

1896 JOHN B. MURPHY (DEFENDANT).... ..APPELLANT;
 ~~~~~  
 \*Oct. 7. AND  
 ~~~~~  
 1897 GEORGE H. LABBÉ (PLAINTIFF).....RESPONDENT.
 ~~~~~  
 \*Jan. 25. ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR  
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

*Landlord and Tenant—Loss by fire—Cause of fire—Negligence—Civil responsibility — Legal presumption — Rebuttal of — Onus of proof — Hazardous occupation — Arts. 1053, 1064, 1071, 1626, 1627, 1629 C. C.*

To rebut the presumption created by article 1629 of the Civil Code of Lower Canada it is not necessary for the lessee to prove the exact or probable origin of the fire or that it was due to unavoidable accident or irresistible force. It is sufficient for him to prove that he has used the premises leased as a prudent administrator (*en bon père de famille*), and that the fire occurred without any fault that could be attributed to him or to persons for whose acts he should be held responsible.

Judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada affirmed, Strong C. J. dissenting.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) (1), reversing the decision of the Superior Court, which dismissed the plaintiff's action and condemned him, upon defendant's incidental demand, to pay damages for the loss of rent of premises destroyed by fire with a reservation to the defendant, incidental plaintiff, of his recourse by a subsequent action for further damages.

The respondent leased from the appellant certain premises in the City of Montreal described in the deed of lease for the purpose of carrying on the business of manufacturing and importing furniture, the property

---

\*PRESENT :—Sir Henry Strong C.J. and Gwynne, Sedgewick, King and Girouard JJ.

(1) Q. R. 5 Q. B. 88.

at the time consisting of vacant lots upon which the buildings to be occupied by the respondent as a furniture factory were to be erected by the appellant. The lease was for ten years and two months from the 1st of March 1889, and the rental, to be determined by the value of the buildings so to be erected, was definitively fixed at \$4,175 per annum, plus a certain amount for municipal and school taxes, to be paid on the 1st of November of each year. The lease provided that the lessee should pay to the lessor all extra premiums of insurance which the latter might be called upon to pay the insurance companies above the minimum rate in consequence of business carried on by the lessee, and in addition to the ordinary stipulations concerning the keeping of the leased premises in good condition and repair, etc... it was agreed that the respondent should pay the appellant \$3,500 as a guarantee for the carrying out of the obligations of the lease, the said sum to bear interest at 7 per cent per annum which was to be set off against the rent, the principal to be imputed in payment of the balance of the last year's rent.

The respondent took possession of the leased premises and occupied them until July, 1894, regularly paying the rent, taxes and extra insurance premiums up to that date. On the 25th July, 1894, a fire broke out amongst some bales of tow or jute stored in the basement of the leased premises and almost completely destroyed the buildings occupied by the respondent. These buildings having become uninhabitable, the respondent brought his action for the rescission of the lease and reimbursement of the sum of \$2,500.35, being the difference between the said \$3,500, with certain amounts of interest, and the sum of \$1,060.90 representing three months' rent due on 31st July.

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

The appellant, relying on art. 1629 of the Civil Code, answered the respondent's claim by stating that he held him responsible for the damages resulting from the fire and required him to reconstruct the buildings which had been destroyed, in default whereof he would himself reconstruct them at the expense of the respondent and hold him liable for all damages resulting from the fire; and further pleaded that in virtue of a stipulation contained in the lease, if the lease were dissolved before the end of the term in consequence of the non-fulfilment by the lessee of any of the obligations mentioned in the lease, the said sum of \$3,500 and interest accrued thereon should be forfeited and should belong to the lessor as damages for the dissolution of said lease; that the fire in question was caused by the fault and negligence of the respondent or his employees so that the lease was dissolved by the non-fulfilment of the respondent's obligations and consequently the said sum of \$3,500 became forfeited to the appellant.

The appellant also by an incidental demand alleged that the fire caused him damage to the extent of \$12,897.79, and claimed that sum from the respondent.

The respondent replied by a general answer that the fire did not occur through his fault or the fault of persons for whom he was responsible, but that as far as ascertained it was purely accidental, and by a plea to the incidental demand containing substantially the same reasons as those of the declaration in the principal action.

In addition to the facts already stated the evidence taken at the trial shewed facts from which the appellant claimed that the respondent was guilty of acts of negligence in leaving dangerous matter such as tow in the basement which was frequently resorted to by the workmen for considerable periods of

time without supervision, and that they used to sit or lounge about on the bales of tow while waiting to get into the closet which was situated in the basement. That while thus waiting there was danger that the workmen might smoke or commit acts which might kindle a fire. That the tow was so kept without the appellant's knowledge and that respondent did not take the necessary precautions to prevent a fire breaking out in this inflammable substance. That no water buckets were kept in the basement ready for emergency in case of fire, although such buckets were provided in all other flats of the factory. That cotton waste, (rags and refuse saturated with oil, varnish and turpentine) was put into barrels after it had been used in the factory and was allowed to be carelessly removed by boys. That the message to the fire station was not by telephone although there was an instrument in the factory and that the respondent had not accounted for his actions at or about the time of the commencement of the fire. The respondent's proof in rebuttal of the presumption established by article 1629 was in substance as follows:—

The fire broke out in full daylight between 1.15 and 1.30 in the afternoon. Three or four of respondent's employees were in some manner witnesses of the beginning of the fire. There was no fire in the establishment with the exception of two or three gas jets in the basement attached to posts, carefully covered with tin. The watercloset was in this basement and all the employees of the establishment except those in the office had access thereto. At about 1.15 a witness (M) who went to the cellar, passing quite close to the spot where the fire broke out, saw no fire; he was not smoking as he never smoked, and had no matches, or other explosive or combustible materials on his person, and as he was leaving met another witness (D), going

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

in the direction of the closet. D entered the closet and at the moment perceived through a crack in the door the fire which arose in puffs from the bales of tow. At the same moment another employee, going to the closet when within 15 feet of them, saw that the door was closed and at the same time saw the fire rising between two bales of tow. Thereupon the alarm was given and a messenger ran to call the firemen at a station within about a hundred yards, but the fire spread rapidly. There was no water tap in the basement. All the employees of the establishment swore positively that neither they nor the respondent did anything which could have caused the fire. Smoking was strictly prohibited in the establishment, and employees were not allowed to fill their pipes in the place nor to smoke on the side-walk along side of the factory. The establishment was kept in the most irreproachable manner and was considered a model establishment.

The judgment of the Superior Court declared the lease cancelled, reserved the appellant's recourse for the loss of rent which he might suffer from May 1st., 1894 to May 1st., 1899, dismissed the respondent's action and allowed the appellant on his incidental demand the sum of \$640.90; the decision being based on the ground that the respondent had failed to prove the origin of the fire as required by art. 1629 of the Civil Code, and that he was consequently responsible for the damages resulting from the fire.

On appeal the Court of Queen's Bench reversed the judgment, holding that the evidence destroyed the presumption against the lessee and showed that the fire had not been caused by his fault or by that of the persons for whom he was responsible. From this latter decision the present appeal is taken.

*Trenholme Q.C.* and *Béique Q.C.* for the appellant.

The law governing the case is found in the Civil Code of Lower Canada, articles 1053, 1200, 1629, 1632, and 1633, which respectively correspond with the Code Napoléon, arts. 1382, 1383, 1302, 1733, 1730 and 1731. The Canadian codifiers remark on article 1629 that "it declares the same rule as that expressed in article 1733 C.N., but not in the same form, the object of both articles being to establish, that in case of loss by fire the presumption is against the tenant, and hence his liability."

The legal question involved, is as to what kind of evidence must be adduced by the tenant, in order to constitute proof that the fire was not caused by the fault of himself or his subordinates. The principle adopted by the Court of Queen's Bench, judged from the notes of Chief Justice Lacoste filed in the cause, is that "so soon as the lessee shall convince the mind of the judge that he is not in fault, by whatsoever proof he does it, he ought to be exonerated. There is no need for him to prove the cause of the fire, nor even the impossibility of establishing it otherwise than by a fortuitous event; it would be enough for him to establish by the circumstances of the case that there is not an act of negligence or imprudence attributable to him."

If the tenant is not bound to prove the precise cause of the fire, he must shew beyond question that it was due to fortuitous event or irresistible force, as otherwise he is to be presumed responsible. *Jamieson v. Steel* (1); *Evans v. Skelton* (2). In the case of the *Seminary of Quebec v. Poitras* (3) the defendant proved more than respondent has done in this case, yet the court held that, "in order to destroy the presumption declared in

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

(1) Cas. Dig. 2 ed. p. 465.

(2) 16 Can. S. C. R. 637.

(3) 1 Q. L. R. 185.

1896  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 —

article 1629 C. C., it is not sufficient for a tenant to show that he acted with the care of a prudent administrator, and that the fire which destroyed the premises leased could not be accounted for; he must show how the fire originated, and that it originated without his fault." See also *Bélanger v. McCarthy* (1); and specially the remarks of Johnson J. at p. 182.

The lessee has been held responsible under art. 1733 C. N. even when there were defects in construction; *Zichitelli v. Gille et al.* (2). It is not enough for the lessee to say that as no fault has been proved against him, the fire must be attributed to a fortuitous event or irresistible force; *Compagnie d'Assurance le Nord, v. Carrier et al.* (3). Even where the fire is incendiary the lessee must exculpate himself; *Compagnie Nationale v. Pelcot* (4); *Compagnie d'Assurance le Monde v. Durand* (5); *Compagnie d'Assurance l'Orléanaise v. Compagnie d'Assurance l'Urbaine* (6). See also Pothier, *Louage* no. 194; *Marcadé sur l'art. 1733*; 4 *Aubry & Rau*, par. 367 and nn. 20-22. The case of *La Compagnie Nationale v. Chartrain* (7), cited by Mr. Justice Bossé in the appeal judgment, does not support his theory; the appellate court there held that:

By the terms of article 1733 Code Civil, the lessee is answerable for the fire, unless he proves that it has happened by fortuitous event or irresistible force, or by defect in construction, or that the fire was communicated by a neighbouring building, or at the very least unless he establishes the impossibility of his imprudence or fault.

In the case cited by Bossé J., *Société du Moulin du Château-Narbonnais v. Société Industrielle du Sud-Ouest* (8), decided by the Court of Toulouse, the tenant was condemned, so the judgment evidently cannot be

(1) 19 L. C. Jur. 181.

(2) Dal. 70, 1, 256.

(3) Dal. 81, 2, 111.

(4) Dal. 93, 2, 379.

(5) S. V. 84, 1, 33.

(6) Jour. du P., 88, 1, 853.

(7) Pan. Fr. 92, 2, 123.

(8) Dal. 85, 2, 137-140.

an authority against us. The question now in dispute did not present itself in that case, and no legal proposition applicable to the present controversy, was either required or intended to be laid down; the foot note shows no modification of opinion on the part of Dalloz. In fact, the note shows he never entertained the opinion he is supposed to have modified.

Our article 1629 is not in conflict with art. 1200, which alone is sufficient for our purpose, as it requires for the exculpation of the debtor the allegation and proof of fortuitous event. On this point see 24 Dem. no. 562; 28 Dem. no. 769; 25 Laurent, no. 284. Our code merely declares in general terms what the Code Napoléon expresses in detail.

The evidence shows respondent to have been guilty of acts of negligence, and his witnesses are manifestly interested and do not corroborate each other but each one speaks for himself. Judge Gill, who saw and heard them, gave a verdict for appellant, see *Arpin v. The Queen* (1), and it is altogether more probable (or to take the most extreme view, equally probable,) that some one of these many interested witnesses should be mistaken or untruthful, than that some wonderful phenomenon should have happened, at the very time when several of them were on the spot.

Article 1239 C. C. relieves us from making any direct proof of special negligence. We rely on the uncontradicted legal presumption against the tenant, that the fire was caused by some act or fault by him or his employees which neither he nor they are willing to acknowledge. They will not voluntarily accuse themselves but the law places on the respondent a burthen and he has failed to exculpate himself. See art. 1071 C. C.; *DeSola v. Stephens* (2); *The Canadian Pacific Railway v. Pellant* (3). The tenant in the

1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
—

(1) 14 Can. S. C. R. 736.

(2) 7 Legal News 172.

(3) Q. R. 1 Q. B. 311.



1896  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  

---

circumstances was under the necessity of using extraordinary care to protect the premises against fire and in this obligation he made default. Sirey, Code an. art. 1733 no. 56. And in case of doubt the inference is against the tenant, upon whom has been laid the *onus probandi*.

*Lafleur* and *Fortin* for the respondent.

This is not a case where the trial judge has found facts which ought to be accepted in appellate courts; he merely has drawn inferences which are subject to the appreciation of the judges of the higher courts. The trial judge was mistaken in supposing that our Civil Code, art. 1629, corresponds with the Code Napoleon, art. 1733; our article is far less restricted than the French law, and consequently the rigorous interpretation given by French jurisprudence to the presumption there established against the lessee cannot be applied in construing the provisions of the Quebec Code. Even in France the rigorous application of art. 1733 C. N. has been modified by the courts. See Sirey, Code an. no. 41 and the authorities there cited. The respondent has disassociated himself from the facts attending the origin of the fire and has established in his evidence that he used the premises only for the purposes leased and with all care required of a *bon père de famille* (art. 1626 C. C.) and has thus made such rebuttal of the presumption under art. 1629 C. C. as excuses him from civil responsibility, and shifts the onus to the plaintiff, who is bound to prove negligence to sustain his case. *Evans v. Skelton* (1). He has failed to do so. On the other hand he not only leased but actually built the premises for the purpose of leasing them to the respondent for the risky purposes of a furniture factory and knew the risk so well that he stipulated in the lease for the payment

(1) 16 Can. S. C. R. 637.

1896

MURPHY  
v.  
LABBÉ.

---

by the tenant of the extra-hazardous fire insurance rating due to the character of the trade carried on in the building. If a loss by fire exceeded the amount of the insurance the appellant is the party to be blamed. *La Compagnie Royale d'Assurance v. Grandval et al.* (1). The landlord must also be held responsible, under these circumstances, for the effects of any overcrowding or want of accommodation in the building as a defect of construction, for instance for inadequate provision in the closets for the number of workmen employed in such an establishment, or for want of facilities for extinguishing incipient fires, all of which he might easily have foreseen and provided for when erecting the factory buildings.

Art. 1627 C. C. leads up to art. 1629 and shews that the lessee is permitted to rebut the presumption of fault or negligence. We have repelled the harsh presumption by evidence the credibility of which is not even attempted to be impeached, except by mere supposition or suggestion of human weakness as an obiter dictum by the trial judge (2) which can have no effect before this court. See remarks on the evidence by Bossé J. in the report of the Queen's Bench judgment.

On the evidence no fault or negligence can be imputed to the respondent or to his employees, and in consequence he cannot be held liable in damages.

THE CHIEF JUSTICE.—I am of opinion that the judgment of the Superior Court was in all respects free from error.

There can be no doubt of the application of art. 1629, the plain language of which required the respondent to displace the *primâ facie* presumption which the law raises against him.

(1) S. V. 39, 2, 156.

(2) Q. R. 5 Q. B. 90.

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 —  
 The Chief  
 Justice.  
 —

That the respondent did not destroy this presumption is, in my opinion, the inevitable conclusion from the evidence. It has indeed been proved that the fire was first observed in a bale of tow in the cellar, but there was nothing to show how the fire was communicated to the tow; it must therefore be presumed that the tow became ignited through some negligence or default of the respondent himself, or of persons for whom he is responsible. There is an entire absence of evidence sufficient to shift the burden of this presumption; it therefore follows that, unless we are altogether to ignore the provisions of this art. 1629, embodying what I admit to be a very harsh rule of law, we must give this lessor the benefit of it.

I am of opinion that the appeal should be allowed and the judgment of the Superior Court restored with costs to the appellant in all the courts.

GWYNNE, SEDGEWICK and KING J. J. concurred in the judgment of Mr. Justice Girouard.

GIROUARD J.—De toutes les règles de notre Droit Civil, il n'y en a peut-être pas qui aient donné lieu à autant de procès et de divergences d'opinions que celles qui déterminent la responsabilité civile. Le principe général est cependant simple :

Toute personne capable de discerner le bien du mal est responsable du dommage causé par sa faute à autrui, soit par son fait, soit par imprudence, négligence ou inhabilité. C. C. 1053, 1071 ; C. N. 1382 et 1383.

Mais l'application en a toujours été fort embarrassante, car il n'est pas toujours facile de savoir quand il y a faute. C'est là plutôt une question de fait qui est laissée à l'appréciation des juges de première instance. Règle générale, c'est à celui qui allègue la faute à la prouver. Il y a cependant des exceptions à cette règle, et la responsabilité

du locataire envers le locateur en cas d'incendie des lieux loués en est une. Elle nous vient du Droit Romain où elle était pour ainsi dire une nécessité, vu que l'assurance y était inconnue. Cependant, elle n'y recevait pas l'application sévère que l'ancien droit français et le Code Napoléon lui ont donnée. Le locataire n'était responsable de ses domestiques que dans le cas où il aurait été lui-même en faute d'avoir pris à son service ou reçu chez lui des personnes de la part desquelles il y avait lieu de craindre de pareils accidents. Pandectes de Pothier, (1); 11 Touiller, n. 167, 168; Pothier, Contrat de Louage, n. 193; Rousseau de La Combe, vo. Incendie, n. 8; Guyot, vo. Incendie, L'ancienne France qui ne connut l'assurance contre le feu qu'après le milieu du dernier siècle, adopta tout naturellement la règle du Droit Romain. Les pays de droit écrit, régis par le Droit Romain, n'eurent pas d'objection à la suivre; elle faisait partie de leur droit commun; même les pays de droit coutumier, sans attendre l'intervention législative, n'offrirent aucune résistance qui vaille la peine d'être mentionnée. Il est vrai que Bouvot, vo. Brulement, et Guyot, vo. Incendie, citent plusieurs arrêts qui semblent annoncer que les parlements de Flandre et de Dijon étaient contraires. Parmi les auteurs dont l'opinion faisait autorité, on cite Bouvot, Henrys et Voet, et quelques autres moins connus, tels que Bertrand, Christin et Mascardus, qui soutiennent que c'est au propriétaire à faire la preuve de la faute du locataire. Mais Bretonnier, le savant annotateur d'Henrys, nous dit que son opinion a été rejetée par la jurisprudence bien établie du Royaume de France. Cette jurisprudence alla même plus loin que le droit Romain. Saligny et d'autres auteurs rendirent le locataire responsable de la faute "très légère"; mais Godefroy, Balde, Denizart et Rousseau de La Combe,

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.

(1) Tome 20, pp. 83, 85.

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 —  
 Girouard J.  
 —

entreprennent de démontrer que cette opinion était mal fondée. Voir Guyot, vo. Incendie. Tous enseignent cependant que le locataire est responsable de ses domestiques et de tous ceux qu'il a sous son contrôle; plusieurs arrêts vont jusqu'à exiger de sa part la preuve de l'origine de l'incendie; mais il faut avouer que certains jurisconsultes se contentent de demander comme le Droit Romain, que le locataire établisse que l'incendie a eu lieu sans faute de sa part ou des gens de sa maison. Ajoutons ici que l'Angleterre, qui a connu l'assurance contre le feu près d'un siècle avant la France, n'a pas adopté la présomption du Droit Romain. Le propriétaire est tenu de prouver la négligence du locataire comme dans les cas ordinaires. Il en est de même en Écosse et la Louisiane, où le Droit Romain forme pourtant le droit commun, surtout en matière de responsabilité civile. L'article 2723 du Code de la Louisiane dit en toutes lettres que le locataire n'est responsable de l'incendie, que lorsqu'il est prouvé qu'il a eu lieu par sa faute ou celle de sa famille. A l'époque de la promulgation du Code Napoléon, au commencement de ce siècle, l'assurance contre le feu en France était encore à son enfance, et il n'est pas surprenant qu'il ait reproduit l'ancienne jurisprudence. L'article 1733 se lit comme suit :

Il (le locataire) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction : ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Comme l'observent le juge en chef Lacoste et M. le juge Bossé, la doctrine et la jurisprudence en France ont réagi contre une interprétation littérale de cet article. Analysant les arrêts et les commentateurs, les savants juges trouvent que pas moins de trois systèmes différents ont des défenseurs distingués et que deux de ces systèmes ont pour but d'adoucir, je dirais pres-

que de modifier, la rigueur du texte du Code Napoléon. Aujourd'hui que le propriétaire a toute la protection désirable dans une police d'assurance contre le feu, à des prix minimes qu'il peut entrer dans le prix de la location, l'esprit de justice s'est presque révolté contre la sévérité de l'article 1733 du Code Français et un projet de loi fut présenté dans le but de l'abroger. La commission chargée de l'examiner se prononça contre, il est vrai ; mais son rapport fait voir que l'état actuel de la jurisprudence en France est loin de la doctrine enseignée par Toullier, Marcadé et d'autres jurisconsultes non moins éminents :—

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.

Ici, comme partout, dit la commission, les cours et tribunaux ont accompli leur œuvre. N'est-il pas de jurisprudence aujourd'hui, non-seulement qu'il n'est pas nécessaire que le locataire établisse la cause précise de l'incendie, non-seulement qu'il n'est pas besoin que la force majeure soit déterminée et spécifiée, mais même que l'appréciation des faits qui peuvent constituer une faute de la part du preneur ou qui peuvent, au contraire, mettre sa responsabilité à couvert, appartient souverainement aux juges de fait. 'Et,' ajoute Guillaouard, vol. 1, no. 270 ; ' Désormais le sens de l'article 1733 est fixé, et il n'a été maintenu dans notre législation qu'avec cette interprétation.'

Le locataire prouve péremptoirement qu'on ne peut lui imputer aucune faute par imprudence ou par négligence ; cela ne suffirait pas. Il faudrait encore que pour échapper à la responsabilité qui pèse sur lui, il prouvât la cause précise de l'incendie. Pourquoi cette exigence ?

Nous comprenons que le législateur demande au locataire, comme à tout détenteur de la chose d'autrui, la preuve que la perte de la chose qu'il détient est arrivée sans sa faute.

Mais une fois cette preuve faite, que peut-on lui demander au delà ? Ni les règles des contrats, ni les principes de la responsabilité, si étendue qu'elle soit, ne pourraient justifier une pareille exigence et rien n'autorise à croire qu'elle ait été dans la pensée des rédacteurs du code. Guillaouard, no. 269.

Il y a lieu de s'étonner que le Code de la province de Québec, qui a été adopté en 1866, ait consacré le principe de la présomption légale contre le locataire en cas d'incendie des lieux loués. Il est vrai que la jurisprudence qui l'a précédé était dans le sens littéral de

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.

l'article du Code Napoléon, que l'on considérerait comme l'expression de l'ancienne jurisprudence française, et il faut bien avouer que les arrêts rendus depuis vont aussi loin. *Séminaire de Québec v. Poitras*, (1); *Bélangier v. McCarthy*, (2). Evidemment dans ces causes et autres, les tribunaux ont été entraînés par la doctrine ancienne et le Code Napoléon. Je dois dire de suite que je ne puis accepter leur interprétation de l'article 1629 du Code Civil. Cet article est d'une nature pénale et je ne puis lui donner que le sens et la portée que les expressions de cet article comportent. L'esprit de justice de nos gens s'est presque révolté contre la rigueur de cette loi, puisque presque toujours les propriétaires y renoncent sans même être requis de le faire; les blancs imprimés des notaires ont même une renonciation préparée d'avance.

L'article 1629 du Code se lit comme suit :

Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte.

Et ici, je ne crois pas pouvoir mieux exprimer ma pensée qu'en citant ce passage de M. le juge Bossé :—

On est donc fixé en France, sur ce point; et si l'on y juge maintenant ainsi, après une longue expérience de l'application de l'article 1733, à plus forte raison, devons-nous, au Canada, faire de même, sous l'empire d'un texte bien plus large et en appliquant une loi qui, au contraire du Code Napoléon, libère en termes exprès le preneur, s'il prouve le contraire de la présomption de faute établie par le texte, sans limiter cette preuve à des faits ou des causes particulières, mais lui laissant sans restriction la faculté de prouver que l'incendie n'a eu lieu ni par sa faute ni par celle de ceux dont il est responsable.

Le savant juge en chef considère que la faute du locataire dont il est question dans l'article 1629 est celle "du délit ou quasi-délit présumé chez ce dernier." L'article 1629 dit plus que cela; il consacre un prin-

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

(2) 19 L.C.Jur. 181.

cipe de droit pénal qui doit recevoir une interprétation stricte et rigoureuse. Le savant juge est d'opinion que le locataire est responsable de la faute "très légère," aux termes de l'article 1053. Sans admettre que la faute "très légère" soit celle qui est en vue dans l'article 1053—je ne puis accepter cette doctrine. L'article 1053 n'a jamais eu l'intention d'établir des règles concernant les délits et quasi-délits présumés ou établis par la loi, mais seulement les délits et quasi-délits résultant du fait de l'homme. D'ailleurs, l'article 1626 du Code indique hors de tout doute le degré de la faute du locataire dont fait mention l'article 1629. Cet article lui permet "d'user de la chose louée en bon père de famille" et évidemment il ne peut être en faute tant qu'il se tient dans la limite de son droit. Tel me paraît être le sentiment des commentateurs et en particulier de Laurent, (1) :

D'après l'article 1732, le preneur répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans *sa faute*. Quelle est cette faute ? Pour le bail, il ne peut y avoir de doute, puisque le preneur est obligé d'user de la chose en bon père de famille (art. 1728) ; c'est donc la faute générale de l'article 1137.

Or cet article 1728 correspond à l'article 1626 de notre Code et l'article 1137 à notre article 1064. Domat, liv. 1, tit. 4, sect. 2, no. 4, n'exige rien de plus : Le preneur est responsable de toutes fautes "où ne tomberait pas un père de famille soigneux et vigilant." Merlin, au mot "Incendie" du Répertoire de Guyot enseigne la même doctrine :

Ainsi, dit-il, point de doute que celui à qui j'ai accordé, pour un certain temps, l'habitation gratuite de ma maison, ne soit garant de l'incendie arrivé par sa faute même très légère. .... Si le contrat ou quasi-contrat a pour objet l'utilité commune des parties, la faute lourde et la faute légère sont régulièrement les seules dont on doit répondre en matière d'incendie.

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.



1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.

Merlin ajoute que ce sont les termes des lois romaines et qu'elles s'appliquent au locataire.

Je considère donc que le mot "faute" qui se trouve dans l'article 1629 réfère à l'obligation imposée au locataire par l'article 1626, et veut dire pratiquement contravention aux obligations que cet article décrète. C'est à lui à établir qu'il n'y a pas eu contravention de sa part, qu'il a joui des lieux loués en bon père de famille et qu'il n'a rien fait qui pût être la cause de l'incendie. C'est une question de fait qui est laissée à l'appréciation du tribunal.

L'appelant invoque deux décisions de cette cour à l'appui de ses prétentions; *Jamieson v. Steel* (1), où, dit-il, cette cour décida en 1878, Henry J. dissident, que le locataire était responsable "as he had failed to account for the fire according to articles 1627 and 1629 of the Civil Code." La cause n'est pas rapportée. J'en trouve une mention plus précise dans le 2e tome du Digest de Stephens, p. 457: "Held, confirming the judgment of the Queen's Bench, that having failed to establish that the fire occurred without *any fault of his or of his men*, in accordance with the terms of art. 1629 of the Civil Code, he (le locataire) should be condemned to pay the damages caused to the premises leased by him, and moreover that respondent (le propriétaire) having proved that it was through the negligence of appellant that the fire occurred, he was liable under art. 1630 of the Civil Code for the damages to adjoining premises." C'est précisément la doctrine que j'ai essayé d'établir. La décision de cette cour a été non pas que le locataire devait prouver l'origine du feu, ou même l'impossibilité qu'il eut pris par son fait ou celui de ses employés, mais simplement que le locataire n'avait pas repoussé la présomption de faute. M. le juge Beaudry, qui avait rendu le jugement de la

(1) Cas. Dig. 2 ed. 465.

Cour Supérieure avait exprimé la même opinion légale, mais avait différemment apprécié les faits. Suivant le résumé de M. Cassels, car son jugement n'est pas rapporté, le savant juge était d'opinion "that the weight of evidence was that no fault could attach to the defendant or his employees." En appel, cette appréciation de la preuve fut rejetée, Ramsay et Tessier JJ., dissidents. Il ne faut pas oublier que les juges Beaudry et Ramsay ont pris une large part à la confection du Code.

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 Girouard J.

L'autre cause est celle de *Evans v. Skelton*, (1). L'interprétation de l'article 1629 donna lieu à une savante plaidoirie de la part des avocats ; mais le jugement de la cour fut basé sur une clause du bail qui disait que le locataire, à son expiration, serait tenu de rendre les lieux en aussi bon état qu'il les avait reçus, "*reasonable wear and tear and accidents by fire excepted*." La majorité de la cour, composée de Strong, Fournier et Gwynne JJ., décida que ces expressions suffisaient pour constituer, de la part du locateur, une renonciation à la présomption consacrée par l'article 1629 du Code, Ritchie J. C. et Taschereau J. dissidents.

Il ne me reste qu'à examiner la question de fait. Le juge de la Cour Supérieur l'a décidé contre le locataire, mais il suppose qu'il était tenu d'expliquer l'origine du feu : "Il (le locataire) a bien prouvé où et à peu près quand le feu a pris, mais rien n'explique comment il a pris." Il n'était pas tenu, suivant moi, de faire cette preuve. Les témoins Major, Brien-Durocher et Martineau, les seuls employés qui étaient dans la cave avant et au commencement de l'incendie, ont vu le feu à son origine dans les balles d'étoupe qui étaient dans la cave ; ils ne peuvent l'expliquer, mais ils jurent positivement qu'il était impossible qu'ils aient pu causer l'incendie. L'honorable juge ne jette aucun discrét-

(1) 16 S. C. R. 637.

1897  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
Girouard J.

dit sur le témoignage de ces ouvriers; il ne dit pas qu'il ne les croit pas; mais il observe que s'ils ont commis quelque imprudence ou acte coupable, il n'est pas raisonnable de supposer qu'ils viennent s'en accuser. La Cour d'Appel, à l'unanimité, a été d'un avis contraire. M. le juge Bossé observe :

Tout au contraire, rien n'indique chez ces témoins mauvaise foi ou mauvais vouloir. Ils ont été soumis à un interrogatoire des plus serrés et n'ont montré ni incertitude, ni hésitation. Leurs réponses sont claires et empreintes du cachet de la vérité. Leur caractère et leur réputation n'ont pas été attaqués. Nous devons croire qu'ils ne pouvaient l'être, et nous devons, partant, prendre leurs témoignages pour vrais.

Je suis aussi de cette opinion.

L'appelant signale particulièrement cinq ou six faits comme autant de fautes de la part de l'intimé.

1. Il n'y avait pas dans la cave, comme aux autres étages, de seaux d'eau pour éteindre un commencement d'incendie. Mais à qui la faute? L'appelant n'avait pas même placé de robinet dans la cave pour y prendre de l'eau. Le locataire était-il tenu d'y garder des seaux d'eau pour prévenir un incendie? Je ne le pense pas.

2. L'intimé n'a pas pris le soin nécessaire des déchets de coton saturés d'huile. En supposant que la preuve justifierait cet avancé, bien que c'est le contraire qui est prouvé, ces déchets n'ont eu aucun rapport avec l'incendie. *Evans v. Skelton* (1).

3. L'intimé laissait ses employés attendre dans la cave leur tour d'aller au cabinet, même de s'appuyer ou s'asseoir sur les balles d'étoupe qui ont pris feu. A qui la faute? si ce n'est à l'appelant qui a jugé qu'un seul cabinet d'aisance suffisait dans une usine où se trouvaient quarante ou cinquante ouvriers. C'était, à mon avis, un vice de construction de la part du propriétaire.

(1) 16 Can. S. C. Rep. 650.

4. L'intimé n'a pas rendu compte de ses mouvements au moment du feu. Il n'a pas été examiné par l'appellant et il ne pouvait offrir son témoignage dans une cause purement civile. Les témoins Martineau, Major et Brien-Durocher jurent qu'il n'y était pas. Il était en effet en dehors, vaquant à ses affaires, et il ne faisait qu'arriver à son bureau au moment de l'incendie, au dire d'autres témoins.

5. L'intimé n'a pas téléphoné à la station des pompiers de la Place Chaboillez, qui se trouvait à deux arpents de son établissement. Mais il a envoyé un courrier, ce qui était plus sûr et aussi expéditif, vu la courte distance à parcourir.

6. L'intimé a empilé des balles d'étaupe dans la cave, à quelques pieds du cabinet d'aisance. Ces balles étaient le long du mur, sur la terre et dans un endroit que l'intimé considérait comme offrant le plus de sûreté. Elles servaient à la manufacture de l'intimé qui est celle de fabriquer des meubles. La bâtisse avait été non seulement louée, mais construite par l'appellant pour l'intimé dans le but avoué d'y avoir cette manufacture et il avait même stipulé au bail que son locataire paierait tout excédent de prime que les compagnies d'assurance exigeraient à raison de la nature de son métier, et de fait il lui a payé cet excédent, presque le double de la prime ordinaire. En mettant ces balles d'étaupe dans la cave, il n'a fait qu'user du droit que lui garantissait son bail et l'article 1626 du Code Civil. Toutes les précautions possibles ont été prises pour empêcher la communication du feu à ces balles d'étaupe. Un passage avait été ménagé pour permettre aux ouvriers de se rendre au cabinet; le gaz éclairait toute la journée à divers endroits de la cave pour en faciliter l'accès; et les becs de gaz étaient soigneusement enclos dans du fer blanc ou du zinc. Personne ne fumait dans toute la bâtisse.

1897  
MURPHY  
v.  
LABBÉ.  
Girouard J.

1897  
 MURPHY  
 v.  
 LABBÉ.  
 —  
 Girouard J.  
 —

et les témoins qui ont vu commencer l'incendie jurent qu'ils n'ont rien fait pour le causer. L'incendie a eu lieu d'une manière inconnue, mais non imputable à l'intimé ou à ses employés. C'est la conclusion à laquelle en est arrivée la cour d'Appel à l'unanimité et à moins d'erreur manifeste de sa part, la jurisprudence de cette cour et celle du Conseil Privé ont été de ne pas intervenir sur une simple question de fait. *Gravel v. Martin*, (1); *Canada Central Railway Company v. Murray* (2); *McCuaig v. Keith* (3); *Arpin v. The Queen* (4); *S. S. Santandarino v. Vanvert* (5).

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitors for the appellant: *Béique, Lafontaine, Turgeon & Robertson.*

Solicitors for the respondent: *Fortin & Laurendeau.*

(1) Beauchamp's Dig. 103; 22  
 L. C. Jur. 272.  
 (2) 8 App. Cas. 575.

(3) 4 Can. S. C. R. 648.  
 (4) 14 Can. S. C. R. 736.  
 (5) 23 Can. S. C. R. 145.