

“La mise en demeure étant nécessaire, la Compagnie choisit le 8 janvier pour la signifier, et elle demande que les réparations soient faites dans un délai d'une semaine, malgré qu'elle dise dans sa déclaration que les bâties sont en ruine.

“Le délai accordé était insuffisant et la saison choisie pour faire exécuter les travaux, en plein mois de janvier, rendait impossible au locateur l'exécution de son obligation.

“Il a été prouvé sans contradiction que Bannerman a fait faire certains travaux entre le 8 janvier et le 17 avril; il est établi qu'il a donné instruction de faire tous les travaux qu'il était possible de faire à cette saison, et il est prouvé sans contradiction qu'il était impossible, pendant la saison d'hiver, de faire les travaux nécessaires.

“Conséquemment, je ne vois pas en quoi Bannerman était en faute. Il a pu croire, suivant l'expression de *Planiol*, que la Compagnie gardant le silence, le retard ne lui causait aucun préjudice et qu'elle l'autorisait à attendre.

“Le 17 avril, l'action est intentée. Dans ces circonstances, et si nous n'avions que ce dernier point à décider nous déclarions qu'elle est prématurée.

“Le 20 avril, M. Beauchamp, procureur de Bannerman, écrit au procureur de la Compagnie:—“Mon client désirerait éviter toute litigation sur ce sujet et arriver à une entente et à un règlement de la présente action....

Voulez-vous nous dire quelles sont les réparations que vous exigez, et si elles sont nécessaires mon client est prêt à les faire.”

“Ces réparations, comme je l'ai dit, ont été faites en mai, juin, juillet et août. Il est prouvé qu'après ces réparations, les bâties étaient en meilleur état qu'elles ne l'étaient lors du bail de 1890.