

La demanderesse, intimée, poursuit, le 17 avril 1909, le défendeur en résiliation de bail, et allègue en substance, que le 1er octobre 1890, par acte authentique, elle a loué des auteurs de l'appelant une certaine manufacture de corde et un rope walk, situés sur le bord de la rivière du Nord, à Lachute, avec le pouvoir d'eau et les machines à faire de la corde contenues dans ces bâtisses, pour une période de 21 ans, du 15 avril 1890, à raison d'un loyer annuel de \$7500.00, l'intimée se chargeant de faire elle-mêmes toutes les réparations; que le 7 mars 1894, des difficultés s'étant élevées entre les parties au sujet de ces réparations, elles convinrent, par acte authentique, que l'intimée paierait au dit bailleur une somme annuelle de \$150.00, et que, de son côté, le dit bailleur se chargerait lui-même de faire les réparations, grosses et locatives, et déchargerait l'intimée de cette obligation; que l'appelant n'a pas tenu les dits lieux en bon état de réparation, et que la propriété est devenue inhabitable, bien que le 8 janvier 1909, elle eut mis, par acte authentique, l'appelant en demeure de faire les dites réparations. Par ses conclusions, l'intimée demande la résiliation du bail du 1er octobre 1890 et de l'acte du 7 mars 1894.

L'appelant plaida en substance, que la manufacture louée à l'intimée par le susdit bail était une ancienne construction en maçonnerie brute et un vieux rope walk situés sur le bord de la rivière du Nord, à Lachute, employés jusque là par les auteurs de l'appelant comme corderie, et qui, à l'époque du bail, n'étaient pas dans un aussi bon état de réparation que celui dans lequel ils sont aujourd'hui; que l'intimée n'a loué cette manufacture que pour la fermer, afin d'enlever toute compétition à sa propre corderie; et que depuis, savoir, durant 19 ans, elle a toujours tenu la manufacture et le rope walk fermés; que l'intimée ayant loué cette manufacture pour la fermer et non pour l'exploiter, n'avait pas d'intérêt à exiger