

**City of Quebec (Defendant) Appellant;**  
and

**J. Lucien Picard (Plaintiff) Respondent.**

1970: October 22, 23; 1971: May 31.

Present: Fauteux C.J. and Abbott, Martland, Ritchie and Hall JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH,  
APPEAL SIDE, PROVINCE OF QUEBEC

*Damages—Liability—Ruin of a building—Bursting of city watermain—Flooding of plaintiff's cellar—Defect in construction of pipe—Watermain a building—Liability of City—Civil Code, art. 1053, 1054, 1055.*

Following the bursting of a watermain in the defendant's waterworks, the cellar of the plaintiff's house was flooded. The flooding resulted from the bursting of a cast-iron pipe 12 feet in length and 14 inches in diameter, forming part of a watermain installed below the surface, and connected to another watermain having a diameter of 40 inches. The bursting occurred between the connection and the point where a cut-off valve had been placed on the 14-inch pipe. This pipe had been manufactured according to accepted standards by a manufacturing company with an international reputation. It had been in use for nearly 50 years. The experts attributed the bursting to a defect in construction. The trial judge held that the defect in the pipe could have been detected when the pipes were laid, if the defendant's employees had exercised reasonable care, and awarded damages to the plaintiff. The operative part of this judgment was affirmed by a majority judgment in the Court of Appeal. The defendant was granted leave to appeal to this Court.

*Held:* The appeal should be dismissed.

The main in the water system, of which the broken pipe formed an integral part, was a building, a construction, within the meaning of art. 1055 of the *Civil Code*, and there was ruin of this building or construction. The evidence clearly establishes that the damage incurred by the plaintiff was caused by the ruin of the city's construction, that this ruin was attributable to a construction defect, and that there was a cause and effect connection between this construction defect and the damage. Even if the facts alleged in the declaration do not permit

**La Cité de Québec (Défenderesse) Appelante;**  
et

**J. Lucien Picard (Demandeur) Intimé.**

1970: les 22 et 23 octobre; 1971: le 31 mai.

Présents: Le Juge en Chef Fauteux et les Juges Abbott, Martland, Ritchie et Hall.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE,  
PROVINCE DE QUÉBEC

*Dommages—Responsabilité—Ruine d'un bâtiment—Bris d'une conduite d'amenée d'une municipalité—Inondation de la cave du demandeur—Vice de construction du tuyau—Conduite d'amenée est un bâtiment—Responsabilité de la municipalité—Code civil, art. 1053, 1054, 1055.*

A la suite du bris d'une conduite d'amenée du réseau d'aqueduc de la défenderesse, la cave de la maison du demandeur fut inondée. L'inondation est arrivée par suite de l'éclatement d'un tuyau de fonte de 12 pieds de long et de 14 pouces de diamètre, faisant partie d'une conduite d'amenée enfouie sous terre et raccordée à une autre conduite d'amenée dont les tuyaux avaient 40 pouces de diamètre. L'éclatement s'est produit entre le point de raccordement et le point où une valve d'arrêt avait été placée sur la conduite de 14 pouces de diamètre. Ce tuyau avait été fabriqué selon les règles de l'art par une compagnie manufacturière d'une réputation internationale. Il était en service depuis près de 50 ans. Les experts attribuèrent l'éclatement à un vice de construction. Le juge de première instance a conclu que l'existence de ce vice aurait pu être décelée, lors de l'installation des tuyaux, si les préposés de la cité y avaient apporté une attention raisonnable, et a accordé des dommages-intérêts. Le dispositif de ce jugement a été confirmé par une décision majoritaire de la Cour d'appel. La défenderesse a obtenu la permission d'appeler à cette Cour.

*Arrêt:* L'appel doit être rejeté.

La conduite d'amenée du réseau d'aqueduc, dont le tuyau en question faisait partie intégrante, est un bâtiment, une construction, au sens de l'art. 1055 du *Code civil*, et il y a eu ruine de ce bâtiment ou construction. La preuve établit clairement que le dommage subi par le demandeur a été causé par la ruine de la construction de la cité, que cette ruine est imputable à un vice de construction et qu'il y a lien de causalité entre ce vice de construction et le dommage subi. Même si les faits allégués dans la déclaration ne permettent pas d'invoquer l'art. 1055,

the invoking of art. 1055, the city itself by the allegation in its pleadings, introduced the question into discussion. The liability of the owner of the building will yield only to a clear and positive proof of a fortuitous event or superior force, or of fault by the plaintiff. The evidence on record does not disclose facts to support any of these grounds for exoneration from the liability laid down by art. 1055.

**APPEAL** from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, province of Quebec<sup>1</sup>, affirming a judgment of Chief Justice Dorion. Appeal dismissed.

*Claude Gagnon, Q.C.*, for the defendant, appellant.

*Roger Thibaudeau, Q.C.*, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

**THE CHIEF JUSTICE**—Following the bursting of a watermain in the Quebec City waterworks, which occurred on Boulevard Hamel on the morning of October 9, 1961, the cellar of respondent's house was flooded and damage was caused. Picard brought an action against the city for damages. Chief Justice Dorion of the Superior Court, relying on the provisions of art. 1053 and 1054 of the *Civil Code*, awarded him the sum of \$3,269.29 by way of damages.

This judgment was appealed, and its operative part was affirmed by a majority decision<sup>1</sup>. Forming the majority, Choquette and Montgomery JJ. were of the view that the provisions of the third paragraph of art. 1055 of the *Civil Code* (ruin of a building) applied to the case, while Owen J., dissenting, would have allowed the appeal and dismissed the action since, in his opinion, the latter could be entertained neither under the provisions of art. 1053 and 1054, in view of the evidence on the record, nor under the above-mentioned provisions of art. 1055, para. 3, because of the absence of allegations necessary for this purpose in the pleadings.

Appellant thereafter requested and was granted leave to appeal from the judgment to this Court.

<sup>1</sup> [1968] Que. Q.B. 481.

la cité elle-même s'est chargée, par les allégations de son plaidoyer, d'introduire la question au débat. La responsabilité du propriétaire du bâtiment ne cédera que devant une preuve claire et positive d'un cas fortuit ou force majeure ou de la faute de la victime. La preuve au dossier ne permet pas d'y trouver des faits sur lesquels puisse se fonder aucune de ces causes d'exonération de la responsabilité édictées par l'art. 1055.

**APPEL** d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec<sup>1</sup>, confirmant un jugement du Juge en Chef Dorion. Appel rejeté.

*Claude Gagnon, c.r.*, pour la défenderesse, appelante.

*Roger Thibaudeau, c.r.*, pour le demandeur, intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

**LE JUGE EN CHEF**—A la suite du bris d'une conduite d'amenée du réseau d'aqueduc de la cité de Québec qui se produisit dans la matinée du 9 octobre 1961, sur le boulevard Hamel, la cave de la maison de l'intimé fut inondée et des dommages s'ensuivirent. Picard poursuivit la Cité pour obtenir compensation. M. le juge en chef Dorion de la Cour supérieure, s'appuyant sur les dispositions des art. 1053 et 1054 C.C., lui accorda, à titre de dommages-intérêts, une somme de \$3,269.29.

Ce jugement fut porté en appel et le dispositif en fut confirmé par une décision majoritaire<sup>1</sup>. Formant la majorité, MM. les juges Choquette et Montgomery furent d'avis que les dispositions du troisième alinéa de l'art. 1055 C.C., (ruine de bâtiment) s'appliquaient en l'espèce alors que, dissident, M. le juge Owen aurait maintenu l'appel et rejeté l'action vu que dans son opinion, celle-ci ne pouvait être accueillie, ni en vertu des dispositions des art. 1053 et 1054 étant donné la preuve au dossier, ni en vertu des dispositions ci-dessus de l'art. 1055, al. 3, vu l'absence d'allégations nécessaires à ces fins dans les plaidoiries.

L'appelante demanda et obtint par la suite permission d'appeler à cette Cour de ce jugement.

<sup>1</sup> [1968] B.R. 481.

The damage sustained by respondent resulted from the bursting of a cast-iron pipe twelve feet in length and fourteen inches in diameter, forming part of a watermain installed five to six feet below the surface, and connected to another watermain having a diameter of forty inches. The bursting occurred ten feet from the connection, and twenty-two feet from the point where a cutoff valve had been placed on the fourteen-inch pipe, in short between the connection and the valve. As it burst, a piece six to seven feet long by about two and a half feet wide separated from the pipe, with the result that a million gallons of water coming from the larger main immediately escaped at this point, shooting thirty to forty feet up in the air, running over Boulevard Hamel and flooding, in particular, the land and cellar of respondent's house.

It is common ground that this pipe, like those of the main of which it was a part, had been manufactured according to accepted standards by a manufacturing company with an international reputation and giving, in the unanimous opinion of experts heard in court, all the qualities that could possibly be required in the manufacture of piping. In fact, at the time it burst the pipe in question had been in use for nearly 50 years. Upon examination the experts attributed the burst to a defect in construction consisting of an excrescence, porous and generative of corrosion, of about one-sixteenth of an inch, located on the inner surface at the centre of the pipe. The evidence of the experts is contradictory as to whether this small excrescence, located at the centre of this pipe fourteen inches in diameter and twelve feet long, could have been seen in daylight by an inspector when the pipe was being laid. The trial judge held that the existence of the excrescence could have been detected when the pipes were laid, if the City employees had exercised reasonable care. He further held that if the cutoff valve, affixed to the fourteen-inch pipe, had been located nearer to the connection of this pipe with the forty-inch main—instead of being, as it in fact was, twenty-two feet from this point—it would have been easier to reduce the amount of water that escaped, and this would have lessened, if not eliminated, the damage. These are

Le dommage subi par l'intimé est arrivé par suite de l'éclatement d'un tuyau de fonte de douze pieds de long et de quatorze pouces de diamètre, faisant partie d'une conduite d'aménée enfouie cinq à six pieds sous terre et raccordée à une autre conduite d'aménée dont les tuyaux avaient quarante pouces de diamètre. L'éclatement s'est produit à dix pieds du point de raccordement et à vingt-deux pieds de celui où une valve d'arrêt avait été placée sur la conduite de quatorze pouces de diamètre, en somme entre le point de raccordement et la valve. Dans l'éclatement, un morceau de six à sept pieds de long par environ deux pieds et demi de large se détacha du tuyau, avec le résultat qu'un million de gallons d'eau venant de la conduite de diamètre supérieur se vida instantanément à ce point pour jaillir de trente à quarante pieds dans les airs, se répandre sur le boulevard Hamel et inonder, notamment, le terrain et la cave de la maison de l'intimé.

Il est constant que ce tuyau, comme ceux de la conduite d'aménée dont il faisait partie, avait été fabriqué selon les règles de l'art par une compagnie manufacturière d'une réputation internationale et donnant, selon l'opinion unanime des experts entendus au cours de l'enquête, toutes les qualités qu'il était possible d'exiger dans la manufacture de tuyaux. A la vérité et au moment du bris, ce tuyau était en service depuis près de 50 ans. Après examen, les experts attribuèrent l'éclatement à un vice de construction consistant en l'existence d'une excroissance poreuse et génératrice de corrosion, d'environ un-seizième de pouce, située sur la paroi intérieure et au centre de ce tuyau. La preuve des experts est contradictoire sur la question de savoir si cette petite excroissance, située au centre de ce tuyau de quatorze pouces de diamètre et de douze pieds de longueur, pouvait, lors de la mise en place du tuyau, être visible, à la lumière du jour, par un inspecteur. Le juge au procès a conclu que l'existence de cette excroissance aurait pu être décelée, lors de l'installation des tuyaux, si les préposés de la Cité y avaient apporté une attention raisonnable. Il a, de plus, considéré que si la valve d'arrêt, fixée sur la conduite de quatorze pouces de diamètre, avait été placée plus près du point de raccordement de cette conduite avec celle de quarante pouces de diamètre,—au lieu de l'être, comme ce fut le cas, à vingt-deux pieds de ce

the two reasons relied on by the learned judge in applying respectively art. 1054 and 1053 of the *Civil Code*, and holding the City liable.

The only member of the Court of Appeal to comment explicitly on the application of art. 1053 and 1054, Owen J., found that the evidence did not support their application. On art. 1053, he held that even if the cut off valve had been placed otherwise, it could not have been closed in time to prevent the resulting damage; and regarding art. 1054, he felt the City had established that it was not able, by using reasonable means, to discover, at the time the main was laid in 1914, the defect in this pipe which burst in 1961. I hardly see any reason to form a different opinion on these facts. However, it does not seem necessary for me to pursue the matter, in light of the opinion I have formed on the applicability of the provisions of art. 1055, para. 3.

These provisions, which are identical to those of the *Code Napoléon*, read as follows:

The owner of a building is responsible for the damage caused by its ruin, where it has happened from want of repairs or from an original defect in its construction.

The existence of the liability enacted by this provision thus depends on two elements: first, a "building" must be involved, and second, the damage must result from its ruin. As we see from the authorities cited in the reasons of Montgomery J., in which Choquette J. concurs, the word "building" is used here, under Quebec civil law as under French law, in its wide sense, and is synonymous with "constructions." It is hardly necessary to dwell on this point, except perhaps very briefly. In *Planiol et Ripert, Traité de droit civil*, vol. 6, no. 608, it is stated that:

[TRANSLATION] . . . construction, whatever their ultimate purpose may be, made with any type of materials, assembled and artificially interconnected so

point,—il aurait été plus facile de diminuer la quantité d'eau qui s'est répandue, ce qui aurait eu pour conséquence d'atténuer, sinon éliminer, les dommages. Telles sont les deux raisons sur lesquelles le savant juge s'est appuyé pour appliquer respectivement les art. 1054 et 1053 C.C., et conclure à la responsabilité de la Cité.

Seul, en Cour d'appel, à se prononcer explicitement sur l'application des art. 1053 et 1054 C.C., M. le juge Owen a conclu que la preuve n'en justifiait pas l'application. Il jugea, en ce qui concerne l'art. 1053, que même si la valve d'arrêt eût été placée autrement, on n'aurait pu la fermer en temps utile pour éviter les dommages causés et, en ce qui regarde l'art. 1054, il exprima l'avis que la Cité avait établi qu'elle ne pouvait, par l'emploi de moyens raisonnables, déceler, lors de la pose de cette conduite en 1914, le défaut de ce tuyau qui éclata en 1961. Certes, je ne vois guère de raisons de différer d'opinion sur ces faits. Il ne me paraît pas nécessaire, cependant, de poursuivre la question vu l'opinion que je me suis formée sur l'applicabilité des dispositions de l'art. 1055, alinéa 3.

Identiques à celles de l'art. 1386 du *Code Napoléon*, ces dispositions se lisent comme suit:

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par vice de construction.

Ainsi donc, deux éléments conditionnent l'existence de la responsabilité édictée en ces dispositions. Il faut, en premier lieu, qu'il s'agisse d'un «bâtiment» et, en second lieu, que le dommage résulte de sa ruine. Sous le droit civil du Québec, comme sous le droit français, le mot «bâtiment» est ici entendu au sens large du mot et est synonyme de «constructions», ainsi qu'il appert des autorités citées aux motifs de M. le juge Montgomery et auxquels M. le juge Choquette donna son accord. Il n'est guère nécessaire, sauf peut-être très brièvement, d'élaborer sur le point. Disons que dans *Planiol et Ripert, Traité de droit civil*, tome 6, no 608, on précise que sont bâtiments au sens de l'art. 1386 du *Code Napoléon*:

. . . les constructions, quelle qu'en soit d'ailleurs la destination, faites avec des matériaux quelconques, assemblés et reliés artificiellement de façon à pro-

as to produce a durable union, and on condition that they are incorporated to the ground or to an immovable by nature.

are buildings within the meaning of art. 1386 of the *Code Napoléon*. In *Nadeau, Traité de droit civil du Québec*, vol. 8, p. 446, no. 519, this definition is adopted as an accurate expression of the meaning of the word "building" under Quebec civil law. We can also see that in *Pinatel Piece Dye Works Limited v. City of Joliette*<sup>2</sup>, George S. Challies J., now Associate Chief Justice of the Superior Court of Quebec, relied on this definition to condemn the City of Joliette under art. 1055, para. 3, on account of damage incurred by the plaintiff company, to which the City had supplied water contaminated with impurities attributable to a construction defect in its reservoir. This decision is quoted in the reasons of Montgomery J. in support of the judgment *a quo*.

In *Dalloz, Jurisprudence générale 1950, Recueil périodique*, at p. 105, we note with interest a decision of the Cour de Cassation, and the accompanying note. This was a case where land was flooded as the result of the outflow of water caused by the collapse of a dam. As we see from the true summary of the decision, the judgment of the lower court was quashed on the grounds that it had failed to

[TRANSLATION] ... consider whether the breach in case was due to the ruin of the dam (which can be assimilated to a building), as the result of want of repairs or a construction defect.

I refer finally to a decision of the tribunal civil de Tours, reported in *Gazette du Palais*, 1940, vol. 2, at page 390. That case concerned a claim for damages caused by the breaking of a gas main. It was held that movable objects incorporated to immovables or built under the ground become immovable by the fact they are durable and permanent and assimilated to the building by the application of art. 1386 C.N.; and accordingly, the owner of the gas pipes incorporated to the ground is liable through the sole effect of the law for the damage caused by their breakage, where it had happened from want of repairs or from a construction defect.

curer une union durable, et à condition qu'elles soient incorporées au sol ou à un immeuble par nature.

Dans *Nadeau, Traité de droit civil du Québec*, vol. 8, p. 446, no 519, on adopte cette définition comme une expression fidèle du sens du mot «bâtiment» sous le droit civil du Québec. On verra aussi dans l'affaire *Pinatel Piece Dye Works Limited v. La Ville de Joliette*<sup>2</sup>, que M. le juge George S. Challies, maintenant juge en chef adjoint de la Cour supérieure de Québec, s'appuya sur cette définition pour condamner la ville de Joliette, en vertu de l'art. 1055, al. 3, en raison de dommages subis par la compagnie demanderesse à qui la Ville avait fourni une eau affectée d'impuretés attribuables à un vice de construction de son réservoir. Cette décision est citée aux motifs de M. le juge Montgomery au soutien du jugement *a quo*.

On lira avec intérêt dans *Dalloz, Jurisprudence générale 1950, Recueil périodique*, à la page 105, une décision de la Cour de cassation et la note en appendice. Il s'agissait là de l'inondation d'un terrain par suite de l'éruption des eaux résultant de l'écroulement d'un barrage. Ainsi qu'il appert au sommaire fidèle de la décision, on cassa le jugement de la Cour inférieure en faisant à celle-ci le reproche d'avoir négligé de

... rechercher si la brèche incriminée était due à la ruine du barrage (assimilable à un bâtiment) par suite d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction.

Référons enfin à une décision du tribunal civil de Tours, rapportée dans la *Gazette du Palais*, 1940, vol. 2, à la page 390. Il s'agissait, en cette affaire, d'une réclamation en dommages causés par la rupture d'une canalisation de gaz. On jugea que les objets mobiliers incorporés aux immeubles ou construits en sous-sol deviennent immeubles en raison de leur caractère durable et permanent et assimilés au bâtiment par l'application de l'art. 1386 C.N. et que dès lors, le propriétaire de tuyaux à gaz incorporés au sol est de plein droit responsable du dommage causé par leur rupture arrivée par défaut d'entretien ou vice de construction.

In accord with the majority judges, therefore, I would say that the main in the water system, of which the broken pipe forms an integral part, is a building, a construction, and add, with the learned judges, that there was ruin of this building or of this construction. It may be pointed out here that the ruin of a building, according to the view expressed by the Cour de Cassation in a decision dated May 19, 1953, must be taken to mean

[TRANSLATION] ... not only its total destruction, but even the partial deterioration of any part of the construction, or of any movable or immovable element incorporated thereto in an indissoluble manner. (cf. *Dalloz* 1953, p. 515).

In the case at bar, it goes without saying that the bursting of the pipe represented not merely a partial deterioration of this part of the water system, but a factor wholly destructive of its usefulness.

In short, the evidence clearly establishes that the damage incurred by respondent was caused by the ruin of the City's construction, that this ruin is attributable to a construction defect, and that there is a cause and effect connection between this construction defect and the damage. Furthermore, the City made a judicial admission of it by pleading in its defence, para. 5:

[TRANSLATION] 5. The bursting of the pipe is attributable to a latent defect and construction defect in the said pipe, which defendant could not reasonably expect, nor find nor know of.

In answer to the objection by counsel for the City, which objection was retained by Owen J., to the effect that respondent had not expressly pleaded art. 1055, para. 3, in his declaration, Choquette and Montgomery JJ. interpreted this allegation, in para. 5 of the defence, as sufficient to place the question of the applicability of art. 1055, para. 3 before the Court. I respectfully agree with this interpretation. Indeed, the least that can be said is that even if the facts alleged in the declaration do not permit the invoking of art. 1055, para. 3, the City itself by these allegations in its pleadings, has introduced the question into discussion.

D'accord avec les juges de la majorité, je dirais donc que la conduite d'aménée du réseau d'aqueduc, dont le tuyau qui s'est brisé fait partie intégrante, est un bâtiment, une construction, et à l'instar des savants juges, j'ajouterais qu'il y a eu ruine de ce bâtiment ou de cette construction. On peut rappeler, à ce point, que la ruine d'un bâtiment, selon que s'en est exprimée la Cour de cassation dans un arrêt en date du 19 mai 1953, doit s'entendre

... non seulement de sa destruction totale; mais encore de la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble. (cf. *Dalloz* 1953, p. 515).

Dans le cas qui nous occupe, il va sans dire que la rupture du tuyau constituait non seulement une dégradation partielle de cette partie du réseau de l'aqueduc, mais un facteur entièrement destructif de son utilité.

En somme, la preuve établit clairement que le dommage subi par l'intimé a été causé par la ruine de la construction de la Cité, que cette ruine est imputable à un vice de construction et qu'il y a lien de causalité entre ce vice de construction et le dommage subi. D'ailleurs, la Cité en a fait l'admission judiciaire en plaidant au par. 5 de sa défense:

5. Le bris du tuyau est imputable à un défaut caché et vice de construction qui se trouvait dans le dit tuyau et que la défenderesse ne pouvait raisonnablement ni prévoir ni trouver ni connaître.

Répondant à l'objection du procureur de la Cité, objection retenue par M. le juge Owen, voulant que l'intimé n'avait pas expressément invoqué dans sa déclaration l'art. 1055, al. 3, MM. les juges Choquette et Montgomery ont interprété cette allégation du par. 5 de la défense comme suffisante pour mettre devant la Cour la question de l'applicabilité de l'art. 1055, al. 3. Avec cette interprétation, je suis respectueusement d'accord. A la vérité, le moins qu'on puisse dire, c'est que, si les faits allégués dans la déclaration ne permettent pas d'invoquer l'art. 1055, al. 3, la Cité elle-même s'est chargée, par ces allégations de son plaidoyer, d'introduire la question au débat.

As is known, art. 1055, para. 3 does not create a presumption of fault against the owner; but once the plaintiff has proved that the ruin of the building, which caused the damage, results in particular from a defect in its construction—as is the case in this instance—the owner is liable, and his liability will yield only to a clear and positive proof of a fortuitous event or superior force, or of fault by the plaintiff. (Cf. *Lalou, Traité pratique de la responsabilité civile*, 6th ed., p. 655, no. 1149). The liability which these provisions create rests on special considerations described in the following citations. In *H. & L. Mazeaud et André Tunc, Responsabilité civile délictuelle et contractuelle*, 5th ed., vol. 2, p. 54, no. 1067:

[TRANSLATION] 1067. Where then is the basis for article 1386? It seems correct to say that article 1386 assumes that there was fault, either by the owner or a third party,<sup>1</sup> and to facilitate suit by the victim, it makes in every case the owner liable or answerable.<sup>2</sup> When the fault stems from the owner, article 1386 is only a particular application of article 1382; but, so that the injured party is not required to analyze legal situations in which he has no part, article 1386 relieves him of the task of ascertaining from whom the fault stems. Even if he is not the author of the fault, the owner is made answerable therefor, subject to his right to appropriate remedies.<sup>3</sup>

In *Lalou, op. cit.*, p. 649:

[TRANSLATION] ... The basis for the liability laid down by article 1386 is not necessarily fault by the owner; it may be fault by other persons (lessee, architect, contractor), against whom, moreover, the owner can proceed. However, article 1386 makes no distinction according to whether or not the owner has the building under his care.

\* \* \*

In the cases decided by the Cour de Cassation, once a construction defect or want of repairs has been proved, the owner cannot be allowed, in order to exonerate himself, to show that he committed no fault (see *infra*, No. 1149). The only grounds for exoneration are superior force or fault by the injured party.

As the Court of Appeal found, the evidence on record does not disclose facts to support any of these grounds for exoneration from the liability laid down by art. 1055, para. 3.

L'on sait que l'art. 1055, al. 3, n'établit pas une présomption de faute contre le propriétaire. Mais dès que le demandeur a établi que la ruine du bâtiment, qui a causé le dommage, provient notamment d'un vice de construction,—comme c'est le cas en l'espèce—le propriétaire est responsable et sa responsabilité ne cédera que devant une preuve claire et positive d'un cas fortuit ou force majeure ou de la faute de la victime. (cf. *Lalou, Traité pratique de la responsabilité civile*, 6<sup>e</sup> éd., p. 655, n° 1149). C'est que la responsabilité édictée par ces dispositions se fonde sur des considérations spéciales décrites aux citations ci-après. Dans *H. & L. Mazeaud et André Tunc, Responsabilité civile délictuelle et contractuelle*, 5<sup>e</sup> éd., tome 2, p. 54, n° 1067:

1067. Alors, où chercher le fondement de l'article 1386? Il semble que l'on puisse dire que l'article 1386 suppose qu'une faute ait été commise, par le propriétaire ou par un tiers (1), et que, pour faciliter l'action de la victime, il en rende toujours le propriétaire responsable ou garant (2). Lorsque la faute émane du propriétaire, l'article 1386 n'est qu'une application particulière de l'article 1382. Mais, pour ne pas obliger la victime à entrer dans l'analyse de situations juridiques auxquelles elle est étrangère, l'article 1386 la dispense de rechercher de qui émane la faute. S'il n'en est pas l'auteur, le propriétaire en est fait le garant, sauf à lui à exercer un recours (3).

Dans *Lalou, op. cit.*, p. 649:

... Le fondement de la responsabilité édictée par l'article 1386 n'est pas nécessairement une faute du propriétaire; ce peut être la faute d'autres personnes (locataire, architecte, entrepreneur) contre lesquelles, d'ailleurs, le propriétaire pourra recourir. Mais l'article 1386 ne distingue pas suivant que le propriétaire est ou non gardien du bâtiment.

\* \* \*

D'après la jurisprudence de la Cour de cassation, une fois faite la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien, le propriétaire ne peut pas être admis, pour s'exonérer, à démontrer qu'il n'a commis aucune faute (V. *infra*, n° 1149). Les seules causes d'exonération sont la force majeure ou la faute de la victime.

Ainsi qu'on a jugé en Cour d'appel, la preuve au dossier ne permet pas d'y trouver des faits sur lesquels puisse se fonder aucune de ces causes d'exonération de la responsabilité édictée par l'art. 1055, alinéa 3.

The parties are in agreement regarding the amount of damages awarded.

For all these reasons I would dismiss the appeal with costs.

*Appeal dismissed with costs.*

*Solicitors for the defendant, appellant: Gagnon, de Billy, Cantin, Dionne & Lahaye, Quebec.*

*Solicitors for the plaintiff, respondent: Lachapelle, Roy & Richard, Quebec.*

Quant au montant des dommages accordés, les parties sont d'accord.

Pour toutes ces raisons, je rejette l'appel avec dépens.

*Appel rejeté avec dépens.*

*Procureurs de la défenderesse, appelante: Gagnon, de Billy, Cantin, Dionne & Lahaye, Québec.*

*Procureurs du demandeur, intimé: Lachapelle, Roy & Richard, Québec.*