

J. A. Madill (*Plaintiff*) *Appellant*;

and

Sommer Building Corporation (*Defendant*)
Respondent.

1976: October 28; 1977: June 14.

Present: Laskin C.J. and Spence, Pigeon, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Landlord and tenant — Stored wares damaged — Lessor not at fault — Damage contributed to by third party not an agent of lessor — Exclusion of liability clause — Insurance Act, R.S.Q. 1964, c. 295, s. 115(a), as amended by 1965 (Qué.), c. 75, s. 4 — Civil Code, arts. 1054, 1612 and 1614.

The trial judge held that respondent was contractually and delictually liable for damage caused to its tenant since no provision in the lease relieved the lessor in the case of damage caused by a defective radiator. The Court of Appeal reversed this judgment, stating that the exclusion of liability clause exonerated the lessor from all damage sustained by the lessee, regardless of the cause.

Held: The appeal should be dismissed.

If respondent is to incur any liability, it can only be as a result of its proven fault, as the person who had the thing under his care or as the lessor. The evidence in no way establishes any fault, intentional or unintentional, on the part of respondent or one of its agents. Respondent retained the services of a plumbing contractor and it is his intervention that caused the damage to occur. Since the plumber was not its agent, respondent is not liable for his fault. Respondent also cannot be held liable as the person who had the thing under his care or as the lessor because of the exclusion of liability contained in the lease. The law does not prohibit the exclusion of quasi-delictual liability or of liability resulting from the act of the thing. The clause in question exonerates the lessor from all damage sustained by the lessee, regardless of the cause, including damage caused by water and steam.

The Glengoil Steamship Co. v. William Pilkington (1897), 28 S.C.R. 146; *R. v. Canada Steamship Lines Ltd.*, [1950] S.C.R. 532, rev'd. [1952] A.C. 192; *Quebec Railway Light, Heat and Power Company v. Vandry*,

J. A. Madill (*Demandeur*) *Appelant*;

et

Sommer Building Corporation
(*Défenderesse*) *Intimée*.

1976: 28 octobre; 1977: 14 juin.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Spence, Pigeon, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Louage de choses — Marchandise entreposée endommagée — Absence de faute du locateur — Dommage auquel a contribué un tiers non préposé du locateur — Clause de non-responsabilité — Loi des assurances, S.R.Q. 1964, c. 295, art. 115a) modifié par 1965 (Qué.), c. 75, art. 4 — Code civil, art. 1054, 1612 et 1614.

Le premier juge a tenu la défenderesse intimée contractuellement et délictuellement responsable des dommages causés à son locataire pour le motif qu'aucune disposition du bail ne pouvait libérer le locateur dans le cas de dommages causés par un radiateur défectueux. La Cour d'appel a infirmé ce jugement en déclarant que la clause de non-responsabilité exonérait le locateur de tous les dommages subis par le locataire pour quelque cause que ce soit.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

Si l'intimée doit encourir une responsabilité, ce ne pourrait être qu'à cause de sa faute prouvée, ou à titre de gardien de la chose ou encore à titre de bailleur. La preuve n'établit en aucune façon la faute, intentionnelle ou non, de l'intimée ou de l'un de ses préposés. L'intimée a retenu les services d'un entrepreneur en plomberie et c'est l'intervention de ce dernier qui a permis au dommage de se produire. L'intimée ne peut être tenue responsable de cette faute puisque le plombier n'était pas son préposé. L'intimée ne peut non plus être tenue responsable à titre de gardien de la chose ou à titre de bailleur à cause de la stipulation de non-responsabilité contenue au bail. La loi n'interdit pas de stipuler à l'encontre d'une responsabilité quasi délictuelle ou à l'encontre de la responsabilité résultant du fait des choses. La clause en question exonère le locateur de tous les dommages subis par le locataire pour quelque cause que ce soit, y compris des dommages causés par l'eau et la vapeur.

Arrêts mentionnés: *The Glengoil Steamship Co. c. William Pilkington* (1897), 28 R.C.S. 146; *R. c. Canada Steamship Lines Ltd.*, [1950] R.C.S. 532, inf. [1952] A.C. 192; *Quebec Railway Light, Heat and*

[1920] A.C. 662, referred to; *M. and W. Cloaks Ltd. v. Cooperberg*, [1959] S.C.R. 785, distinguished.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec allowing an appeal from a judgment by Cousineau J. of the Superior Court. Appeal dismissed.

Michael A. Gagnon, for the appellant.

Archibald MacDonald, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

BEETZ J.—The primary issue is the interpretation of an exclusion of liability included in a lease concluded by Sommer Building Corporation (“*Sommer*”), lessor, and J. Kaufman Limited (“*Kaufman*”), lessee. *Kaufman* used the leased premises to store furs. These furs were damaged by steam from a radiator. Lloyd’s, *Kaufman*’s insurer, is subrogated in its rights. J. A. Madill, plaintiff in continuance of suit, is the attorney for Lloyd’s and is authorized by s. 115(a) of the *Insurance Act*, R.S.Q. 1964, c. 295, as amended by 1965 (Que.), c. 75, s. 4, to exercise its rights at law.

The trial judge summarized the facts as follows:

[TRANSLATION] In October 1965, defendant was the owner of a building known as the Sommer Building . . . and J. R. Kaufman was the lessee of premises located on the ground floor of the said building . . .

. . . the lessee used one of the leased rooms to store furs. This room was not heated and the radiators therein were not used by the lessee because the furs had to be kept cold.

On or about October 5, 1965, one of the radiators in the said room where these furs were stored developed a leak and Mr. Edelson, an employee of defendant, who went to the premises after being informed by the lessee, stopped the leak and told the lessee that a plumber would come to carry out the necessary repairs. On October 8, 1965, a plumber engaged by defendant did some work on the said radiator. Nothing in the evidence shows what kind of work was done since this plumber was not heard in court. After this work had been done,

Power Company v. Vandry, [1920] A.C. 662; distinction faite avec l’arrêt: *M. and W. Cloaks Ltd. c. Cooperberg*, [1959] R.C.S. 785.

POURVOI à l’encontre d’un arrêt de la Cour d’appel du Québec accueillant un appel d’un jugement du juge Cousineau de la Cour supérieure. Pourvoi rejeté.

Michael A. Gagnon, pour l’appellant.

Archibald MacDonald, c.r., pour l’intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—Il s’agit principalement d’interpréter une stipulation de non-responsabilité qui fait partie d’un bail passé par Sommer Building Corporation, («*Sommer*»), bailleur, et J. Kaufman Limited, («*Kaufman*»), locataire. *Kaufman* entreposait des fourrures dans les lieux loués. Ces fourrures ont été endommagées par de la vapeur provenant d’un radiateur. Les Lloyds, assureurs de *Kaufman*, sont subrogés dans les droits de cette dernière. J. A. Madill, demandeur en reprise d’instance, est le fondé de pouvoir des Lloyds; il est habilité à exercer leurs droits en justice par l’al. a) de l’art. 115 de la *Loi des assurances*, S.R.Q. 1964, c. 295, modifié par l’art. 4, c. 75, 1965 (Qué.).

Voici comment le premier juge résume les faits:

La défenderesse au mois d’octobre 1965 était propriétaire d’un édifice connu sous le nom de Sommer Building . . . et J. R. Kaufman était locataire de locaux situés au rez-de-chaussée dudit édifice . . .

. . . le locataire utilisait l’une des pièces louées pour entreposer des fourrures. Ce local n’était pas chauffé et les radiateurs qui s’y trouvaient n’étaient pas utilisés par le locataire puisque les fourrures devaient demeurer au frais.

Le ou vers le 5 octobre 1965, l’un des radiateurs de ladite pièce où se trouvaient entreposées ces fourrures, laissa échapper de l’eau et l’un des préposés de la défenderesse, M. Edelson, qui se rendit sur les lieux après avoir été avisé par le locataire, fit cesser ce trouble, avisant le locataire qu’un plombier viendrait faire les réparations qui s’imposaient. Le 8 octobre 1965, un plombier engagé par la défenderesse exécuta certains travaux sur ledit radiateur. Rien dans la preuve ne révèle quel genre de travaux furent exécutés puisque ce

towards the end of the day, the premises were closed for the weekend. On the morning of the following Monday Mr. Cohen, an employee of J. Kaufman Ltd., discovered that steam was escaping from the radiator, and that the room and the goods stored there had sustained considerable damage. Upon being notified of this situation, defendant sent one of its employees, who closed the valve on the radiator, which had been left in the open position. These facts were, moreover, admitted by defendant.

Salvator Manuri, a plumbing and heating estimator, was called in by plaintiff to investigate the possible causes of this damage. After removing the panel covering the radiator, he discovered that a plug was missing from the top of the radiator and that this necessarily allowed the steam to escape . . . After explaining in detail how a radiator in which steam is circulating operates, Mr. Manuri, who has thirty years' experience in plumbing and heating, stated that a plumber who does work on this type of steam radiator should ensure that the steam was circulating normally, with no leaks, by turning on the heating system.

In its defence, *Sommer* cited the exclusion of liability that will be considered later. In addition it argued the fault of a third party, the plumber, who was employed by a plumbing contractor and over whom it had no control. The trial judge held that neither the provisions of the lease nor the intervention of a third party sufficed to relieve *Sommer* of its contractual and delictual liability. Though he does not actually say so, it appears that what the trial judge meant in this case by delictual liability is the liability placed upon a person who has a thing under his care by art. 1054 of the *Civil Code*, for damage caused by the act of that thing. The Court of Appeal considered that it was not established that the escape of steam had been caused by the autonomous act of the thing. The Court of Appeal therefore did not give an opinion on whether *Sommer* produced evidence that relieved it from its liability under art. 1054 of the *Civil Code*. The Court of Appeal based its judgment solely on the exclusion of liability, which it did not interpret in the same way as the trial judge, and concluded that this clause relieves *Sommer* both from its contractual and from its delictual liability.

plombier n'a pas été entendu au procès. A la suite de ce travail et vers la fin de la journée les lieux ont été fermés pour la fin de semaine. Le lundi suivant, dans la matinée, un employé de J. Kaufman Ltd., M. Cohen, découvrit que de la vapeur s'échappait du radiateur et que le local ainsi que la marchandise qui y était entreposée avaient subi des dommages considérables. Averti de cet état de chose, la défenderesse envoya un de ses employés qui ferma la valve du radiateur qui avait été laissée en position ouverte. Ces faits ont d'ailleurs été admis par la défenderesse.

Un évaluateur en plomberie et chauffage, Salvator Manuri, a été appelé par le demandeur pour enquêter sur les causes qui avaient pu occasionner ces dommages. Il découvrit après avoir enlevé le panneau du radiateur qu'il manquait sur la partie supérieure un bouchon par où avait dû nécessairement s'échapper la vapeur . . . Après avoir expliqué en détail le fonctionnement d'un radiateur où circule de la vapeur ce dernier qui a de l'expérience dans la plomberie et le chauffage depuis 30 ans, déclare qu'un plombier qui exécute un travail sur ce genre de radiateur chauffé à la vapeur doit s'assurer, en faisant fonctionner le système de chauffage, que la vapeur circule bien normalement sans échappement.

En défense, *Sommer* a invoqué la stipulation de non-responsabilité dont il sera question plus bas. Elle a de plus plaidé la faute d'un tiers, le plombier, employé d'un entrepreneur en plomberie et sur qui elle n'avait aucun contrôle. Le premier juge a décidé que ni les clauses du bail ni l'intervention d'un tiers ne suffisaient à libérer *Sommer* de sa responsabilité contractuelle et délictuelle. Quoiqu'il ne le dise pas expressément, il semble bien que ce que le premier juge entend par responsabilité délictuelle dans ce cas soit la responsabilité que l'art. 1054 C.c. fait porter au gardien de la chose pour le dommage causé par le fait de cette chose. Selon la Cour d'appel, il n'est pas établi que la fuite de vapeur ait été causée par le fait autonome de la chose. La Cour d'appel ne prononce donc pas sur la question de savoir si *Sommer* a fait une preuve qui l'exonère de sa responsabilité suivant l'art. 1054 C.c. La Cour d'appel se fonde uniquement sur la stipulation de non-responsabilité; elle l'interprète autrement que le premier juge et en vient à la conclusion que cette clause libère *Sommer* de sa responsabilité, tant sur le plan contractuel que sur le plan délictuel.

I must say from the outset that I agree with the conclusions of the Court of Appeal and with its interpretation of the exclusion of liability.

If *Sommer* incurred any liability, it could only be as a result of its proven fault, as the person who had the thing under his care (art. 1054 of the *Civil Code*), or as the lessor (arts. 1612 and 1614 of the *Civil Code*).

It is important to keep in mind first of all that the evidence in no way establishes any fault, intentional or unintentional, on the part of *Sommer* or one of its agents. *Sommer* was informed that water, not steam, was escaping from a radiator, and retained the services of a plumbing contractor. An employee of this contractor worked on the radiator. The escape of steam occurred after the plumber left, during the weekend while no one was present. The only possible conclusion is that the intervention of the plumber caused the damage to occur. It was this intervention that left the radiator in a condition that made it inevitable that steam would escape. Counsel for the appellant did not dispute this point. Since the plumber was not its agent, however, *Sommer* is not liable for his fault. In my view in this case *Sommer* was not obliged to supervise the plumber under penalty of itself committing a fault: it relied completely on a competent contractor for work that did not involve any particular danger. Finally, the evidence discloses that *Sommer* tried the heating system before the winter season without inspecting the radiators; when a lessee notified it of a defect, as required by a clause in the lease, *Sommer* arranged to have the necessary repairs done. I do not see this as negligence on the part of *Sommer*.

If no proven fault can be attributed to *Sommer*, the possibility remains that it is liable as the person who had the thing under his care, or as the lessor. Because of the exclusion of liability, it is not necessary to decide this question. Neither is it necessary to distinguish between the liability of the lessor and that of the person who has the thing under his care: the obligations imposed on *Sommer* by its lease are surely not greater than

Je dois dire immédiatement que je suis d'accord avec les conclusions de la Cour d'appel de même qu'avec son interprétation de la stipulation de non-responsabilité.

Si *Sommer* devait encourir une responsabilité, ce ne pourrait être qu'à cause de sa faute prouvée, ou à titre de gardien de la chose (art. 1054 C.c.), ou bien encore à titre de bailleur (art. 1612 et 1614 C.c.).

Il importe de retenir en premier lieu que la preuve n'établit en aucune façon la faute, intentionnelle ou non intentionnelle, de *Sommer* ou de l'un de ses préposés. Prévenue que de l'eau, non pas de la vapeur, s'échappait d'un radiateur, *Sommer* a retenu les services d'un entrepreneur en plomberie. Un employé de cet entrepreneur s'est occupé du radiateur. La fuite de vapeur s'est produite après le départ du plombier, durant la fin de semaine, quand il n'y avait personne. La seule conclusion possible c'est que l'intervention du plombier a permis au dommage de se produire. C'est cette intervention qui a laissé le radiateur dans un état tel que la vapeur devait fatalement s'en échapper. Le procureur de l'appelant ne l'a pas contesté. Mais le plombier n'étant pas le préposé de *Sommer*, cette dernière n'est pas responsable de sa faute. *Sommer* n'avait pas à mon avis, dans ce cas, à surveiller le plombier, sous peine de commettre elle-même une faute: elle s'en remettait complètement à un entrepreneur compétent pour un travail qui ne comportait pas de danger particulier. La preuve révèle enfin que, sans inspecter les radiateurs, *Sommer* essayait le système de chauffage avant la saison froide; quand un locataire signalait une défectuosité, comme il y était tenu par une clause de son bail, *Sommer* faisait faire la réparation nécessaire. Je ne vois pas là de comportement fautif de la part de *Sommer*.

Si l'on ne peut imputer à *Sommer* de faute prouvée, reste la possibilité qu'elle soit responsable à titre de gardien de la chose ou à titre de bailleur. Il n'est pas nécessaire d'en décider à cause de la stipulation de non-responsabilité. Il n'est pas nécessaire non plus de distinguer entre la responsabilité du bailleur et la responsabilité du gardien de la chose: les obligations imposées à *Sommer* par son bail ne sont sûrement pas plus lourdes que la

the liability placed upon it by art. 1054 of the *Civil Code*. At least, I have not understood this to be the argument. An exclusion neutralizing the liability provided for in art. 1054 of the *Civil Code* would also neutralize the contractual liability of the lessor in this case.

Such an exclusion probably cannot be made in respect of intentional fault—gross negligence and neglect were also mentioned. It is, however, possible to exclude quasi-delictual liability, although the cases require such an exclusion to be explicit. (*The Glengoil Steamship Co. v. Pilkington*¹, *The King v. Canada Steamship Lines Ltd.*², at p. 550.)

In addition, there is nothing to prevent a valid exclusion of liability resulting from the act of the thing. This liability is not based either on fault or on a presumption of fault; its nature is such that one may be exonerated from it by proving, not that no fault has been committed, but as provided in art. 1054 of the *Civil Code*, that the person concerned was unable to prevent the act that caused the damage: *Quebec Railway Light, Heat and Power Company v. Vandry*³, at pp. 676 and 677. Quebec law differs on this point from contemporary French law, which does not provide for the possibility of exoneration.

The exclusion at issue in the case at bar reads as follows:

21. The Lessor shall not be responsible for any damage which may be caused, nor shall the Lessee be entitled to claim any diminution of the rent, should it become necessary from any cause whatsoever to stop the operation of the elevators, heating or lighting apparatus or plumbing for the purpose of effecting any repairs thereto, or to any of the engines, boilers, or machinery appertaining thereto, but in such case the Lessor shall cause such repairs to be effected with the utmost expedition; nor shall the Lessor be responsible for any damage which may be caused to the Lessee or the employees, agents, officers or directors of the latter, or to any licencees, invitees or any customers or other persons having business with him or them, or to trespassers in the building arising from or through the use made by them or any of them, of such elevators, or any of its

responsabilité que lui ferait porter l'art. 1054 C.c.; du moins, je n'ai pas compris que l'on ait argumenté en ce sens; une stipulation neutralisant la responsabilité prévue par l'art. 1054 C.c. neutraliserait également la responsabilité contractuelle du bailleur dans ce cas.

On ne peut probablement pas stipuler à l'encontre d'une faute intentionnelle;—on a aussi parlé de faute lourde et de négligence grossière;—mais il n'est pas interdit de stipuler à l'encontre d'une responsabilité quasi-délictuelle encore que la jurisprudence exige que l'on soit explicite. (*The Glengoil Steamship Co. v. Pilkington*¹. *Le Roi c. Canada Steamship Lines Ltd.*², à la p. 550.)

Rien non plus n'empêche que l'on stipule valablement à l'encontre de la responsabilité résultant du fait des choses: cette responsabilité n'est fondée ni sur une faute ni sur une présomption de faute; c'est une responsabilité dont il est possible de s'exonérer en prouvant, non pas que l'on n'a pas commis de faute, mais, comme le prévoit l'art. 1054 C.c., que l'on n'a pu empêcher le fait dommageable: *Quebec Railway Light, Heat and Power Company v. Vandry*³, aux pp. 676, 677. Le droit québécois se distingue sur ce point du droit français contemporain qui ne prévoit pas la possibilité d'une exonération.

La stipulation dont il est question dans la présente affaire se lit comme suit:

[TRADUCTION] 21. Le bailleur ne sera tenu responsable d'aucun dommage éventuel et le locataire ne pourra exiger aucune diminution de son loyer en cas d'interruption du fonctionnement des ascenseurs, du système de chauffage, d'éclairage ou de plomberie pour y effectuer des réparations nécessaires, y compris la réparation des moteurs, chaudières ou appareils qui s'y rattachent, mais le bailleur sera tenu, dans ce cas, de faire effectuer les réparations diligemment; le bailleur ne sera pas tenu responsable des dommages causés au locataire ou à ses employés, mandataires, cadres ou dirigeants, ou aux titulaires de permis, invités, clients ou autres personnes faisant affaire avec eux, ou aux personnes se trouvant dans l'immeuble sans y être autorisées, par suite de l'usage fait par eux ou l'un d'eux des ascenseurs ou de leurs accessoires, ou alors qu'ils se trouvent dans les

¹ (1897), 28 S.C.R. 146.

² [1950] S.C.R. 532 rev'd. [1952] A.C. 192.

³ [1920] A.C. 662.

¹ (1897), 28 R.C.S. 146.

² [1950] R.C.S. 532, inf. par [1952] A.C. 192.

³ [1920] A.C. 662.

appurtenances, or while in or on the premises leased, or while in or on the said building, its appurtenances and entrances thereto, for any reason or cause whatsoever, and whether such damages or injuries shall happen by reason of the act, omission or negligence or otherwise of the Lessor or of any of its employees, or other persons, or otherwise howsoever; nor shall the Lessor for any reason or cause whatsoever be responsible for unavoidable delay in furnishing heat, nor for damage to property upon the premises, from water, steam or rain, or snow which may leak into, issue or flow from any part of the said building or from the pipes or plumbing work of the same, nor for damage to property from any other cause whatsoever, nor for any damage which may be caused by any defect or break in the sprinkler system, nor for any damage sustained by the Lessee, or the officers, clerks, employees or servants of the Lessee, through the acts of other tenants of the said building, or of any other persons whomsoever, nor by reason of the failure of electric power or lights in elevators, halls, lavatories, or elsewhere in the building; and all risks of any and every nature whatsoever in respect of any and all of the foregoing contingencies and eventualities are hereby assumed by the Lessee, to the entire exoneration of the Lessor, and the Lessee shall save and hold the Lessor free, harmless and indemnified therefrom at all times. (The emphasis is mine.)

Crête J., speaking for the Court of Appeal, says of this clause:

[TRANSLATION] ... it exonerates the lessor from all damage sustained by the lessee, regardless of how or by whom caused, and in particular from damage caused by water and steam.

In my opinion this stipulation is at least sufficient to exonerate *Sommer* for purposes of the case at bar.

In this Court, as in the Court of Appeal, appellant contended that the exclusion of liability is limited to damage resulting from a defect in the plumbing and does not extend to damage caused by defects in the heating system.

In my view, Crête J. is correct in dismissing this distinction:

[TRANSLATION] I do not understand how the plumbing system itself could produce steam; this would be done by the heating system, as it was in the case at bar.

Since the lessee expressly exonerated the lessor from damage caused by steam, only one conclusion appears to

locaux loués ou dans ledit immeuble, ses dépendances et entrées, quelle qu'en soit la cause, par une action, omission ou négligence du bailleur ou d'un de ses employés; ou d'une autre personne, ou de toute autre manière; le bailleur ne sera, pour aucune raison, tenu responsable des délais inévitables à la mise en marche du système de chauffage, ni des dommages causés aux biens situés dans l'immeuble par l'eau, la vapeur, la pluie ou la neige provenant d'une partie quelconque dudit immeuble, de sa tuyauterie ou plomberie, ni des dommages de toute autre origine causés aux biens, ni des dommages causés par une défectuosité ou une cassure dans le système d'extincteurs automatiques, ni des dommages causés au locataire ou à ses cadres, commis, employés ou préposés par les autres locataires dudit immeuble ou par toute autre personne, ou par suite d'une panne d'électricité dans les ascenseurs, les couloirs, les toilettes ou ailleurs dans l'immeuble; le locataire assume par les présentes tous les risques, de quelque nature qu'ils soient, liés aux événements susmentionnés et dégage entièrement le bailleur de toute responsabilité à leur égard et s'engage à le garantir en tout temps contre toute réclamation en résultant. (C'est moi qui souligne.)

Monsieur le juge Crête, parlant pour la Cour d'appel, dit de cette clause:

... elle exonère le locateur de tous les dommages subis par le locataire, pour quelque cause que ce soit, dûs à qui que ce soit, et, d'une manière particulière, des dommages causés par l'eau et la vapeur.

A mon avis, cette stipulation suffit au moins à exonérer *Sommer* pour les fins de la présente cause.

Devant nous comme en Cour d'appel, l'appelant a soutenu que l'exclusion de responsabilité est restreinte aux dommages qui résultent d'un défaut dans la plomberie et ne s'étend pas à ceux qui proviennent de défauts dans le système de chauffage.

Monsieur le juge Crête a raison, selon moi, de rejeter cette distinction:

Je ne conçois pas que le système de plomberie, en soi, puisse générer de la vapeur; il s'agit plutôt du système de chauffage, comme ce fut le cas, en l'espèce.

Puisque le locataire a expressément exonéré le locateur des dommages causés par la vapeur, une seule

be possible: the exclusion of liability clause operated against him.

In addition, clause 21 must be read in the light of clause 15. The first part of this clause refers to plumbing and to steam or water pipes that the lessee may wish to alter at its own risk, which was not the case of the radiator from which the steam escaped. The last part, however, mentions plumbing and steam or water pipes already installed or to be installed:

... and the Lessor shall not for any reason whatsoever be liable for any damage arising from or through any defect in the plumbing, steam or water pipes and fittings, or electric wiring or fixtures installed or which may hereafter be installed in the said building or premises.

These reasons are sufficient to settle the issue.

One cannot help noting, however, the similarity between the circumstances of the case at bar, apart from the lease, and those of *M. and W. Cloaks Ltd. v. Cooperberg*⁴. Damage had been caused to a commercial establishment while the staff was on vacation by flooding from a reservoir that fed a steam boiler. The necessary flow of water to the reservoir was regulated by a float and a defect in the float's mechanism was the cause of the accident. This steam system had been installed a short time previously by a competent plumber and was inspected and repaired regularly. The float was contained in a closed reservoir and any defect in it would not normally have been discovered until it caused some trouble. A majority of this Court, upholding the Court of Appeal and the Superior Court, arrived at the conclusion that the person who had the thing in his care was relieved of his liability by proving that he had been unable to prevent the act that caused the damage, the only defence allowed by art. 1054 of the *Civil Code*.

The main difference in the case at bar is that the cause of the damage was easy to discover and correct: it would only have been necessary to close the valve that let steam into the radiator, or to replace the plug in the opening that allowed the steam to escape. It would not follow that *Sommer*

conclusion me paraît s'imposer: la clause de non-responsabilité jouait contre lui.

L'on doit également lire la clause 21 à la lumière de la clause 15. Celle-ci, dans sa première partie, réfère à la plomberie, aux tuyaux à eau ou à vapeur que le locataire voudrait modifier à ses risques, ce qui n'est pas le cas du radiateur dont la vapeur s'est échappée; mais la suite de la clause 15 mentionne la plomberie et les tuyaux à eau ou à vapeur déjà installés ou à installer:

... et le bailleur ne peut, pour aucune raison, être tenu responsable des dommages causés par suite d'une défectuosité de la plomberie, des tuyaux à eau ou à vapeur, installations électriques, déjà installés, ou pouvant l'être, dans ledit immeuble.

Ces motifs suffisent à trancher le litige.

On ne peut cependant s'empêcher de remarquer combien les circonstances de cette cause, le bail mis à part, ressemblent à celles de l'affaire *M. and W. Cloaks Ltd. c. Cooperberg*⁴. Le dommage survenu dans un établissement commercial durant les vacances du personnel, avait été causé par une inondation provenant d'un réservoir qui alimentait une chaudière à vapeur; le débit d'eau nécessaire au réservoir était régularisé par un flotteur; un défaut dans le mécanisme du flotteur fut la cause de l'accident; ce système à vapeur avait été installé peu de temps auparavant par un plombier compétent et il était régulièrement inspecté et réparé; le flotteur était contenu dans un réservoir fermé; la défectuosité du flotteur n'aurait pu normalement être découverte avant qu'elle se manifeste. Cette Cour, confirmant la Cour d'appel et la Cour supérieure, en est arrivée par une majorité à la conclusion que le gardien de la chose s'était libéré de sa responsabilité en prouvant qu'il n'avait pas pu empêcher le fait qui a causé le dommage, seule défense que permette l'art. 1054 *C.c.*

La différence principale, dans la présente affaire, c'est que la cause du dommage était facile à découvrir et à supprimer: il aurait suffi de fermer le robinet qui admettait la vapeur dans le radiateur, ou de remplacer le bouchon sur l'ouverture qui permettait à la vapeur de s'échapper. Il ne s'en

⁴ [1959] S.C.R. 785.

⁴ [1959] R.C.S. 785.

was at fault in not discovering and correcting the cause of the damage. It would follow, however, that *Sommer* did not show that it was unable to prevent the act that caused the damage.

Moreover, the intervention of the plumber, which contributed to the damage, does not prevent the damage from being due also to the autonomous act of the thing. The plumber was no longer in control of the radiator or of the steam when the act that caused the damage occurred. His previous intervention is therefore not sufficient to exonerate *Sommer*.

Finally, the fact that they hired a competent contractor probably does not demonstrate that *Sommer* was unable to prevent the damage.

For these reasons, if I had to decide the matter, I am not sure that I would agree with the Court of Appeal that there can be no question of damage caused by the act of the thing; I would also find it difficult to say that the trial judge was wrong to find that the evidence produced by *Sommer* was not sufficient to establish that it was unable to prevent the act that caused the damage.

I repeat, however, that this liability, if it exists, is neutralized by the provisions of the lease.

I would therefore dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Ogilvy, Cope, Porteous, Montgomery, Renault, Clarke & Kirkpatrick, Montreal.

Solicitor for the respondent: Archibald J. MacDonald, Montreal.

suivrait pas que *Sommer* aurait commis une faute en ne découvrant pas et en ne supprimant pas la cause du dommage. Mais il en résulterait que *Sommer* n'aurait pas démontré avoir été dans l'impossibilité d'empêcher le fait qui a causé le dommage.

De même, l'intervention du plombier, qui a contribué au dommage, n'empêcherait pas que celui-ci soit également dû au fait autonome de la chose. Le plombier n'avait plus de contrôle du radiateur ou de la vapeur au moment du fait dommageable. Son intervention antérieure ne suffirait donc pas à exonérer *Sommer*.

Enfin, l'engagement d'un entrepreneur compétent ne démontrerait probablement pas non plus que *Sommer* n'a pu empêcher le dommage.

Pour ces raisons, et si j'avais à le décider, je ne suis pas sûr que je serais d'accord avec la Cour d'appel lorsqu'elle affirme qu'il ne saurait être question de dommage causé par le fait de la chose; il me serait difficile aussi de dire que le premier juge a eu tort de trouver insuffisante la preuve faite par *Sommer* pour établir qu'elle n'a pu empêcher le fait qui a causé le dommage.

Mais, encore une fois, les stipulations du bail neutralisent cette responsabilité s'il en est.

Je rejeterais le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Ogilvy, Cope, Porteous, Montgomery, Renault, Clarke & Kirkpatrick, Montréal.

Procureur de l'intimée: Archibald J. MacDonald, Montréal.