

en question, "as being in a dangerous condition, or repaired and made secure as regards fire. At present such chimney is in such a state that it endangers public safety, etc."

Il est vrai que c'est longtemps après cet avis que les réparations dont il a été question plus haut, ont été faites. Mais on a vu aussi qu'elles l'avaient été d'une manière si insuffisante que la cheminée n'avait pas cessé d'être un danger pour la sécurité publique, et qu'il n'y avait qu'une démolition et une reconstruction totale, comme le disait l'inspecteur, qui pouvait mettre cette cheminée dans un état de sécurité conforme aux règlements de la cité. La bâtie était connue comme dangereuse par les hommes de la brigade de feu qui sont unanimes à dire qu'ils n'ont jamais vu une bâtie s'écrouler de cette manière. Le toit n'était pas même brûlé, et ils sont d'accord à dire qu'ils auraient pu éteindre le feu si la bâtie ne se fut pas écroulée aussi promptement. Dans ces circonstances, si l'appelant avait quelque recours contre les intimés, il ne pourrait réclamer le montant entier de sa perte, car si la bâtie avait été solidement construite, les dommages eussent été moins considérables, et le montant de son assurance aurait été parfaitement suffisant pour l'indemniser.

L'appelant prétend que la manière dont les cendres étaient gardées dans la bâtie constitue un acte de négligence qui a l'effet de rendre les intimés responsables de l'incendie. Le témoignage de Donaldson prouve que les cendres, après avoir été déposées dans un baril placé sur un plancher recouvert en zinc, étaient toujours éteintes avec de l'eau. Il jure positivement qu'il en a agi ainsi le matin du 21 juin 1884. On déposait aussi dans ce baril les restes d'emploi délayé dont on s'était servi la veille ainsi que les feuilles du thé mouillées. Donaldson dit de plus que lorsqu'il enlevait les cendres des poêles et fournaises le matin, elles étaient réfrigérées et il pouvait les prendre avec ses mains. Le matin même de l'incendie à 7 $\frac{1}{2}$ heures, près de 24 heures avant que le feu se fut déclaré, il y avait mis un plein seau d'eau dans le baril aux cendres. D'après toutes précautions prises et rapportées par Donaldson, il est impossible que le feu ait pris par les cendres.

Les intimés ne se sont pas rendus coupables d'infraction aux règlements de la cité en déposant les cendres comme ils l'ont fait. L'interprétation donnée par l'appelant au règlement n'est pas correcte ; le règlement défend bien de garder les cendres de bois enlevées des poêles dans des boîtes de bois, mais ne fait pas mention des cendres de charbon qui se refroidissent beaucoup plus promptement, et sont beaucoup moins dangereuses pour le feu, ainsi qu'il est prouvé par plusieurs témoins. L'appelant a complètement failli dans sa tentative de prouver que les cendres avaient été la cause du feu. A défaut de preuve positive que le feu a été causé par la négligence des intimés, ils ne peuvent en être rendus responsables.

D'après la preuve le feu ne peut guère être considéré autrement que comme un accident dont ils ne peuvent non plus être tenus responsables, parce qu'en vertu de leur bail ils se sont, par convention spéciale, mis à l'abri de la présomption légale établie par l'article 1629 en stipulant qu'ils ne seraient pas responsables des accidents. Cette stipulation n'ayant rien de contraire à l'ordre public ni à la morale est parfaitement légitime et doit recevoir son exécution.

Je suis d'avis que l'appel doit être renvoyé avec dépens.

Gwynne, J. :—

Whatever might be the result upon the construction of article 1629, and whether that article is or is not to be read in connection with article 1626, I am of opinion that, under the terms of the lease entered into between the parties, the defendants are relieved from liability to re-instate the damage done by the fire in the present case which destroyed the leased house. The fire in the present case was clearly in my judgment an accident or casualty by fire, which is the same thing, within the terms of the exception in the lease.

SUPERIOR COURT—MONTREAL.*

Cautionnement judicatum solvi — Demandeurs dont les uns sont absents — Procuration — Action en destitution.

JUGÉ:—lo. Que dans le cas où il y a plusieurs demandeurs dont les uns ont leur

* To appear in Montreal Law Reports, 4 S.C.