

retiré en vertu de sa police d'assurance tout le montant des dommages causés; qu'enfin il avait été convenu par le bail passé entre les parties que les intimés locataires rendraient à l'expiration du bail, les lieux loués en aussi bon état qu'ils les avaient reçus en tenant raisonnablement compte de l'usage qui en aurait été fait, et en exceptant les accidents par le feu, "*reasonable wear and tear and accidents by fire excepted.*" Il fut aussi convenu que la bâtisse louée serait assurée, et que dans le cas où un taux plus élevé d'assurance serait exigé en conséquence des risques plus considérables auxquels l'industrie particulière des intimés pouvait exposer la bâtisse, ceux-ci s'obligeaient à en payer la différence, ce qu'ils firent; qu'il était particulièrement du devoir d'Evans, le propriétaire, d'assurer sa propriété pour sa pleine valeur, et que s'il lui résulte une perte en conséquence de l'insuffisance de son assurance, lui seul est tenu de la supporter.

La preuve a établi que la bâtisse était défectueuse dans une certaine mesure, et surtout en ce qui concernait la cheminée, qui n'avait qu'une seule brique d'épaisseur au lieu de deux qu'elle aurait dû avoir pour le mur de division; de plus elle n'était pas liée au mur; les joints n'en avaient pas été tirés. Il y avait entre un des murs de côté et celui de derrière une crevasse laissant un espace de quatre pouces au troisième étage; la crevasse se prolongeait dans trois étages; on pouvait voir d'un côté à l'autre entre le mur et la cheminée. On voyait monter la fumée.

L'attention de l'appelant ayant été plusieurs fois attirée sur l'état de la cheminée, et ayant même été protesté par les autorités civiles, il fit quelques réparations en 1874 et en 1883, mais tout-à-fait insuffisantes d'après le témoignage de Duplessis qui avait été employé pour ces ouvrages. L'ouvrier chargé de l'ouvrage en plâtre ainsique les intimés protestèrent contre l'insuffisance de ces réparations qui ne s'étendaient qu'à une partie endommagée de la cheminée; le reste fut laissé dans le même état qu'auparavant. Les planchers s'étaient retirés de la bâtisse adjoignant d'environ un pouce à un pouce et quart, laissant entre les planches et les plafonds dans les différents étages un espace par lequel les étincelles montant dans la

cheminée pouvaient facilement se loger et y brûler lentement avant d'éclater.

Les flammes ne furent d'abord aperçues que du côté de Shorey par les fenêtres du troisième et quatrième étages. Après la chute de la bâtisse on pouvait voir la partie réparée de la cheminée qui adhérait au mur de Shorey, tandis que celle qui ne l'avait pas été, était toute tombée et laissait voir des briques noircies et brûlées sur le mur de Shorey autour de la cheminée, indiquant que le feu avait dû originer à cet endroit. Cairns, un membre expérimenté de la brigade du feu auquel est faite la question suivante: "Did you notice anything in the *débris* or in the walls which would indicate to you where and how the fire had commenced?" A.— "There was; round where the remaining part of the chimney, round the wall, there were indications on the building, as I would say, that the fire had originated close to that wall, by the blackened and charred color of the brick just around that part." Q.— "Near the chimney?" A.— "Yes, just in the vicinity of the chimney; below, it was not blackened."

Ce témoignage est corroboré par ceux de Cowan, Mann et Nolan, tous compétents dans cette matière, qui ne laisse pas de doute que la cheminée défectueuse a été la cause de l'incendie.

Si la bâtisse eût été construite plus solidement, le feu aurait pu être éteint, avant d'en avoir causé la destruction entière. C'est l'opinion positive d'un autre membre de la brigade de feu, Harris: Q.— "From your experience of fires, if the building had not fallen, could the brigade have put that fire out?" A.— "I have no hesitation in saying so. We should have saved the two flats, if it had not fallen; we have done it with other buildings, and we surely could have done it with this."

Indépendamment des vices de construction de la cheminée, il est prouvé que les supports de la bâtisse étaient insuffisants; qu'elle tremblait chaque fois qu'on y remuait des articles pesants et aussi à chaque mouvement dans la rue. Les murs de derrière et de côté avait considérablement surplombé. L'inspecteur des bâtisses de la cité avait déjà en 1874 ordonné la démolition de la cheminée