

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

In Commerce, de la Finance, de l'Industrie de la Propriété foncière et des Assurances.

Bureau: No. 82, rue Saint-Gabriel, Montréal

ABONNEMENTS:

Montréal, un an \$2.00  
Canada et Etats-Unis..... 1.50  
France..... fr. 12.50

Publié par

LA SOCIÉTÉ DE PUBLICATION COMMERCIALE,  
J. MONIER, Directeur.  
Téléphone Bell No. 2602.  
Téléphone Federal No. 708.

MONTREAL, 21 MARS 1890

ACTUALITES

Nous attirons l'attention des entrepreneurs et constructeurs sur l'annonce du clos de M. A. Renaud, que nous publions dans une autre colonne. De grands avantages y sont offerts.

MM. Morin & Cie, marchands de poisson et d'huiles, et la Compagnie de Pêche de Gaspé ont transporté leurs bureaux du No. 28 rue St Dizier, à la bâtisse Impériale, No. 107 rue St Jacques, Chambre No. 22.

Nos lecteurs de la ville qui voudront être bien chaussés, pourront s'adresser à M. L. B. Lapierre, 60<sup>1</sup> rue St Urbain. M. Lapierre fait une spécialité des chaussures fines et de première qualité; il ne travaille que sur commande, et n'emploie que les meilleurs matériaux et les meilleurs ouvriers.

Messrs Magloire Bonin, François Rasconi, d'Actonvale; Joseph Lamoureux, Séraphin Léonard, James Aston, de Haverhill Mass, et François Rasconi jr, de Montréal, ont donné avis dans la Gazette Officiel de Québec, qu'ils demandent des Lettres Patentes les constituant en compagnie sous le nom de "La Compagnie Manufacturière de Chaussures d'Acton." Le capital de la compagnie sera de \$50,000.

On rapporte que le représentant d'une maison d'habillements confectionnés de Montréal, parti pour les Antilles par le vapeur "Portia" a pris dans un seul jour pour \$5,000 de commandes dans un des ports visités par ce vapeur. Une maison de lainages et une manufacture de chaussures de Montréal ont aussi envoyé leurs représentants faire le voyage des Antilles et y ont fait de bonnes affaires.

A propos des remarques de M. Bousquet, concernant l'agriculture et la manière dont ses ressources sont exploitées, le tableau suivant fera voir quelle différence il y a entre notre province et celle d'Ontario sous le rapport de l'élevage des animaux:

Animaux passés par Montréal en 1889:	Ontario	Québec
Animaux d'exportation..	82,300	4,000
Moutons.....	58,135	20,800
Animaux de boucherie...	62,400	10,400
Porcs en carcasse.....	15,600	5,100

Les principaux fabricants d'ustensiles en bois, La Compagnie Eddy, de Hull, M. Geo. Thompson, d'Orillia et M. H. H. Kane, de Newmarket, Ontario, se sont formés en association pour maintenir

les prix. Ils ont aussi demandé au gouvernement d'empêcher que les ustensiles en bois fabriqués par les prisonniers du pénitencier de Dorchester, N. B., ne soient mis sur le marché en concurrence avec le produit du travail libre. Leur demande a été prise en considération.

Nous avons déjà expliqué comment le fait qu'un commerçant avait un trop grand nombre de fournisseurs pouvait être une source de danger pour ces fournisseurs. On nous fait remarquer que cette trop grande expansion de son patronage était nuisible également au commerçant. Et cela surtout lorsque le commerçant est quelque peu embarrassé et a besoin d'aide. Dans ce cas, en effet, s'il n'avait qu'un ou deux fournisseurs, il serait un client précieux les fournisseurs porteraient beaucoup d'intérêt à ses affaires et seraient disposés à le protéger. Tandis que si sa clientèle n'est qu'une bagatelle pour chacun, on n'aura pas les mêmes égards pour lui et l'on n'hésitera pas autant à lui faire fermer son magasin s'il se laisse arriérer dans ses remises.

Notre confrère le *Moniteur du Commerce* a l'âme tendre. Voici ce que nous lisons dans son dernier numéro:

"Nous sympathisons de tout cœur aux déboires d'un confrère dans le journalisme commercial qui, par le temps qui court, a maille à partir avec un fournisseur de papier impitoyable qui le fera vendre sans merci par autorité de justice le 17 courant."

Comme aucun journal commercial n'a été vendu le 17 courant, nous supposons que les renseignements du confrère ont été, comme d'habitude, puisés à côté de la bonne source. Mais nous n'en comprenons pas moins la sympathie que lui inspire une situation du genre dont il parle, en nous rappelant qu'il a été mis en faillite et vendu, moyennant 50c dans la piastre sur son passif, il y a fort peu d'années; et que son propriétaire actuel a eu, si l'on en croit la rumeur, une bonne expérience de ce genre de liquidation à St Jean et ailleurs. Il y a un proverbe anglais qui parle de gens vivant dans des maisons de verre et un proverbe français qui dit: "Il ne faut pas parler de corde dans la maison d'un pendu." Dans les circonstances nous croyons donc parfaitement à la sincère sympathie que notre confrère peut porter à quelqu'un qui serait dans le trouble. "He has been there before", mais nous croyons aussi qu'il a été un peu indiscret.

LA CONSTRUCTION ET LES CAPITAUX

D'après les registres tenus par l'inspecteur des bâtisses de la cité de Montréal, M. Lacroix, il a été construit en 1889 à Montréal 1032 bâtisses dont le coût a été estimé à \$3,608,300. Il faut d'abord, si l'on veut prendre ces chiffres pour base de déductions et de considérations économiques; commencer par établir que ces estimations sont toujours, en dessous du coût réel, et que c'est tout au plus si elles représentent les deux tiers de ce coût. Il nous faut, par conséquent,

prendre pour avéré que la construction en 1889 a coûté au moins \$4,500,000. En ajoutant un chiffre rond de \$500,000 pour le coût des bâtisses construites dans les villages environnants ce qui est très modeste, nous arrivons à un total de \$5,000,000.

D'où sont venus ces cinq millions? Quelle est la part fournie par l'épargne, les capitaux des propriétaires et quelle est la part fournie par les emprunts? Cette question nous a paru intéressante à élucider; car de sa solution on pourra logiquement conclure que la construction a répondu à un besoin réel ou bien qu'elle a été, dans une grande mesure, une œuvre de spéculation.

C'est la dernière conclusion qui nous paraît la plus probable. En effet, pendant l'année 1889 les prêts hypothécaires affectant des immeubles situés dans le territoire couvert par nos rapports hebdomadaires, se sont montés à \$4,935,960; disons \$5,000,000. Faisons la part des emprunts contractés pour des fonds à être employés dans le commerce, 20 p.c.

soit ..... \$1,000,000

Faisons également la part des emprunts contractés pour payer des vieilles dettes un autre 10 p.c..... \$500,000

Ce qui nous donne ..... \$1,500,000

Il reste \$3,500,000 d'emprunts dont \$3,000,000 au moins ont dû être employés à la construction, ce qui laisserait \$2,000,000 seulement au crédit des propriétaires.

Or si, pour construire, on a été obligé d'emprunter les trois-cinquièmes des capitaux nécessaires, il est évident que la plupart des propriétaires qui ont fait construire, l'ont fait dans l'espérance que l'augmentation continue de la valeur de la propriété, leur permettrait de vendre avec bénéfice. C'est là qu'est la spéculation et c'est là qu'est le danger. Lorsque le propriétaire paie de ses propres deniers tout ou à peu près tout le coût de sa bâtisse, il peut facilement supporter une baisse des loyers; si ses logements ne sont pas loués, il perd des recettes, c'est vrai, mais il n'a pas à faire de déboursés. Tandis que celui qui a emprunté, calculant que le loyer couvrira plus que les intérêts de son emprunt et lui aidera à payer le capital, se trouve gêné et dans une fausse position dès que les loyers baissent, et il est obligé de combler, de ses propres ressources, le déficit que peut causer le non-paiement du loyer par les locataires.

Lorsque la crise survient, ce dernier propriétaire est souvent mis dans l'impossibilité de payer les intérêts sur les hypothèques, et la propriété est vendue pour satisfaire le créancier, à un prix qui n'atteint pas toujours le chiffre des hypothèques. Et voilà comment la spéculation d'un côté, une crise commerciale et industrielle d'un autre côté, font tomber les prix de la propriété et font perdre le fruit d'années de travail, de privations et d'économies.

UNE LOI DE CHEMINS DE FER

On a si souvent passé dans nos législatures des lois pour permet-

tre aux compagnies de chemin de fer d'exploiter le public à outrance, que l'on a été tout surpris de lire, l'autre jour, un projet de loi présenté à Québec par l'honorable M. Flynn, dans le but d'obtenir des compagnies de chemin de fer quelques égards pour le public.

Nous en recommandons de toutes nos forces l'adoption, ne serait-ce qu'à cause de la nouveauté de la chose. Seulement nous regrettons qu'on n'en fasse qu'une loi provinciale au lieu d'une loi fédérale... Voici le texte de ce projet de loi:

1o. Tous les convois de chemins de fer, servant au transport des voyageurs devront être amenés en gare ou aux autres points d'arrêts, de manière à permettre de descendre du wagon sur une plateforme, érigée à chaque gare ou point d'arrêt.

2. Les bagages des voyageurs ne devront pas être lancés ou jetés du wagon à bagages sur la plateforme, mais il devra être fourni des moyens ou appareils convenables pour que le bagage qui n'est pas porté à bras, soit transporté sans dommages du wagon à bagages sur la plateforme.

3. Pour toute négligence à se conformer aux dispositions de cet article, la compagnie du chemin de fer sera, en outre de tout recours en dommage de.....tant, recouvrable par toute personne qui en fera la poursuite devant deux juges de paix, ou tout autre magistrat ayant les pouvoirs de deux juges de paix, de l'endroit où l'offense aura été commise.

Le jugement rendu par ces magistrats sera final et sans appel.

LA "SUN LIFE"

Nous présentons à nos lecteurs une des plus prospères de nos compagnies canadiennes d'Assurance sur la vie, la "Sun Life Assurance Company of Canada" Fondée à Montréal par des montrealais, administrée par un bureau de directeurs choisis parmi les plus éminents de nos hommes d'affaires de Montréal, c'est une de nos institutions les plus intimentement liées à notre sol, à notre ville et à sa prospérité. C'est déjà une raison majeure pour que nous lui accordions notre patronage.

Une autre raison, c'est que cette compagnie, qui a de fortes réserves à placer, fait tous ses placements au Canada, et pour la plus grande partie, dans Montréal et ses environs. Un coup d'œil jeté sur la liste des placements publiés à la suite du rapport, suffira pour constater ce fait, quant aux actions et aux obligations et nous avons pu souvent suivre dans les registres des bureaux d'enregistrement la série de ses prêts hypothécaires.

A part ces raisons de sentiment, il en existe d'autres, plus pratiques. La compagnie émet une police sans condition, absolument une promesse de payer le montant assuré au décès, sans autre condition que la bonne foi de l'assuré. Les assurés ne sont pas, comme dans d'autres compagnies, astreints, sous peine de déchéance complète, au paiement de la prime au jour exact et à l'heure exacte où elle devient due; la compagnie leur donne, sur leur demande, un certain nombre de jours de grâce.

Voilà deux points sur lesquels