

ASSOCIATION DES EPICIERIS DE MONTREAL

L'assemblée mensuelle régulière de l'Association des Epicieris de Montréal a eu lieu mercredi, le 6 avril, au Monument National. L'affluence était plus grande que de coutume; parmi les sociétaires présents nous avons remarqué:

MM. N. Chartrand, président; J. A. Beaudry, secrétaire; A. Bastien, trésorier; J. A. Maynard, vice-président; E. Limoges, 2e vice-président; l'échevin N. Lapointe, l'échevin R. Turner, l'échevin J. O. Ricard, J. B. Deschamps, J. A. Dawson, T. R. Collins, R. Beauchamp, P. P. Boileau, M. Fortier, J. A. Dionne, R. Séguin, J. E. Pigeon, T. Brossard, J. P. Dixon, Euclide Massé, O. Champagne, A. H. A. Gagnier, A. E. Landry, etc., etc.

Les minutes du procès-verbal de l'assemblée précédente sont lues et approuvées.

"Attendu que les marchands détailliers de nouveautés, ainsi que les marchands détailliers de chaussures ferment régulièrement à bonne heure leurs établissements le jeudi soir de chaque semaine et afin d'éviter la confusion dans l'esprit du public, il est proposé par M. J. A. Maynard et secondé par M. A. Bastien: "que les épiciers ferment leurs établissements le jeudi soir au lieu du mercredi". — Adopté.

Il est proposé par l'échevin J. O. Ricard, secondé par M. N. Séguin: "qu'un avis de motion soit donné pour amender le règlement à l'effet que l'assemblée mensuelle ait lieu à l'avenir le 1er jeudi de chaque mois." — Adopté.

Il est proposé par l'échevin N. Lapointe secondé par M. J. H. Dionne "que M. Evariste Daoust soit admis membre actif et M. J. A. Dawson, membre auxiliaire de l'Association." — Adopté.

Il est proposé par M. J. E. Pigeon, secondé par M. T. Brassard: "que le rapport du trésorier soit adopté." — Adopté.

Il est proposé par l'échevin J. O. Ricard, secondé par M. J. B. Deschamps: "que la lettre de l'Association des Marchands Détailliers de Nouveautés de Québec demandant à l'Association de participer dans les dépenses encourues pour un procès contre les timbres de commerce soit référée aux comités des officiers de toutes les associations de Montréal qui devront se réunir le 13 courant; l'Association des Epicieris de Montréal étant prête à payer sa contribution, pourvu que les autres associations y contribuent et que le secrétaire fasse parvenir une copie de cette résolution à l'Association des Marchands-Détailliers de Québec."

Il est proposé par M. l'échevin J. O. Ricard, secondé par M. l'échevin N. Lapointe: "que le président, M. N. Chartrand, le secrétaire, M. J. A. Beaudry et

le trésorier, M. Arthur Bastien, soient nommés délégués pour représenter l'Association à l'assemblée des officiers des diverses Associations de Montréal devant se réunir le 13 avril prochain, en vue de former la Fédération des Associations et que ces délégués soient autorisés à faire toutes les démarches nécessaires pour la formation d'une seule Fédération embrassant toutes les associations mercantiles". — Adopté.

Proposé par M. J. P. Dixon, secondé par M. N. Séguin: "que l'Association des Epicieris de Montréal endosse et appuie fortement l'entreprise de M. J. A. Beaudry, son secrétaire, de former un bureau de renseignements et de collections et engage ses membres à se prévaloir des avantages offerts." — Adopté.

Il est proposé par M. J. P. Dixon, et secondé par M. J. A. Maynard: "que les officiers de l'Association soient chargés de visiter les endroits les plus convenables où pourra avoir lieu le pique-nique, cette année, et qu'il en fasse rapport à la prochaine assemblée, et que le proposeur et le secondé fassent partie de cette délégation." — Adopté.

Et l'assemblée s'ajourne.

CORRESPONDANCE

Monsieur le rédacteur,

J'ai lu avec beaucoup d'intérêt sur le dernier numéro du "Prix Courant", votre travail [sur les taxes à créer] en réponse à celui que je vous adressais le 22 du mois dernier sur le même sujet; Vous dites: "Supposons que la propriété donne 10 p. c. de revenu et que ses charges soient de 30 p. c. du revenu, il résulte que le revenu net de la propriété est de 7 p. c.; si, au contraire, le revenu brut de la propriété est de 8 p. c. et que ses charges ne s'élèvent plus qu'à 25 au lieu de 30 p. c. le revenu net descendra à 6 p. c. Quand donc on parle des charges que supporte la propriété, il faudrait également mettre le produit en regard des charges".

Pour répondre à ce paragraphe de votre travail et me rendre à votre désir, je vous donne en détail le rapport ordinaire d'une propriété de \$4,000 sise dans l'un des quartiers les plus habités de notre ville, où les logements sont conséquemment en demande, et de plus les charges que cette propriété a à payer aux fins municipales et autres, et démontrant exactement la position où se trouvent le plus grand nombre de possesseurs d'immeubles dans notre cité.

La valeur et le revenu d'une propriété de \$4,000 se résument comme suit:

Terrain, 25 x 80 2,000 pieds à	
50 cents	\$1,000.00
Valeur des bâtisses [2e classe]	3,000.00
Total	\$4,000.00

Loyer 1 haut \$16.00
1 bas 14.00

\$30.00 par mois,
soit par année \$360.00
Moins les charges à payer 30 % 108.00

Revenu Net \$252.00
Soit 6 3/10 0/0 sur un capital de \$4,000.

Voici maintenant comment se résument les 30 0/0 des charges:

Cotisations municipales	\$40.00
Cotisations scolaires	10.00
Répartitions d'églises	8.00
Assurance contre le feu	5.00
Dépense moyenne depuis 10 ans pour réparations annuelles, nettoyage des logements après chaque locataire, entretien de la propriété comprenant les toitures, plomberie, posage et entretien des doubles châssis et jalousies, enlèvement des neiges des couvertures, remplacer les latrines des cours par des cabinets [W.C.] dans chaque logement, commission de location et de collection des loyers dans un grand nombre de cas. Plus les taxes spéciales pour élargissement de rues, trottoirs permanents, canaux, etc., etc.	\$45.00

\$108.00

Beaucoup de ces charges, il est vrai, sont à la charge du locataire dans le bail, mais c'est par exception que l'on trouve un locataire se conformant à remplir les charges de son bail, le propriétaire pour conserver le bon état de sa propriété, se trouve forcé à y pourvoir lui-même.

Il est bien compris que ces charges n'excèdent pas 30 0/0 qu'en autant: 1° Que la propriété est louée; 2° Que le propriétaire est payé régulièrement de son loyer, autrement ce taux de 30 0/0 est de beaucoup dépassé.

S'il y a certains immeubles exceptionnellement bien situés, qui peuvent donner un revenu plus élevé que 6 3/10 0/0, il y en a par contre et en très grand nombre, dont le revenu n'atteint pas 3 0/0; la cause principale de cet état de choses, c'est que le mode de cotisations sur la propriété immobilière à Montréal, est on ne peut plus vicieux, ayant pour base la valeur présumée de la propriété, au lieu du rapport ou loyer que donne l'immeuble, comme cela se faisait à Montréal avant 1875.

Cet état de choses a causé la ruine d'un bon nombre de propriétaires, dont les immeubles se trouvent placés dans des localités devenues "démodées" par le déplacement du commerce ou autres circonstances, et sont cependant forcés de payer sur la valeur d'une propriété qu'ils ne louent qu'à des prix ruineux eu égard aux taxes qu'ils ont à supporter.

Ce système de cotisations, basé sur les revenus, n'aurait jamais dû être aboli.