

mandeurs, eux-mêmes, en font l'aveu à la page suivante de leur factum en disant que "l'offre dudit Walsh ne différerait de l'option (des défendeurs) que sur un point très peu important". C'est ce que les demandeurs appellent une acceptation *substantielle*, sur laquelle ils insistent et font reposer toute leur action.

C'est un principe bien connu qu'il ne suffit pas, pour la formation d'une convention, que l'accord de volontés se fasse seulement sur les principaux éléments du contrat, mais qu'il faut l'accord des volontés sur tous les points de l'affaire qui est proposée, en sorte qu'une acceptation substantielle n'est pas une acceptation équivalant à un consentement de façon à lier les parties. C'est ce que les défendeurs, de même que l'acheteur proposé par les demandeurs ont compris, et ne s'entendant pas, la vente n'a pas eu lieu. Dans les circonstances, les demandeurs n'ont donc pas réussi à faire la vente de la propriété des défendeurs et ne sont pas en droit de réclamer une commission qui n'a été stipulée que pour le cas seulement, où ils réussiraient à effectuer la vente de la propriété des défendeurs.

Qu'il n'y ait pas eu de vente, et que les démarches faites de part et d'autre se soient bornées à des pourparlers, ceci résulte de la correspondance même. Le 18 juillet 1912, les défendeurs donnent aux demandeurs, non pas ce que les demandeurs appellent une option, mais l'autorisation de vendre leur propriété située sur la rue St-Urbain, pour la somme de \$22,500, payable \$1,000 comptant, \$2,500 aux vendeurs dans un an, \$8,000 à un créancier hypothécaire, à raison de \$1,000 par année et \$5,000 à un autre créancier hypothécaire le 1er juin 1914. Forts de cette lettre, les demandeurs vont offrir la propriété au nommé Walsh qui leur écrit, le 22 juillet, qu'il consent à