

A-362-76

A-362-76

**Value Development Corp. (Plaintiff) (Appellant)****Value Development Corp. (Demanderesse) (Appelante)**

v.

a  
c.**The Queen (Defendant) (Respondent)****La Reine (Défenderesse) (Intimée)**

Court of Appeal, Pratte and Le Dain JJ. and Hyde D.J.—Montreal, September 20 and 23, 1977.

b Cour d'appel, les juges Pratte et Le Dain et le juge suppléant Hyde—Montréal, les 20 et 23 septembre 1977.

*Crown — Contracts — Lease — Sliding-scale clause re rent escalation and municipal real estate taxes — Mistake in lease as to base year in which increase to be calculated — Whether or not respondent responsible for increases based on clause intended, or clause in written and signed lease.*

c *Couronne — Contrat — Bail — Clause d'échelle mobile relative à l'augmentation des loyers et des taxes foncières municipales — Erreur dans le bail relativement à l'année de base servant au calcul de l'augmentation — L'intimée doit-elle payer des augmentations calculées sur la base de la clause convenue ou de la clause du bail écrit et signé?*

Appellant's long-term lease with respondent included a sliding-scale clause that provided for respondent's paying all taxes in excess of twenty per cent over the base year's taxes. The "Instructions to Bidders" indicated 1969 to be the base year, but a mistake in the lease described 1968 as the base year. The Trial Judge, in a suit by appellant for amounts it claimed owing by virtue of this sliding-scale clause, concluded 1969 was the base year agreed upon. Appellant now argues that the Trial Judge erred in law in assuming that the terms of the lease were to be determined not by the written document signed by the parties, but by the offer made by appellant when it submitted its bid. It is also submitted that the Trial Judge improperly assessed the evidence.

d Le bail à long terme entre l'appelante et l'intimée contenait une clause d'échelle mobile prévoyant que l'intimée paierait toutes taxes dépassant de vingt pour cent celles de l'année de base. Le document intitulé "Instructions aux soumissionnaires" indiquait 1969 comme année de base, mais le bail indiquait, par erreur, 1968 comme année de base. Dans une poursuite intentée par l'appelante pour des sommes qu'elle prétendait dues en vertu de la clause d'échelle mobile, le premier juge a conclu que e 1969 était l'année de base convenue entre les parties. L'appelante allègue maintenant que le premier juge a fait une erreur de droit en prenant pour acquis que les termes du bail étaient fixés, non par l'écrit signé par les parties, mais par l'offre faite par l'appelante lorsqu'elle a soumissionné. Elle allègue également que le premier juge a mal apprécié la preuve.

*Held*, the appeal is dismissed. The fact that the Trial Judge may have been overly brief does not necessarily mean that he improperly assessed the evidence and wrongly decided the case. The Trial Judge did not mean that the terms of the contract concluded by the parties had been definitely determined by appellant's offer, but rather that in so far as appellant's bid was consistent with "Instructions to Bidders", it disclosed the terms to which the parties were prepared to agree. In the absence of any clear information on whether the parties changed their agreement after appellant's offer and the signature of the lease, it is difficult to believe that a clause that appeared in its entirety to be reasonable was changed in such a way as to make it absurd. A reasonable clause would protect the owner from unforeseen tax increases, but would become absurd if it were to force the tenant to pay all tax increases.

f *Arrêt*: l'appel est rejeté. Le fait que le premier juge a pu être trop laconique ne signifie pas nécessairement qu'il a mal apprécié la preuve et que sa décision est mauvaise. Le premier juge n'a pas voulu dire que les dispositions du contrat conclu entre les parties avaient été définitivement déterminées par l'offre de l'appelante, mais plutôt que, dans la mesure où la soumission de l'appelante était conforme aux "Instructions aux soumissionnaires", elle révélait les conditions auxquelles les parties étaient disposées à contracter. A moins d'indications claires sur la question de savoir si les parties ont modifié leur convention entre l'offre de l'appelante et la signature du bail, on a peine à croire qu'une clause qui semblait tout à fait raisonnable ait été modifiée de façon à devenir absurde. Une clause protégeant le propriétaire contre les hausses imprévues de taxes est raisonnable, mais elle devient absurde si elle force le locataire à payer toutes les augmentations de taxes.

APPEAL.

i APPEL.

COUNSEL.

AVOCATS:

*Jack Greenstein, Q.C.*, for appellant.*Jack Greenstein, c.r.*, pour l'appelante.*Jacques Ouellet* for respondent.*Jack Ouellet* pour l'intimée.

SOLICITORS:

j

PROCUREURS:

*Geoffrion, Prud'homme, Chevrier, Cardinal*,*Geoffrion, Prud'homme, Chevrier, Cardinal*,

*Marchessault, Mercier & Greenstein*, Montreal, for appellant.  
*Deputy Attorney General of Canada* for respondent.

*Marchessault, Mercier & Greenstein*, Montréal, pour l'appelante.  
*Le sous-procureur général du Canada* pour l'intimée.

*The following is the English version of the reasons for judgment delivered orally by*

*Voici les motifs du jugement prononcés en français à l'audience par*

PRATTE J.: Appellant is the owner of a building in Outremont, which it leased to respondent for a twenty-year term beginning on December 1, 1968. The lease signed by the parties provides, among other things, that the owner shall pay the real estate taxes, but that whenever these taxes exceed the 1968 taxes by more than twenty per cent the tenant shall pay the owner an amount equal to this excess.

In 1975 appellant brought an action against respondent, claiming that respondent owed it more than \$68,000 as a result of increases in real estate taxes since the beginning of the lease.<sup>1</sup> Respondent argued that owing to an error the lease signed by the parties does not reflect the contract they concluded, according to which the additional amounts to which appellant is entitled as a result of increased real estate taxes were to be calculated with reference to 1969 taxes and not 1968 taxes. Respondent concluded her defence by acknowledging that she owed appellant \$14,237.87 (which was paid prior to the hearing of the case) and by requesting that the error be corrected by the judgment to be pronounced. The Trial Judge dismissed appellant's action, except for costs, and granted respondent's request for rectification of the mistake. It is against this judgment that an appeal has been brought.

The material facts of this case are established by documentary evidence that may easily be summarized.

Late in 1967 or early in 1968, the Department of Public Works called for bids for the leasing to respondent of a building to be used as a post office in Outremont. The conditions with which these bids were to comply were specified in a document

<sup>1</sup> The size of the claim is not surprising in view of the fact that the building in question was not built until the end of 1968, so that the real estate taxes for that year were based only on the value of the vacant land.

LE JUGE PRATTE: L'appelante est propriétaire d'un édifice à Outremont qu'elle a loué à l'intimée pour une durée de vingt ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1968. Le bail signé par les parties prévoit, entre autres, que le propriétaire paiera les taxes foncières et que le locataire devra, cependant, les années où ces taxes excéderont de plus de 20 pour cent les taxes de l'année 1968, payer au propriétaire un montant égal à cet excédent.

En 1975, l'appelante a poursuivi l'intimée prétendant que celle-ci lui devait plus de \$68,000 en conséquence de l'augmentation des taxes foncières depuis le début du bail.<sup>1</sup> L'intimée a plaidé que, par suite d'une erreur, le bail signé par les parties ne reflète pas le contrat qu'elles ont conclu suivant lequel les sommes additionnelles auxquelles l'appelante a droit en conséquence de l'augmentation du montant des taxes foncières doivent être calculées par référence aux taxes de 1969 et non à celles de 1968. L'intimée a conclu sa défense en reconnaissant devoir à l'appelante la somme de \$14,237.87 (qui fut payée avant l'instruction de l'affaire) et en demandant que l'erreur commise soit corrigée par le jugement à intervenir. Le premier juge a rejeté, sauf pour les frais, l'action de l'appelante et a fait droit à la demande de rectification de l'intimée. C'est contre ce jugement qu'est dirigé le pourvoi.

Les faits essentiels de cette affaire sont établis par une preuve documentaire facile à résumer.

A la fin de 1967 ou au début de 1968, le ministère des Travaux publics sollicita des soumissions pour la location à l'intimée d'un édifice devant servir de bureau de poste à Outremont. Les conditions auxquelles ces soumissions devaient se

<sup>1</sup> L'importance de la somme réclamée s'explique facilement lorsque l'on sait que l'édifice loué n'a été construit qu'à la fin de 1968 de sorte que les taxes foncières pour cette année-là étaient calculées en ayant égard à la seule valeur du terrain nu.

entitled "Instructions to Bidders", which was given to all those who, like appellant, wished to bid. This document stated that the rent agreed upon would not be changed for the term of the lease, with the single exception that the owner would be entitled to compensation from the tenant for years in which real estate taxes were more than twenty per cent higher than the taxes for "the first full calendar year of the lease". On February 21, 1968 appellant submitted to respondent a bid that referred explicitly to the terms contained in the "Instructions to Bidders". On April 25, 1968 appellant sent a written modification of its bid to the Department of Public Works: it reduced the rent but required that in return a clause be inserted in the lease to guarantee against an increase of more than twenty per cent in the annual cost of operating the building. On May 31, the Department of Public Works informed appellant in writing that its bid had been accepted. This letter began by informing appellant that signature of the proposed lease had been approved by Treasury Board and went on to summarize the provisions of the lease, concluding with the following paragraph:

In the event that Municipal Real Estate Taxes rise to the extent that in any tax year the said taxes exceed 120% of the tax imposed for the base year (1968), the Crown, as Lessee, will pay your Corporation, in addition to rent, that portion of the excess taxes which bears the same ratio to the total excess taxes as the area occupied by the Crown under this lease bears to the total area of the building. This clause also applies to operating costs.

Shortly thereafter—the evidence does not provide us with the exact date—the president of appellant company signed the draft lease, which contained one sliding-scale clause for real estate taxes and another for operating costs. Both these clauses referred to the same base year, 1968.

In April 1969, the draft lease that had been signed by the president of appellant company was examined by a Mr. Wolfe, an officer of the Department of Public Works. Wolfe was the immediate supervisor of a Mr. Charlebois, who had been responsible for all negotiations regarding the lease. Upon examining the draft, Wolfe noted several errors, and in particular the reference to

conformer étaient énoncées dans un document intitulé [TRADUCTION] «Instructions aux Soumissionnaires» qui fut remis à tous ceux qui, comme l'appelante, voulaient soumissionner. Ce document a prévoyait que le loyer convenu ne varierait pas pendant la durée du bail sous cette seule réserve que le propriétaire aurait le droit d'être indemnisé par le locataire les années où les taxes foncières excéderaient de plus de 20 pour cent les taxes b imposées pendant [TRADUCTION] «la première année civile complète du bail». Le 21 février 1968, l'appelante faisait parvenir à l'intimée une soumission qui référerait explicitement aux termes des [TRADUCTION] «Instructions aux Soumissionnaires». Le 25 avril 1968, par une lettre adressée au c ministère des Travaux publics, l'appelante modifiait sa soumission: elle diminuait le prix de location mais exigeait, en retour, qu'on insère dans le bail une clause la garantissant contre une hausse d de plus de 20 pour cent des frais annuels d'exploitation de l'immeuble. Le 31 mai, le ministère des Travaux publics écrivait à l'appelante pour la prévenir que sa soumission avait été acceptée. Cette lettre informait d'abord l'appelante que la signature e du bail projeté avait été approuvée par le Conseil du Trésor; elle résumait ensuite les stipulations du bail et ce résumé se terminait par le paragraphe suivant:

[TRADUCTION] Si, au cours d'une année d'imposition, les taxes f foncières municipales augmentent et dépassent 120% de la taxe imposée pendant l'année de base (1968), la Couronne paiera à votre corporation, en plus du loyer, la fraction du total des taxes excédentaires, correspondant au rapport entre la superficie des lieux occupés par la Couronne en vertu du présent bail et la superficie totale de l'édifice. Cette clause s'applique g également aux frais d'exploitation.

Un peu plus tard, à une date que la preuve ne permet pas de préciser, le président de l'appelante signa le projet de bail. Ce projet contenait une h clause d'échelle mobile relative aux taxes foncières et une autre relative aux frais d'exploitation; l'une et l'autre faisaient référence à une même année de base: 1968.

Au mois d'avril 1969, le projet de bail qu'avait i signé le président de l'appelante fut examiné par un monsieur Wolfe, un fonctionnaire du ministère des Travaux publics. Wolfe était le supérieur immédiat d'un monsieur Charlebois qui était j chargé de toutes les négociations relatives au bail. En examinant le projet, Wolfe remarqua quelques erreurs et, notamment, la référence à l'année 1968

1968 rather than 1969 in the two sliding-scale clauses. He then wrote to Charlebois, pointing out these errors and asking him to correct them and return the file to him. Charlebois received this letter and made marginal notations on it which are difficult to understand, but which suggest that in his opinion the error pointed out in the two sliding-scale clauses should not be corrected.<sup>2</sup> Charlebois returned the draft contract to Wolfe after making only some of the corrections requested. In his corrected version the clause concerning increased operating costs referred to 1969 as a base year, but the clause concerning increased real estate taxes still referred to 1968. When the file was returned to him, Wolfe neglected to make sure that Charlebois had carried out his instructions properly, and sent the draft lease as it stood to his superiors for signature. That is how the contract signed by the parties came to contain the following clause on which appellant based its claim:

1. In the event that Real Estate Taxes rise to the extent that in any tax year the said taxes exceed 120% of the tax imposed for the base year, the Lessee will pay the Lessor, in addition to rent, that portion of the excess taxes which bears the same ratio to the total excess taxes as the area occupied by the Crown under this lease bears to the total area of the building.
2. For the purpose of sub-section (1):
  - (a) "Base Year" means the tax year commencing January 1st, 1968 and ending December 31st 1968.
  - (b) "Excess Taxes" means taxes in excess of 120% of taxes levied for the base year.
  - (c) "Real Estate Taxes" shall not include local improvement charges.

The Trial Judge allowed the conclusions of respondent's defence because he believed that the reference to 1968 in the above clause was the result of an error, and that the parties had in fact agreed that the base year referred to in this clause would be 1969, which was "the first full calendar year of the lease".

Appellant disputed this decision on the grounds that it is based on an error of law and an incorrect assessment of the evidence.

<sup>2</sup> The reason that the meaning of these notations could not be established at the trial is that Mr. Charlebois died in 1970.

plutôt qu'à l'année 1969 dans les deux clauses d'échelle mobile. Il écrivit alors à Charlebois lui soulignant ces erreurs, lui demandant de les corriger et de lui retourner ensuite le dossier. Charlebois reçut cette lettre et y inscrivit, en marge, des annotations difficiles à comprendre mais pouvant laisser croire que, à son avis, l'erreur soulignée relativement aux deux clauses d'échelle mobile ne devait pas être corrigée.<sup>2</sup> Charlebois retourna le projet de contrat à Wolfe après avoir effectué certaines seulement des corrections demandées. Dans sa version corrigée, la clause relative à l'augmentation des frais d'exploitation réfère à l'année 1969 comme année de base; la clause relative à l'augmentation des taxes foncières, par contre, réfère toujours à l'année 1968. Lorsque le dossier lui fut retourné, Wolfe négligea de vérifier si Charlebois avait bien exécuté ses directives; il transmit tel quel le projet de bail à ses supérieurs pour signature. C'est ainsi que le contrat signé par les parties contient la clause suivante sur laquelle l'appelante fonde sa réclamation:

[TRADUCTION]

1. Si, au cours d'une année d'imposition, les taxes foncières augmentent et dépassent 120% de la taxe imposée pendant l'année de base, le preneur paiera au bailleur, en plus du loyer, la fraction du total des taxes excédentaires, correspondant au rapport entre la superficie des lieux occupés par la Couronne en vertu du présent bail et la superficie totale de l'édifice.
2. Aux fins du paragraphe (1):
  - a) «Année de base» désigne l'année d'imposition qui commence le 1<sup>er</sup> janvier 1968 et se termine le 31 décembre 1968.
  - b) «Taxes excédentaires» désigne les taxes dont le montant est supérieur à 120% des taxes perçues au cours de l'année de base.
  - c) L'expression «taxes foncières» n'inclut pas les frais applicables à l'amélioration des lieux.

Si le premier juge a fait droit aux conclusions de la défense de l'intimée, c'est qu'il a considéré que c'est à la suite d'une erreur que la clause précitée réfère à l'année 1968 et que les parties avaient convenu, en fait, que l'année de base dont parle cette clause serait l'année 1969, qui était [TRADUCTION] «la première année civile complète du bail».

Cette décision, l'appelante l'attaque parce qu'elle serait fondée sur une erreur de droit et, aussi, sur une fausse appréciation de la preuve.

<sup>2</sup> Si le sens de ces annotations n'a pu être établi au procès, c'est que monsieur Charlebois est décédé en 1970.

The error of law imputed to the Trial Judge is his assumption that the terms of the lease were determined not by the written document signed by the parties but by the offer made by appellant when it submitted its bid. In my opinion, this argument is not valid. If the Trial Judge's remarks on this subject are taken in context, it seems clear to me that he did not mean that the terms of the contract concluded by the parties had been definitively determined by appellant's offer. What he did mean, in my opinion, was that in so far as appellant's bid was consistent with the "Instructions to Bidders", it disclosed the terms to which the parties were prepared to agree at that time and, also, the terms of the contract that in the normal course of events would be concluded between the parties if appellant's bid were accepted.

Appellant also alleged that the Trial Judge improperly assessed the evidence, and claimed that this evidence does not justify the conclusion that the parties agreed to refer to 1969 in the sliding-scale clause for real estate taxes. The reasons alleged for the Trial Judge's error on this point were as follows:

(a) failure to consider the contents of the letter of May 31, 1968 informing appellant that signature of the lease had been approved by Treasury Board;

(b) failure to draw the proper conclusions from Charlebois' notations on the letter from Wolfe requesting that he correct the draft lease;

(c) finally, failure to take into consideration the uncontradicted testimony of the president of appellant company, who stated that he had never agreed to have the clause in question refer to 1969.

It would certainly have been preferable for the reasons for the decision *a quo* to have contained a more detailed analysis of the evidence and more explicit findings on the facts. The fact that the Trial Judge may have been overly laconic, however, does not necessarily mean that his decision was wrong.

When appellant submitted its bid it made respondent an offer that referred expressly to the "Instructions to Bidders". Appellant was therefore

L'erreur de droit reprochée au premier juge est d'avoir pris pour acquis que les termes du bail étaient fixés, non par l'écrit signé par les parties, mais par l'offre faite par l'appelante lorsqu'elle a soumissionné. Cet argument, à mon avis, n'est pas fondé. Lorsqu'on replace dans leur contexte les remarques du premier juge à ce sujet, il me semble évident qu'il n'a pas voulu dire que les termes du contrat conclu par les parties avaient été définitivement fixés par l'offre de l'appelante. Ce qu'il a voulu dire, à mon sens, c'est que dans la mesure où la soumission de l'appelante était conforme aux [TRADUCTION] «Instructions aux Soumissionnaires», elle révélait les conditions auxquelles, à ce moment-là, les parties étaient disposées à contracter et, aussi, les conditions du contrat qui, dans le cours normal des choses, interviendrait entre les parties si la soumission de l'appelante était acceptée.

L'appelante reproche aussi au premier juge d'avoir mal apprécié la preuve qui, prétend-elle, ne permettrait pas de conclure que les parties ont convenu de référer à l'année 1969 dans la clause d'échelle mobile relative aux taxes foncières. L'erreur du premier juge sur ce point viendrait de ce que:

a) il aurait omis de considérer le contenu de la lettre du 31 mai 1968 informant l'appelante que la conclusion du bail avait été approuvée par le Conseil du Trésor;

b) il aurait omis de tirer les conclusions qui s'imposaient des annotations faites par Charlebois sur la lettre que lui avait adressée Wolfe pour lui demander de corriger le projet de bail;

c) il aurait omis, enfin, de prendre en considération le témoignage non contredit du président de l'appelante qui avait affirmé n'avoir jamais acquiescé à ce que la clause qui nous intéresse réfère à l'année 1969.

Il eut certes été préférable que les motifs de la décision attaquée contiennent une analyse plus poussée de la preuve et des constatations de faits plus explicites. Mais, même si le premier juge a pu être trop laconique, sa décision n'en est pas, pour cela, nécessairement mauvaise.

Lorsque l'appelante a soumissionné, elle faisait une offre à l'intimée, offre qui référait expressément aux [TRADUCTION] «Instructions aux Sou-

offering to sign a lease containing a sliding-scale clause for real estate taxes referring to "the first full calendar year of the lease" as the base year. This "first full calendar year of the lease" could not be 1968, since the bid itself was made after the beginning of that year and referred to the leasing of a building on which construction had not yet begun. There is no evidence that appellant's bid had been changed with regard to this point when, in May 1968, appellant was informed of respondent's acceptance. The agreement between the parties was therefore complete at that time. It is true that the letter of May 31 referred to 1968 rather than 1969 as the base year, but in my view, taking into consideration the wording of the "Instructions to Bidders", it is clear that the reference to 1968 rather than 1969 in this letter was the result of a simple error in calculation, which did not prevent the existence between the parties at that moment of an agreement to sign a lease containing a sliding-scale clause for real estate taxes in which the base year referred to would be "the first full calendar year of the lease".

It is theoretically possible that the parties changed their agreement at some time between the acceptance of appellant's offer and the signature of the lease. In the absence of any clear information on this point, however, it is difficult to believe that a clause that appeared to be entirely reasonable was changed in such a way as to make it absurd. For while a sliding-scale clause is perfectly reasonable when it protects the owner against unforeseen increases in real estate taxes that the lease obliges him to pay, it becomes absurd if it is changed in such a way as to force the tenant to pay all the taxes on the rented building. I am therefore of opinion that the Trial Judge was right to conclude that the evidence did not justify the belief that such a change occurred in the parties' intent.

One can certainly agree with the Trial Judge that it is surprising that this numerical error was not corrected before the lease was signed, but despite this and despite the mystery surrounding Charlebois' notations in the margin of the letter from Wolfe, I am, like him, unable to believe that

missionnaires». L'appelante offrait donc de conclure un bail contenant une clause d'échelle mobile relative aux taxes foncières référant, comme année de base, à [TRADUCTION] «la première année civile complète du bail». Cette «première année civile complète du bail» ne pouvait pas être l'année 1968 puisque la soumission elle-même était faite après le début de cette année-là et se rapportait à la location d'un édifice dont la construction n'était pas encore commencée. Il n'y a aucune preuve que la soumission de l'appelante ait été modifiée sur ce point lorsque, au mois de mai 1968, l'appelante a été prévenue de l'acceptation de l'intimée. L'entente entre les parties était donc alors complète. Il est vrai que la lettre du 31 mai référerait à l'année 1968 comme année de base et non à 1969, mais, à mon sens, étant donné la teneur des [TRADUCTION] «Instructions aux Soumissionnaires», il est évident que la mention de l'année 1968 plutôt que 1969 dans cette lettre résultait d'une simple erreur de calcul qui n'a pas empêché qu'existe à ce moment entre les parties un accord pour conclure un bail contenant une clause d'échelle mobile relativement aux taxes foncières, clause qui référerait, comme année de base, à [TRADUCTION] «la première année civile complète du bail».

Il est théoriquement possible que les parties aient modifié leur convention entre le moment où l'offre de l'appelante a été acceptée et celui où le bail a été signé. Cependant, à moins d'indications claires à ce sujet, on a peine à croire qu'une clause de contrat qui semblait tout à fait raisonnable ait été modifiée de façon à devenir absurde. Car, si la clause d'échelle mobile est parfaitement raisonnable lorsqu'elle protège le propriétaire contre les hausses imprévues des taxes foncières que le bail l'oblige à payer, elle devient absurde, en revanche, si on la modifie de façon à forcer le locataire à payer toutes les taxes sur l'édifice loué. Je suis donc d'opinion que le premier juge a eu raison de considérer que la preuve ne permettait pas de croire à pareil changement d'intention de la part des parties.

On peut certes s'étonner, avec le premier juge, que cette erreur de chiffre n'ait pas été corrigée avant la signature du bail, mais, comme lui, malgré cela et malgré le mystère entourant les annotations placées par Charlebois en marge de la lettre que Wolfe lui avait adressée, je ne peux

during this time the parties changed the intent disclosed by their original agreement.

Following the example of the Trial Judge, I have not yet mentioned the testimony of the president of appellant company. The reason is that, in my opinion, the Trial Judge remained silent on this point not because he disregarded this testimony but because he did not believe it; and having read the deposition I must say that this reaction does not appear to me to be without foundation.

For these reasons I would dismiss the appeal with costs.

\* \* \*

LE DAIN J. concurred.

\* \* \*

HYDE D.J. concurred.

croire que les parties aient, pendant ce temps, modifié l'intention que manifestait leur entente originaire.

<sup>a</sup> Je n'ai pas encore fait état, suivant en cela l'exemple du premier juge, du témoignage du président de l'appelante. C'est que l'explication du silence du premier juge sur ce point est, à mon avis, non qu'il a ignoré ce témoignage, mais plutôt qu'il n'y a pas ajouté foi. Et je dois dire, après <sup>b</sup> avoir lu cette déposition, que cette réaction ne me paraît pas dépourvue de fondement.

Pour ces motifs, je rejetterais l'appel avec dépens.

<sup>c</sup>

\* \* \*

LE JUGE LE DAIN y a souscrit.

\* \* \*

<sup>d</sup> LE JUGE SUPPLÉANT HYDE y a souscrit.