Document généré le 14 juil. 2025 21:07

Les Cahiers de droit

Prêt d'argent

Volume 16, numéro 1, 1975

URI : https://id.erudit.org/iderudit/042018ar
DOI : https://doi.org/10.7202/042018ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)
1918-8218 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cette note

(1975). Prêt d'argent. *Les Cahiers de droit*, *16*(1), 147–154. https://doi.org/10.7202/042018ar

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1975

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Prêt d'argent

Les Agences Lyon inc., demanderesse
v. *Cadrin*, défendeur
Cour supérieure, Québec, 153-965
Jugement final, 10 juillet 1969,
Juge Paul Lesage.

Lésion — 1040c du *C.c.* — Critères — Réduction du taux d'intérêt.
Preuve du capital versé par le prêteur — Réduction du capital dû par l'emprunteur.
Clause pénale — Frais de perception — Validité.
Dépens.

LE TRIBUNAL :

Après avoir entendu la preuve, examiné les actes de procédure et les pièces au dossier, entendu les plaidoiries et délibéré :

ATTENDU que le 30 août 1967, le défendeur a signé en faveur de Lucien Trudel un acte d'obligation comportant hypothèque sur sa maison de St-Nicolas, dans la banlieue de Québec, en vertu duquel il empruntait une somme de $16,000 avec intérêts au taux de 15% par année payable par mensualités de $304.74 ;

ATTENDU qu'à la suite de cet acte, le défendeur en a signé plusieurs autres qui sont à la base de six actions actuellement pendantes devant la Cour contre ledit défendeur, dans lesquelles l'enquête a été déclarée commune ;

ATTENDU que dans la première de ces actions selon l'ordre chronologique, la firme demanderesse est une compagnie dont le susdit Lucien Trudel est le président et l'unique propriétaire et, à toutes fins pratiques, celui-ci est le véritable demandeur comme dans les cinq autres causes soumises au Tribunal en même temps que la présente ;

ATTENDU que l'acte d'obligation à la base de cette première action est en date du 9 novembre 1967, est fait pour la somme de $16,435, porte intérêt au taux de 17% l'an, oblige le défendeur à payer en outre une pénalité de 15% pour frais de perception le cas échéant, et la demanderesse réclame condamnation contre le défendeur pour une somme de $20,809.54 ;

ATTENDU que la considération de cette obligation est l'obligation originaire de $16,000 que le défendeur avait souscrite le 30 août précédent plus une somme de $435 dont il y aura lieu de parler plus loin ; mais Lucien Trudel a voulu que le nouvel acte souscrit pour remplacer celui du 30 août 1967 soit fait au nom de sa compagnie Les Agences Lyon Inc. au lieu de l'être en son propre nom ;

ATTENDU que le 2 avril 1968, le défendeur a signé en faveur de Lucien Trudel un nouvel acte d'obligation hypothécaire pour une somme de $2,200 portant intérêt au taux de 15% l'an avec en outre la stipulation d'une pénalité de 15% pour frais de

perception le cas échéant, et cette nouvelle obligation fait la base d'une action portant le numéro 153-964 intentée pour la somme de $2,673.75;

ATTENDU que le 29 avril 1968, le défendeur a consenti un nouvel acte d'obligation hypothécaire pour une somme de $2,500 portant intérêt au taux de 16% l'an, toujours avec la stipulation de pénalité de 15% pour frais de perception le cas échéant, et cette nouvelle obligation fait la base d'une troisième action portant le numéro 153-963 réclamant la somme de $3,028.32;

ATTENDU qu'à la même date du 29 avril 1968, le défendeur a signé un acte de convention en vertu duquel il a vendu à Lucien Trudel tous les meubles et effets mobiliers garnissant sa maison, détaillés pour chaque pièce, le salon, la cuisine, la chambre du maître, les deux chambres à coucher, les tapis, fixtures et accessoires de même que la tondeuse à gazon motorisée avec droit de retour sous certaines conditions, et cette convention fait la base d'une autre action portant le numéro 153-967 en saisie-revendication;

ATTENDU que le 14 mai 1968, le défendeur a souscrit une nouvelle obligation hypothécaire pour une somme de $3,000 portant intérêt au taux de 18% l'an, avec toujours la stipulation de 15% pour frais de perception le cas échéant, et cette obligation fait la base d'une autre action portant le numéro 153-962 dans laquelle la somme réclamée est de $3,610.81;

ATTENDU qu'une sixième action portant le numéro 153-968, dans laquelle le même Lucien Trudel est demandeur contre le même défendeur, a été intentée pour la somme de $1,206.06 à la suite d'un billet souscrit le 21 mai 1968 pour la somme de $825 portant intérêt au taux de 15%;

ATTENDU que les quatre obligations hypothécaires ci-dessus mentionnées totalisent la somme de $24,135, portent hypothèque sur les mêmes lots, (sauf une parcelle de terrain qui avait été omise en certains actes et dont il n'est nullement nécessaire de tenir compte aux fins de l'argumentation) et entraînent des réclamations totalisant la somme de $30,122.42; ces actions ont toutes été intentées à la même date du 28 août 1968, de même que les deux autres actions, en saisie-revendication et sur billet;

ATTENDU que la défense opposée à ces actions soulève l'application de l'article 1040c, ajouté au *Code civil* en 1964 par le statut 12-13 Élisabeth II, Bill 48;

ATTENDU que le défendeur soumet que les obligations monétaires découlant des divers prêts d'argent qui lui ont été faits par le demandeur (ou par sa compagnie Les Agences Lyon Inc.) doivent être réduites ou annulées par le Tribunal parce que, eu égard au risque et à toutes les circonstances de ces prêts, elles rendent le coût de ceux-ci excessif, abusif et exorbitant;

CONSIDÉRANT QUE:

La preuve fait voir que l'immeuble que le défendeur a hypothéqué est situé à St-Nicolas, près de Québec. St-Nicolas connaît actuellement un développement intéressant à cause de la construction du second pont de Québec.

La maison du défendeur est une bonne construction, habitable à l'année, construite sur un vaste terrain bien organisé avec pelouse et piscine, en bordure du fleuve St-Laurent. La preuve est imprécise sur l'étendue de ce terrain, le défendeur ayant parlé de quatre-vingts à quatre-vingt-dix mille pieds carrés et le demandeur Lucien Trudel le limitant plutôt à soixante mille pieds carrés. De toute façon, c'est un grand terrain. L'évaluation au pied carré de ce terrain par le défendeur est peut-être un peu élevée mais il n'a pas été contredit. Il a parlé de $0.60 à $0.70 le pied carré. Peut-être ce prix peut ne pas s'appliquer à toute l'étendue. Quoi qu'il en soit, l'évaluation municipale est de $21,100 ainsi qu'il apparaît à la pièce P-7, qui est le

compte des taxes scolaires dues depuis 1967. Le demandeur Lucien Trudel a lui-même évalué ce terrain entre $23,000 et $28,000, ajoutant que pour un homme riche, cela pouvait valoir davantage. L'on voit que le défendeur, en mentionnant une valeur de $0.60 le pied carré, donne à son immeuble une valeur beaucoup plus considérable.

Réalisons que l'ensemble des prêts faits, bien que le demandeur Lucien Trudel parle de première, de deuxième, de troisième et de quatrième hypothèques, ne forme en réalité qu'une seule et même hypothèque que l'on a augmentée de période en période pour totaliser la somme de $24,135.

Dans la preuve, on a distingué entre l'évaluation municipale et la valeur marchande. La distinction a été faite par un témoin du demandeur, Jean Rochette, gérant du Prêt Hypothécaire Niagara, qui fait des prêts sur hypothèque pour cette compagnie depuis 5 ans dans la région de Québec. Celui-ci déclare que sa compagnie prêtait en 1967 et en 1968 sur des chalets. Il dit qu'en première hypothèque le prêt se faisait à un intérêt variant entre 13 et 15% et que sa compagnie prêtait jusqu'à concurrence de 65% de la valeur marchande. Il dit que cette valeur marchande n'est pas l'évaluation municipale mais celle que l'on établit par les ventes sur le marché libre de propriétés comparables. En somme, c'est le prix que pourrait obtenir un vendeur qui n'est pas obligé de vendre d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter. Le témoin Rochette dit qu'il prête aussi en deuxième hypothèque pourvu que cela ne dépasse pas 65%. Il ajoute que si plusieurs prêts successifs consolidés ne dépassent pas 65%, tout cela est considéré comme étant une première hypothèque.

Il faut ajouter à cela que la maison du demandeur n'est tout de même pas un simple chalet d'été. C'est toute une maison habitable à l'année. Le demandeur Lucien Trudel a insinué que la maison n'était pas habitable à l'année, parce que le chemin ou plutôt la côte qui y donne accès n'est pas entretenue l'hiver. L'entretien d'une côte est une chose et le fait qu'une maison soit construite pour que des personnes y demeurent durant l'hiver en est une autre. Le non-entretien peut être modifié par l'autorité municipale et cela ne change pas le caractère de la maison. En outre, le développement actuel de St-Nicolas ajoute à la situation favorable de cet immeuble.

Le demandeur Lucien Trudel a ajouté qu'il fallait non seulement tenir compte de la valeur d'une propriété pour l'accepter en garantie d'un prêt, mais qu'il était aussi nécessaire d'apprécier le caractère de la personne à qui le prêt était fait. Il a alors dit que le défendeur a été sous le coup de quatre accusations d'incendie criminel. Sur ce point, il faut savoir que n'importe qui peut être accusé de n'importe quel crime. Il faut en outre dire que le défendeur a été acquitté de ces accusations. De plus, le jour même où le défendeur était acquitté, soit le 30 août 1967, le demandeur s'empressait de lui consentir sa première obligation hypothécaire de $16,000, qui a été la considération de celle de $16,435 à la base de la première action sous étude.

Cette coïncidence d'avoir prêté immédiatement la somme susdite à la date même où le défendeur était acquitté de ses accusations criminelles et ses biens libérés, est assez troublante. Était-ce convenu d'avance? En effet, le demandeur et le défendeur étaient de grands amis. Le demandeur Trudel acceptait d'énormes cadeaux de la part du défendeur. Une certaine confusion s'est glissée sur la question de savoir si de tels cadeaux devaient être pris en considération pour diminuer la dette même contractée par le défendeur, mais ce dernier a admis spontanément dans son examen au préalable qu'il s'agissait de cadeaux purs et simples. Ils sont faits avant la date du premier prêt, le 30 août 1967. Il s'agit de cadeaux pour services rendus et autres choses. Cela apparaît à l'exhibit P-6, qu'il est fort intéressant de lire en son entier pour pouvoir apprécier en quelle estime ces deux personnes se tenaient réciproquement avant qu'elles ne se chicanent comme elles le font actuellement. Voici le texte de cet écrit P-6:

Québec, Avril 1967

Je, Gaston Cadrin, remets à Lucien Trudel pour considérations connues, privilèges, faveurs, commissions, bonus et affaires personnels (*sic*) avec Lucien Trudel une série de huit (8) chèques de $500.00 chacun signé (GC) Marcel Morin.

Par Robert Morin tiré sur la Caisse Populaire de Notre Dame de l'Ancienne Lorette, Ancienne Lorette et endossé par moi-même Gaston Cadrin, formant un total de (GC) quatre mille dollars ($4,000.00) et de plus pour mon bon plaisir pour apprécier ce que Lucien Trudel a fait pour moi (c'est personnel) je lui donne une bague diamant. Tout ce qui est mentionné dans cette lettre a été fait librement sans pression et de mon propre chef, sans que Lucien Trudel me le demande, c'est moi qui lui ai offert tout ce qui est mentionné plus haut.

[suite page 2] Témoin (Signature illisible)
(Signé) Gaston Cadrin

[Page 2 suite] Gaston Cadrin

Le quatre mille dollars et la bague mentionnés à la première page de ladite lettre n'ont rien à faire avec les paiements de taxes, intérêts, capital réparations, entretiens à tous (*sic*) autres considérations relatives à la transaction avec madame Marie Couture, Cadrin, Cantin demeurant au numéro 2064 Boulevard Laurier, Sillery, P.Q.

Signé le quatorzième jour d'avril 1967
Témoin : J.A. (illisible)

(Signé) Gaston Cadrin

Il apparaît clairement à cet écrit, que les accusations dont le demandeur Trudel veut aujourd'hui faire état, n'affectaient nullement sa bonne considération pour le citoyen Cadrin dans le temps.

Le Tribunal a plutôt l'impression qu'il lui faisait signer n'importe quoi un peu comme le Shylock de Shakespeare dans *Le Marchand de Venise*.

Il convient maintenant de lire au texte l'article 1040c nouvellement édicté [1] :

1040c Les obligations monétaires découlant d'un prêt d'argent sont réductibles ou annulables par le tribunal dans la mesure où le juge, eu égard au risque et à toutes les circonstances, qu'elles rendent le coût du prêt excessif et l'opération abusive et exorbitante.

À cette fin, le tribunal doit apprécier toutes les obligations découlant du prêt en regard de la somme effectivement avancée par le prêteur nonobstant tout règlement de compte, et toute novation ou transaction.

La preuve testimoniale de la somme effectivement avancée est recevable à l'encontre de l'acte, si ce n'est envers un cessionnaire de bonne foi, sauf le recours, en ce cas, contre le prêteur.

Cet article fait partie de notre loi et le Tribunal doit l'appliquer comme toute loi, même si cela crée un bouleversement dans notre façon de penser. Jusqu'à l'adoption de cette loi, les contrats, même les plus iniques, devaient être respectés et sanctionnés s'ils étaient passés entre majeurs sains d'esprit dont le consentement n'était pas entaché d'erreur ou obtenu par fraude ou violence.

Cet article introduit dans notre droit une notion nouvelle, celle de la lésion entre personnes majeures. Il s'agit d'une lésion particulière qui blesse l'équité et qui répugne à une société civilisée, cette lésion qui résulte souvent du fait qu'une personne acculée à des difficultés peut signer n'importe quoi, ce dont les usuriers profitent. Cette notion

existe dans le code français. En effet, l'article 1313 du *Code Napoléon* édicte que « les majeurs ne sont restitués pour cause de lésion que dans les cas et sous les conditions spécialement exprimées dans le présent code ».

Cet article du *Code* français n'a pas été reproduit dans le nôtre. Il arrive que nous y trouvons maintenant cet article 1040c qui, sans aucun doute, touche à un cas de lésion entre majeurs. Il ne s'agit ici d'aucun des cas mentionnés à l'article 991 *C.c.* (sauf la lésion), erreur, fraude, violence ou crainte. Il ne s'agit pas de la « simple » lésion dont parle l'article 1002 en faveur des mineurs. Il ne s'agit pas non plus d'aucune des incapacités mentionnées en l'article 986 *C.c.* Il s'agit donc d'une notion nouvelle. Cette institution juridique se trouve dans la section VI sous le titre « *De l'Équité dans certains contrats* ». Elle se rattache sûrement au principe de la lésion. L'égalité des prestations auxquelles chaque partie à un contrat s'oblige, doit être observée si l'on veut que règne la justice. Si cette égalité se trouve brisée d'une façon importante, l'ordre juridique actuel ne peut l'accepter. Si le créancier de l'obligation a versé beaucoup moins au débiteur que ce qu'il exige de celui-ci pour l'indemniser de sa créance, l'égalité est abusivement rompue. Le législateur a voulu, en édictant l'article 1040c, que cette égalité soit rétablie par le Tribunal de façon que de nouveau la justice règne dans les contrats. Ce qui est excessif, ce qui est abusif, ce qui est exorbitant, en tenant compte des circonstances, doit disparaître.

Appliquant ces principes aux faits de la cause, il s'agit d'apprécier objectivement le risque pris par le créancier en effectuant son prêt et en acceptant la garantie hypothécaire sous examen, en regard des prestations qu'il exige de son débiteur, tenant compte des normes habituelles en semblables matières. Il faut se demander quelle est la valeur réelle de la maison comme du terrain formant l'immeuble sujet à la garantie. De plus, il faut apprécier la valeur commerciale des immeubles du genre, quelle concurrence l'immeuble hypothéqué affrontera dans notre économie libérale et si la revente en sera facile ou difficile. Il y a lieu également d'apprécier ce que coûtent généralement de semblables emprunts dans la région et ce qu'ils coûtaient en 1967 et en 1968 lorsqu'ils ont été faits. Le Tribunal a eu l'idée, un moment, que le risque d'incendie pouvait ici être considéré, mais l'acte d'obligation comporte que le débiteur est obligé de tenir l'immeuble assuré contre l'incendie et le demandeur ne se plaint pas dans son action que le défendeur ait manqué à cette obligation. D'où il résulte qu'il faut croire que les assurances couvrent cette propriété et que le demandeur n'a pas lieu de craindre de subir de perte de ce trait. Quant au caractère de la personne qui emprunte, c'est également une norme qu'utilisent les prêteurs en général. Dans le cas actuel, le reproche incident qui a été fait au défendeur ne doit pas être retenu, vu l'amitié et l'estime entre les parties que démontre la preuve. Le Tribunal voit plutôt dans cette insinuation une méchanceté de la part du demandeur qu'autre chose.

L'acquittement du défendeur a sûrement rétabli, si cela était nécessaire, la réputation de cet homme. Mais cela ne semble pas avoir été nécessaire, si l'on se rappelle que le demandeur acceptait de lui des cadeaux considérables et se faisait remettre l'écrit incroyable, si on ne l'avait sous les yeux, que constitue le document P-6.

Cependant, il a exigé de son grand ami le défendeur un intérêt de 15%. Le 9 novembre 1967, il a transformé l'obligation hypothécaire en sa faveur en une nouvelle en faveur de sa compagnie, la demanderesse. Il en profitait pour augmenter le taux de l'intérêt à 17%. Les autres prêts ont été faits aux dates et pour les taux d'intérêt que nous avons déjà indiqués.

Le défendeur demande le rejet de l'action et, à la fois, la réduction de la réclamation du demandeur et celle du taux de l'intérêt au taux courant sur un prêt en première hypothèque sur maison domiciliaire dans le district de Québec. La demande

du rejet de l'action a été faite parce que l'article 1040c déclare que l'obligation peut être annulée. Évidemment, elle ne le sera pas dans le cas actuel. Il y a eu prêt d'argent et il est bien certain que la somme prêtée doit être remboursée. Le Tribunal ne peut voir comment une obligation monétaire découlant d'un prêt d'argent peut être annulée. Toutefois, il n'en est pas de même de la réduction demandée.

Tout ce que nous venons de dire doit servir à déterminer si les obligations entreprises par le défendeur sont réductibles, et dans quelle mesure elles le sont.

Il est bien délicat d'établir un taux d'intérêt aux lieu et place de la stipulation des parties. Il n'en reste pas moins que le taux d'intérêt qui va dans le cas actuel jusqu'à 18% répugne surtout si l'on considère les garanties données. Celles-ci méritaient un bien meilleur traitement. En prenant comme base le témoignage de Jean Rochette, témoin du demandeur, l'on voit que l'intérêt sur un prêt en première hypothèque sur un chalet, c'est-à-dire sur un immeuble plus rudimentaire qu'une véritable maison habitable à l'année, s'échelonne de 13 à 15% et la somme prêtée peut s'élever jusqu'à 65% de la valeur marchande de l'immeuble. Dans le cas sous examen, le Tribunal n'a aucune hésitation à dire que l'intérêt sur le prêt fait n'aurait jamais dû être supérieur à 13%. Comme tous les prêts sont la suite les uns des autres et qu'ils constituent en réalité une seule et même première hypothèque, l'on doit dire que tous doivent être au même taux de 13%. Un prêt fait pendant cette période par Charles Marquis au montant de $2,000, qui a été remboursé, ne change rien à l'affaire.

Les considérations générales que nous venons de faire s'appliquent aux différentes causes qui ont été réunies pour enquête commune.

Revenons maintenant au cas particulier de la présente action, dans laquelle la compagnie-demanderesse réclame la somme de $20,809.54. Nous avons vu que la considération pour laquelle ce prêt a été fait est le remboursement d'un prêt antérieur de $16,000 consenti par Lucien Trudel, le président de la demanderesse. Dans l'examen au préalable au dossier, le défendeur déclare que ledit Lucien Trudel lui a alors donné quittance de cette obligation antérieure.

À la date du 9 novembre 1967 à laquelle la nouvelle obligation hypothécaire a été souscrite, l'on voit par le témoignage de la comptable, Monique Duclos, que ce dernier avait payé une somme de $454.74. C'était approximativement les intérêts dus sur la somme empruntée durant le temps écoulé, au taux de 15% stipulé.

Le nouvel acte est fait pour la somme de $16,435. Nous devons nous demander d'où proviennent les $435 ajoutés. Le demandeur a donné un témoignage fort peu satisfaisant dans son ensemble. Sur les $435, il n'est pas plus explicite que dans le reste de son témoignage. Il a déclaré que des calculs ont alors été faits avec le notaire instrumentant et que la somme à laquelle ils en étaient arrivés était de $16,435. Le notaire ne corrobore pas ce témoignage. Il dit que lorsque les parties arrivaient chez lui, les conditions étaient toutes faites d'avance et qu'il n'avait plus qu'à entériner ce qu'on lui disait et à l'inscrire dans les actes qu'il recevait. Il dit en outre qu'il a reçu la somme de $16,000 et non pas $16,435. Il donne dans son témoignage le détail de sa distribution de cette somme.

Il reste que le témoignage du défendeur doit être accepté sur ce point. En appréciant l'ensemble de la preuve qui a été faite à ce sujet, l'on voit qu'un prêt de $1,190.88, qui ne fait l'objet d'aucune des actions actuellement soumises au Tribunal, a été consenti au défendeur. Celui-ci le déclare dans son examen au préalable. Le président de la demanderesse, Trudel, confirme de son côté qu'un tel prêt a existé et il ajoute qu'il n'a absolument rien à voir avec la présente instance. Le défendeur déclare que ce prêt était garanti par le transfert d'une police d'assurance. Il indique que la valeur de rachat disponible sur cette police était d'un peu plus de $600 et qu'en faisant des calculs une somme de $435 se trouvait non garantie par cette police. Il dit que c'est

cette somme qui a été ajoutée à la somme de $16,000. Il résulte de tout ceci que la somme de $435 fait déjà partie d'un autre prêt qui n'a rien à voir avec les actions actuellement soumises au Tribunal. Cette somme fait donc double emploi puisqu'elle est incluse dans cet autre prêt qui est soit non échu, soit remboursé — nous ne le savons pas —, mais qui fait tout de même le sujet d'un autre engagement du débiteur. Cette somme de $435 doit donc être retranchée pour estimer le capital réel versé au moment où l'acte d'obligation hypothécaire a été passé, le 9 novembre 1967.

Le notaire Boulanger a indiqué dans son témoignage qu'il avait reçu cette somme de Lucien Trudel en deux versements différents, l'un de $5,000 le 31 août et l'autre de $11,000 le 7 septembre, pour former le montant total de $16,000 dont il devait rendre compte au défendeur. Soulignons en passant que Lucien Trudel se faisait payer des intérêts sur $16,000 depuis le 30 août et qu'ainsi il a retiré des intérêts durant plusieurs jours sur une somme d'argent qu'il n'avait pas encore versée. Passons.

Le détail fourni par le notaire de l'emploi de la somme de $16,000 est le suivant :

31 août –	Chèque payé au défendeur	$ 4,750.00
	Chèque à lui-même pour ses honoraires professionnels	$ 250.00
7 sept. –	Chèque pour taxes municipales	$ 78.10
	Chèque à Me Charles Cantin pour copie d'acte	$ 3.00
	Chèque à l'ordre de Lucien Trudel et Gaston Cadrin	$ 1,730.00
	Chèque à Gaston Cadrin	$ 9,188.10
	Autre chèque à Gaston Cadrin pour ajuster le solde dû	$ 0.80
TOTAL:		$16,000.00

Des photocopies de tous ces chèques sont produites en liasse sous la cote P-16.

Des explications ont particulièrement été demandées autour de la somme de $1,730 qui est versée par un chèque à l'ordre des deux parties, Lucien Trudel et Gaston Cadrin. L'explication du notaire est que telle a été la volonté des parties et qu'il ne sait pas pourquoi cela a été fait. Tout ce qu'il sait c'est qu'on lui a mentionné qu'il s'agissait de remboursement d'avances et il a écrit à l'endos de ce chèque les mots « remboursement d'avances ».

Lorsque le président Trudel a été questionné sur le sujet, il n'a pu offrir aucune explication valable. Il dit même ne pas se rappeler si c'est lui qui a encaissé le chèque. Toutefois, l'on voit que son endossement est le deuxième à l'endos du chèque, en-dessous de l'endossement du défendeur. De plus, le fait qu'il s'agit de remboursement d'avances laisse supposer que c'est sûrement lui qui l'a encaissé.

Comme il ne fournit aucune explication il faut s'en tenir au témoignage du défendeur. Celui-ci dit que ce chèque comprend une somme de $480 payée à Lucien Trudel à titre de commission sur le prêt et que le reste de $1,250 était pour rembourser des sommes qu'il avait déjà reçues. Il en résulte que le prêt qui lui a été consenti à ce moment n'est pas de $16,000 mais seulement de $15,520.

Eu égard au risque et prenant en considération les circonstances du prêt, les garanties données, la valeur de l'immeuble hypothéqué, la situation de celui-ci, les lieux favorables dans une banlieue près de Québec où cet immeuble est situé et toutes autres circonstances que nous avons déjà explicitées, en tenant compte du témoignage du témoin Jean Rochette, répétons que la conclusion à laquelle le Tribunal en est venu est que le taux de l'intérêt doit être réduit à 13%. En faisant le calcul, l'intérêt dû depuis le 30 août 1967 au 30 juillet 1968, moins les sommes payées jusqu'au 9 novembre 1967, s'établit à $1,394.73. Selon l'acte, le défendeur s'est engagé à effectuer des versements de $308.70 par mois, capital et intérêts. Le président de la

demanderesse Trudel dit qu'il a reçu trois de ces versements, soit la somme de $926.10. En imputant cette somme sur les intérêts échus au 30 juillet 1968, il reste un solde de $468.63. Joint au capital de $15,520, cela forme une somme totale due en capital et intérêts de $15,988.63 au 30 juillet 1968.

La demanderesse réclame en outre une somme de 15% pour frais de perception. Pour diverses raisons résultant de la Loi, du Tarif des frais applicables à la partie adverse, de la règle de l'article 1077 *C.c.* voulant que, dans les obligations pour le paiement d'une somme d'argent, les dommages-intérêts résultant du retard *ne* consistent *que* dans l'intérêt au taux légalement convenu, de l'article 1040c lui-même permettant au Tribunal de ne pas accorder les obligations qui rendent le coût du prêt excessif et l'opération abusive et exorbitante, et pour d'autres raisons qu'il est inutile d'expliciter davantage, cette somme de 15% est refusée.

Quant aux frais, le défendeur a soutenu que ces actions auraient dû être réunies en une seule pour ne faire qu'une fois les frais d'action. Il s'agit là d'obligations différentes qui peuvent faire l'objet de poursuites différentes et en conséquence les frais de chacune doivent être accordés. Comme l'enquête a été commune, il y a lieu de diviser les frais d'enquête par six et de n'en accorder qu'un sixième dans chaque cause. Cependant, les frais d'audition doivent être accordés au complet parce que chaque cause comporte sa discussion spécifique.

Il est vrai que le défendeur réussit sur une partie de ses conclusions, en ce sens qu'il fait réduire la demande. Il ne réussit toutefois pas à faire rejeter l'action. Dans de telles circonstances, pour que les frais retombent contre la partie adverse, il aurait été nécessaire qu'il fasse des offres réelles de la somme qu'il estimait devoir, et alors l'action aurait pu être rejetée pour le surplus avec dépens. Dans les circonstances, il faut appliquer la règle usuelle que les frais doivent être payés par la partie qui est condamnée au paiement du capital, en tout ou en partie.

PAR CES MOTIFS:

FAIT DROIT à l'action pour partie,

DÉCLARE qu'il y a lieu d'appliquer ici les dispositions nouvelles de l'article 1040c et DÉCLARE que les obligations monétaires découlant du prêt d'argent en question sont réduites;

CONDAMNE le défendeur à payer à la demanderesse la somme de quinze mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit dollars et soixante-trois cents ($15,998.63) avec intérêts à treize pour cent (13%) sur quinze mille cinq cent vingt dollars ($15,520) à compter du trente (30) juillet, mif neuf cent soixante-huit (1968), et à cinq pour cent (5%) sur le solde de quatre cent soixante-huit dollars et soixante-trois cents ($468.63) à compter de la date du jugement;

DÉCLARE hypothéqué au profit de la demanderesse jusqu'à concurrence de la somme de quinze mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit dollars et soixante-trois cents ($15,998.63) plus intérêts, l'immeuble [...].

CONDAMNE le défendeur à délaisser ledit immeuble dans les trente (30) jours de la signification du présent jugement pour être, cet immeuble, vendu en justice et, sur le prix, la demanderesse payée par préférence de sa créance en capital, intérêts et frais, si mieux n'aime le défendeur payer ces sommes dues à la demanderesse;

LE TOUT AVEC DÉPENS CONTRE LE DÉFENDEUR, lesdits frais ne comprenant toutefois qu'un sixième (1/6) des frais d'enquête.