

Trans-Canada Shoe Ltd. and Romeo Lahaie
(*Defendants*) *Appellants*;

and

The Travelers Indemnity Company
(*Plaintiff*) *Respondent*.

1974: March 19; 1975: March 26.

Present: Judson, Ritchie, Pigeon, Dickson and Beetz JJ.

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

*Fault—Fire in rented store—Cause not determined—
Human factor admitted by lower courts—Evidence justifying
liability of tenant but not of manager.*

Appellant Trans-Canada Shoe Ltd. was the tenant of a store that was damaged by a fire. The cause of the fire was not established. Only the human factor was admitted, and solely on the basis of presumed but unspecified fault the lower courts attributed liability to Trans-Canada Shoe Ltd. and its manager, Roméo Lahaie, who were ordered to indemnify respondent for the compensation which it had to pay for damage caused to another tenant by this fire. Hence the appeal to this Court.

Held (Ritchie and Dickson JJ. *dissenting*): The appeal should be allowed only with respect to Roméo Lahaie.

Per Judson, Pigeon and Beetz JJ.: The evidence produced did not support a finding of presumed fault by the manager. It is not enough to show that he was the last to be on the premises and that the fire occurred a short time after his departure. It was correctly pointed out that the fire started at the back of the store, to which the public had no access. However, there were other employees who left the premises only a short time before the manager. The emphasis placed on the fact that the latter was a heavy smoker implies that he might very well have thrown a smouldering cigarette butt into combustible material. Yet why was it necessarily Lahaie who committed this error, and not one of the other employees?

As for Trans-Canada Shoe Ltd., all that remained was simply the evidence contained in the plans, according to which the installation was to comply with all safety requirements, and the opinion of the expert witness that the equipment installed was "fool-proof". Such evidence is not sufficient to support a conclusion that the tenant is responsible for a fire occurring in the leased

Trans-Canada Shoe Ltée et Roméo Lahaie
(*Défendeurs*) *Appelants*;

et

The Travelers Indemnity Company
(*Demanderesse*) *Intimée*.

1974: le 19 mars; 1975: le 26 mars.

Présents: Les juges Judson, Ritchie, Pigeon, Dickson et Beetz.

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

Faute—Incendie dans magasin loué—Cause non établie—Facteur humain retenu par cours inférieures—Preuve justifiant responsabilité du locataire mais non du gérant.

L'appelante, Trans-Canada Shoe Ltée était locataire d'un magasin endommagé par un incendie. La cause de cet incendie n'a pas été établie. Seul le facteur humain a été retenu et c'est uniquement sur une faute présumée mais non précisée que les cours inférieures ont conclu à la responsabilité de Trans-Canada Shoe Ltée et de son gérant, Roméo Lahaie qui ont été condamnés à indemniser l'intimée pour les indemnités qu'elle a dû déboursier relativement aux dommages causés à un autre locataire par cet incendie. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt (les juges Ritchie et Dickson, *dissidents*): Le pourvoi doit être accueilli quant à Roméo Lahaie seulement.

Les juges Judson, Pigeon et Beetz: La preuve faite ne permet pas de conclure à une faute présumée du gérant. Il ne peut pas suffire de démontrer qu'il a été le dernier sur les lieux et que l'incendie est survenu peu de temps après son départ. On dit bien que le foyer de l'incendie était dans l'arrière-boutique où le public n'avait pas accès mais il y avait d'autres employés qui ont quitté les lieux peu de temps avant le gérant. En faisant état de ce que ce dernier était un gros fumeur, on insinue qu'il aurait pu jeter un mégot de cigarette mal éteint au milieu de matières combustibles. Pourquoi serait-ce nécessairement lui qui aurait commis cette erreur et non pas l'un des autres employés?

Quant à Trans-Canada Shoe Ltée, on est resté avec la preuve constituée par les plans d'après lesquels l'installation électrique devait présenter toutes les garanties de sécurité et l'opinion d'un expert à l'effet que les appareils installés étaient «fool-proof». Une telle preuve n'est pas suffisante pour permettre de conclure à la responsabilité du locataire pour un incendie survenu dans les

premises, when the presumption of art. 1629 C.C. is inapplicable. It cannot be concluded that the lower courts made a manifest error as in the case of the manager.

Per Ritchie and Dickson JJ. (dissenting): The courts below concurred in finding against Lahaie, and against his employer vicariously. No palpable or manifest error has been shown or is evident, to warrant intervention by this Court. However, if there were grounds for relieving Lahaie of liability, it would also be necessary to relieve his employer, for in the absence of vicarious liability for the actions of Lahaie there would be in the record little cause to hold the company liable.

[*Cummer-Yonge Investments Limited v. Agnew-Surpass Shoe Stores Limited*, [1972] 2 O.R. 341, and *Landels v. Christie*, [1923] S.C.R. 39, referred to.]

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, province of Quebec, affirming a judgment of the Superior Court. Appeal allowed with respect to Roméo Lahaie only, Ritchie and Dickson JJ. dissenting.

F. Mercier, Q.C. for the defendants, appellants.

Guy Pépin and *R. L. Gouin* for the plaintiff, respondent.

The judgment of Judson, Pigeon and Beetz JJ. was delivered by

PIGEON J.—The Court of Appeal has affirmed, Owen J.A. dissenting, the judgment of the Superior Court condemning the appellants to indemnify the respondent for the consequences of a fire that occurred on July 25, 1964.

Trans-Canada Shoe Ltd. was the tenant of a store in the Trois-Rivières Ouest shopping centre, and Roméo Lahaie was the manager of this store. Respondent is the insurer of another tenant and is claiming by subrogation to the rights of the latter. The outcome of a number of similar claims depends on the final disposition of the case at bar. As the action was not instituted by the lessor or his assigns, it is conceded that the presumption of art. 1629 C.C. is not applicable. The only point at issue is whether the facts proven in the instant case were sufficient to support the presumption of fault drawn from them by the Quebec Courts. The

lieux loués lorsque la présomption de l'art. 1629 du *Code civil* ne joue pas. Cependant on ne peut pas dire que les cours inférieures ont commis une erreur manifeste comme dans le cas du gérant.

Les juges Ritchie et Dickson, dissidents: Les cours d'instance inférieure ont conclu de façon concordante contre Lahaie et contre son employeur en sa qualité de patron. Aucune erreur palpable ou manifeste n'a été prouvée ou n'est évidente de façon à justifier une intervention de cette Cour. Cependant, s'il y avait lieu d'exonérer Lahaie de toute responsabilité, il faudrait également exonérer son employeur car en l'absence de responsabilité du fait des actes de Lahaie, il n'y aurait rien au dossier qui permettrait de retenir la responsabilité de la compagnie.

[Arrêts mentionnés: *Cummer-Yonge Investments Limited v. Agnew-Surpass Shoe Stores Limited*, [1972] 2 O.R. 341; *Landels c. Christie*, [1923] R.C.S. 39.]

APPEL d'un jugement de la Cour du Banc de la Reine, province de Québec, confirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi accueilli quant à Roméo Lahaie seulement, les juges Ritchie et Dickson étant dissidents.

F. Mercier, c.r., pour les défendeurs, appelants.

Guy Pépin et *R. L. Gouin*, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement des juges Judson, Pigeon et Beetz a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Avec la dissidence de M. le juge Owen, l'arrêt de la Cour d'appel a confirmé le jugement de la Cour supérieure condamnant les appelants à indemniser l'intimée des conséquences d'un incendie survenu le 25 juillet 1964.

Trans-Canada Shoe Ltée était locataire d'un magasin au Centre d'achats de Trois-Rivières Ouest et Roméo Lahaie était le gérant de ce magasin. L'intimée est l'assureur d'un autre locataire et elle réclame par subrogation aux droits de celui-ci. Le sort de plusieurs autres réclamations semblables dépend de la décision finale sur celle-ci. L'action n'étant pas intentée par le locateur ou ses ayants droit, il est bien reconnu que la présomption de l'art. 1629 C.c. n'est pas applicable. La seule question en litige est de savoir si les faits prouvés en la présente cause étaient suffisants pour justifier la présomption de faute que les tribunaux du

cause of the fire was not established, and liability was attributed to Trans-Canada Shoe Ltd. and its manager solely on the basis of a presumed fault, without any precise indication of the nature of this fault.

The trial judge summarized the relevant facts and arrived at his conclusion on liability as follows:

[TRANSLATION] The relevant facts submitted in evidence may be summarized as follows:

(a) the fire originated in No. 28, the premises occupied by the principal defendant; the call to the Fire Department of the Town of Trois-Rivières Ouest was received at about 6:15 p.m. on July 25, 1964, a Saturday;

(b) the premises occupied by the principal defendant had been built three years before; the concrete block walls had a plaster surface; the floor was concrete and the ceiling, attached to a metal structure, was covered with tiles; hot water heating was provided and the boiler was located 400 feet away from the premises of the principal defendant; type BX electric wiring was enclosed in a metal covering, with rigid steel piping in addition; the electric switches met specifications as to their number and capacity; after construction the electrical installation was approved by the Inspection Service of the Department of Labour;

(c) according to plaintiff's expert witness, Guy Perreault, a consulting engineer, who for four or five years has specialized in the investigation of the causes of fires, all so-called "independent" factors must be ruled out as explanations of the disaster that occurred; independent factors involve the construction itself, and the electrical, plumbing, heating and air conditioning fixtures; these fixtures, which were adequate and were three years old, had not had enough wear and tear to have deteriorated, and had not been found defective since the first occupation of the building; nor, according to Perreault, can the cause of the fire be attributed to spontaneous combustion, since there were in defendant's establishment no volatile substances which could have produced spontaneous combustion, taking into account all the necessary ingredients for such a reaction; in conclusion, the expert witness could see no other explanation of the cause of the fire but the human element; and the expert testimony produced by plaintiff was not contradicted by the principal defendants;

Québec en ont tirée. La cause de l'incendie n'a pas été établie et c'est uniquement sur une faute présumée que l'on a conclu à la responsabilité de Trans-Canada Shoe Ltée et de son gérant, sans que l'on n'ait d'aucune manière précisé en quoi consiste cette faute.

Voici comment le premier juge résume les faits pertinents et formule sa conclusion à la responsabilité.

Les faits pertinents soumis en preuve peuvent se résumer comme suit:

a) L'incendie a originé dans le local 28, soit celui occupé par la défenderesse principale; l'appel au Service des Incendies de la Ville de Trois-Rivières Ouest a été reçu vers 6.15 heures de l'après-midi, le 25 juillet 1964, un samedi;

b) Le local occupé par la défenderesse principale était construit depuis trois ans; les murs en blocs de béton avaient une surface de plâtre; le plancher était en béton, et le plafond, relié à une structure de métal, était recouvert de tuiles; le chauffage était à l'eau chaude et la bouilloire se trouvait à 400 pieds du local de la défenderesse principale; les fils électriques du type BX, étaient recouverts d'une gaine métallique, avec en plus des conduits rigides en acier; les disjoncteurs électriques rencontraient les exigences, quant à leur nombre et à leur capacité; après la construction, l'installation électrique fut approuvée par le Service d'Inspection du Ministère du Travail;

c) Suivant l'expert de la demanderesse, Guy Perreault, ingénieur conseil, qui depuis 4 ou 5 ans, se spécialise dans la recherche des causes d'incendie, les facteurs dits «autonomes» doivent être éliminés pour expliquer le sinistre dont il s'agit; les facteurs autonomes se rattachent à la construction elle-même, ainsi qu'aux installations d'électricité, de plomberie et de chauffage et de climatisation; ces installations, qui étaient adéquates et dataient de trois ans, n'avaient pas assez d'usure pour être détériorées et, depuis le début de l'occupation de l'immeuble, elles ne s'étaient pas avérées défectueuses; d'après l'ingénieur Perreault, on ne peut retenir non plus, comme cause de l'incendie, le facteur de la combustion spontanée, puisqu'il n'y avait pas dans l'établissement de la défenderesse de matières volatiles, qui auraient pu être génératrices d'une combustion spontanée, compte tenu de tous les éléments voulus pour la produire; comme conclusion, l'expert ne voit que le facteur humain pour expliquer la cause de l'incendie; la preuve d'expertise offerte par la demanderesse n'a pas été contredite par les défendeurs principaux;

(d) défendant Roméo Lahaie, who was manager for the principal defendant on the day of the fire, was the last employee to leave the premises at about 5:40 p.m., or about twenty minutes before the usual closing time; he was a heavy smoker at the time; before leaving the store, he checked the ashtrays, locked the doors and turned out the lights; after leaving, he consumed two small bottles of beer; according to the testimony of Léo-Paul Désilets, a police officer of the Town of Trois-Rivières Ouest, he appeared to be inebriated when he returned to the premises shortly after 7 p.m.; however, the testimony of J. A. Mongrain, Léo-Paul Pépin and Réal Vincent was that Lahaie was merely in a state of extreme anxiety.

Taking into consideration all of the above stated facts, the Court really feels that the fire, which originated in defendant company's store, and which was reported to the Fire Department of the Town of Trois-Rivières Ouest at 6:15 p.m., that is about twenty minutes after defendant Lahaie allegedly left and closed up the premises, can only be attributed to the human element, namely to the negligence of Lahaie in failing to make certain *inter alia*, that cigarette butts that might have been scattered about the premises were fully extinguished; defendant Lahaie indeed admitted that he was a heavy smoker at the time, and said he had checked the ashtrays before leaving the premises; the latter statement of Lahaie is not sufficient to offset the weighty evidence of significant, specific and concurrent presumptions submitted by plaintiff.

After quoting this conclusion Owen J.A., dissenting in the Court of Appeal, stated:

In my opinion the Plaintiff (Travelers) did not discharge the burden of proving by indirect evidence that the fire was caused by negligent acts on the part of Lahaie. There is the uncontradicted evidence of Lahaie that before leaving the premises he checked the ashtrays and turned out all the lights. Against this we have the evidence of the expert Perreault to the effect that the fire was not caused by any defect in the building but by some human factor. There is also the fact that Lahaie was a heavy smoker and that he was the last one to leave the premises about thirty-five minutes before the fire was reported. However without any evidence that the fire was caused by smouldering cigarette butts it is a very long step from the finding that the fire was caused by some human factor to the inference that it was caused by the imprudence of Lahaie in not making sure before his departure that all cigarette butts were extinguished. In my opinion these facts did not give rise to

d) Le défendeur, Roméo Lahaie, qui était le gérant de la défenderesse principale la journée de l'incendie fut le dernier employé à quitter les lieux vers 5.40 heures de l'après-midi, soit une vingtaine de minutes avant l'heure normale de la fermeture; il était à l'époque un gros fumeur; avant son départ du local, il a vérifié les cendriers, verrouillé les portes et éteint des lumières; après son départ, il a consommé deux petites bouteilles de bière; revenu sur les lieux, peu après sept heures, il a semblé en état de boisson, d'après le témoignage de Léo-Paul Désilets, agent de police de la Ville de Trois-Rivières Ouest; cependant, suivant les témoignages de J. A. Mongrain, Léo-Paul Pépin et Réal Vincent, Lahaie était plutôt dans un état de grande surexcitation.

En tenant compte de l'ensemble des faits ci-dessus relatés, le Tribunal croit véritablement que l'incendie, qui a originé au local de la défenderesse, et qui a été signalé au Service des Incendies de la Ville de Trois-Rivières Ouest, à 6.15 p.m., soit environ une vingtaine de minutes après que le défendeur Lahaie eût quitté et fermé le local, ne peut être relié qu'à un facteur humain, soit à une négligence de Lahaie de ne pas s'être assuré, entre autres choses, que les mégots de cigarettes, qui pouvaient se trouver ici ou là dans le local, étaient bien éteints; pour sa part, le défendeur Lahaie a reconnu qu'il était un gros fumeur à l'époque, ajoutant qu'il avait vérifié les cendriers avant de quitter les lieux; cette dernière affirmation de Lahaie ne suffit pas pour infirmer la forte preuve de présomptions graves, précises et concordantes, soumise par la demanderesse.

Après avoir cité cette conclusion, M. le juge Owen, dissident en Cour d'appel, dit:

[TRADUCTION] A mon avis, la demanderesse (Travelers) ne s'est pas déchargée du fardeau de prouver, par preuve indirecte, que des négligences de Lahaie ont été à l'origine de l'incendie. Il y a, d'une part, le témoignage non contredit de Lahaie qui prétend avoir vérifié les cendriers et éteint les lumières avant de quitter les lieux. Il y a, d'autre part, le témoignage de l'expert Perreault qui a déclaré que seul un facteur humain peut expliquer l'incendie car celui-ci ne peut être relié à aucune défec-tuosité de l'édifice. Il y a également le fait que Lahaie était un gros fumeur et qu'il a été le dernier à quitter les lieux environ trente-cinq minutes avant que l'incendie ne soit signalé. Cependant, en l'absence de preuve que l'incendie a été causé par des mégots de cigarettes mal éteints, il y a une marge entre conclure qu'un facteur humain est à l'origine de l'incendie et déduire que cet incendie a été causé par l'imprudence de Lahaie qui ne se serait pas assuré, avant son départ, que tous les

presumptions, "graves, précises et concordantes" that the fire was caused by the negligence of Lahaie.

In my opinion Owen J.A. was perfectly correct in saying that the evidence produced did not support a finding of presumed fault by the store manager. It is not enough to show that the person allegedly responsible was the last to be on the premises, and that the fire occurred a short time after his departure. This would imply a definite assumption that a careful man does not fail to discover any cause of fire that may exist. It was correctly pointed out that the fire started at the back of the store, to which the public had no access. However, there were other employees who left the premises only a short time before the manager. The emphasis placed on the fact that the latter was a heavy smoker implies that he might very well have thrown a smouldering cigarette butt into combustible material, since the fire was clearly not caused by butts in the ashtrays. Yet why was it necessarily Lahaie who committed this error, and not one of the other employees? In answer to this question counsel for the respondent replied that it would make no difference as to the liability of Trans-Canada Shoe Ltd. That is true, but it does make a significant difference so far as Roméo Lahaie is concerned.

In a comparable case which also involved a shoe store Hartt J., of the Supreme Court of Ontario, finding insufficient evidence to establish the cause of the fire with reasonable certainty, held the tenant responsible but not the employees *Cummer-Yonge Investments Limited v. Agnew-Surpass Shoe Stores Limited*¹. This judgment was appealed² and taken to this Court, but not on the issue of responsibility.

So far as Trans-Canada Shoe Ltd. is concerned, the only material points in the evidence adduced against it may be summarized as follows.

¹ [1970] I.L.R. 1-380.

² [1972] 2 O.R. 341.

mégots de cigarettes étaient éteints. A mon avis, on ne peut tirer de ces faits des présomptions «graves, précises et concordantes» voulant que la négligence de Lahaie ait été à l'origine de l'incendie.

A mon avis, M. le juge Owen a parfaitement raison d'affirmer que la preuve faite ne permet pas de conclure à une faute présumée du gérant de l'établissement. Il ne peut pas suffire de démontrer que celui qu'on veut tenir responsable a été le dernier sur les lieux et que l'incendie est survenu peu de temps après son départ. Cela voudrait dire que l'on tient pour certain qu'un homme soigneux ne manque pas de déceler toute cause d'incendie qui peut exister. On dit bien que le foyer de l'incendie était dans l'arrière-boutique où le public n'avait pas accès. Cependant, il y avait d'autres employés qui n'ont quitté les lieux que peu de temps avant le gérant. En faisant état de ce que ce dernier était un gros fumeur, on insinue qu'il aurait fort bien pu jeter un mégot de cigarette mal éteint au milieu de matières combustibles, car ce ne sont évidemment pas des mégots dans les cendriers qui ont causé l'incendie. Alors, pourquoi serait-ce nécessairement Lahaie qui aurait commis cette erreur et non pas l'un des autres employés? En réponse à cette question, l'avocat de l'intimée a répondu que cela ne ferait aucune différence quant à la responsabilité de Trans-Canada Shoe Ltée. C'est exact, mais cela fait une différence bien importante quant à Roméo Lahaie.

Dans un cas analogue où il s'agissait également d'un magasin de chaussures, M. le juge Hartt, de la Cour suprême de l'Ontario, ne trouvant pas la preuve suffisante pour établir avec une certitude raisonnable la cause de l'incendie, a retenu la responsabilité du locataire mais non celle des employés (*Cummer-Yonge Investments Limited v. Agnew-Surpass Shoe Stores Limited*)¹. Il y a eu appel de ce jugement² et pourvoi à cette Cour mais le litige ne porte plus sur cette question de responsabilité.

Pour ce qui est de Trans-Canada Shoe Ltée, les seuls éléments importants de la preuve faite contre elle peuvent se résumer comme suit.

¹ [1970] I.L.R. 1-380.

² [1972] 2 O.R. 341.

After a vain attempt to subpoena the records of the Fire Commission, the building plans and specifications were produced. Then, an electrical inspector who visited the scene six days after the fire filed a report stating (and this is also the substance of his testimony):

[TRANSLATION] 1.—This installation requires almost complete overhaul.

2.—Finding:

Service connection of 200 amps. at 110/220 volts, normal. Distribution panel with breakers all normal at 15 amps. each.

3.—Ground connection normal.

4.—With regard to wiring and outlets, these were too badly damaged by the fire to make any findings and give an opinion on the origin of the fire.

Then, plaintiff called as a witness appellant Roméo Lahaie who said he had closed up the store when he left at 5:40 p.m., and who admitted being a heavy smoker. Next, the chief of the Fire Department was called, and he stated:

[TRANSLATION] When we got in to where we could see—I should point out that at the very beginning it was almost impossible due to the heavy smoke filled with soot—we were able to see that the fire—the main fire—was at the rear of the store.

Finally, counsel called an engineer who had never investigated the fire in question, and had seen nothing before the day of the trial. Basing himself only on the testimony and exhibits, he concluded:

[TRANSLATION] In the present circumstances, however, as I did not participate in anything subsequent, all I can tell you is that I eliminate all independent causes, thus leaving only human causes; but I can go no further than this.

The only argument advanced by counsel for the appellants at the hearing against the validity of the expert witness's conclusion was that the testimony of the electrical inspector did not really eliminate electricity as a possible "independent cause" of the fire. The inspector was unable to examine most of the electrical installation, namely the wiring and the equipment. Therefore, all that remained was

Après avoir vainement tenté de faire produire le dossier de la Commission des incendies, on a fait verser au dossier les plans et devis de la construction. Ensuite, un inspecteur électricien qui a visité les lieux six jours après l'incendie a déposé un rapport où l'on lit, ce qui est aussi la substance de son témoignage:

1.—Cette installation demande une réfection générale presque au complet.

2.—Constation: (*sic*)

Entrée de service de 200 ampères à 110/220 volts, normale. Panneau de distribution avec *breakers* tous normaux à 15 ampères chaque.

3.—Mise à terre (*ground*) normale.

4.—Pour ce qui regarde le filage et les sorties, c'est trop endommagé par l'incendie pour faire des constatations (*sic*) et émettre une opinion sur l'origine de l'incendie.

Après cela, la demanderesse a interrogé comme son témoin l'appellant Roméo Lahaie qui a affirmé avoir fermé le magasin en le quittant à 6 h. moins 20 et a admis être un gros fumeur. Ensuite, on a fait témoigner le chef du service des incendies qui a déclaré:

Lorsqu'on a pénétré pour pouvoir constater—il faut dire que, au tout début il était quasiment impossible par la fumée dense enduite de suie, on a pu constater que l'incendie, le foyer de l'incendie principal, se situait à l'arrière du magasin.

Enfin, on a fait comparaître un ingénieur qui n'a jamais fait d'expertise sur l'incendie dont il s'agit et n'avait rien vu avant le jour du procès. Sans autres renseignements que les témoignages et les pièces, il a conclu:

Mais dans les conditions présentes, n'ayant assisté à rien après, tout ce que je peux vous dire c'est que j'élimine les causes autonomes pour ne laisser que les causes humaines, mais je ne peux pas aller plus loin.

L'unique argument que l'avocat des appelants ait fait valoir à l'audition à l'encontre de la validité de la conclusion de l'expert, c'est que le témoignage de l'inspecteur électricien n'avait pas vraiment éliminé l'électricité comme «cause autonome» possible de l'incendie. En effet, cet inspecteur n'avait pas pu examiner la plus grande partie de l'installation électrique, c'est-à-dire les fils et les

simply the evidence contained in the plans, according to which the installation was to comply with all safety requirements, and the opinion of the expert witness that the equipment installed was "fool-proof". I am far from being persuaded that such evidence is sufficient to support a conclusion that the tenant is responsible for a fire occurring in the leased premises, when the presumption of art. 1629 C.C. is inapplicable. However, I am unable to conclude that a manifest error was made, whereas in respect of Roméo Lahaie I do consider such an error was made. The testimony of the expert witness, merely eliminating independent causes, was no basis for holding that Roméo Lahaie, rather than some other employee, was the "human cause". With respect to Trans-Canada Shoe Ltd., the position of the latter in this Court seems to me to be essentially the same as that of the tenant in *Landels v. Christie*³.

I therefore conclude that the appeal should be allowed only to the extent of dismissing the action against defendant Roméo Lahaie, with costs in the Superior Court only, since he was represented on appeal and in this Court by counsel for Trans-Canada Shoe Ltd.; but I would dismiss the appeal with costs against the latter.

The judgment of Ritchie and Dickson JJ. was delivered by

DICKSON J. (*dissenting*)—In these proceedings an insurance company seeks to recover from the owner of a shop in which a fire originated the amount paid by the company in satisfaction of claims for fire damage sustained by owners of adjoining shops. At trial the insurance company produced two expert witnesses who catalogued the possible causes of the fire and then proceeded to eliminate each, except human error. The company sought then to establish that the defendant Lahaie, manager of the shop on the day of the fire, was the person responsible for the error. The evidence showed that: (i) Lahaie was the last employee to leave the premises, at about 5:40 p.m., some thirty-five minutes before the fire was reported; (ii) Lahaie was a heavy smoker; (iii) he had two

appareils. On en est donc resté tout simplement avec la preuve constituée par les plans d'après lesquels cette installation devait présenter toutes les garanties de sécurité et l'opinion de l'expert à l'effet que les appareils installés étaient «fool-proof». Je suis bien loin d'être convaincu qu'une telle preuve suffise pour permettre de conclure à la responsabilité du locataire pour un incendie survenu dans les lieux loués lorsque la présomption de l'art. 1629 C.c. ne joue pas. Cependant, je ne crois pas pouvoir dire que l'on a commis une erreur manifeste alors que j'en vois une à l'égard de Roméo Lahaie. Le témoignage de l'expert ne faisant qu'éliminer les causes autonomes ne permettait aucunement de conclure que la «cause humaine» c'était lui plutôt qu'un autre employé. À l'égard de Trans-Canada Shoe Ltée, la situation en cette Cour me paraît essentiellement la même que celle du locataire dans *Landels c. Christie*³.

Je conclus donc qu'il y a lieu d'accueillir le pourvoi uniquement aux fins de rejeter l'action à l'égard du défendeur Roméo Lahaie, avec dépens en Cour supérieure seulement vu qu'en appel et en cette Cour il était représenté par les procureurs de Trans-Canada Shoe Ltée; pour le surplus, je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens contre cette dernière.

Le jugement des juges Ritchie et Dickson a été rendu par

LE JUGE DICKSON (*dissident*)—Par la présente poursuite, une compagnie d'assurances cherche à recouvrer du propriétaire d'un magasin où un incendie a pris naissance le montant qu'elle a déboursé en indemnités relativement aux dommages que cet incendie a causés aux propriétaires des magasins adjacents. Au procès, la compagnie d'assurances a cité deux experts qui ont énuméré les causes possibles de l'incendie, pour ensuite les éliminer une à une, ne retenant que l'erreur humaine. La compagnie a alors cherché à prouver que le défendeur Lahaie, le gérant du magasin la journée de l'incendie, avait commis cette erreur. La preuve a démontré que: (i) Lahaie a été le dernier employé à quitter les lieux vers 17 h 40, soit environ trente-cinq minutes avant que l'incen-

³ [1923] S.C.R. 39.

³ [1923] R.C.S. 39.

ashtrays on the counter and one on his desk at the rear of the premises; (iv) the fire would appear to have started at the rear of the premises in an area to which the public did not have access; in that area shoes were stored and cardboard cartons, wrapping paper and the like were collected for later disposal; (v) when Lahaie returned to the scene at about 7:00 p.m. he gave the impression, to at least one witness, of being inebriated and extremely anxious. The evidence in Lahaie's favour was (i) that he had checked the ashtrays before leaving the premises; his evidence is none too clear on this point and can be understood to mean merely that it was his custom to check ashtrays before turning off the lights and locking the doors; (ii) one of the experts, Perreault, had not visited the scene of the fire; his knowledge was based only upon building plans and discussions with other witnesses. The trial judge came to the conclusion, after considering all of the evidence, that Lahaie had been the cause of the fire and the Court of Appeal for the Province of Quebec, by a majority, affirmed. The dissenting member of the Court, Owen J.A., would have dismissed the action against Lahaie and against his employer.

The issues raised in this appeal concern findings of fact and inferences to be drawn from those findings. The courts below have concurred in finding against Lahaie, and against his employer vicariously, and in my opinion no palpable or manifest error has been shown or is evident, to warrant intervention by this Court. In *Sénésac v. The Central Vermont Railway Company*⁴, in an action against a railway company for damages for loss of property by fire alleged to have been occasioned by sparks from an engine or hot-box of a passing train, the Court held, p. 646:

The jurisprudence of the Privy Council and of this court has been not to disturb judgments appealed from upon

⁴ (1896), 26 S.C.R. 641.

die soit signalé; (ii) Lahaie était un gros fumeur; (iii) il avait deux cendriers sur le comptoir et un sur son bureau à l'arrière du magasin; (iv) il semblerait que l'incendie ait pris naissance à l'arrière du magasin dans un endroit où le public n'avait pas accès; on y entreposait les souliers et on y entassait également des boîtes en carton, du papier d'emballage et d'autres objets semblables avant de les mettre au rebut; (v) lorsque Lahaie est revenu sur les lieux vers 19 h 00, il semblait, selon un témoin, en état d'ébriété et surexcité. La preuve favorable à Lahaie est la suivante: (i) sa vérification des cendriers avant de quitter les lieux; son témoignage sous ce rapport n'est pas clair et permet simplement de déduire qu'il avait l'habitude de vérifier les cendriers avant d'éteindre les lumières et de verrouiller les portes; (ii) Perreault, un des experts, n'avait pas visité les lieux de l'incendie; son expertise se fondait uniquement sur les plans de la construction et sur ses discussions avec d'autres témoins. Après avoir examiné toute la preuve, le juge du procès a conclu que Lahaie avait causé l'incendie. La Cour d'appel de la province de Québec a majoritairement confirmé cette conclusion. Le juge dissident en Cour d'appel, le juge Owen, aurait rejeté l'action intentée contre Lahaie et contre l'employeur de ce dernier.

Les questions présentement en litige devant nous concernent les conclusions sur les faits et les déductions à partir de ces dernières. Les cours d'instance inférieure ont conclu de façon concordante contre Lahaie et contre son employeur en sa qualité de patron, et je suis d'avis qu'aucune erreur palpable ou manifeste n'a été prouvée ou n'est évidente de façon à justifier une intervention de cette Cour. Dans *Sénésac c. The Central Vermont Railway Company*⁴, dans une action en dommages-intérêts intentée contre une compagnie de chemin de fer pour la perte de biens occasionnée par un incendie qui aurait été causé par des étincelles qui provenaient de la locomotive ou de la boîte chaude d'un train en marche, la Cour a décidé, à la p. 646:

[TRADUCTION] La règle suivie par le Conseil privé et par cette Cour a été de ne pas modifier les jugements

⁴ (1896), 26 R.C.S. 641.

mere questions of fact, unless clearly wrong or erroneous.

The principle was reiterated in *The Grand Trunk Railway Company of Canada v. Rainville*⁵, in another action against a railway company in consequence of fire alleged to have been caused by sparks from an engine of the company. In both of these cases there was no direct evidence of how the fire occurred and concurrent findings in the lower courts, in favour of the defendant railway in *Séné-sac* and against the defendant railway in *Rainville*, were not disturbed in this Court. The principle has been applied repeatedly: *The Dominion Fish Company v. Isbester*⁶, at p. 638, "... the appellant must put his finger on the mistake made by the trial judge"; *Weller v. The McDonald-McMillan Company*⁷, at p. 87, the Court will only interfere when satisfied that "the conclusion reached is absolutely wrong"; *Landels v. Christie*⁸; *Labadie v. McMillan*⁹. The Court will not reverse even though the evidence on which the courts below based their findings of fact might appear weak: *George Matthews Company v. Bouchard*¹⁰. And in *Swyrd v. Tulloch*¹¹, Rinfret C.J.C. said, p. 200:

The Appellate Division confirmed the judgment of the trial judge. There are therefore concurrent findings of facts and the invariable rule, always followed by our Court, applies.

See also *Levy v. Manley*¹².

It is true some of the earlier cases fail to distinguish between the finding of specific facts, sometimes termed the perception function, and the finding of fact which is really an inference from

dont l'appel ne porte que sur de simples questions de faits, sauf s'il y a clairement préjudice ou erreur.

Ce principe a été réitéré dans *La compagnie de chemin de fer du Grand-Tronc du Canada c. Rainville*⁵, soit une autre action intentée contre une compagnie de chemin de fer relativement à un incendie qui aurait été causé par des étincelles qui provenaient d'une locomotive de la compagnie. Dans ces deux décisions, aucune preuve directe n'a pu être établie quant à la cause de l'incendie et les conclusions concordantes des cours d'instance inférieure, en faveur de la compagnie de chemin de fer défenderesse dans *Séné-sac* et à l'encontre de la compagnie de chemin de fer défenderesse dans *Rainville*, n'ont pas été modifiées par cette Cour. Ce principe a été appliqué à plusieurs reprises: *The Dominion Fish Company c. Isbester*⁶, à la p. 638, [TRADUCTION] « ... l'appelante doit mettre le doigt sur l'erreur commise par le juge du procès »; *Weller c. The McDonald-McMillan Company*⁷, à la p. 87, la Cour n'interviendra que lorsqu'elle sera convaincue que [TRADUCTION] « la conclusion tirée est complètement erronée »; *Landels c. Christie*⁸; *Labadie c. McMillan*⁹. La Cour n'infirmera pas les décisions des cours d'instance inférieure même si la preuve sur laquelle elles ont fondé leurs conclusions sur les faits peut sembler faible: *George Matthews Company c. Bouchard*¹⁰. Et dans *Swyrd c. Tulloch*¹¹, le juge en chef Rinfret a dit, à la p. 200:

[TRADUCTION] La Division d'appel a confirmé le jugement du juge de première instance. Il y a, par conséquent, conclusions concordantes sur les faits et la règle invariable, que cette Cour a toujours suivie, s'applique.

Voir également *Levy v. Manley*¹².

Il est vrai que certaines causes anciennes n'ont pas établi de distinctions entre une conclusion sur des faits précis, ce que l'on qualifie parfois de perception des faits, et une conclusion sur des faits

⁵ (1898), 29 S.C.R. 201.

⁶ (1910), 43 S.C.R. 637.

⁷ (1910), 43 S.C.R. 85.

⁸ [1923] S.C.R. 39.

⁹ [1926] 3 D.L.R. 655.

¹⁰ (1898), 28 S.C.R. 580.

¹¹ [1954] S.C.R. 199.

¹² (1974), 47 D.L.R. (3d) 67.

⁵ (1898), 29 R.C.S. 201.

⁶ (1910), 43 R.C.S. 637.

⁷ (1910), 43 R.C.S. 85.

⁸ [1923] R.C.S. 39.

⁹ [1926] 3 D.L.R. 655.

¹⁰ (1898), 28 R.C.S. 580.

¹¹ [1954] R.C.S. 199.

¹² (1974), 47 D.L.R. (3d) 67.

facts specifically found, sometimes termed the evaluation function: *Benmax v. Austin Motor Company Ltd.*¹³ and Professor Goodhart's article in (1955) L.Q.R. 402, "Appeals on Questions of Fact". It is true also that the function being exercised on appeal in this case is largely one of evaluation. Nevertheless, except in exceptional cases the attitude of a second appellate court in my opinion should be one of non-intervention when the trial court and the first appellate court are like-minded in the conclusions they reach in the exercise of their perception and evaluation functions. There was evidence in the present case from which the trial judge could conclude that Lahaie was responsible for the fire, and with concurrent findings in the courts of Quebec, I would think this appeal should be dismissed. I would add only that had I been inclined to relieve Lahaie of liability, I would also have relieved his employer for in the absence of vicarious liability for the actions of Lahaie I can find in the record little cause to hold the company liable.

I would accordingly dismiss the appeal with costs.

Appeal allowed in part, RITCHIE and DICKSON JJ. dissenting.

Solicitors for the defendants, appellants: Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier & Robb, Montreal.

Solicitors for the plaintiff, respondent: Lajoie, Gouin, Desaulniers & Lajoie, Trois-Rivières.

¹³ [1955] 2 W.L.R. 418.

qui n'est réellement qu'une déduction à partir de faits ayant déjà fait l'objet de conclusions précises, ce que l'on qualifie parfois d'appréciation des faits: voir *Benmax c. Austin Motor Company Ltd.*¹³, et l'article du professeur Goodhart intitulé «Appeals on Questions of Fact» et publié à (1955) L.Q.R. 402. Il est également vrai qu'en l'espèce, notre tâche consiste essentiellement à apprécier les faits. Néanmoins, sauf exception, je suis d'avis que la seconde cour d'appel ne devrait pas intervenir lorsque le tribunal de première instance et la première cour d'appel en sont venus à des conclusions identiques dans l'exercice de leurs fonctions de perception et d'appréciation des faits. En l'espèce, la preuve permettait au juge du procès de conclure que Lahaie était responsable de l'incendie, et puisque les cours du Québec en sont venues à des conclusions concordantes, je suis d'avis que ce pourvoi devrait être rejeté. J'ajouterais seulement que si j'avais été enclin à exonérer Lahaie de toute responsabilité, j'aurais également exonéré son employeur car en l'absence de responsabilité du fait des actes de Lahaie, je ne vois rien au dossier qui permette de retenir la responsabilité de la compagnie.

Je rejeterais donc le pourvoi avec dépens.

Pourvoi accueilli en partie, les JUGES RITCHIE et DICKSON étant dissidents.

Procureurs des défendeurs, appelants: Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier et Robb, Montréal.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Lajoie, Gouin, Desaulniers & Lajoie, Trois-Rivières.

¹³ [1955] 2 W.L.R. 418.