

"able." *Belanger v. McArthur*, 19 L. C. J. 181.  
 "Where the leased premises have been injured or destroyed by fire, the legal presumption is that the fire is caused by neglect or default on the part of the tenant or those for whom he is responsible, unless the contrary is proved." *Rapin v. Mac-Kinnon*, 17 L. C. J. 54.

"In order to destroy the presumption declared in Art. 1629 of the Civil Code, it is not sufficient for the tenant to show that he acted with the care of a prudent administrator, and if the fire which destroyed the premises leased could not be accounted for, he must show how the fire originated, and that it originated without his fault." *The Seminary of Quebec v. Poitras*, 1 Q. L. R. 185, confirmed unanimously in appeal.

"The tenant is responsible for the destruction by fire of leased premises from the neglect of his servants, &c." *Allis v. Foster* 15 L. C. J. 13.

"And in such case the onus probandi is on the tenant to prove that the fire was not the result of neglect on the part of his servants when the premises are burnt while in their occupation." *Ib.*

See also *Pilon v. Brunette*, 12 Rev. Leg. 74, and *De Sola v. Stephens*, 7 Leg. News, 172. An unreported case of *Pouliot v. Turcotte*, decided by the Superior Court at Kamouraska in June, 1875, and confirmed in Review, is in the same sense.

With the hardship of the law we have nothing to do. The Code gives no new law on the subject; it does nothing but re-enact the principles of the Roman law, universally adopted in France, and always held to have been the law of the Province of Quebec.

With a constant and uniform jurisprudence as to its construction before their eyes, the legislature of Quebec has not seen fit in any way to alter the article. Under these circumstances, can we be asked to modify, or to deviate from, that jurisprudence?

Then, if there is any hardship on the tenant in that law, would there be no hardship in making the landlord bear the loss in case of the destruction of his premises when occupied by his tenant, or in putting on him the burden of proving facts which necessarily must be in the intimate knowledge of his tenant?

"La loi ne peut balancer entre celui qui se trompe et celui qui souffre," (says Bertrand de Grenille) "Partout où elle aperçoit qu'un citoyen a essuyé une perte, elle examine s'il a été possible à l'auteur de cette perte de ne pas la causer, et si elle trouve en lui de la légèreté ou de l'imprudence, elle doit le condamner à la réparation du mal qu'il a fait."

I am of opinion that the appeal should be allowed with costs.

Sir W. J. RITCHIE, C. J. :—

I am of opinion the appeal should be allowed with costs. I agree with Mr. Justice Taschereau in this case.

FOURNIER, J. :—

L'appelant Evans a poursuivi les intimés pour les faire condamner à l'indemniser des dommages qui lui ont été causés par l'incendie d'une maison qu'il leur avait louée et qu'ils occupaient comme locataires au moment de l'incendie. L'appelant se fondant sur l'article 1629, C.C., prétend que les intimés sont responsables des conséquences de cet incendie, et réclame d'eux la somme de \$2,675 comme valeur des dommages qui lui ont été ainsi causés. L'article 1529 s'exprime ainsi : "Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable, et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte."

Les intimés ont plaidé que la présomption légale établie par cet article a été détruite par la preuve qu'ils ont faite que l'incendie en question n'avait été causé par aucune faute ou négligence de leur part, qu'au contraire, ils avaient toujours pris les précautions nécessaires pour se garantir contre les accidents par le feu; que la plus grande partie des dommages avait été causée par la construction défectueuse de la bâtisse qui l'exposait particulièrement au danger du feu, plutôt que par l'incendie même; la bâtisse s'étant écroulée peu de temps après le commencement de l'incendie; tandis que si la dite bâtisse eût été solidement construite, le feu aurait pu être éteint avant qu'il n'eût causé de grands dommages; que la bâtisse étant assurée le propriétaire appelant avait