

te opération une commission de la part du vendeur et une autre commission de la part de l'acheteur.

Dans l'intervalle, il accepte de former avec d'autres un syndicat pour organiser une compagnie à fonds social, à savoir la compagnie demanderesse. Il paie 10 parts avec le montant de sa commission de \$1,000 et reçoit de Dresser 15 parts, pour que tous les membres du syndicat ou société soient tous sur le même pied.

Je vois là la formation d'une espèce de société entre les personnes qui sont devenues plus tard les actionnaires de la compagnie demanderesse au nombre desquelles était le défendeur pour exploiter la propriété Vinet et en tirer les bénéfices gagnés suivant leurs intérêts. Comme tels les membres de cette société devaient agir de bonne foi et avec loyauté les uns envers les autres, sans cacher les commissions que les uns pouvaient recevoir hors la connaissance des autres. La droiture et la bonne foi doivent être l'âme des conventions humaines dit Dalloz, (1)

Je trouve, que le défendeur aurait dû déclarer qu'il recevait de Vinet une commission et la verser dans le trésor commun. Nous avons vu que Dresser transportait ses droits dans cette propriété à la demanderesse. C'est à cette dernière que Vinet et ses co-propriétaires ont vendu l'immeuble en question par acte de vente produit dans la cause de *Mack* contre *Dresser et al.*

Je crois qu'il était convenable et légal que Dresser se joigne à la demanderesse comme partie en cette cause. D'ailleurs, une seule défense suffit au défendeur pour protéger ses droits.

Je suis donc d'avis que le défendeur, dans ces circonstances, doit remettre à la demanderesse tout ce qu'il a

(1) Vo vente, no 132.