

avis de six mois avant son expiration, pouvait être renouvelé pour une période additionnelle de 21 ans.

“En 1893, des difficultés sont survenues entre les parties au sujet des réparations. Une action a été intentée par Bannerman Bros. pour contraindre la Compagnie Consumers Cordage à faire des réparations. Cette action a été réglée, et le 7 mars 1894 un autre arrangement est intervenue au sujet des réparations.

“Par ce dernier arrangement Bannerman Bros. prenaient à leur charge toutes les réparations, et comme considération de cette modification du bail, la Compagnie s’engagea à payer \$150 par année en sus du prix du loyer.

“Il était stipulé à cet écrit que si la Compagnie locataire mettait en opération la manufacture, de ce moment les réparations seraient à la charge de cette dernière.

“Il était aussi stipulé que la Compagnie devait payer une somme de \$300 par année pour un gardien qui serait accepté par les compagnies d’assurance qui avaient assuré les bâtisses, et que ce gardien, à partir du 1er juin 1894, serait sous le contrôle de Bannerman Bros.

“Il était encore stipulé que ce contrat deviendrait nul si la Compagnie mettait en opération la manufacture.

“Les 6 et 7 janvier 1909, un nommé Anderson est allé faire une visite des lieux et a fait rapport que les bâtisses étaient dans un état de ruine presque complète. En effet, ces bâtisses étant restées inoccupées de 1890 à 1902, aucune réparation n’avait été faite.

“De 1902 à 1905 ces bâtisses furent occupées par un nommé Palliser à qui la Compagnie les avait sous-louées pour une installation électrique et le mur sud de la fabrique, qui menaçait ruine a été réparé, mais c’est la seule réparation qui ait été faite jusqu’à décembre 1909.

“Le 17 avril 1909, la Compagnie intenta une action à Bannerman Bros. demandant la résiliation du bail.