—1° Le mur était-il dans un état dangereux après le feu ; 2° l'appelant a-t-il reçu avis et a-t-il été mis en demeure de le démolir, et un tel avis était-il nécessaire ; 3° l'accident a-t-il été causé par force majeure ?

Le mur de division des propriétés n'avait que vingt pouces à sa base, seize au centre et douze au haut. C'était à peine suffisant, mais tant que les différents murs étaient reliés ensemble pour former le corps de la bâtisse, il n'y avait pas alors grand danger à redouter. Mais il n'en était plus de même après le feu. Les trente pieds construits au-dessus de la partie mitoyenne du mur furent laissés sans aucun appui, tous les poutres et liens qui servaient à le retenir avaient été détruits par le feu ; il penchait du haut et avait été

1891

NORD-
HEIMER
v.

considérablement endommagé par la chaleur, et on y voyait de grandes fissures.

La preuve établit que le mur était dans un état dangereux et aurait dû être démoli, ou au moins étançonné afin d'éviter l'accident.

L'inspecteur de la cité, M. L. Lacroix décrit ainsi l'état du mur.

R. Tout le mur n'est pas tombé. Il y a une certaine hauteur qui est tombée, à peu près quinze ou dix-huit pieds de hauteur, sans mesure précise. Le mur me paraît avoir plié au centre, et le pied du mur est tombé d'un côté, et la partie supérieure de l'autre côté, et c'est la base de la partie qui est tombée qui a effondré la bâtisse Hutchison.

Q. A quelle hauteur au-dessus de la maison Hutchison le mur est-il tombé ?

R. A une vingtaine de pieds.

Q. De sorte qu'il est tombé un excédant d'une vingtaine de pieds au-dessus ?

R. Une vingtaine de pieds au-dessus de la maison. La partie du mur qui est tombée était bien plus mince que la partie qui est restée, et c'est cette partie-là que je demandais de faire démolir. Je craignais dans cette ligne-là.

* * * * *

Q. Jusqu'à l'instant où le mur est tombé, il y avait urgence de démolir ce mur-là, ou de l'étançonner, ou de prendre les précautions nécessaires pour l'empêcher de tomber, n'est-ce pas ?

R. Certainement.

R. Et à votre connaissance on n'a pris aucune précaution pour l'empêcher de tomber, n'est-ce pas ?

R. On n'a rien fait.

* * * * *

R. Lorsque le feu a eu lieu, il faisait un froid très sévère, une quantité énorme d'eau avait été jetée sur ces murs et les avait plus ou moins congelés. Les bois de liaison dans le mur étaient brûlés, ce qui laissait une bien moindre épaisseur de brique pour soutenir ce mur. Cela réuni à la crainte d'un dégel possible, chose qui est arrivée le vingt-quatre, me faisait craindre certainement pour ce mur-là, dans n'importe quelle condition de temps ou de température où on pouvait se trouver.

Q. Il y avait donc dans les murs de cette maison-là des bois de liaison ?

R. Oui, il y avait des bois de liaison de 4 pouces d'épaisseur sur toute la longueur du mur. 1891

Q. Etait-il tout brûlé ?

R. Il était tout plus ou moins calciné.

Q. En sorte qu'il n'y avait aucune solidité dans le mur ?

NORD-
HEIMER
v.
ALEXANDER.

R. Il n'y avait rien pour le retenir dans un cas fortuit, par exemple, Fournier J. dans un coup de vent.

Par le juge :—

Q. Il n'y avait rien pour retenir le mur ?

R. Non, le mur avait une profondeur d'une centaine de pieds, et il n'y avait plus rien pour le retenir.

[Mr. Fowler, an architect, a witness for the appellant, says as to the condition of that wall :]

Q. Mr. Fowler, would the mere height of the wall be in any way dangerous ?

A. No doubt it would.

Q. Do you mean to say that it would be likely to fall without any extraordinary reason, or would it merely be that the height of the wall would make it more dangerous in case of a high wind ?

A. In case of a high wind, the height of the wall would make it more dangerous.

* * * * *

Q. And you made up your mind, the three of you together (viz.:—The three experts appointed by the Insurances and Nordheimer) that the wall required to be demolished ?

A. Yes, it required to be demolished.

Q. On account of the damage caused to it by the fire ?

A. Yes, by the fire.

Q. And still, you said just now that you did not see any immediate danger ?

A. No.

Q. But you saw apparent danger on account of this crack in this twelve-inch wall ?

A. The wall stood alone, without any support.

Q. On either side ?

A. On either side. Of course, it was in danger of falling in case of a high wind.

* * * * *

A. The portion of that wall which we measured and the thickness of which I have given had to be taken down.

Q. In order to rebuild ?

A. Yes, in order to rebuild.

Q. But not because it was in danger ?

1891

A. Yes, in the course of time there would be danger.

* * * * *

NORD-
HEIMER

Q. Do you think that it would have been a wise precaution to have braced this wall, to stop it from falling after the fire?

ALEXANDER.

A. If it had been under my care, I think I would have done so.

Fournier J.

Q. It would only have been the ordinary precaution to be taken for such a high wall?

A. Yes.

And in re-examination he says further:—

Q. Now, you say that if you had had charge of that wall, you would have ordered it to be taken down?

A. I would have braced it, or done something to prevent such an accident.

Le témoin Roberts dit:—

Q. By the Court—Was it possible, from the time of the fire to the time of the falling of the wall, assuming that it had been in a dangerous position, to put it in a safe condition?

A. It was possible to put it in a safer condition, I mean, because I consider that it was safe.

Q. You speak after the time of the fire?

A. From the time of the fire on the eighteenth.

Ces extraits de la preuve suffisent à faire voir que le feu avait mis le mur dans un état extrêmement dangereux. L'appelant n'ignorait pas le danger, et c'était une grossière négligence de sa part de laisser ce mur dans un tel état de ruine sans prendre aucune des précautions nécessaires pour prévenir un accident. Cela suffit pour rendre l'appelant responsable des conséquences de l'accident d'après l'article 1053 du code civil.

Une trop grande importance a été donnée à la question de savoir si avis de démolir avait été donné à l'appelant, car cet avis n'était pas nécessaire dans le cas actuel pour le rendre responsable. Mais il n'est pas inutile toutefois d'établir la vérité à ce sujet.

L'intimé ayant écrit à l'inspecteur de la cité pour savoir si les murs incendiés étaient dans un état dangereux, celui-ci en fit la visite et donna à l'agent de

l'appelant avis, le 20 décembre 1886, quatre jours avant l'éroulement du mur, l'avis par écrit que l'on trouve à la page au dossier, d'avoir à démolir immédiatement le mur de division (celui qui s'est écroulé) et une partie de celui de Fortification Lane.

1891

NORD-

HEIMER

v.

ALEXANDER.

Fournier J.

M. Saffrey, l'agent de l'appelant, a prétendu que Lacroix dans sa visite, le matin du 20, lui a indiqué comme étant dangereux et devant être démoli, le mur de derrière sur la Fortification Lane et le mur du centre de la bâtisse, parallèle à la rue Saint-Jacques. Ce dernier mur étant à 50 pieds en arrière du front de la rue, il est évident qu'il se trompe et qu'il n'a pas compris Lacroix qui, au contraire, jure positivement que les murs dont il a ordonné la démolition sont les murs de division entre les propriétés des parties et celui de Fortification Lane. Il ajoute que ce sont les seuls qu'il avait le pouvoir de faire démolir pour la protection du public. Il dit aussi avoir conseillé la démolition du mur central dans l'intérêt de la sûreté des ouvriers, mais qu'il ne pouvait donner d'ordre officiel quant à ce mur.

De ces deux versions, il est clair que celle de Lacroix, qui est tout à fait désintéressé et n'apparaît dans cette affaire qu'en qualité d'officier public, doit être acceptée. D'ailleurs elle est conforme à l'avis par écrit qui indique positivement le mur de division et celui de Fortification Lane comme les deux qui doivent être démolis. Il est évident que l'avis n'a pas rapport au mur du centre qui ne pouvait pas être décrit comme le mur de division à partir de la rue Saint-Jacques. Saffrey reconnaît que l'avis se rapporte au mur en question, mais qu'il ne s'accorde pas avec les instructions verbales de Lacroix. Il est évident qu'il se trompe, et il ne peut pas y avoir de doute que l'appelant a reçu avis de démolir, non seulement verbalement, mais aussi par

1891 écrit et dans un temps suffisant pour prévenir l'accident s'il se fut conformé à l'avis.

NORD-
HEIMER
v.

ALEXANDER. D'ailleurs cette différence entre l'avis par écrit et les instructions verbales, même, si elle existait, ne pourrait aucunement exonérer l'appelant de sa responsabilité.

Fournier J.

Indépendamment de tout avis, l'appelant était obligé de maintenir son mur en bon état, et aucune mise en demeure n'était nécessaire pour le rendre responsable des conséquences de sa négligence. Les obligations de l'appelant résultent du droit civil, voir Sourdats de la Responsabilité (1).

Le voisin menacé de la chute du bâtiment peut se borner à faire, par acte extra judiciaire, sommation au propriétaire d'avoir à réparer ou démolir.

Cet avertissement n'est point nécessaire, sans doute, pour engager la responsabilité du propriétaire. Si sa maison s'écroule, l'article 1386 l'oblige sans distinction à indemniser les tiers du dommage qui en résulte pour eux. C'était à lui de veiller à la conservation de sa chose. Mais un pareil acte peut produire d'utiles effets et lever plusieurs difficultés. Il met le propriétaire en demeure et rend sa faute inexcusable. Il l'empêche de prétexter cause d'ignorance ; il donne lieu de présumer fortement que les dégradations de l'édifice sont la véritable cause de sa ruine, puisque ces dégradations étaient déjà telles que les voisins s'en étaient aperçus.

La prétention est que la chute du mur a été causée par force majeure, résultant de l'incendie, d'un changement subit de température, accompagné d'un vent violent.

Les faits de la cause ont contredit ce moyen de défense.

Sans doute que l'accident est le résultat de l'incendie, du changement de température et du vent de tempête, mais ces trois faits n'ont pas eu lieu en même temps. L'incendie a eu lieu le 18, et le changement de température et le vent le 24, jour de l'écroulement. Il y avait du temps du 18 au 24 pour prendre les précautions nécessaires pour prévenir l'accident. Ce ne peut

(1) 2 vol. p. 420, no. 1175.

être un cas fortuit, le code civil, article 17, s. 24 le définit :—

Le cas fortuit est un événement imprévu causé par une force majeure à laquelle il était impossible de résister.

1891
NORD-
HEIMER
v.
ALEXANDER.

D'après le dangereux état dans lequel les murs ont été laissés après l'incendie, il était facile de prévenir un accident, et rien n'était plus facile que d'éviter un accident, soit en démolissant ou en étançonant le mur.

Fournier J.

L'article 1072 déclare que le débiteur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts, lorsque l'inexécution de l'obligation est causé par cas fortuit ou force majeure, sans aucune faute de sa part, à moins qu'il ne s'y soit spécialement obligé par le contrat. Ces dispositions font voir que pour se prévaloir de la défense du cas fortuit ou de la force majeure il faut que ce soit un événement qu'il ait été impossible de prévoir et d'empêcher. Il faut aussi qu'il origine de ce qu'aucuns soins ni prévisions humaines n'ont pu l'empêcher et qu'il n'ait été précédé, accompagné ou suivi d'aucune faute qui puisse être imputée au débiteur.

Troplong, du louage, (1) mentionne comme cas fortuits, les tremblements de terre, chaleur excessive, des chutes de neige extraordinaire, les gelées, la grêle, les tempêtes sur mer et sur terre, les éclairs, le feu, etc. Mais au n° 207 il ajoute que ce serait une erreur de mettre au rang des cas fortuits des événements qui ne sont que le résultat ordinaire du cours naturel des choses.

Ainsi, dit-il, la pluie, les vents, la neige, le chaud ne sont pas des cas fortuits ; ce sont là des accidents nécessaires de l'ordre des saisons, des alternatives inévitables d'une température normale. On ne les élève au rang de cas fortuit qu'autant que par leur intensité et leur force excessive ils sortent de la marche accoutumée de la nature.....

En un mot, les saisons ont leur ordre et leur dérangement : le dérangement seul dégénère en cas fortuit.

Dans notre pays les tempêtes et les changements subits de températures sont des événements très ordi-

(1) No. 206.

1891
 ~~~~~  
 NORD-  
 HEIMER  
 v.  
 ALEXANDER.  
 Fournier J.  
 —

naires. Pour donner au vent qu'il faisait le 24 décembre le caractère de cas fortuit ou de force majeure, il faudrait que le vent eût été d'une violence au delà du cours ordinaire et d'une intensité telle que si le mur eût été appuyé, il se fut écroulé tout de même. La preuve n'a pas établi ce fait ; le témoin Ball dit que la plus grande vitesse du vent a été ce jour là 37 milles à l'heure et qu'il atteint souvent une plus grande vélocité. Pour que ce soit un vent de tempête, le témoin Hamilton dit qu'il faut que ce soit un vent qui ait au moins 40 milles à l'heure.

Il faut en conséquence en arriver à la conclusion des témoins que le mur n'est tombé que parce qu'il n'était pas supporté. Le vent peut avoir été la cause immédiate de la chute du mur, mais la négligence de l'appelant à prendre les précautions nécessaires pour le protéger est certainement la cause médiate de l'accident. C'est cette négligence qui constitue l'appelant en faute et le rend responsable de tous les dommages soufferts par l'intimé.

Aubry et Rau, (1) après avoir dit qu'en règle générale le débiteur n'est responsable des cas fortuits ou de la force majeure, ajoute :—

Ainsi, lorsque cette exécution (de l'obligation) n'a pu avoir lieu par suite, soit d'un accident de la nature, soit du fait d'une personne ou d'une chose dont le débiteur n'a pas à répondre, et qu'il n'a pu empêcher, celui-ci se trouve déchargé de toute responsabilité, pourvu que cet accident ou ce fait n'ai pas été précédé ou accompagné de quelque faute qu'il lui soit imputable.

Et il dit de plus, (2) :—

Toutes les fois que le débiteur aurait pu, en donnant à l'accomplissement de l'obligation les soins qu'il devait y apporter, empêcher le cas fortuit ou du moins en atténuer les effets, l'inexécution régulière de l'obligation se trouve entravée, moins par le cas fortuit que par une faute dont le débiteur doit nécessairement répondre.

Demolombe, des contrats, (3) :—

(1) Vol. 4, p. 103.

(2) P. 104, note 35.

(3) Vol. 1, No. 560.

Il est bien entendu d'ailleurs que le débiteur ne se trouve déchargé de toute responsabilité, à raison de la force majeure ou du cas fortuit, qu'autant que l'événement n'a pas été précédé, accompagné ou suivi de quelque faute qui lui soit imputable.

Car il serait au contraire passible de dommages-intérêts s'il avait pu, en apportant à l'accomplissement de son obligation le soin qu'il devait y apporter, avant, pendant ou après l'accident, soit prévenir l'accident lui-même, soit en prévenir ou atténuer les effets dommageables. A plus forte raison, le débiteur serait-il responsable si, au lieu de prévenir le cas fortuit ou de force majeure, il l'avait lui-même provoqué.

1891

NORD-  
HEIMER  
v.

ALEXANDER.

Fournier J.

Laurent, (1) :—

Quand le cas fortuit a été amené par une faute, il devient imputable sous le droit commun : une pluie d'orage est généralement un accident dont personne ne répond, mais si ceux qui exécutent les travaux laissent le terrain sans défense contre l'action des eaux, les éboulements qui en résultent leur sont imputables.

Proudhon, droit d'usufruit, (2) :—

On entend, en général, par cas fortuit dont personne n'est responsable, tout accident qu'on a pu prévoir et dont on n'a pu arrêter le coup.

Et l'auteur ajoute, (3) :—

Mais il est possible que le cas fortuit qui entraîne immédiatement la perte de la chose ait été précédé ou accompagné d'une faute de la part de celui aux soins duquel elle était confiée, et que pour cette raison il ne cesse pas d'être responsable de la perte dont sa faute est médiate de la cause, comme, par exemple, si un incendie a consumé une maison parce qu'on n'avait pas eu la précaution de faire ramoner la cheminée où il a pris naissance, et même dans le cas où un incendie a été allumé par le feu du ciel, si l'on a pu en arrêter le progrès et qu'on ait négligé d'y mettre obstacle. Dans tous ces cas et autres semblables, chaque fois qu'il y a faute jugée suffisante pour servir de fondement à une juste garantie, son auteur doit être condamné aux dommages-intérêts soufferts par la partie lésée.

L'auteur alors se demande s'il suffit au débiteur de prouver la force majeure, ou s'il ne doit pas de plus faire voir que cet événement n'est compliqué d'aucune faute ou négligence de sa part ; il est d'opinion que

(1) Vol. 20, No. 454.

(2) Vol. 3, p. 503, No. 1538.

(3) Au No. 1539.

1891  
 ~~~~~  
 NORD-HEIMER
 v.
 ALEXANDER. lorsque le débiteur a établi le cas fortuit, sa tâche est accomplie et qu'il n'est tenu à prouver rien de plus. Cette opinion, cependant, est condamnée par la majorité des commentateurs.

~~~~~  
 Fournier J. 'Trop long, de la vente (1), dit :—

L'obligation du vendeur est de prouver le cas fortuit qu'il allègue ; mais y a-t-il preuve de cas fortuit ou d'accident, tant qu'il n'est pas établi que c'est le hazard pur ou une force irrésistible qui a amené la perte de la chose ? La preuve est-elle faite quand on peut tout aussi bien penser que la faute de l'homme a concouru avec le fait étranger ? Puisque la force majeure est celle à laquelle on n'a pu résister par aucune prévision, n'est-il pas nécessaire de prouver qu'on a résisté par de sages prévisions, et qu'on a été vaincu ?

Donc en remettant la chose, le débiteur doit prouver que si elle est détériorée, ce n'est pas par sa faute. Eh ! bien, je demande s'il satisfait à cette obligation en prétextant d'un fait qui n'exclut pas nécessairement la faute ; d'un fait qui n'est fortuit qu'autant qu'il est démontré que la négligence de l'homme ne l'a pas amené ?

Demolombe, des contrats (2), dit aussi :—

C'est le débiteur évidemment qui doit prouver le cas fortuit qu'il allègue ; car il affirme, et c'est à celui qui affirme qu'est imposé le fardeau de la preuve, et puisqu'il dit qu'il est libéré de son obligation, il faut qu'il prouve l'événement qui a produit cette libération.

Le même principe a lieu en matière de bail et oblige l'occupant, en cas d'incendie, à prouver qu'il n'y a ni faute ni négligence de sa part.

Voir aussi C. C., Arts. 1629 and 1631 :—

Et les articles correspondants du Code Napoléon qui sont les articles 1733 et 1734.

Art. 1733 dit que le locataire est responsable de l'incendie à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

L'article 1734 dit :—

S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Toullier, (3) :—

(1) Nos. 405 et seq.

(2) Vol. 1, No. 561.

(3) Vol. 2, p. 220.

Si dans le reste de la France coutumière on ne trouve pas de loi générale qui établisse la présomption légale de culpabilité contre les habitants de la maison incendiée, elle n'en était pas moins presque universellement reçue et observée, comme le prouve la jurisprudence en arrêts attestée par les auteurs français les plus recommandables.

1891  
NORD-  
HEIMER  
v.  
ALEXANDER.  
Fournier J.

### Aubry et Rau, (1) :—

L'article 1733 C. N. ne contient point une dérogation au droit commun, en ce qu'il met à la charge du preneur l'obligation de prouver les faits tendants à faire cesser sa responsabilité. Les incendies en effet ne sont point par eux-mêmes, et nécessairement, des cas fortuits ou de force majeure. Ils sont plus fréquemment le résultat d'une imprudence ou d'un défaut de surveillance que d'un cas fortuit proprement dit. Il en résulte que le preneur, tenu de veiller à la conservation de la chose louée, et de justifier, le cas échéant, de l'accomplissement de cette obligation, ne peut décliner la responsabilité d'un incendie qu'en prouvant que cet événement provient d'une cause qui ne saurait lui être imputée à faute. La condition du locataire est, sous ce rapport, absolument la même que celle de toute autre personne obligée, en vertu de la loi ou d'une convention, à veiller à la conservation de la chose d'autrui. Mais si cet article ne renferme pas, à ce point de vue, une dérogation au droit commun, il s'en écarte réellement en ce que, pour donner au bailleur une garantie plus efficace, il restreint le cercle des moyens de justification du preneur. Et sous ce rapport, la disposition qu'il contient ne doit être appliquée qu'en matière de bail.

L'intimé a aussi cité les causes suivantes :—

*Rapin v. McKinnon* (2) ; *Bélanger v. McCarthy* (3) ; *Séminaire de Quebec v. Poitras* (4).

Notre article 1071 correspondant à l'article 1147 du code Napoléon résume comme suit la doctrine.

The debtor is liable to pay damages in all cases in which he fails to establish that the inexecution of the obligation proceeds from a cause which cannot be imputed to him, although there be no bad faith on his part.

L'appelant ne pouvait éviter les conséquences de la responsabilité envers l'intimé qu'en établissant que

(1) Vol. 4, p. 484. note 21.

(2) 17 L. C. Jur. 54.

(3) 19 L. C. Jur. 181.

(4) 1 Q. L. R. 185.

1891 l'accident était le résultat, 1° d'un cas fortuit ou de  
 NORD- force majeure, 2° qu'il n'y avait aucune faute ou négli-  
 HEIMER gence de sa part. Mais loin de là, la preuve a établi  
 v. qu'il n'y avait pas eu de force majeure et que l'accident  
 ALEXANDER. n'était arrivé que six jours après l'incendie et par la  
 Fournier J. faute et négligence de l'appelant.

Quant au montant des dommages évalués par les deux cours à la somme de \$2,638.57, il est suffisamment établi par la preuve. L'appel doit être rejeté avec dépens.

GWYNNE J. concured.

PATTERSON J.—I do not see any sufficient reason for disturbing the judgment in which the Superior Court and the Court of Queen's Bench concurred.

The facts of this case do not enable the appellants to derive much aid from the doctrine of *vis major* which has been so much relied on, and the citations made from writers of authority, illustrating the application of the doctrine when a person has suffered injury from the fall of his neighbor's house, support the judgment of the court below.

The fire that burnt the appellant's house may be admitted, but without so deciding, to have been a fortuitous event or an irresistible force which, under article 1072 of the Civil Code, would have saved the appellant from responsibility for damage caused by the fall of the wall if the fire had caused it to fall, assuming of course, as demanded by article 1072, that the fire occurred "without any fault on his part." But the fire occurred on the 18th December and there remained, not a house but an unsupported wall which stood until the 24th, when it was blown down and injured the respondent's property. The breeze that blew down the wall cannot be treated as *vis major* within the doctrines

relied on unless it appears that the accident could not have been foreseen or prevented. In that particular all the authorities agree.

The term "fortuitous event" is defined by the Civil Code (1) as "one which is unforeseen and caused by superior force which it was impossible to resist."

1891  
NORD-  
HEIMER  
v.

ALEXANDER.

Patterson J.

The article of the Code Napoleon which corresponds with article 1072 is No. 1148. Laurent, commenting on that article, asks in one of the passages cited to us :

Quand y a-t-il cas fortuit ou force majeure (2)?

And, after mentioning tempest, lightning and earthquake, he adds :

La loi les qualifie de force majeure pour marquer que l'homme y est soumis fatalement, en ce sens qu'il ne peut les prévoir ni y résister.

A similar definition of the equivalent phrase "act of God" was given, in terms almost as concise, by Lord Justice James in an English case (3) where the liability of a common carrier was in question :

A common carrier, he said, is not liable for any accident as to which he can show that it is due to natural causes directly and exclusively, without human intervention, and that it could not have been prevented by any amount of foresight and pains and care reasonably to be expected from him.

No doubt it was the wind that blew down the wall ; and the defendant may not have supposed that the wind would be so high just at that time, if he thought at all about danger from the wind. Perhaps the fire had weakened the wall more than he was aware of, though a new wall left unsupported as this was, has been known to fall before a good breeze. The danger existed and the defendant took the risk of it ; whether he was led to do so by miscalculation of the danger, or from erroneous information, or simply from want of care and forethought, matters very little to the plaintiff.

(1) Art. 17 s. 24 C. C.

(2) Vol. 16, No. 257.

(3) *Nugent v. Smith*, 1 C.P.D. 423, 444.



1891

NORD-  
HEIMER  
v.

ALEXANDER.

Patterson J.

—

Article 1053 of the code declares that every person capable of discerning right from wrong is responsible for the damage caused by his fault to another, whether by positive act, imprudence, neglect or want of skill. This covers, to my mind, the omission to take proper steps during the six days following the date of the fire to avert the danger caused by the unsupported wall.

We cannot, as I have already remarked, regard this wall as a building, so as to make the authorities appealed to on the subject of *vis major* fit the facts. If we could so regard the wall we should bring it within article 1055 where it is said that the owner of a building is responsible for the damage caused by its ruin where it has happened from want of repairs or from an original defect in its construction. It is beyond dispute that something might have been done, and doubtless something would have been done, during the 6 days, either by supporting the wall or taking part of it down, to put it in a state to withstand the gale which, though violent, was not of unusual violence, if danger of the kind had been thought of. The wall required repairs and fell for want of them.

This topic is treated of in another passage cited to us from Demolombe's Comments (1) on article 1386 of the Code Napoleon which is followed by article 1055 of the Quebec Code. Referring to the two defects, neglect to repair and faulty construction, for which the proprietor is responsible, he says: "Mais de ceux-là il est responsable de plein droit, sans qu'il puisse être admis à prouver qu'il n'a pas pu empêcher la ruine qui est résulté de l'une ou de l'autre de ces causes, parce qu'il aurait été trompé ou qu'il les ignorait."

Another citation is from Sourdât (2) where the effect

(1) Cours du C.C. liv. III tit. IV  
ch. II No. 657.

(2) 2 Vol. De la Responsabilité  
No. 1175.

is discussed of a notice given by a neighbor who is in danger from a building, calling on the proprietor to repair it, of which the author remarks, among other things, that the giving of the notice makes it more easy, in case of the destruction of the building by a hurricane, for the neighbours to prove that the storm only hastened the fall of the building, which was not strong enough to withstand it, though it might have done so if it had been kept in repair. So in the remaining passage, cited from Larombière (1), the author shows that freedom from responsibility for the fall of a building can be claimed, on the ground of *force majeure*, only:—

Si le propriétaire n'avait point négligé de l'entretenir et qu'il l'eût construite suivant les règles de l'art.

Thus the authorities relied on for the appellant tell against the appeal.

The damages awarded to the respondent have, no doubt, been assessed on a liberal scale. The evidence has been shewn, on the part of the appellant, to be capable of justifying an estimate of considerably smaller amount, but unless we can say that the larger award is not justifiable we ought not to interfere with the decision of the trial judge, sustained as it has been by the Court of Appeal.

I may refer to *Phillips v. Martin* (2) as a recent case in which the Judicial Committee followed *Metropolitan Railway Co. v. Wright* (3) in holding that a verdict ought not to be disturbed as being against evidence, unless it is one which a jury, viewing the whole of the evidence reasonably, could not properly find.

In my opinion the appeal should be dismissed.

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitor for appellant: *T. P. Butler.*

Solicitors for respondent: *Duhamel, Rainville & Marcéau.*

(1) Obligations Vol. 5 art. 1386. (2) 15 App. Cas. 193.

(3) 11 App. Cas. 152.

1891  
NORD-  
HEIMER  
v.  
ALEXANDER.  
Patterson J.