

to Berger. The defendant pleaded that the plaintiff should have brought all the parties into the record who were parties to the lease, and Isabella Moir should have been made a party. He further pleaded that at the time of bringing this action the plaintiff had no longer any interest in the property leased. The Court below, seeing the nature of the action (which was not only for rent, but to set aside an emphyteutic lease), did not attach any importance to the first plea, but dismissed the action upon the second exception, holding that the plaintiff, having renounced her usufruct, had no right to institute an action to set aside an emphyteutic lease. This judgment seemed to him, Mr. Justice Monk, to be well founded.

Sir A. A. DORION, C.J., said that the judgment had to be reversed, on a principle which had invariably been acted upon in this province, that a tenant cannot say to his lessor, "you are not the proprietor of the house which you leased to me." This had often been decided. Berger pleaded that since the date of the lease the lessor had ceded her right. But what was that to Berger? When he paid his rent to the lessor, the payment would be good, and he would be discharged. It made no difference to him if she was not proprietor when she leased, or if she had ceased to be proprietor. There was a little difficulty as to whether Art. 1625 applies. That article says: "The judgment rescinding the lease by reason of the non-payment of the rent is pronounced at once, without any delay being granted by it for the payment; nevertheless the lessee may pay the rent with interest and costs of suit, and thereby avoid the rescision at any time before the rendering of the judgment." This article, in the opinion of the majority of the Court, did not apply. This was not an ordinary lease, but an emphyteutic lease. The respondent would, therefore, be allowed fifteen days to pay, otherwise the lease would be rescinded.

RAMSAY, J., remarked that there was a difficulty about Art. 1625; but it referred only to ordinary leases. This was something more than a lease, and it did not apply. His Honor suggested that in the legislation which was constantly taking place in amendment of the Codes, the subject of penal clauses deserved attention.

The judgment was as follows:—

"La cour, etc.

"Considérant que par bail fait à Montréal le 8 Juin, 1877, devant Mtre. Durand, N. P., l'appelante à loué à Dame Isabella Moir, épouse de Noel Pratt, pour un terme de neuf années, à compter du premier Mai alors dernier, une maison en pierre et dépendances y désignées;

"Considérant que ce bail a été fait pour la somme de \$1200 par année, payables par douze paiements mensuels le premier jour de chaque mois, et, en outre, à la charge de faire des améliorations importantes détaillées au dit bail;

"Et considérant qu'il a été stipulé au dit bail que dans le cas où la dite Isabella Moir négligerait pendant 15 jours de payer les termes de loyer échus, l'appelante aurait le droit de faire résilier le dit bail;

"Et considérant que, par acte du 13 Août, 1877, la dite Isabella Moir a transporté à l'intimé ses droits en vertu du dit bail;

"Et considérant que l'appelante a consenti à ce transport, et qu'elle l'a formellement accepté par sa déclaration en cette cause, et que, de son côté, le dit Charles Berger a payé plusieurs termes du loyer échus en vertu du dit bail;

"Et considérant que lorsque l'appelante a porté son action le 26 Septembre, 1878, il lui était dû \$200 pour deux mois de loyer échus le 1 Août et le 1 Septembre, 1878;

"Et considérant que l'obligation contractée par l'appelante, dans le bail qu'elle a consenti à la dite Isabella Moir, consiste à faire jouir celle-ci, et à la garantir de tous troubles dans la jouissance des lieux loués, et ce, sans égard aux droits de propriété ou autres que la dite appelante pourrait avoir sur iceux;

"Et considérant que le dit Charles Berger qui est aux droits de la dite Isabella Moir, ne fait pas voir qu'il ait aucun intérêt à opposer à l'appelante qu'elle a renoncé au droit qu'elle avait à titre de grevé de substitution sur la propriété louée, ni qu'il ait été troublé dans la jouissance d'iceux, et que son exception, que l'appelante, à raison de telle renonciation, n'a plus le droit de recouvrer le loyer stipulé au dit bail, est mal fondée;

"Et considérant que le syndic à la faillite de la dite Isabella Moir, étant l'un des défendeurs, la prétention que l'appelante aurait dû mettre en cause la dite Isabella Moir pour faire pro-