

Le 4 mars 1907, Harris Vineberg loua à Edward Sharkey un édifice situé en la Cité de Montréal, portant les numéros civiques 109a-115 de la rue Windsor. Ce bail était fait pour un terme de cinq ans, de mai 1907 à mai 1912. Il contenait une clause par laquelle le locateur avait la faculté de mettre fin au bail, pourvu qu'il donnât un avis par écrit de trois mois au locataire et qu'il lui payât une indemnité de \$10,000.00, à titre de dommages liquidés. Subséquemment, au 4 mars 1907, le locataire Sharkey transporta à la compagnie défenderesse, F. X. St Charles & Compagnie, Limitée, tous les droits qu'il avait dans le dit bail.

Le 29 juin 1909, alors que la compagnie défenderesse était en possession des dits lieux en vertu du bail consenti à Sharkey par Harris Vineberg, celui-ci fit un nouveau bail pour le même immeuble avec la défenderesse pour trois ans, soit du 1er mai 1912 au 1er mai 1915.

Jusqu'au mois de mai 1912, la défenderesse occupa donc le dit immeuble en vertu du bail en date du 4 mars 1907, consenti par Harris Vineberg à Edward Sharkey et transporté par celui-ci à la défenderesse, puis elle continua son occupation, après le 1er mai 1912, en vertu du deuxième bail consenti à elle directement par Harris Vineberg le 29 juin 1909.

Dans ce second bail en date du 29 juin 1909 se trouvait la clause suivante:—..... "And the lessor will have the right, in the event of the property being sold, to bring the lease to an end at any time, whether during the said term of three years, or afterwards, by giving the lessee three months' notice in writing to that effect."

Le 5 juin 1911, Harris Vineberg vendit l'immeuble à un nommé Moses A. Vineberg. Par l'acte de vente la propriété fut vendue sujette aux deux susdits baux, le