

T-1647-71

T-1647-71

Crown Diamond Paint Co. Ltd. (Plaintiff)

v.

The Queen (Defendant)

Trial Division, Dubé J.—Ottawa, May 7, 8 and 12, 1980.

Crown — Torts — Negligence — Claims by plaintiff regarding damages caused by flooding and fire in building occupied by plaintiff and owned by the N.C.C. — Whether defendant liable for damages — Whether exculpatory clause contained in the lease affords protection.

The plaintiff, a wholesaler of paint doing business in a building owned by the National Capital Commission, brought this action by way of a petition of right addressed to the Exchequer Court of Canada in 1971. Plaintiff's claims against the defendant seek to recover damages resulting (1) from the flooding of the premises it occupied directly below those occupied by the N.C.C. and (2) from a fire which gutted the building. The evidence shows that the flooding was caused by water emanating from the defective sprinkler system located immediately above plaintiff's premises. With respect to the fire, it was established that the mechanical inspector for the N.C.C. instructed his two sons to dismantle some coils and convert them to his personal use without authorization from his superiors. In their operation on the day of the fire, the two used an oxy-acetylene torch.

Held, (1) plaintiff's claim regarding the flooding is dismissed; (2) its claim for damages caused by the fire is allowed. (1) Where the landlord remains in occupation of premises above the premises of his tenant, he must so maintain his area of the premises so as not to cause damage to the tenant below. However, a lease containing an exculpatory clause affords protection to the landlord since the principal thrust of such a clause is against liability for negligence. The lease in the present matter contains such a clause and the term "plumbing apparatus" which it uses includes the whole sprinkler system. (2) The landlord cannot escape his responsibility merely because the servant was temporarily pursuing a personal end, going "on a frolic of his own". The question is whether the activity is reasonably incidental to the performance of the servant's authorized duties, or involves so substantial a departure that the servant must be regarded as a stranger *vis-à-vis* his master: that is a question of fact. Here, the mechanical inspector did fraudulently and negligently what he had been employed to do honestly and diligently. Furthermore, the exculpatory clause contained in the lease does not protect the defendant against damage caused by fire and surely not by fire resulting from the negligence and the wrongful act of its own servant.

Carstairs v. Taylor (1870-71) L.R. 6 Ex. 217, agreed with. *Cockburn v. Smith* [1924] 2 K.B. 119, agreed with. *Elfassy v. Sylben Investments Ltd.* (1979) 21 O.R. (2d)

Crown Diamond Paint Co. Ltd. (Demanderesse)

c.

La Reine (Défenderesse)

Division de première instance, le juge Dubé—Ottawa, 7, 8 et 12 mai 1980.

Couronne — Responsabilité délictuelle — Faute — Réparation réclamée par la demanderesse des dommages causés par l'eau et par le feu dans l'immeuble occupé par la demanderesse et dont la C.C.N. est le propriétaire — Il échet d'examiner si la défenderesse est tenue aux dommages-intérêts — Il échet d'examiner si la clause d'exonération du bail constitue une protection.

La demanderesse, grossiste de peinture établie dans un immeuble appartenant à la Commission de la Capitale nationale, a intenté cette action par voie de pétition de droit introduite en 1971 en Cour de l'Échiquier du Canada. La demanderesse réclame contre la défenderesse réparation des dommages causés (1) par l'inondation de ses locaux situés au-dessus des locaux occupés par la C.C.N. et (2) par un incendie qui a ravagé l'immeuble. Il ressort de la preuve administrée que l'inondation a été causée par de l'eau provenant du système défectueux d'extinction installé juste au-dessus des locaux de la demanderesse. En ce qui concerne l'incendie, il est établi que l'inspecteur mécanicien de la C.C.N. a, à l'insu de ses supérieurs, chargé ses deux fils de démonter des serpentins de réfrigérateur qu'il entendait convertir à son usage personnel. Pour ce faire, ces deux derniers se sont servis, le jour même de l'incendie, d'un chalumeau oxyacétylénique.

Arrêt: (1) la demande de réparation des dommages causés par l'incendie est rejetée; (2) la demande de réparation des dommages causés par l'inondation est accueillie. (1) Lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe les locaux situés au-dessus de ceux de son locataire, il doit le faire de manière à ne pas causer de dommages à ce dernier. Cependant, un bail qui comporte une clause d'exonération protège le propriétaire, attendu que cette clause vise essentiellement à exclure la responsabilité en cas de négligence. Pareille clause figure dans le bail en l'espèce et les mots «système de plomberie» embrasse également l'ensemble du système d'extinction. (2) Le propriétaire ne peut être exonéré de sa responsabilité simplement parce que le préposé a momentanément poursuivi un but personnel. Ce qu'il importe de déterminer, c'est si l'acte du préposé se rattache suffisamment à l'exercice de ses fonctions ou en est tellement éloigné que l'intéressé doit être considéré comme un étranger à l'égard de son commettant; il s'agit là d'une question de fait. En l'espèce, l'inspecteur mécanicien a fait avec intention frauduleuse et négligence ce qu'il était employé à faire honnêtement et avec diligence. Par ailleurs, la clause d'exonération du bail ne protège pas la défenderesse contre la responsabilité en cas de dommages causés par le feu, surtout si l'incendie résulte de la négligence et de la faute de son propre préposé.

Arrêts approuvés: *Carstairs c. Taylor* (1870-71) L.R. 6 Ex. 217; *Cockburn c. Smith* [1924] 2 K.B. 119; *Elfassy c. Sylben Investments Ltd.* (1979) 21 O.R. (2^e) 609; *Morris*

609, agreed with. *Morris v. C. W. Martin and Sons Ltd.*
[1966] 1 Q.B. 716, agreed with.

c. C. W. Martin and Sons Ltd. [1966] 1 Q.B. 716.

ACTION.

ACTION.

COUNSEL:

^a AVOCATS:

D. Casey for plaintiff.
E. M. Thomas, Q.C. and *M. Senzilet* for
defendant.

D. Casey pour la demanderesse.
E. M. Thomas, c.r. et *M. Senzilet* pour la
défenderesse.

SOLICITORS:

^b PROCUREURS:

Gowling & Henderson, Ottawa, for plaintiff.

Deputy Attorney General of Canada for ^c
defendant.

Gowling & Henderson, Ottawa, pour la
demanderesse.
Le sous-procureur général du Canada pour la
défenderesse.

*The following are the reasons for judgment
rendered in English by*

*Ce qui suit est la version française des motifs
du jugement rendu par*

DUBÉ J.: This action was commenced by way of
a petition of right addressed to the Exchequer
Court of Canada in 1971 by the then suppliant
("Crown"), a wholesaler of paint and paint prod-
ucts doing business at 24 York Street, Ottawa, in a ^e
building owned by the National Capital Commis-
sion ("N.C.C.").

^d LE JUGE DUBÉ: La présente action, intentée par
voie de pétition de droit, a été introduite en 1971 à
la Cour de l'échiquier du Canada par la requ -
rante («Crown»), grossiste de peinture et de pro-
duits de peinture qui exerçait ses activités au 24,
rue York,   Ottawa, dans un bâtiment appartenant
  la Commission de la Capitale nationale
 («C.C.N.»).

On April 1, 1970 it was discovered in the early ^f
hours of the morning that water was flowing from
the premises in the upper floors, occupied by the
N.C.C., into the premises directly below occupied
by Crown, causing damage to the latter's
stock-in-trade.

^f Tôt le matin du 1 r avril 1970, on découvrit que
de l'eau coulait des locaux des étages supérieurs
occupés par la C.C.N. dans ceux d'en bas, occupés
par Crown, causant ainsi des dommages au stock
de cette dernière.

On November 26, 1970, in the evening, a fire ^g
raged throughout the building causing further
damage to the plaintiff and to the property of four
other plaintiffs who have filed claims in separate ^h
actions. These reasons for judgment will apply
mutatis mutandis to all actions. All plaintiffs have
agreed that, should the defendant be held liable,
the quantum of damages will be agreed to by the
parties. Should they not come to an agreement, ⁱ
they will be given leave to apply for a hearing.

^g Le soir du 26 novembre 1970, un incendie rava-
gea le bâtiment, endommageant encore une fois les
biens de la demanderesse et ceux de quatre autres
demandeurs à des actions en dommages-intérêts
^h intentées séparément. Les présents motifs de juge-
ment s'appliqueront *mutatis mutandis*   toutes les
actions. Tous les demandeurs ont accepté que, si la
défenderesse est déclarée responsable, le quantum
des dommages sera établi par accord entre les
parties. Si celles-ci ne parvenaient pas à s'enten-
dre, elles seraient autorisées à demander une
audition.

I shall deal first with the claim of Crown for ^j
damages resulting from the April 1, 1970 flooding
of its premises.

^j Je statuerai tout d'abord sur la demande en
réparation formée par Crown pour les dommages
causés par l'eau à ses locaux le 1 r avril 1970.

In its petition Crown alleges that “water flowed into its premises, to a depth of between twelve and sixteen inches, because of the ‘splitting’ of parts of the sprinkler system caused by the escape therefrom of air during the course of the winter, which had allowed water to seep into the system, which water eventually froze and subsequently thawed”.

The York Street property is a three-story and basement building built in the 1860's and constructed of stone blocks, concrete and wood timber. It is adjoined on both sides by other buildings also owned by the N.C.C. A portion of the second floor was occupied by the N.C.C. for the storage of furniture and bedding materials. The remainder of the floor and the third floor were unoccupied.

The ancient sprinkler system which dates back to 1926 had become obsolete in 1969. In the course of that year replacement was made of two valves and fittings at the cost of \$3,200. Subsequent repairs were effected in 1970, before and after the flooding of April 1.

The sprinkler system in that building is known as a “dry system”. It is fed by the city water main. When one of the sprinkler heads is activated by heat a flapper valve opens allowing the water from the city main to flood the system. Until activated, the system remains “dry” or filled with air, not water. But if the system is defective and allows water into the pipes during the winter months the pipes may freeze. And more specially on the second floor which was formerly a refrigeration area for a cheese factory. On previous occasions, because of faulty valves, water had leaked from the sprinkler system into the premises below.

The system is also linked to a bell or “gong” located on the wall outside the building which becomes activated and sounds a loud alarm when the system is turned on.

The system was deemed by the N.C.C. to be adequate for the time as it was intended to strip the inside of the building in order to renovate it and to preserve it as an historic building, possibly to house a modern restaurant. The temporary ten-

Dans sa pétition, Crown prétend qu'entre [TRANSDUCTION] «douze et seize pouces d'eau ont envahi ses locaux par suite de la rupture d'éléments de l'installation d'extinction automatique d'incendie causée par une fuite d'air dans ce système au cours de l'hiver, fuite qui avait permis à l'eau de s'y infiltrer, de geler et, plus tard, de fondre».

L'immeuble de la rue York est un édifice de pierre de taille, de ciment et de bois d'œuvre se composant de trois étages et d'un sous-sol. Il a été construit dans les années 1860. Il est en façade contigu à deux autres bâtiments appartenant également à la C.C.N. Une partie du second étage était utilisée par la C.C.N. pour l'entreposage de meubles et de literie, le reste de cet étage et le troisième étage étant inoccupés.

L'ancien système d'extinction automatique d'incendie datait de 1926 et était désuet en 1969. Au cours de cette année, deux valves et accessoires furent remplacés au coût de \$3,200. D'autres réparations furent faites en 1970, avant et après l'incident du 1^{er} avril.

Le système d'extinction automatique utilisé dans cet immeuble est connu sous le nom de [TRANSDUCTION] «système sec». Il est alimenté par la conduite principale d'eau de la municipalité. Lorsque l'une des têtes du système est soumise à la chaleur, une soupape s'ouvre, permettant ainsi à l'eau de la conduite principale de pénétrer dans le système. Tant qu'il n'est pas déclenché, le système reste «sec», c'est-à-dire rempli d'air et non d'eau. Mais s'il y a défectuosité du système, l'eau peut pénétrer dans les tuyaux pendant l'hiver et y geler. Ceci était tout particulièrement susceptible de se produire au second étage, qui avait déjà été utilisé pour la réfrigération par une usine de fromage. Ce n'était d'ailleurs pas la première fois que, par suite d'une défectuosité des valves, l'eau s'échappait du système et se déversait dans les locaux inférieurs.

Le système est aussi relié à une forte sonnerie installée sur le mur extérieur de l'immeuble, qui se déclenche en même temps que le système.

A l'époque, la C.C.N. jugeait le système adéquat, étant donné que si on avait l'intention de le préserver comme bâtiment historique on entendait, d'autre part, en refaire l'intérieur pour y installer un restaurant moderne. Le loyer payé par les

ants were paying very low rental (some \$0.63 per square foot per year).

It is obvious from the evidence that the flooding of Crown's premises was caused by water emanating from the defective sprinkler system located immediately above its premises. No other cause was advanced by the defendant to otherwise explain the situation.

Of course, at law, a tenant must take an unfurnished tenement as he finds it, but there is an obligation on the part of the landlord in occupation to take reasonable care to prevent that portion of the premises under his control from causing damage to the tenant. The former is expected to remedy defective conditions which have come to his attention. Where the landlord remains in occupation of premises above the premises of his tenant, he must so maintain his area of the premises so as not to cause damage to the tenant below.¹

In *Elfassy v. Sylben Investments Ltd.*² a tenant sustained damage to his premises when the building sprinkler system activated by a fire two floors above flooded the tenement below. Reid J. of the Ontario High Court said that the doctrine of *Rylands v. Fletcher*³ did not apply because it must be established that there was on the premises an inherently dangerous thing and that a water sprinkler is not dangerous *per se*. The lease, however, included an exculpatory clause which provided [at page 613] that the "... Lessor shall not be liable for any damage . . . arising from gas, steam, water, rain or snow, which may leak into, issue or flow from any part of the said building". The learned Judge held that the landlord was negligent, but that he was shielded by the exculpatory clause. He said that "surely the principal thrust of such a clause is against liability for negligence".

¹ *Vide Carstairs v. Taylor* (1870-71) L.R. 6 Ex. pages 217-223 and *Cockburn v. Smith* [1924] 2 K.B. 119, at pp. 128 and 134.

² *Elfassy v. Sylben Investments Ltd.* (1979) 21 O.R. (2d), pages 609-621.

³ *Rylands v. Fletcher* (1868) L.R. 3 H.L. 330, affirming (1865-66) L.R. 1 Ex. 265.

locataires temporaires était très bas (environ \$0.63 le pied carré par an).

Il ressort clairement des éléments de preuve que l'inondation des locaux de Crown a été causée par l'eau provenant du système défectueux d'extinction installé juste au-dessus de ses locaux. La défendresse n'a d'ailleurs pas soutenu que le sinistre avait une autre cause.

Bien entendu, en droit, un locataire doit prendre un local non meublé dans son état actuel, mais il incombe au propriétaire qui occupe une partie de l'immeuble de prendre des mesures raisonnables pour que cette partie ne cause pas de dommages au locataire. Le propriétaire est tenu d'effectuer les réparations nécessaires. Lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe les locaux qui sont situés au-dessus de ceux de son locataire, il doit le faire de manière à ne pas causer de dommages à ce dernier.¹

Dans *Elfassy c. Sylben Investments Ltd.*², les locaux d'un locataire avaient subi des dommages lorsque le système d'extinction automatique déclenché par un incendie deux étages plus haut avait inondé le local d'en bas. Le juge Reid de la Haute Cour de l'Ontario a déclaré que la règle qui se dégage de l'affaire *Rylands c. Fletcher*³ ne s'appliquait pas parce qu'il doit être établi qu'il se trouvait dans l'immeuble une chose fondamentalement dangereuse; or une installation d'extinction automatique d'incendie ne constitue pas en soi un danger. Toutefois, une clause d'exonération du bail prévoyait [à la page 613] que [TRADUCTION] «... le bailleur n'est nullement responsable du dommage . . . causé par le gaz, la vapeur, l'eau, la pluie ou la neige qui peuvent s'infiltrer dans quelque partie dudit immeuble ou en provenir». Le savant juge a décidé qu'il y avait eu négligence de la part du propriétaire, mais que ce dernier était couvert par la clause d'exonération. Il a déclaré que [TRADUCTION] «une telle clause vise essentiellement à exonérer de la responsabilité pour négligence».

¹ Voir *Carstairs c. Taylor* (1870-71) L.R. 6 Ex., aux pages 217 à 223 et *Cockburn c. Smith* [1924] 2 K.B. 119, aux pages 128 et 134.

² *Elfassy c. Sylben Investments Ltd.* (1979) 21 O.R. (2^e), aux pages 609 à 621.

³ *Rylands c. Fletcher* (1868) L.R. 3 H.L. 330, confirmant (1865-66) L.R. 1 Ex. 265.

The lease in the instant matter includes the following clause which reads:

9. Provided that the Lessor shall not be liable for any damage caused by water from the breakage of or leakage from plumbing or heating apparatus in any part of the said premises or any other premises in the same building, and shall not be liable for any damage that may be caused by the other occupants of the same building.

Clause 9 does not specifically mention the sprinkler system, but in my view the term "plumbing apparatus" would include the whole sprinkler system and its connections to the city main. The word "plumbing" is defined in *The Living Webster* as "the assemblage of pipes and fixtures used to convey water and waste". The word "apparatus" is defined therein as "a collection or combination of articles or materials for the accomplishment of some purpose, operation, or experiment". A sprinkler is a plumbing apparatus whose main function is to deliver water, when activated by excessive heat. Clause 9 affords more protection to the N.C.C. than the clause referred to in the *Elfassy* case (*supra*) which does not even include the word "plumbing".

In my view, therefore, that first part of plaintiff's claim must fail.

I now turn to the second claim, for damages caused by the fire of November 26, 1970.

The evidence establishes that the mechanical inspector of the N.C.C., Francis Crangham, turned off the sprinkler valve, thus rendering the system inoperable the day before the fire. He did so because of repeated problems with fuses which he had to replace constantly. He did not notify anyone before the fire that he had shut down the system.

On the day of the fire the same Crangham instructed his two sons to dismantle metal refrigeration coils from the former refrigerator on the second floor of the building. He intended to use them personally as picket fences. That was done without any authorization from his superiors.

En l'espèce, le bail renferme la clause suivante:

[TRADUCTION] 9. Le bailleur ne sera responsable d'aucun dommage causé par l'eau du fait de la rupture du système de plomberie ou de fuites de chauffage dans quelque partie desdits locaux ou dans tout autre local du même immeuble, ni d'aucun dommage causé par les autres occupants du même immeuble.

La clause 9 ne fait pas expressément mention de l'installation d'extinction automatique d'incendie, mais, à mon avis, les mots «système de plomberie» incluent le système d'extinction tout entier et ses raccordements à la conduite d'eau principale. Le dictionnaire *The Living Webster* donne du terme «plomberie» la définition suivante: [TRADUCTION] «installations, canalisations servant au transport de l'eau et des déchets». Quant au terme «système», le même ouvrage le définit comme [TRADUCTION] «un ensemble d'éléments réunis pour une fin, une opération ou une expérience quelconque». Une installation d'extinction automatique est un système de plomberie dont la fonction principale consiste à amener l'eau lorsqu'il est déclenché par une chaleur excessive. La clause 9 assure donc à la C.C.N. une protection supérieure à celle qu'accordait la clause mentionnée dans la décision *Elfassy* (précitée), puisque cette dernière clause ne comportait même pas le terme «plomberie».

J'estime donc que la demanderesse échoue dans la première partie de sa réclamation.

J'examinerai maintenant la demande en réparation des dommages causés par l'incendie du 26 novembre 1970.

La preuve montre que l'inspecteur mécanicien de la C.C.N., Francis Crangham, a fermé la valve du système, en empêchant ainsi le fonctionnement, le jour précédant l'incendie. Il a agi ainsi à cause de difficultés répétées avec les fusibles, qu'il devait constamment remplacer. Avant l'incendie, il n'a pas signalé à quiconque qu'il avait coupé le système.

Le jour de l'incendie ce même Crangham, à l'insu de ses supérieurs, chargea ses deux fils de démonter les serpentins de l'ancien réfrigérateur installé au second étage du bâtiment. Il avait en effet l'intention de les utiliser personnellement comme clôture.

In their operation the two young men were using an oxy-acetylene cutting torch. A few hours after they had left the premises, fire was raging from that very section of the building where they worked, eventually spreading upwards to the roof which collapsed, and downwards all the way to the basement, destroying all floors and gutting the building entirely, except for the four walls. Of course, neither the sprinkler system nor the alarm gong outside the building was activated. When the firemen arrived it was already too late.

Learned counsel for the defendant claimed that a master is not responsible for damage by his servant when the latter is not acting within the scope of duty but "on a frolic of his own". She quoted a number of authorities on the subject. As I pointed out to her at the hearing, it used to be that a bailee was not responsible for the loss of property by the theft of his own servant, unless the bailee had given occasion for the theft by his own negligence, or by that of some other of his servants employed to take care of the property. However, the Court of Appeal has now held in *Morris v. C. W. Martin and Sons Ltd.*⁴ that the responsibility of the bailee must depend on whether the servant by whom the theft is committed is one to whom the charge or custody of the thing stolen has been entrusted by his master. In other words, if such a servant steals the thing entrusted to him, he is acting nevertheless in the course of his employment. He is doing fraudulently what he is employed to do honestly.⁵ In *Morris v. C. W. Martin and Sons Ltd.* a firm of cleaners to whom a furrier had sent the plaintiff's mink stole were found liable for the theft of the stole by an employee whose duty it was to clean it.

It is a question of fact whether the employment merely provided an opportunity for the theft, or was part of the task on which the servant was engaged.

A master will not get off his liability merely because his servant was temporarily going on a frolic of his own. The question is whether the activity was reasonably incidental to the performance of his authorized duties, or involved so substantial a departure that the servant must be

⁴ *Morris v. C. W. Martin and Sons Ltd.* [1966] 1 Q.B. 716, at p. 737.

⁵ *Vide Salmond on the Law of Torts*, 7th ed., p. 471.

Pour ce faire, les deux jeunes hommes utilisèrent un chalumeau oxyacétylénique. Quelques heures après qu'ils eurent quitté les lieux, l'incendie faisait rage dans cette partie même des locaux où ils avaient travaillé, se propageant finalement vers le haut jusqu'au toit, qui s'écroula, puis vers le bas jusqu'au sous-sol, détruisant tout à l'exception des quatre murs du bâtiment. Bien entendu, ni l'installation d'extinction automatique ni la sonnerie extérieure ne furent déclenchées. Il était déjà trop tard lorsque les pompiers arrivèrent.

L'avocate de la défenderesse fait valoir qu'un commettant n'est pas responsable du dommage causé par son préposé lorsque ce dernier agit hors du cadre de ses fonctions. A l'appui de cette affirmation, elle a cité un certain nombre de décisions. Comme je le lui ai indiqué à l'audition, la règle était qu'un dépositaire n'est pas responsable du vol d'un bien lorsque ce vol est le fait de son propre préposé, à moins que le vol n'ait été rendu possible par sa propre négligence ou par celle des préposés qu'il avait chargés de prendre soin du bien. Toutefois, dans l'affaire *Morris c. C. W. Martin and Sons Ltd.*⁴, la Cour d'appel a décidé que la responsabilité du dépositaire n'est engagée que si le préposé auteur du vol est celui à qui il avait confié la garde de la chose. Autrement dit, si ce préposé vole la chose dont il a la garde, le vol a lieu dans l'exercice de ses fonctions. Il fait malhonnêtement ce qu'il est chargé de faire honnêtement.⁵ Dans *Morris c. C. W. Martin and Sons Ltd.*, un teinturier à qui un fourreur avait envoyé l'étole de vison de la partie demanderesse a été déclaré responsable du vol de l'étole par un employé chargé de la nettoyer.

Le point de savoir si le vol a été commis à l'occasion de l'exercice de ses fonctions par le préposé ou dans l'exercice de celles-ci est une question de fait.

Un commettant ne peut être exonéré de sa responsabilité simplement parce que son préposé a à un moment donné agi hors du cadre de ses fonctions. Ce qu'il importe de déterminer c'est si l'acte du préposé se rattache suffisamment à l'exercice de ses fonctions ou en est tellement

⁴ *Morris c. C. W. Martin and Sons Ltd.* [1966] 1 Q.B. 716, à la p. 737.

⁵ *Voir Salmond on the Law of Torts*, 7^e éd., p. 471.

regarded as a stranger *vis-à-vis* his master.⁶ Crangham was the mechanical inspector in charge of the sprinkler system of the building and responsible for the safety of the premises. He had free access to the building. He presumably decided on his own that since the coils were to be dismantled he might as well convert them to his personal use. After the fire he pleaded guilty to having "unlawfully attempted to steal a quantity of refrigeration pipes of the value of less than \$50". He was given a suspended sentence and fired by the N.C.C.

Crangham was entrusted with the operation of the sprinkler system. He attempted wrongfully to remove the coil pipes. He caused two inexperienced young men, his own sons, to carry out the misdeed. He had them do it with an acetylene torch. He did more than that, he disconnected the sprinkler system and thus the alarm gong that goes with it, without notice to anyone. He did fraudulently and negligently what he had been employed to do honestly and diligently. In my view, the landlord cannot get off his responsibility merely because the servant was temporarily pursuing a personal end. Neither can the defendant be exculpated by the aforementioned clause 9 of the lease which protects the lessor against damage caused by water, but not against damage caused by fire, and surely not by fire resulting from the negligence and the wrongful act of its own servant.

In my view, therefore, the defendant is liable for damage caused to the plaintiff (and to the other four plaintiffs in their respective actions) by the fire of November 26, 1970. Costs of this action to the plaintiff (and to the other four plaintiffs in their respective actions).

⁶ *Vide Fleming, The Law of Torts*, 4th ed., p. 325.

éloigné que l'intéressé doit être considéré comme un étranger à l'égard de son commettant.⁶ Crangham était l'inspecteur mécanicien responsable de l'extincteur automatique et de la sécurité des locaux. Il avait libre accès à l'immeuble. Il a vraisemblablement jugé que, puisque les serpentins devaient être démontés, il pouvait les utiliser à des fins personnelles. Après l'incendie, il a plaidé coupable d'avoir [TRADUCTION] «tenté de voler des serpentins de réfrigérateur d'une valeur inférieure à \$50». Il été condamné avec sursis et licencié par la C.C.N.

Crangham était responsable du fonctionnement de l'extincteur automatique. Il a illicitement essayé d'enlever les serpentins. Ses propres fils, deux jeunes inexpérimentés, ont, sur son ordre, commis le méfait avec un chalumeau à acétylène. Qui plus est, il a débranché l'extincteur automatique et le système d'alarme qui y est relié sans en aviser quiconque. Il a fait avec intention frauduleuse et négligence ce qu'on l'avait engagé pour faire honnêtement et avec diligence. A mon avis, le propriétaire ne peut être déchargé de sa responsabilité simplement parce que le préposé a momentanément poursuivi un but personnel. La défenderesse ne peut non plus être exonérée de sa responsabilité par la clause 9 du bail, laquelle protège le bailleur contre les dommages causés par l'eau, mais non contre ceux causés par l'incendie, surtout si l'incendie résulte de la négligence et de la faute de son propre préposé.

Par conséquent, j'estime que la défenderesse est responsable des dommages causés à la demanderesse (et aux quatre autres demandeurs aux autres actions) par l'incendie du 26 novembre 1970. Les dépens de la présente action sont adjugés en faveur de la demanderesse (et aux quatre autres demandeurs dans leurs actions respectives).

⁶ *Voir Fleming, The Law of Torts*, 4^e éd., p. 325.