

c'est aux juges à apprécier, d'après les circonstances, si l'atteinte portée au contrat par l'une des parties, est assez grave pour que l'autre doive être affranchie de ses engagements, ou bien si une diminution sur le prix ou des dommages et intérêts sont une réparation suffisante de l'infraction reprochée."

Les infractions au bail prouvées par la demanderesse ont-elles le caractère de gravité suffisante pour le faire résilier? Elles consistent suivant la preuve:

- 1o. Dans le défaut d'avoir taillée la baie :
- 2o. D'avoir souffert une communication de l'extérieur avec le parterre, autrement que par la barrière ordinaire.
- 3o. De n'avoir pas fait les fossés;
- 4o. De n'avoir pas livré la paille, toute l'avoine, et le prix du paccage.

Quant aux trois premières infractions, la demanderesse n'a point prouvé qu'elle en ait souffert de préjudice, et pour ce qui est de la quatrième, il ne lui est dû qu'une balance de \$21.37, somme comparativement minime. Je ne me crois pas tenu, et je ne me croirais pas justifiable de résilier le bail pour ces raisons.

Pour ce qui est des clôtures, la demanderesse n'a pas fait preuve que les ouvrages et les matériaux requis pour ces clôtures, fussent des ouvrages d'entretien, et c'est à cela seulement que le défendeur est tenu. Reste la maison que le défendeur n'a pas livrée, pour cet objet la résiliation du bail doit être prononcée mais comminatoirement.

JUGEMENT.

Considérant que d'après le droit commun, l'action en résiliation du bail à loyer comme du bail à ferme existe pour infraction des obligations tant légales que conventionnelles résultant du bail, en vertu du principe que la clause résolutoire est censée écrite dans tout contrat synallagmatique, pour les cas où l'une ou l'autre des parties se refuse à en exécuter les obligations; que suivant les articles 1624 du C. C. et 887 du C. P. C. qui ont confirmé ce droit, l'action en résiliation de tels baux et pour telle cause d'infraction peut être intentée suivant le cours ordinaire de la loi ou