

PROVINCE DU BAS-CANADA, }
 DISTRICT DE QUEBEC. }

BANC DU ROI.

PIERRE DE SALES LATERRIERE,

DEMANDEUR,

vs.

JEAN BAPTISTE FORTIN,

DEFENDEUR,

et

IGNACE GAGNON,

REPRENANT L'INSTANCE.

L'ACTION contre le Défendeur fut intentée en Janvier, et rapportée en Cour le 1 Février 1834, du vivant du Demandeur feu Pierre de Sales Laterrière. La déclaration allègue un contrat en date 1 Février 1833, passé devant M^{re}. B. Sirois, (le contrat produit ayant été reçu par ALEXANDRE BENJAMIN SIROIS DUPLESSIS,) portant ; 1o. la vente de divers lopins de terre au nombre de cinq ; 2. transport, avec garantie de fournir et faire valoir, *toute fois après discussion des principaux débiteurs* des diverses sommes d'argent, savoir : £1000 dus par l'Honorable M^r. Debartzch ; £600 dus par John Cannon, £375 dus par William Augustus Hall, vingt parts d'assurance évalués à £270, deux constitus l'un de £500, l'autre de £100, formant en tout la somme de £2845, puis en outre les loyers, arrérages des dites rentes dont le montant ne s'établit que par la différence entre le capital des sommes transportées et emplacements et maison évalués par le contrat à £2000, et la valeur portée au contrat comme prix de ces vente et transport : savoir la somme de £4964 5 11, portant en derniers lieu le dit acte reconnaissance de la part du Défendeur, envers le dit Demandeur, d'un prêt de la somme de £5035 14 1 formant en tout la somme de £10,000.

Sur cette somme de £10,000, celle de £2600 fut laissée à titre de constitution de rente, remboursable à volonté par le Défendeur sous l'hypothèque de tous ses biens et la garantie de ses cautions et quant à la balance de £7,400, le Défendeur s'engagea de la rembourser au dit Demandeur de la date du contrat en 10 ans, moyennant avis préalable d'un an de la part du dit Demandeur de son intention de retirer cette somme. Le paiement des intérêts ; payables semi annuellement et le remboursement du capital devaient s'effectuer aux termes du contrat au domicile du Demandeur à Londres en Angleterre *en espèces*, ou par le moyen de lettres de change aux frais et dépens, risques et périls, profit ou désavantage du Défendeur, dus en telle sorte que le Demandeur recût ponctuellement chez lui en Angleterre, ses intérêts de six par cent par semestres, ainsi que le remboursement des sommes principales à mesure qu'elles deviendraient dues sans aucune déduction ni diminution quelconque sous quelque prétexte et pour quelque cause que ce fut on put être, condition *sine quâ non* du contrat.

A cette action le Défendeur plaide—1o. par une défense en fait,—2o. par une exception péremptoire en droit perpétuelle alléguant généralement que le contrat en question est un contrat usuraire, fait dans l'intention et pour obtenir un moyen d'ice-lui une plus forte *demeure* que celle permise par la 17 Geo. 3, ch. 3, et que portant le contrat est nul et doit être déclaré tel : et alléguant spécialement, que la convention portée au contrat que les intérêts et capitaux lorsque dus seraient payés en Angleterre était usuraire,—2o. que le Demandeur sachant que le Défendeur désirait faire un emprunt de la somme de £7010 14 1 ; mais profitant du besoin du

Défendeur et pour mettre à exécution le dessein par lui formé d'obtenir une *demeure* plus forte que celle de six par cent ; savoir, en sus des deniers prêtés, une somme de £1259 5 11 et les intérêts sur cette somme, engagea le dit Défendeur à accepter certains emplacements de la valeur de £1000, certains constitués de la valeur de £480 ; vingt parts dans la Compagnie d'Assurance de la valeur seulement de £250, formant en tout la somme de £8740 ; et à lui passer acte pour £10,000, ce qui fut exécuté au moyen de l'acte dont le Demandeur demande maintenant l'exécution. L'exception alléguée en dernier lieu que le contrat en question est une acte simulé, n'étant pas de fait un contrat de vente, mais un contrat de prêt et conclut à en demander la nullité.

Les réponses à ces deux plaidoyers sont générales.

La mort du Demandeur arrivée le 15 Décembre 1835, avant le commencement de l'enquête a donné lieu à la reprise d'Instance faite par Ignace Gagnon en qualité de curateur à la succession vacante de feu Pierre de Sales Laterrière, Écuier, quant aux biens par lui délaissés en ce pays : et l'existence assurée de l'épouse et des enfans du Demandeur domiciliés à Londres et habiles à se porter héritiers du Demandeur ; à leur défaut celle d'un frère résident en ce pays, et qui pouvaient les uns ou les autres désavouer à une époque ultérieure les procédures adoptées par le Reprenant l'Instance, dût engager le Défendeur à s'opposer à cette reprise d'Instance comme étant irrégulière et doit l'engager encore à renouveler les objections offertes en première Instance.

Si la réclamation d'un droit positif établi par une loi protectrice de la faiblesse des uns et qui met un frein à la cupidité des autres, pouvait produire une impression défavorable contre celui qui réclame ce droit ; le Défendeur aurait sans doute à regretter que la mort du Demandeur ait fait échouer les projets d'arrangement que de son vivant il avait espérance de voir réaliser ; mais il trouverait toujours auprès du tribunal chargé de veiller à l'exécution de la loi, une justification suffisante dans ces paroles du Lord Mansfield adressées aux Jurés dans la cause de Lowe et Waller.

" The Statute of usury was made to protect men who act with their eyes open ; to protect them against themselves. Upon this principal it makes it penal for a man to take more than the fixed rate of Interest it being well known that a borrower in distress would agree to any terms. " Il cite 12 Anne, Statut 2, ch. 16, dont la disposition est celle de notre ordonnance, 17 Geo. 3, chap. 3, sec. 5.

Cette ordonnance frappant de nullité absolue tout contrat stipulant une *demeure* (terme de la loi) ou un intérêt plus considérable que 6 par cent par an ; tout contrat ou engagement dont les termes stipuleraient directement des intérêts plus considérables ne pourrait jamais dans son exécution recevoir la sanction d'aucune des cours du pays. Aussi la question maintenant entre les parties est celle de savoir, 1o. si le contrat dont le Demandeur demande l'exécution est ou non évasion de l'ordonnance précitée adoptée par le feu Dr. Pierre de Sales Laterrière dans l'intention d'obtenir indirectement au moyen du prêt y porté un intérêt plus considérable que celui que la loi lui eût permis de stipuler directement : et 2o. si de fait ce contrat du 1 Février 1832 à l'effet de faire payer à J. Bte. Fortin des intérêts plus forts que ceux permis par la loi.

La première de ces questions est une question de fait qui dépend des circonstances, la seconde en est une de droit.

C'est encore du Lord Mansfield que le Défendeur emprunte ces principes : — " Les Jurés, disait ce célèbre juge dans la cause précitée, devaient considérer si la transaction entre les parties n'était pas en vérité " *un emprunt d'argent* " et la vente des effets un *échappatoire* (contrivance,) et *une évasion*. La forme d'usure la plus usitée était une prétendue vente d'effets. " Et dans cette cause dont l'analogie avec la présente ne diffère qu'en faveur de J. Bte. Fortin, les observations ultérieures de Lord Mansfield tendaient à montrer que l'intention des parties n'était pas *d'acheter et vendre*, mais d'emprunter et prêter, et que le contrat était en réalité pour *un prêt d'argent*, quoique sous le masque d'une traite pour *vente d'effets*. " Le Juré déclara le contrat usuraire et la cour refusa un nouveau procès, en déclarant de nouveau " qu'aucun échappatoire ne devait servir à un individu pour lui permettre de prendre plus que l'intérêt légal sur un prêt. Que la seule question dans tous les cas semblables était ; quelle est la vraie substance du contrat et non quelle en est la couleur. "

Pour juger de la nature du contrat dont l'exécution est demandée il suffit de faire quelque attention aux circonstances qui l'ont précédé et accompagné, et de se former d'après la preuve établie dans la cause une idée de l'intention des parties. Elle était évidemment de négocier un emprunt d'argent.

Jusqu'au mois de Décembre 1832, Fortin, qui précédemment avait exercé dans une paroisse de campagne le métier de meunier, n'avait eu que des habitudes rurales ;—le soin de ses terres l'occupait exclusivement, et comme le dit témoin Ignace Gagnon, le Reprenant l'Instance, "*son genre de vie et ses occupations ne lui donnaient aucune intérêt à avoir des propriétés en ville.*" En Décembre 1832, il se rendit adjudicataire des Moulins de Beauport. (Exhibit du Défendeur N^o 1). Ces moulins forment un établissement commercial réquerrant pour le faire valoir et en tirer profit *un capital d'argent considérable*. L'on conçoit facilement que dans ces circonstances Fortin, ne pouvait avoir aucun intérêt à acquérir des propriétés ne donnant aucun ou presque point de revenu,—situées à un endroit éloigné des moulins qu'il venait d'acquérir, devenus le principal siège de ses affaires et demandant tous ses soins. Cette présomption devient presque une certitude lorsque l'on apprend que Mr. Fortin, n'avait pas alors les fonds nécessaires pour payer son acquisition. Ses démarches pour en obtenir ne réussissant pas il s'adressa à Ignace Gagnon le Reprenant l'Instance, et l'agent du Dr. Laterrière. Voici relativement à cet objet l'extrait du témoignage de cet individu, dont les dispositions doivent militer en faveur de son principal le Dr. Laterrière, dont il a épousé la cause par sa reprise d'Instance. "J'ai connaissance qu'à la fin de mil-huit-cent trente-deux, le Défendeur en cette cause a acquis le moulin de Beauport, la vente en a été faite par le Shérif. Le Défendeur vient à près cela me trouver, me disant qu'il lui fallait de l'argent pour *payer ce moulin*, qu'il désirait en emprunter et me demanda si comme Agent du Dr. Laterrière, j'en avais à lui prêter. N'en n'ayant appartenant au Dr. Laterrière, je lui dis de s'adresser à lui directement, il me demanda une lettre d'introduction dont je n'ai ni copie, ni original. Je ne puis me rappeler la date précise de cette lettre, c'est peu de temps après l'achat du Shérif, et plusieurs mois avant l'acte de sept Février mil-huit-cent-trente-trois. La lettre que je donnai au Défendeur pour remettre au Dr. Laterrière ne contenait pas le montant autant que je me rappelle, que Fortin désirait emprunter. Quand le Défendeur est venu me trouver pour avoir de l'argent pour *payer le moulin*, je savais que ce moulin coutait autour de cinq mille louis. A cette époque le Défendeur ne me manifeste pas l'intention d'emprunter d'autre somme d'argent que celle qui lui était nécessaire *pour payer le moulin*, c'est du moins ainsi que je l'ai compris ; ceci était à la première époque dont j'ai parlé."

Et dans son second interrogatoire—il répond :

"Je ne puis point la produire parce que je ne l'ai pas, je n'en n'ai pas gardé copie. Le Défendeur est venu me demander chez moi si j'avais de l'argent au Dr. si je voulais lui en prêter, comme je l'ai déjà mentionné dans mon premier interrogatoire : Je lui dis que je n'en n'avais point. Et à sa réquisition, je lui ai donné une lettre pour en emprunter chez le défunt. J'écrivais au Dr. Laterrière que Fortin s'étant présenté à moi pour avoir de l'argent pour les acquisitions qu'il avait faites, je lui dis que je n'en n'avais pas et que moi, n'ayant pas d'argent, je le référerais à lui pour en avoir : que je le croyais un parfait honnête homme. L'acquisition dont il s'agissait était l'acquisition d'un moulin."

Q.—"Au meilleur de votre souvenir y avait-il dans la lettre quelque chose qui indiquât que le Défendeur voulût acheter des propriétés dans le Faubourg St. Jean."

R.—"Je ne puis rien vous dire ni pour ni contre, mais je suis convaincu que Fortin ne m'en avait pas parlé du tout."

De la part du Dr. Laterrière tout concourt également à prouver que les négociations étaient pour *le prêt d'argent nécessaire pour payer les moulins de Beauport*. La lettre que lui porte Fortin de la part de Gagnon, le mentionne positivement. Cette première demande eut lieu en Décembre ; et quoiqu'il ait été impossible au Défdr. d'obtenir l'aveu du Dr. Laterrière, que sa réponse à cette première demande fût la promesse du prêt en question, il est facile de constater par les autres pièces du procès qu'il n'avait intention que *de faire un prêt* et de profiter des circonstances de Fortin pour lui arracher son consentement au contrat usuraire qu'il méditait.

Le Dr. Laterrière, cependant, laisse écouler quelque tems. Et le 11 Janvier 1833, il fait parvenir des Eboulemens au Défendeur à Québec, les propositions suivantes (Exhibit B du Défendeur,) dans les quelles l'on ne retrouve pas un mot de VENTE, mais dont la principale partie est l'offre de £5130 en argent comptant, et l'appas d'une transaction immédiate.

11me Janvier, 1833.

Propositions faites à Mr. Fortin par le Dr. Pierre de Sales Laterrière.

6 Maisons dans le Faubourg St. Jean à Québec et différens lots	£2000
1 Constitut	500
1 Ditto	100
	£2600
Cette somme pour rester à constitut—ce qui réduit les propriétés à	£1600
Obligations différentes payables à Demande	£2000
20 Parts dans l'Assurance du feu de Québec	270
	4870
En argent comptant	5130
	£10,000

Les £7400 pour être payés en dix années en donnant un an de notice, si toutefois on requérait le paiement—ce qui n'est aucunement probable—Le tout à raison de six par cent d'Intérêt payable tous les six mois en Angleterre, par des billets d'Echange dont l'escompte ou la prime seront au profit ou désavantage de Mr. Fortin, ou ailleurs lorsque notice en serait donnée à Mr. Fortin.—Le Dr. Laterrière n'ayant en vue que de s'assurer son intérêt légal de six par cent sans aucune diminution sur la vente ou l'achat des billets d'Echange.—Cette transaction aurait lieu immédiatement pourvu que Mr. Fortin donne au Dr. Laterrière les sûretés nécessaires—Et Mr. Fortin toucherait son argent immédiatement aussi—L'intérêt sur cette somme est de

£600 Courant
Déduction 1-10 60

£540 Sterling

Si bien que Mr. Fortin aurait à faire parvenir au Dr. Laterrière en Angleterre tous les six mois la somme de

£270 Sterling

Mr. Ignace Gagnon marchand à Québec, pourra donner à Mr. Fortin les renseignements nécessaires sur ses propriétés et la nature des obligations.

Cette proposition ne pouvait être immédiatement acceptée : Fortin avait bien besoin d'un *capital en argent*, mais non d'emplacements, constituts, parts d'assurance.—Il s'adresse à la Banque de Québec, mais inutilement. Il est généralement connu (dit Mr. Freer,) que Fortin cherchait alors à se procurer un *prêt* pour se mettre en état de payer son acquisition. Le Dr. Laterrière ne pouvait ignorer ce fait d'après ses communications postérieures avec Mr. Freer, auquel il s'adresse pour obtenir des fonds pour *prêter au Défendeur pour l'acquisition du moulin de Beauport*. Cependant le Terme de Février approche, le Défendeur a lieu de craindre une *folle enchère*, une *contrainte par corps peut-être* : les propositions sont acceptées, et dans la note signée des parties, destinée au Notaire, il est question pour la première fois de vente. *

(*) Je vends à Mr. Fortin les propriétés telles que décrites dans les titres, et constituts suivans ;

Maisons et Lots dans le faubourg St. Jean.....	£2000
1 Constitut.....	500
1 Ditto.....	100
	£2600
Obligations de.....	2000
20 parts d'assurance du feu.....	270
Argent comptant.....	5130
	£10,000

Les £2600 pour rester à constitut et le reste de la somme pour être payé en 10 années, donnant une année de notice.—Le tout portant intérêt de six par cent payable par billets d'échange tous les six mois en Angleterre, sans être sujet à l'escompte ou à la prime—c'est-à-dire que je recevrai en Angleterre annuellement £540 sterling en payemens égaux de 270 louis tous les six mois.—Les intérêts des obligations et restes, &c., &c., mis en accompte jusqu'au jour de la passation de l'acte.

Jusques là de part et d'autre il n'avait été mention que de prêt. Un Notaire est consulté, et un second donne à ces conventions l'authenticité en passant un acte qui contient 1o., la vente *in globo* de 5 emplacements, 3 créances, 2 constituts, 20 parts d'assurance, d'arrérages non mentionnés, pour la somme *in globo* de £4964 5 11, dont £2000 seulement spécifiés comme prix des emplacements, et contenant 2o. le prêt de £5035 14 1, empruntés pour payer l'acquisition du moulin de Beauport, sur lesquels le Dr. se réserve pour cette somme "privilège de bailleur de fonds," obtenant pour le total du contrat la garantie de six cautions de la part de Fortin et l'obligation de fournir une description exacte de toutes ses propriétés, ainsi que celles de trois de ses frères et de Jean Dufour.

Il suffit de jeter les yeux sur les différentes décisions données dans des causes où comme dans celle-ci la question était de savoir si l'on devait considérer pareille transaction comme un prêt ou une vente.

La communication ou la demande faite par l'emprunteur a toujours été un des motifs les plus puissans de décider en faveur du prêt.

Dans l'espèce de *Barker vs. Vansommer* Br. ch. 7 cases, p. 148, (cité *Bacon's Abridgt.*) l'emprunteur avait fait application pour une somme d'argent, et avait accepté des soieries pour le montant desquelles il avait donné son billet, qui subséquemment était passé entre les mains d'un tiers entièrement ignorant de ce qui s'était passé. Lord Thurlow s'exprime ainsi : "Je dois m'enquérir si sous le masque de commercer, ceci n'est pas une méthode de prêter de l'argent à un taux extraordinaire d'intérêt. Il n'y a aucun doute que si les parties en avaient parlé comme d'un prêt, cela mettrait fin à la cause. La question donc est seulement de savoir s'il existe aucune méthode de montrer à la Cour que les parties l'entendaient de même (comme un prêt) sans pourtant en avoir traité ainsi en termes clairs : et il n'y a pas de doute que cette transaction ne fût pour procurer de l'argent pour suppléer aux besoins de ce jeune homme."

Lors de l'argument de cette cause plusieurs décisions semblables furent citées.

Dans l'espèce de *Massa vs. Dauling*, telle que rapportée dans 2 *Strange* p. 1243, il ne paraît pas qu'il y eût eu aucune communication pour un prêt. Le nommé Grace avait pris un billet de £200 à trois mois en avançant £197, et à l'expiration des trois mois avait pris un autre billet de £200 sur l'avance de £3 pour trois autres mois, ce qui faisait 6 au lieu de 5 pour cent. La défense était que cette transaction n'était pas un prêt, mais un achat de billet. La transaction déclarée usuraire, comme étant un prêt-déguisée. En un mot toutes les décisions sur ce sujet établissent que quelles que soient les évasions et les déguisemens mis en usage pour éluder les termes de la loi, les Cours en ont toujours maintenu l'esprit.

L'analogie qui se trouve entre la présente et la cause de *Richard Brown*, rapportée 2 *Cooper* page 770, et par *Walter Williams*, page 683, est trop frappante pour ne pas s'y arrêter un moment, avec cette différence que dans *Richard vs. Brown*, la question d'usure pouvait souffrir plus de difficulté parce que le capital remboursement du capital dépendait d'un hazard. Dans cette dernière espèce la communication originaire pour un prêt venait d'une seule des parties, le prêt avait été effectué en partie en argent, et la proposition de faire de ce prêt un achat d'annuité venait du Défendeur ; et l'emprunteur avait acquiescé et consenti à la vente d'une annuité. Ces circonstances engagèrent le Lord Mansfield à déclarer que le contrat était usuraire quoiqu'assujetti à un risque, parce qu'il lui paraissait que le Défendeur avait imposé ce mode d'emprunt sur l'emprunteur.

Dans la cause de *Lowe vs. Waller*, 2d. *Douglass* page 735, et 5 *Walter Williams*, page 687, le Défendeur, Waller, avait employé un nommé Lemon, pour lui procurer £200. *Harris & Shatton*, apprenant cela lui firent dire qu'ils lui avanceraient £100 en argent, et £100 en effets, au prix du magasin et qu'il ne perdrait rien par ces marchandises. Après plusieurs entrevues, il fut convenu que Waller prendrait le tout en effets, qui furent choisis en la présence de Waller, qui donna son billet pour £220. Envoyés à l'encan, ces marchandises ne produisirent que £117 2 2. Sur la poursuite d'un tiers acquéreur du billet, le juré sous la direction du Lord Mansfield déclara la transaction usuraire, nonobstant que le Défendeur prétendit comme le prétendra le Demandeur en cette cause, que quoique la première communication eût été pour un prêt d'argent, néanmoins le contrat entre les parties était une vraie vente. Les argumens du Dr. Laternière ne peuvent être que ceux du

Défendeur Waller : et les parties ont droit d'attendre la même décision, dans une même cause assujétie à une même loi. La voici telle que rapportée dans 2 Douglass page 735.

“ Before the statute of Henry 8, all interest on money lent was prohibited
 “ by Cannon Law as it is now in Roman Catholic Counties. This gave use to
 “ many shifts and devises to evade the Law. One which was then the most com-
 “ mon was provided against by that statute, but the prohibition being confined to
 “ that particular sort of transaction, usures were, thereby, put upon other contri-
 “ vances ; and experience taught the Legislature, in modern statutes, not to par-
 “ ticularise specific modes of usuring, because that only led to evasion, but to
 “ enact generally that no shift should enable a man to take more than the legal inte-
 “ rest upon a loan. Therefore the only question in all cases like the present, is
 “ what is the real substance of the transaction, not what is the Colax, (see Marsh.
 “ vs. Martindale, 3 B. & page 160.) This is one of the strongest cases of the
 “ sort I ever knew litigated. Is is impossible to wink so hard, as not to see
 “ that there was no idea between the parties of any thing. The whole complexion
 “ of the case shewed that the only purpose of Harris vs. Slatton was, to contrive
 “ how get more than legal interest.

La décision dans la cause de Murray vs. Harding, n'a rien qui milite contre cette décision ni contre la cause actuelle. Il fut décidé que le contrat n'était pas un prêt, mais en même temps admis que si le Demandeur eût eu l'intention de faire un prêt, quoiqu'il l'eût déguisé sous la forme d'une *annuité* ; alors il y aurait eu usure : voir Commyn on usury, page 56, 57, et cet ouvrage *passim*.

Il ne reste plus qu'à faire voir que le contrat en question n'est qu'un moyen d'assurer au Dr. Laterrière plus que l'intérêt légal.

Avec la connaissance des affaires que l'on peut attribuer à une personne traitant d'un capital de £10,000, on ne pouvait attendre du Dr. Laterrière une stipulation formelle d'un intérêt illégal ; aussi chacune des sources d'intérêt ne paraît-elle donner lieu qu'à un profit peu considérable. Mais le soin que l'on a pris de les diviser et de les multiplier pour s'assurer le profit illégal que l'on voulait se procurer, milite aussi fortement en faveur du Défendeur que le ferait une stipulation directe.

I. Profit sur le capital et les intérêts au moyen de la clause de faire *transporter* en espèces, les intérêts et capitaux lorsque remboursés ou remboursables, ou de faire parvenir des lettres d'échange ; à ses risques, périls et fortune, &c.

Une seule observation suffit pour faire appercevoir le profit injuste que doit retirer de cette clause le Dr. Laterrière. En prêtant au Défendeur, il forme un capital dans cette Province ; et quoique le profit qu'il ait pu faire en faisant venir ce capital de Londres ici, ne puisse affecter le présent contrat, toutes fois, son capital une fois *domicilié* dans le pays, il n'aurait pu le transporter à Londres sans payer le *transport* soit en espèces, soit par le moyen des lettres d'échange. La valeur de ce transport payable par lui, est maintenant à la charge de Fortin. Voici le principe posé dans Commyn on Henry, page 117 : “ It signifies not in what shape the profit upon the money lent is to accrue ; it is sufficient that such profit should exceed the legal rate, in order to bring the transaction within the statute.”

Aussi cette stipulation de transporter en espèces ou de &c. &c. est la même que celle que l'on retrouve dans les causes Saunders, celles de Leblanc et Harrison, de Bedo vs. Harrison, Scott *qui tam* vs. Burt, Wright vs. Whethertons, rapportés par Commyn. Dans tous ces cas déclarés usuraires, il y a stipulation d'un profit qu'il n'était pas de la nature du prêt de produire.

Il paraît par la décision dans la cause de Bodily vs. Bellamy, 2 Bur : page 1094, et rapporté dans 5 Bacon's Abridgt. page 197, que les Cours en Angleterre ont considéré le *lieu du contrat*, et celui de la résidence du Défendeur, la loi du lieu où l'on demandait l'exécution du contrat, et ont accordé *l'intérêt du lieu* ou le contrat a été fait, jusqu'à la liquidation de la dette par le jugement, mais avec l'intérêt seulement de 5 par cent de ce dernier jour. Delà le Défendeur infère que les Cours en Angleterre n'accorderaient que l'intérêt du lieu, où l'exécution du contrat est demandé, le réduisant au taux du pays ; et c'est ce que prouve la décision dans la cause de Stapleton vs. Conway, (3 Atkins page 727.) dans laquelle sur un contrat pour de l'argent payable dans les Indes Occidentales, la Cour n'alloua que l'intérêt légal de l'Angleterre.

Une exception a été introduite en faveur des lettres d'échange tirées sur d'autres pays. Les Cours en faveur du commerce ont sanctionné l'usage des marchands de charger quelque chose d'additionnel pour le trouble, ou les dépenses occasionnées par le transport des argens en autres lieux, et d'après les décisions dans *Auriol vs. Thomas*, (2 Jerm. Reports, page 52,) et *Ekins vs. East India Company*, (1 Peere William, page 365,) rapporté page 152 de Commyn, où la Cour accorda l'intérêt des Indes, mais déduction de la somme nécessaire pour transporter l'argent des Indes en Angleterre ; ce serait à Fortin de recevoir la valeur du transport bien loin de le payer, puisque le capital se trouvant une fois dans le pays, le Dr. Laterrière ne pouvait sans payer ce transport le faire parvenir en Angleterre. L'on objectera il est vrai que les lettres de change peuvent être au profit de Fortin. Il faudrait pour cela une circonstance extraordinaire, pas moindre que celle d'une guerre. La preuve à ce sujet constate qu'à moins de cela, l'échange sera toujours comme il l'a été depuis la dernière guerre en faveur de l'Angleterre. Et cette circonstance ne peut être envisagée que comme ce que les auteurs appellent, "*slight colourable contingency*." Il est peut-être impraticable comme le dit Commyn de donner aucune règle précise et certaine quant au risque qui devrait être jugé suffisant : les citations suivantes peuvent néanmoins aider à former une opinion.

Chesterfield vs Jansen, Atkins page 301, espèce dans laquelle le remboursement du capital et intérêt, dépendait de la survivance d'une personne très âgée. La circonstance que l'emprunteur quoique plus jeune était d'une constitution très vicieuse fit adjuger ce risque un risque raisonnable, et le contrat fut maintenu. *Richard vs. Brown*, déjà cité contenant l'achat d'une annuité ; par conséquent le prêteur courait le risque de perdre capital et intérêt, si l'emprunteur ne vivait pas six ans : voici les décisions rapportées dans Commyn on Usury, page 25 à 36.

II. Profit sur le payement sémi-annuel des intérêts. Fortin perd pendant six mois l'usage de £300.

III. Profit sur la somme de £119 5 11 arrérages des loyers, rentes constituées et dettes, non reçues par Fortin, ne produisant eux-mêmes aucun intérêt, mais pour le montant desquels Fortin paye l'intérêt comme s'ils lui eussent été payés comptant, Commyn p. 125.

"When the discounter, instead of money gives the indorser other bills or notes which have time to run and he makes no rebate for this, he his guilty of usury." L'obligation de £600 due par Cannon, donnée comme partie du principal n'était payable qu'après six mois de notice, et quant aux autres quoiqu'exigibles, l'on sent bien qu'il devait s'écouler un certain délai avant que le montant en pût être recouvré.

IV. Sur la vente de £600 de constituts, profit de £150, et intérêts sur cette somme. Etant en preuve que les meilleurs constituts, portant privilège de Bailleur de fonds, ne valaient alors que 75 pour 100.

Potier.—Bacon's Abridgt.. p, 197.—*Davidson vs. Barnard Pitt*. Espèce d'un transport de fonds occasionnant une perte de $2\frac{1}{2}$ par cent. Transport déclaré usuraire. *Doe vs. Barnard*, et *Paterson's case*, *ibid.*, même décision.

V. Profit sur la valeur des emplacements vendus à un prix beaucoup plus haut que leur valeur.

L'inégalité du prix est une circonstance tellement entachée de soupçon d'usure (Commyn p. 57) que toutes les autorités s'accordent à dire que c'est au prêteur à justifier la valeur raisonnable sur le marché des articles par lui livrés. *Petersdorf's note* p. 174 &c. Commyn p. 100 *Davis vs. Hardacre*. L'espèce déjà citée de *Murry vs. Harding* dans laquelle l'on argumentait en faveur du contrat de ce que l'annuité avait été acquise à un *fair marked price*. Commyn p. 54. Ajoutons à ces autorités, les opinions des Juges dans la cause de *Chesterfield et Jansens* (Commyn p. 65) applicables au dernier, comme au chef actuel.

"Suppose a man," dit Mr. le juge Burnett, "purchase an annuity at ever such an urded price, if the bargan was realy for an annuity, it is not usury. If on the foot of borrowing and lending money, it other wise ; for if the court are of opinion, the annuity is not the real contract, but a method of paying more money for the reward an interest than the law allows, it is a contrivance that shall not avoid the statute, by giving the avarice of one kind of men an opportunity of preying on the necessities of another."

Dans le même cas, Sir John Strang dit : "Some stress has been laid by the

“ plaintiff’s counsel on the word *lend*. But I think that concludes nothing as to the nature of the contract itself, but is a playing on words only. Every bargain of this kind is a loan; even bottomry contracts are so, and expressly called loans by Act of Parliament. Therefore it is not the expression, but the nature and intent of the agreement, which must determine whether this contract be a simple loan, or risque.”

Et Lord *Hardwicke* à peu près du même sentiment, continue, “ A man may purchase an annuity, on as low terms as he can; but if he sets out at the first with borrowing a sum of money, and then turns it into the Shape of annuity afterwards, this is a shift, and an evasion to avoid the statutes. It is lawful likewise for a man to sell his goods as dear as he can, in a fair way of sale; but if A applies to B to lend money, one offers to allow more than the legal interest; and B says No! I will not agree to your proposal on these terms; but I will give you such a quantity of goods, and you shall pay me so much at a future time for them, beyond the price I now fix; and then charges an extravagant profit; this is a shift to get more than the legal interest, and is usurious.”

Il ne reste plus au Défendeur qu’à établir la valeur des propriétés en question pour faire voir l’inégalité du prix.

1°. Si l’on s’en rapporte à l’estimation du Dr. *Laterrière* lui-même, *et nemo presumitur donare*, vu qu’il les laisse à constituer d’après les propositions, elles seraient réduites à £1600, en déduisant les rentes à £1395.

2°. En donnant au Demandeur tout l’avantage du témoignage sans le peser, et prenant 1o. la moyenne entre chaque témoin quand il y donne lieu, ou jugeant d’après son estimation et la raison d’icelle; 2o. ajoutant par cent pour la diminution depuis 2 ans, en établissant cette diminution par une moyenne composée de diverses sommes spécifiées par les témoins, Panet, Glackemeyer, Louis Trudel et Frs. X. Tessier, deux desquels l’évaluent, le premier à 25, l’autre à 15, et les deux autres domiciliés au Faubourg St. Jean à 9 ou 10, donnant un total de 60 - 4 - 15; 3o. déduisant capital de vente constituée telle qu’établie par les exhibits, et déduisant le capital que représente la rente foncière non rachetable; nous avons :

Evaluation d’Ignace Gagnon le Repréant l’Instance,	£2000	0	0	
représentés par un loyer de £105. £60 représentant dans son opinion et raison d’estimation une valeur de £1000 en capital. Valeur des loyers,	£105	0	0	
A déduire,				
1°. Cotisations fixées par la loi sur £2000	£6	0	0	
2°. Réparations 1 par 100,	20	0	0	
3. Assurance prouvée par les Polices filées par le Demandeur,	3	5	0	
4°. Rente constituée,	7	16	5½	
5°. Rente foncière,	3	3	11½	
	40	5	5	
Fraction négligée,		40	0	0
Laissant un revenu de		65	0	0
Ne donnant donc de fait d’après la raison donnée qu’un revenu représentant	£1083	6	8	£1084 0 0
Louis Panet Notaire, domicilié en Ville—Evaluation,	£1300	0	0	
A ajouter 15 par 100 de diminution depuis la vente au tems de l’estimation	195	0	0	
	£1495	0	0	
A déduire le capital des rentes censtituée et foncière	205	0	0	
	£1290	0	0	1290 0 0
Rémi Malouin,	£1450	0	0	
A ajouter 15 par cent,	217	10	0	
	1667	10	0	
A déduire	205	0	0	
	F. N.	1462	10	0 1463 0 0
Pierre Vachon—Evaluation	£1050			
15 par cent	155			
	1205			
A déduire	205			£1000 0 0

Tessier Notaire domicilié au Faubourg St. Jean:—Evaluation 15 par cent	£1000 150		
A déduire	1150 205		
	945	£945	0
Pierre Huot—Evaluation 15 par cent	1300 195		
A déduire	1495 205		
	1290	£1290	0 0
Trudel.—Evaluation faite lors de la vente en 1833 A déduire	1100 205		
	895	£895	0 0
Frs. Xav. Tessier.—Evaluation faite lors de la vente en 1833 A déduire.	1050 205		
	845	£845	0 0
Aug. Gogy, Avocat. 15 par cent	1550 232 10		
A déduire	1782 10 205		
	F. N.	1577 10	1578 0 0

£10390 0 0

Donant un total de
Lequel divisé par le nombre 9 des estimateurs laisse la valeur réelle ou raisonnable, fraction négligée, à moins de £1153 10. Si pourtant l'on prenait l'estimation de Gagnon, fondée sur la valeur des revenus, et c'est peut-être la meilleure règle, ou la valeur relative du lopin de terre acquis par lui dans la même année, à vente publique, et qu'il dit valoir beaucoup plus que ceux cédés à Fortin, l'on aurait une estimation qui n'excéderait pas £1000 ; de même encore en s'en rapportant aux témoins Tessier, Vachon, Tessier, Frs. X. et Trudel, tous personnes du voisinage, et domiciliés depuis longtemps en cet endroit, l'estimation ne serait guères plus considérable que £800 à 900.

Présumé du Profit.

1 ^o Différence entre la valeur réelle ou raisonnable £1154 des emplacements et maisons et le prix de vente £200	£346		
£51 d'intérêts sur cette somme pendant dix ans	510		
2 ^o Différence sur la valeur constitués	150		
£9 d'intérêts pendant dix ans	90		
3 ^o Profit sur l'échange sur £10,000 à 9 par cent	900		
Profit sur l'intérêt £600 à 9 par cent.	54		
4 ^o Arrérages, 1 ^o . Sur l'obligation de Cannon de £600 donnant £18, sur lesquels Fortin paie l'intérêt sans le recevoir.	0 10 0		
2 ^o Arrérages des autres capitaux, disons £300 pour un mois.	0 10 0		
3 ^o Intérêt sur la somme de £300, dont Fortin ne jouit pas pendant 6 mois £9.	£9 0 0	£ 10 0 0	
Formant un total de	£2560	0 0	

Tel est le résumé du contrat dont le Demandeur exige l'exécution entière. S'il est injuste envers le Défendeur du besoin urgent duquel on a profité ; surtout s'il est contraire aux termes positifs de la loi, quelque pénible que puisse paraître la conséquence par rapport au Demandeur, le devoir imposé à cette Cour ne lui laisse d'autre alternative que celle de faire exécuter la loi du pays, laissant au Défendeur à se décharger de la responsabilité d'avoir le bien d'autrui, en renouvelant les offres par lui déjà faites.

BÉDARD & CHABOT,

Pour le Défendeur Fortin.

Québec, 1 Juin, 1835.

EN APPEL.



PIERRE DE SALES LATERRIERE,
DEMANDEUR,

vs.

JEAN BAPTISTE FORTIN,
DEFENDEUR,

et

IGNACE GAGNON,
REPRENANT L'INSTANCE,

Factum de Fortin.