

deur a été révoquée par le défendeur avant qu'il l'eût acceptée; que d'ailleurs ces prétendues acceptations étaient fictives; et nie en fait, et en droit, la mise en demeure d'avoir à passer titre.

La cour a renvoyé l'action avec les considérants suivants:

"Considérant que l'écrit du 26 septembre 1912 n'est pas un contrat d'agence qui peut être révoqué au bon plaisir du mandant, mais, au contraire, une option donnée au demandeur par le défendeur pour l'achat de sa propriété à un prix déterminé, la stipulation dans le cas de vente d'une commission de cinq pour cent sur le prix qui sera accepté n'étant qu'une des conditions de la vente et non pas une commission d'agent;

"Considérant que l'option est une promesse de vente unilatérale au choix et au gré du preneur d'option et que la prise de possession du document est une acceptation suffisante de cette option en tant qu'option;

"Considérant que l'option ne peut être révoquée au bon plaisir du donneur d'option même quand le délai durant lequel elle sera valide n'a pas été fixé;

"Considérant cependant que la mise en demeure d'avoir à passer titre était insuffisante, en ce qu'elle n'était pas accompagnée d'une offre réelle couvrant au moins la balance restant sur la partie du prix de vente payable comptant après déduction de la commission ou remise stipulée en faveur du demandeur;

"Renvoie l'action du demandeur avec dépens."

*Euclide Roy, avocat des demandeurs.*

*Monty et Duranleau, avocats du défendeur.*