

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

du 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 États-Unis 1.50
France fr. 12.50

Publié par

LA SOCIÉTÉ DE PUBLICATION COMMERCIALE,

J. MONIER, Directeur.

Téléphone Bell No. 2802.

MONTREAL, 10 JANVIER 1890

ACTUALITES

A l'exposition qui vient d'avoir lieu à Clermont-Ferrand, France MM. Liet fils & Cie, de Guimps, près Cognac, ont été mis hors concours vu l'incontestable supériorité de leurs produits. M. Liet fils a été nommé membre du jury du premier groupe, Vins et Spiritueux.

Le *Daily Commercial* de Memphis, Ohio, signale la présence à Memphis de MM Thomas Ouellette et David Sicklesteel, de Gordon, Co d'Essex, Ontario, qui sont en train d'acheter de vastes exploitations forestières aux États-Unis. Leurs achats, dit le confrère, se font sur une échelle colossale; ils sont en ce moment en négociations pour l'achat de l'immense territoire boisé du Delta de l'Yazoo, et la transaction doit être faite au comptant. Ils doivent aussi faire des achats de coupes de bois dans l'Arkansas.

—La Banque des Cantons de l'Est a déclaré son dividende semi-annuel ordinaire, au taux de 7 pour cent. Cette banque est considérée comme une des solides institutions financières du Canada. Elle est conduite avec habileté et rend d'excellents services en cette partie de la province. Il est question de fonder une succursale à Magog.

On désirerait voir les capitalistes canadiens prendre plus d'intérêt à cette banque à qui le seul reproche qu'on peut faire, c'est d'être trop exclusivement entre les mains de nos concitoyens anglais. L'accroissement de la population canadienne française dans les cantons de l'est nécessitera avant longtemps l'infusion de sang canadien français dans cette institution, si l'on veut que nos nationaux ne soient pas laissés dans l'infériorité, vis à vis leurs voisins, en fait de facilités d'escompte, etc.

On donne avis de changements dans la composition de la maison de feronnerie bien connu Frothingham et Workman, en conséquence du récent décès de feu M. Thomas Workman. Cette maison fut fondée en 1809. En 1859, les fondateurs de la société, MM. John Frothingham et William Workman se retirèrent de la maison. La société fut réorganisée avec feu M. Thomas Workman, M. Georges H. Frothingham, M. Henry Archibald et Hom. Edward Murphry. Le personnel de la maison est maintenant changé par l'apmission dans la société de M. Edward Archibald, un cousin de M. Archibald, membre senior de la société, et de M. Réal Anger.

Le règlement du Conseil de ville autorisant l'emprunt d'un million de piastres pour l'amélioration du port, la construction d'un tunnel, rue Fort, etc., a été approuvé par les électeurs municipaux, à une majorité de 1200 votes sur moins de 3000 votes exprimés.

Quelques-uns de nos confrères se recrient contre le petit nombre de votes exprimés. Le nombre des électeurs municipaux de Montréal qui s'occupent activement des questions municipales est d'environ 15.000; mais la presque totalité de ces électeurs a cru que l'opposition qui était faite au règlement était l'œuvre d'un tout petit nombre et ils n'ont pas cru devoir se déranger pour augmenter une majorité qu'ils savaient devoir être écrasante. Ils ont eu tort, peut-être, mais comme on sait que la grande majorité des opposants ont enregistré leur vote, on en voit pas moins qu'elle est leur proportion sur le total des électeurs de la cité.

La Compagnie du Télégraphe de Montréal a tenu hier, au siège social, rue St-François-Xavier. Le rapport dit que, M. Dwight, directeur de la Great North Western a proposé à la Compagnie de reprendre l'exploitation de son réseau et de celui de la Compagnie Dominion en payant à cette dernière \$300,000. Cette proposition ayant été rejetée, une autre plus acceptable fut faite, mais comme M. Dwight n'était pas autorisé par ses actionnaires à la faire, elle ne put être prise en considération. Après cette seconde déconvenue, la Great North Western a joué ses dernières cartes et pris une action en diminution de loyer suivant la procédure sommaire entre locataires et locataires. D'après un arrangement mutuel, la Great North Western s'est engagée à verser entre les mains d'un sequestre la partie du dividende trimestriel qu'elle prétend ne pas devoir.

Le bilan de la Compagnie au 31 décembre 1889 montre un actif de \$2,266,017.38 et un passif de \$2,073,470.26 ce qui laisse un surplus de \$192,547.12, tous dividendes payés.

Il se passe peu de semaines sans qu'on ait à enregistrer quelqu'un de ces terribles accidents dans lesquels la victime entraînée avec une rapidité et une violence irrésistibles par un courroie en mouvement, est brisée, broyée, moulue sur poulie ou tambour embrassé par cette courroie. Pour sauver les malheureux d'une mort affreuse il faudrait un arrêt immédiat, instantané de la machine; mais celle-ci est souvent loin du lieu où son action est appliquée où l'accident se produit, et avant même que le machiniste ait pu être averti, le malheur est consommé. Une invention destinée à diminuer considérablement les risques d'accidents de ce genre est aujourd'hui grandement appliquée dans les fabriques en Angleterre et sera sans doute adoptée promptement dans les autres pays manufacturiers quand son efficacité sera mieux connue. Dans toutes les chambres de la manufacture, on voit une vitre sur l'un des murs. Si un accident se produit, on brise la glace et la machine arrête à l'instant; la valve d'arrivée de la vapeur dans le cylindre est en com-

munication par des fils électriques avec les différentes glaces de l'établissement; la simple rupture d'une des glaces établit le courant; la valve est fermée, la machine s'arrête et le malheur peut être évité ou au moins grandement atténué. Ceci semble être d'une trop grande importance pour passer inaperçu et les manufacturiers devraient s'en occuper au plus vite.

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE A MONTREAL

Nous faisons remarquer la semaine dernière, dans notre Revue Immobilière, l'augmentation considérable des ventes en 1889 sur celles de 1888, et la même différence entre les prêts hypothécaires de ces deux années. On nous permettra quelques observations plus étendues sur ce sujet.

Ainsi les ventes en 1889 ont donné le total de..... \$9,340,424.47
Elles n'avaient donné en 1888 que.. \$7,479,159.13

Soit une augmentation de \$1,861,265.34

En prenant des chiffres ronds, on peut dire que sur \$100,000,000 d'immeubles que renferme la ville de Montréal, \$10,000,000, soit 10 p.c. ont changé de propriétaire l'année dernière; et si ce chiffre devenait la moyenne, on pourrait calculer que la propriété immobilière change de mains, en moyenne, tous les dix ans, à Montréal, ce qui serait faire preuve d'une grande mobilité. Dans ces conditions on conçoit qu'il n'y ait pas d'enthousiasme bien vif pour le système Torrens dont le principal mérite est de faciliter la vente des propriétés foncières. Avec notre système d'enregistrement de titres, avec notre procédure par devant Notaire, nous arrivons ou plutôt nous sommes sur le point d'arriver à un mouvement annuel de mutation couvrant 10 p.c. de la valeur totale de la propriété foncière. Aller plus vite serait, il nous semble, difficile et dangereux, car il n'y a que la spéculation qui puisse en profiter et, dans les immeubles comme dans le commerce et à la bourse, la spéculation finit presque toujours par ruiner ceux qui la pratiquent, avec beaucoup de pauvres gens n'ayant d'autre crime que d'être créanciers des spéculateurs.

Dans les ventes que nous avons enregistrées chaque semaine, il s'est fort peu glissé d'opérations spéculatives, sauf quelques unes, faites d'ailleurs avec beaucoup de modération, qui ont rapporté un bénéfice à peu près immédiat. La partie est de Montréal, (surtout le quartier St Jacques) a eu un nombre considérable de ventes, mais le quartier St Antoine s'il le cède en nombre à quelques uns, l'emporte par une forte majorité, en valeur. Le quartier St Jean Baptiste; pour les lots à bâtir, tient la tête parmi les quartiers de la ville: en dehors des limites de la cité, la Côte St Antoine se distingue par ses ventes de lots à villas.

Parmi les propriétés récemment subdivisées et mises en vente par lots, il faut compter: à Hochelaga, la propriété Davidson; au Mile-End, la propriété Beaudry; à la Côte St Antoine, la propriété de la Canada Investment & Agency Co;

au bas du coteau, et juste en dehors des limites de St Henri, la propriété Cazalais; à St Henri même la propriété Beaudoin, etc, etc.

La vente à l'encan a peu réussi l'année dernière, cependant il y a eu quelques bonnes journées d'encan chez MM. J. C. Simpson & Cie, Thos. J. Potter, R. K. Thomas et Parent frères.

La valeur de la propriété foncière a été très ferme et généralement à la hausse pendant l'année 1889; il n'est pas rare de trouver dans nos listes la même propriété vendue et revendue, à deux ou trois semaines l'une de l'autre avec un bénéfice de \$150 à \$600, au premier acquéreur. Il est assez difficile de prévoir ce que nous réserve 1890; il est fort probable que cela continuera encore l'année prochaine, si la crise commerciale n'est pas trop aiguë. Car le placement sur propriétés foncières devient de plus en plus en faveur chez nos capitalistes, grands et petits, qui y trouvent plus de sécurité, moins de fluctuations, un intérêt plus fort ou tout au moins égal à ce qu'ils pourraient trouver, soit dans les valeurs de bourse soit dans l'industrie.

L'augmentation des prêts, hypothécaires cette année a été à peu près dans la même proportion que celle des ventes:

1889	\$4,935,960
1888	4,139,720

Augmentation \$ 796,240

Mais ce qu'il y a de plus remarquable, c'est l'abaissement des taux d'intérêt. Nous avons souvenir d'un temps, encore fort peu éloigné où la seule grande Compagnie de prêts établie à Montréal prêtait sur les meilleures garanties, des sommes de \$50,000 à \$75,000 à 8 p.c. l'intérêt payable tous les six mois d'avance. Aujourd'hui on peut emprunter, sur première hypothèque affectant une propriété de réalisation facile, au taux de 5 p.c. des sommes ne dépassant pas \$2,500. Nous avons même aujourd'hui un prêt de \$20,000 à 4½ p.c.

Cette baisse du taux de l'intérêt ne peut que relever la valeur marchande de la propriété foncière, dont le revenu ou loyer est généralement pris pour base d'évaluation. Or les loyers n'ont aucune tendance à baisser, au contraire, et si la base d'évaluation est le loyer, plutôt que le prix coûtant de la construction et du terrain, la capitalisation de ce loyer à 5 ou 6 p.c. doit donner un chiffre beaucoup plus considérable que si on le capitalisait à 8 ou 10 p.c. comme autrefois. Ainsi une propriété donnant \$400 de revenu net, représenté, à 5 p.c. un capital de \$8,000 tandis que, à 8 p.c. elle ne représente que \$5,000.

C'est une des raisons qui nous font espérer une continuation de la hausse sur le prix des propriétés, mais nous ne cachons pas qu'une crise commerciale qui effaucherait les capitaux ferait baisser les loyers et qui mettrait sur le marché un nombre considérable d'immeubles, arrêterait net cette hausse et amènerait certainement une baisse considérable.

LA MELASSE

Depuis la suspension des paiements de la maison Tiffin frères, il