

Alliance Assurance Company Limited *et al.*
(*Plaintiffs*), *Appellants*;

and

Dominion Electric Protection Company Limited
(*Defendant*), *Respondent*.

1969: May 13, 14; 1969: October 7.

Present: Fauteux, Abbott, Ritchie, Spence and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH,
APPEAL SIDE, PROVINCE OF QUEBEC

Negligence—Liability—Automatic sprinklers—Supervisory service—Fire activated sprinkler head—Delay in calling fire department—Contractual obligation—Legal obligation—Civil Code, art. 1053.

The plaintiffs were the insurers of S company which occupied, as tenant, a building belonging to the wife of its president. The building was equipped with automatic sprinklers. Under contract with the owner, the defendant had undertaken to provide supervisory service for the sprinklers and S was to pay the cost of this service. Before the closing of the establishment for two weeks holidays, a fire department officer telephoned the defendant's local manager asking that special attention be given to any call coming from these premises. The following night a fire broke out and one sprinkler head was activated. The fire was put out but an hour passed before the defendant's agents gave the alarm to the firemen who were the only persons authorized to shut off the water. The agents were not told to pay special attention to the building and went to an adjoining building first, from which a signal had also been received. Under their contracts with S the plaintiffs were forced to indemnify it for damages. They obtained subrogation and sued the defendant jointly. The latter pleaded absence of fault and of privity. The trial judge ruled that the defendant had committed a fault by not taking immediately upon receipt of the signals the necessary steps to check the situation immediately and by failing to notify the fire department without delay. He considered that this fault made the defendant liable towards S despite the absence of privity of contract. This judgment was reversed by the Court of Appeal. The plaintiffs appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

Alliance Assurance Company Limited *et al.*
(*Demandereses*), *Appelantes*;

et

Dominion Electric Protection Company Limited
(*Défenderesse*), *Intimée*.

1969: les 13 et 14 mai; 1969: le 7 octobre.

Présents: Les Juges Fauteux, Abbott, Ritchie, Spence et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE,
PROVINCE DE QUÉBEC

Faute—Responsabilité—Gicleurs automatiques—Service de surveillance—Gicleur déclenché par incendie—Retard à alerter les pompiers—Obligation contractuelle—Obligation légale—Code Civil, art. 1053.

Les demandereses sont les assureurs de la compagnie S qui occupait à titre de locataire un immeuble appartenant à l'épouse de son président. Le bâtiment était muni de gicleurs automatiques. Par contrat avec la propriétaire, la défenderesse s'était engagée à fournir un service de surveillance de ces gicleurs et S avait pris à sa charge le coût de ce service. Avant la fermeture de l'établissement pour deux semaines de vacances, un préposé du service des incendies a demandé au gérant local de la défenderesse qu'on apporte une attention particulière à tout appel venant de ces lieux. Dans la nuit qui suit, un incendie se déclare et un gicleur se déclenche et l'éteint. Mais il s'écoule une heure avant que les préposés de la défenderesse alertent les pompiers auxquels seuls il appartient d'arrêter l'écoulement de l'eau. Les préposés n'ont pas été prévenus qu'il y avait lieu d'apporter une attention spéciale aux bâtiments et sont venus d'abord à l'immeuble voisin dont un signal avait été reçu en même temps. En vertu de leurs contrats avec S, les demandereses sont tenues de l'indemniser des dégâts. Elles obtiennent la subrogation et intentent une poursuite conjointe contre l'intimée. Celle-ci plaide absence de faute et de lien de droit. Le juge de première instance a statué que la défenderesse avait commis une faute en ne prenant pas immédiatement sur réception des signaux les dispositions nécessaires à une vérification immédiate de la situation et en ne prévenant pas sans délai le service des incendies. Il a considéré que cette faute engageait la responsabilité de la défenderesse envers S malgré l'absence de lien contractuel. La Cour d'appel a infirmé ce jugement. Les demandereses en ont appelé à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

The Court of Appeal was right in holding that the defendant did not have a legal obligation to perform the act it is blamed for not doing, namely to call the firemen promptly on reception of the signals. The defendant is not a public service charged with the duty of watching over a whole district generally; it is a private enterprise which assumes the obligation of surveillance through an electrical system only towards those who subscribe to its service. It is true that the existence of contractual relations does not exclude the possibility of a delictual or quasi-delictual obligation arising out of the same fact. However, a fault is the first of the elements required to give rise to such responsibility.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, province of Quebec¹, reversing a judgment of Brossard J. Appeal dismissed.

L. P. de Grandpré, Q.C., and Francis Fox, for the plaintiffs, appellants.

Gustave Monette, Jr., for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—The appellants are the insurers of Sportland Shoe Company Limited which occupied, as tenant, a building in Montreal belonging to Mrs. Fischler, the wife of its President. As protection against fire, the building was equipped with automatic sprinklers. Under contract with the owner, the respondent had undertaken to provide supervisory service for these sprinklers and, under its lease, Sportland Shoe was to pay the cost of this service. The latter had also signed directly with the respondent another contract under which a burglar alarm service was supplied.

On Friday, July 5, 1957, after noon, an officer of the City of Montreal fire department, informed of the imminent closing of the establishment for two weeks holidays, went there with an investigator from an underwriters association and, together with a representative of Sportland Shoe, inspected the premises. This precaution was justified by the fact that the previous year, at the

La Cour d'appel a raison de dire que la défenderesse n'avait pas par la loi l'obligation de faire ce qu'on lui reproche d'avoir omis, c'est-à-dire prévenir avec diligence les pompiers dès la réception des signaux. La défenderesse n'est pas un service public chargé de surveiller généralement tout un secteur, elle est une entreprise privée qui ne contracte l'obligation de surveillance par le truchement d'une installation électrique qu'à l'égard de celui qui s'abonne à son service. Il est vrai que l'existence de relations contractuelles n'exclut aucunement la possibilité d'une obligation délictuelle ou quasi-délictuelle découlant du même fait. Cependant, le premier des éléments requis pour donner naissance à une telle responsabilité est évidemment une faute.

APPEL d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec¹, infirmant un jugement du Juge Brossard. Appel rejeté.

L. P. de Grandpré, c.r., et Francis Fox, pour les demandereses, appelantes.

Gustave Monette, fils, pour la défenderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Les appelantes sont les assureurs de Sportland Shoe Company Limited qui occupait à titre de locataire un immeuble à Montréal appartenant à Dame Fischler, l'épouse de son président. Pour la protection contre les risques d'incendie, le bâtiment était muni de gicleurs automatiques. Par contrat avec la propriétaire, l'intimée s'était engagée à fournir un service de surveillance de ces gicleurs et par son bail Sportland Shoe avait pris à sa charge le coût de ce service. Celle-ci avait, en outre, conclu directement avec l'intimée un autre contrat en vertu duquel cette dernière fournissait un service d'alarme pour le cas d'effraction.

Le vendredi 5 juillet 1957, après midi, un préposé du service des incendies de la ville de Montréal, informé de la fermeture imminente de l'établissement pour deux semaines de vacances, se rend sur les lieux avec un enquêteur d'une association d'assureurs et, avec un représentant de Sportland Shoe, fait la visite de l'établissement. Cette précaution est motivée par le fait que

¹ [1967] Que. Q.B. 767.

¹ [1967] B.R. 767.

same time, a fire of criminal origin had broken out and caused considerable damage. After the visit, the fire department officer telephoned respondent's local manager, reminding him of the events of the previous year and asking that special attention be given to any call coming from these premises. The following night, a fire broke out and one sprinkler head was activated. The fire was put out, but an hour passed before the respondent's agents gave the alarm to the firemen who are the only persons authorized to shut off the water. Having received simultaneous signals from the building occupied by Sportland Shoe and from an adjoining building, the respondent's agent allegedly thought that a sudden rise of pressure only was involved not the release of a sprinkler head. Instead of alerting the firemen immediately, he waited to have men available. These men were not told to pay special attention to Sportland Shoe. Therefore, they went first to the other building and found nothing unusual. It is only later, nearly an hour after the signals were received, that they finally found out what had happened and called the firemen.

Under their contracts with Sportland Shoe, the appellants were forced to indemnify it for damages amounting to nearly \$50,000. They obtained subrogation and sued the respondent jointly. The latter pleaded absence of fault and of privity.

In the Superior Court, Brossard J. ruled that the respondent had committed a fault by not taking, immediately upon receipt of the signals, the necessary steps to check the situation immediately and, if these could not be taken at once, by failing to notify the fire department without delay. He considered that this fault made respondent liable towards Sportland Shoe despite the absence of privity of contract and he estimated the damages therefrom at half the total damage, namely at \$22,484.70.

The Court of Appeal¹ reversed this judgment. The essential reasons for the decision rendered

l'année précédente, à la même époque, un incendie d'origine criminelle s'était déclaré et avait causé des dommages considérables. La visite terminée, le préposé du service des incendies fait un appel téléphonique au gérant local de l'intimée, lui rappelle les événements de l'année précédente et demande qu'on apporte une attention particulière à tout appel venant de ces lieux. Dans la nuit qui suit, un incendie se déclare, un gicleur se déclenche et l'éteint mais il s'écoule une heure avant que les préposés de l'intimée alertent les prompiers auxquels seuls il appartient d'arrêter l'écoulement de l'eau. Ayant reçu simultanément des signaux venant du bâtiment occupé par Sportland Shoe et d'un immeuble voisin, le préposé de l'intimée aurait cru qu'il s'agissait seulement d'une hausse subite de pression et non d'un déclenchement de gicleur. Au lieu d'alerter immédiatement les pompiers, il attend d'avoir des hommes disponibles. Ces derniers ne sont pas prévenus qu'il y a lieu de porter une attention spéciale à la Sportland Shoe. Ils s'en vont donc d'abord à l'immeuble voisin et n'y trouvent rien d'anormal. Ce n'est qu'ensuite, près d'une heure après la réception des signaux, qu'ils constatent enfin ce qui s'est produit et préviennent les pompiers.

En vertu de leurs contrats avec Sportland Shoe les appelantes sont tenues de l'indemniser des dégâts qui s'élèvent à près de \$50,000. Elles obtiennent la subrogation et intentent une poursuite conjointe contre l'intimée. Celle-ci plaide absence de faute et de lien de droit.

En Cour supérieure, le juge Brossard a statué que l'intimée avait commis une faute en ne prenant pas immédiatement sur réception des signaux les dispositions nécessaires à une vérification immédiate de la situation et, faute de ne pouvoir les prendre immédiatement, en ne prévenant pas sans délai le service des incendies. Il a considéré que cette faute engageait la responsabilité de l'intimée envers Sportland Shoe malgré l'absence de lien contractuel et il a estimé les dommages en découlant à la moitié du préjudice total, soit à \$22,484.70.

La Cour d'appel¹ a infirmé ce jugement. Les motifs essentiels de l'arrêt prononcé par le juge

¹ [1967] Que. Q.B. 767.

¹ [1967] B.R. 767.

by the Chief Justice of the Province and upon which his four brothers were in agreement were as follows:

[TRANSLATION] It seems clear to me that the learned trial Judge was right in disregarding the contract between Dominion Electric and Mrs. Fischler. Sportland was not a party to this contract and neither it nor its transferees could invoke it.

It seems clear to me also that an omission may constitute a fault, but only when there is an obligation to act, that is, to perform, either acts prescribed by the law, or acts that must be considered obligatory in view of necessary human relations (Carpentier et du Saint, Répertoire général, tome XXXII, vis Responsabilité civile, n° 343, p. 883).

In the case at bar, the delay was due in the first place to a faulty interpretation of the signal received and then to the fact that Dominion Electric's employees first checked the building next to the one occupied by Sportland Shoe. Did Dominion Electric have the civil obligation towards Sportland Shoe of calling the firemen as soon as the signal was received and to check first the premises of Sportland Shoe? It seems to me that this obligation is imposed neither by law, nor by necessary human relations. It seems to me that a citizen who knows, by some means, that a sprinkler system has been activated in two buildings is under no civil obligation to call the firemen and to go and check one building instead of the other. If Dominion Electric had this civil obligation, it could only be by virtue of the promise made by its manager Neely, during his conversation with Captain Rowe on July 5, 1957. But then, we are out of the field of offenses or quasi-offenses. It is an obligation that Dominion Electric would have assumed through its manager. But the learned trial Judge found that this conversation did not constitute a contract and I think he is right. To his reasons, I will add the following: the evidence shows without contradiction that Neely did not have the authority to bind Dominion Electric by contract.

My conclusion is that Dominion Electric did not commit any fault towards Sportland Shoe because it had no obligation to perform the act it is blamed for not doing. The facts of the case at bar are not unlike those which led to our judgment in *Banque de Montréal v. Boston Insurance Company* (1963, Q.B. 487) affirmed by the Supreme Court of Canada (1964, S.C.R. v).

en chef de la Province et sur lesquels ses quatre collègues ont été d'accord sont comme suit:

Il me paraît clair que le premier juge a raison d'écarter le contrat passé entre Dominion Electric et madame Fischler. Sportland n'est pas partie à ce contrat et ni elle ni ses cessionnaires ne peuvent l'invoquer.

Il me paraît clair aussi que l'omission peut constituer une faute, mais seulement lorsqu'il y a obligation d'agir, «de faire, soit des actes prescrits par la loi, soit des actes que les rapports nécessaires des hommes doivent faire considérer comme obligatoires» (Carpentier et du Saint, Répertoire général, tome XXXII, vis Responsabilité civile, n° 343, p. 883).

Dans le cas présent, le retard est dû d'abord à une mauvaise interprétation du signal reçu et ensuite au fait que les employés de Dominion Electric ont vérifié d'abord l'immeuble voisin de celui de Sportland Shoe. Dominion Electric avait-elle envers Sportland Shoe l'obligation civile d'alerter les pompiers dès la réception du signal et de vérifier d'abord l'établissement de Sportland Shoe? Il me semble que cette obligation ne lui est imposée ni par la loi, ni par «les rapports nécessaires des hommes». Il me semble qu'un citoyen qui a connaissance, par un moyen quelconque, qu'un système de gicleurs automatiques se déclenche dans deux immeubles n'est pas civilement tenu d'alerter les pompiers et d'aller vérifier un immeuble plutôt que l'autre. Si Dominion Electric avait cette obligation civile, ce ne peut être qu'en vertu de l'engagement contracté par son directeur Neely lors de sa conversation avec le capitaine Rowe le 5 juillet 1957. Mais alors, nous sommes sortis du domaine délictuel ou quasi-délictuel. C'est une obligation que Dominion Electric aurait assumée par son directeur. Or, le premier juge prononce que cette conversation ne constitue pas un contrat. Je crois qu'il a raison. Aux motifs qu'il donne j'ajouterai celui que la preuve démontre sans contradiction que Neely n'avait pas le pouvoir de lier Dominion Electric par contrat.

Je conclus que Dominion Electric n'a commis aucune faute envers Sportland Shoe parce qu'elle n'avait aucune obligation d'accomplir l'acte qu'on lui reproche d'avoir omis.

Les faits de la présente cause se rapprochent de ceux qui donnèrent lieu à notre arrêt *Banque de Montréal v. Boston Insurance Company* (1963, B.R. 487) confirmé par la Cour suprême du Canada (1964, R.C.S. v).

I must say at first that it does not seem quite certain to me that Sportland Shoe and its transferees cannot invoke the contract between Mrs. Fischler and the respondent. However, it is not necessary to decide if Sportland Shoe actually did make itself responsible for the contract without getting this benefit because, even if it could take advantage of it, the following clause would bar the claim:

5. It is agreed by and between the parties hereto that Dominion Company is not an insurer, and that the rates hereinafter named are based solely on the probable value of the service in the operation of the system described, and in case of failure to perform such service and a resulting loss its liability hereunder shall be limited to and fixed at the sum of fifty dollars (\$50.00) as liquidated damages.

I fail to see how in proceedings based on the contract we could avoid giving effect to this stipulation of nominal damages just as, in general, we must give effect to a stipulation of exemption from liability: *Glengoil Steamship Co. v. Pilkington*². There is no question here of gross negligence as in the case of *Canada Steamship Lines Ltd. v. The King*³. It is equally clear that the telephone conversation did not create a separate agreement exempt from the conditions of the contract with Mrs. Fischler.

The only question therefore is whether the Court of Appeal was right in excluding the quasi-delictual liability on which the trial Judge based his decision. In his judgment, the latter said:

[TRANSLATION] Towards Mrs. Fischler, on the one hand, and Sportland Shoe, on the other, the defendant and its agents were in the same situation as the driver of an automobile towards his employer with whom he has contractual obligations, on the one hand, and third parties, motorists or pedestrians, on the other hand, to whom he has an obligation of care.

With deference to the learned Judge, the comparison is inaccurate, I must say. The obligation of the driver of an automobile towards third parties, or more accurately the duty of care

Je dois dire d'abord qu'il ne me paraît pas tout à fait certain que Sportland Shoe et ses cessionnaires ne peuvent pas invoquer le contrat entre Madame Fischler et l'intimée. Il n'est pas nécessaire cependant de rechercher si vraiment Sportland Shoe a pris la charge du contrat sans être bénéficiaire car, même si elle pouvait s'en prévaloir, la clause suivante ferait obstacle à la réclamation:

[TRADUCTION] 5. Il est convenu entre les parties que Dominion Company n'est pas un assureur, que le tarif ci-après stipulé est établi uniquement d'après la valeur probable du service pour le bon fonctionnement de l'installation décrite et qu'advenant l'omission de fournir le service et une perte en résultant, la responsabilité sera limitée à la somme de cinquante dollars (\$50), montant auquel elle est fixée à titre de dommages liquidés.

Je ne vois pas comment sur une poursuite fondée sur le contrat nous pourrions ne pas donner effet à cette stipulation d'un montant nominal de dommages tout comme il faut en principe donner effet à une stipulation de non-responsabilité: *Glengoil Steamship Co. c. Pilkington*². Il n'est pas question qu'il y ait ici faute lourde comme dans l'affaire *Canada Steamship Lines Ltd. v. The King*³. Il est également clair que la conversation téléphonique n'a pas donné naissance à une convention distincte affranchie des conditions du contrat avec Madame Fischler.

Il faut donc, par conséquent, rechercher uniquement si la Cour d'appel a à bon droit écarté la responsabilité quasi-délictuelle sur laquelle le juge de première instance avait basé sa décision. Dans son jugement, ce dernier dit:

Par rapport à Madame Fischler, d'une part, et à la Sportland Shoe, d'autre part, la défenderesse et ses préposés étaient dans une situation identique à celle d'un conducteur d'automobile par rapport, d'une part, à son employeur envers lequel il a des obligations contractuelles et, d'autre part, envers les tiers, automobilistes ou piétons, envers lesquels il a une obligation de prudence.

Avec déférence pour le savant juge, il me faut dire que la comparaison est inexacte. L'obligation du conducteur d'automobile envers les tiers, ou plus exactement le devoir de prudence

² (1897), 28 S.C.R. 146.

³ [1952] A.C. 192, 1 All E.R. 305, 2 D.L.R. 786, 5 W.W.R. (N.S.) 609.

² (1897), 28 R.C.S. 146.

³ [1952] A.C. 192, 1 All E.R. 305, 2 D.L.R. 786, 5 W.W.R. (N.S.) 609.

lying upon him, is unmistakably established by law. Here, on the contrary, it appears to me that the Court of Appeal is right in holding that the respondent did not have a legal obligation to perform the act it is blamed for not doing, namely to call the firemen promptly on reception of the signals coming from the premises of Sportland Shoe. The respondent is not a public service charged with the duty of watching over a whole district generally, it is a private enterprise which assumes the obligation of surveillance of an establishment through an electrical system only towards those who subscribe to its service. The duty it is blamed for not performing and by reason of which it is alleged to have committed a fault involving liability is not one which falls on everybody; on the contrary, it is solely a contractual obligation.

It is true that the existence of contractual relations does in no way exclude the possibility of a delictual or quasi-delictual obligation arising out of the same fact. However, it is necessary for this that all the elements required to give rise to such responsibility should be found. Obviously, a fault is the first of these elements. For a fault to exist, it is essential, as appears from the wording of art. 1053 C.C., that there be either a positive damaging and non-justifiable act or the omission to perform a duty towards the injured party.

At the hearing, as in a prolix factum, a great many cases and authors were quoted to demonstrate that a duty a breach of which is a fault may exist without an explicit legal provision proclaiming its existence. This is not doubtful but does not mean that we should consider as such a duty an obligation that does not arise from the law but solely from a contract with a third party.

As the Court of Appeal rightly pointed out, such a concept of civil responsibility might result in creating in favor of third parties, who are strangers to the contract, obligations more onerous than those enuring therefrom to the contracting party. This would happen whenever an exclusion or limitation of liability is stipulated.

dence qui lui incombe, est établie de façon incontestable par la loi. Ici, au contraire, il me paraît que la Cour d'Appel a raison de dire que l'intimée n'avait pas par la loi l'obligation de faire ce qu'on lui reproche d'avoir omis, c'est-à-dire prévenir avec diligence les pompiers dès la réception de signaux provenant de l'établissement de Sportland Shoe. L'intimée n'est pas un service public chargé de surveiller généralement tout un secteur, elle est une entreprise privée qui ne contracte l'obligation de surveillance d'un établissement par le truchement d'une installation électrique qu'à l'égard de celui qui s'abonne à son service. Le devoir qu'on lui reproche d'avoir omis de remplir et en raison duquel on prétend qu'elle a commis une faute génératrice de responsabilité n'est pas de ceux qui incombent à tous, c'est au contraire uniquement une obligation contractuelle dont elle est chargée.

Il est vrai que l'existence de relations contractuelles n'exclut aucunement la possibilité d'une obligation délictuelle ou quasi-délictuelle découlant du même fait. Encore faut-il pour que cela soit possible que se rencontrent tous les éléments requis pour donner naissance à cette dernière responsabilité. Le premier de ces éléments est évidemment une faute. Pour qu'il y ait faute, il est essentiel comme cela découle du texte de l'art. 1053 C.C., qu'il y ait soit un fait positif dommageable et non justifiable, soit l'omission d'accomplir un devoir envers la partie lésée.

A l'audition, comme dans un factum prolix, on nous a cité beaucoup de jurisprudence et de doctrine pour démontrer qu'un devoir dont la violation constitue une faute peut fort bien exister sans qu'un texte formel en proclame l'existence. Cela n'est pas douteux mais ne signifie aucunement qu'il y a lieu de considérer comme un tel devoir une obligation qui ne découle pas de la loi mais uniquement d'un contrat avec un tiers.

Comme la Cour d'appel l'a fait à bon droit observer, cette dernière conception de la responsabilité civile signifierait qu'envers les tiers qui ne sont pas parties au contrat, celui-ci pourrait imposer des obligations plus lourdes que celles qui en découlent en faveur du contractant. Il en serait ainsi chaque fois qu'on y trouve une exclusion ou une limitation de responsabilité.

Many cases were cited respecting the responsibility of the manufacturer of a dangerous product towards persons who did not contract with him. In such cases, the source of the responsibility is the breach on the duty lying upon the manufacturer not to put such things on the market and this duty is independent of his contractual obligation, as vendor: *Ross v. Dunstall*⁴. The same observation applies to the owner of a leased building towards persons admitted to the premises by the lessee. The responsibility for damages resulting from a defective condition rests with him as owner and exists independently of his contractual obligations as lessor. Examples could be multiplied and in every case where quasi-delictual responsibility has been held to exist, it will be found that its basis is the existence of a duty other than one deriving solely from a contractual obligation.

The appeal must be dismissed with costs. This dismissal is adjudged on the merits because, at the start of the hearing, leave to appeal was granted without costs to the appellants; their appeal as of right was ill-founded because the amount in controversy is to be considered separately for each, however respondent on his part had failed to move to quash for that reason.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the plaintiffs, appellants: Tansey, de Grandpré, Bergeron, Monet, Lavery & O'Donnell, Montreal.

Solicitors for the defendant, respondent: Monette, Fillion, Clerk, Michaud, Barakett & Lévesque, Montreal.

On nous a cité de nombreux arrêts touchant la responsabilité du manufacturier d'une chose dangereuse envers des personnes qui n'ont pas contracté avec lui. En pareil cas, la source de la responsabilité est le manquement au devoir que l'on reconnaît au manufacturier de ne pas mettre de telles choses sur le marché et ce devoir est indépendant de son obligation contractuelle de vendeur: *Ross c. Dunstall*⁴. Il en va de même pour le propriétaire d'un immeuble loué envers les personnes que le locataire y reçoit. La responsabilité du dommage découlant d'un état défectueux lui incombe comme propriétaire de la chose et elle existe indépendamment de ses obligations contractuelles de bailleur. On pourrait multiplier les exemples et dans tous les cas où la responsabilité quasi-délictuelle a été retenue l'on constaterait que le fondement en est l'existence d'un devoir autre que celui qui découle uniquement d'une obligation contractuelle.

L'appel doit être rejeté avec dépens. Ce rejet est prononcé sur le fond car, au début de l'audition la permission d'appeler a été accordée sans frais aux appelantes; leur pourvoi de plein droit était irrecevable vu que le montant en litige doit être considéré séparément pour chacune mais l'intimée de son côté avait omis d'en demander le rejet pour ce motif.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs des demandereses, appelantes: Tansey, de Grandpré, Bergeron, Monet, Lavery & O'Donnell, Montréal.

Procureurs de la défenderesse, intimée: Monette, Fillion, Clerk, Michaud, Barakett & Lévesque, Montréal.

⁴ (1921), 62 S.C.R. 393, 63 D.L.R. 63.

⁴ (1921), 62 R.C.S. 393, 63 D.L.R. 63.