

**CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION
DES LOIS AU CANADA**

SECTION CIVILE

L'ARTICLE 347 DU CODE CRIMINEL :

LES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL SUBSISTENT

Veillez noter que les idées et les conclusions formulées dans ce document, ainsi que toute terminologie législative proposée et tout commentaire ou recommandations, n'ont pas été adoptés par la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada. Ils ne reflètent pas nécessairement le point de vue de la Conférence et de ses participants.

**Charlottetown
Île-du-Prince-Édouard
Septembre 2007**

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Contexte

[1] L'infraction criminelle du prêt usuraire constitue un type de comportement qui ressemble à l'extorsion en ce que l'emprunteur est contraint à payer des taux d'intérêt excessifs. Le paragraphe 291(1) du *Code criminel* a été adopté en 1953 et prévoit l'infraction d'extorsion. Il se lit ainsi :

Est coupable d'un acte criminel et passible d'un emprisonnement de quatorze ans, quiconque, sans justification ou excuse raisonnable et avec l'intention d'extorquer ou de gagner quelque chose, par menaces, accusations ou violence, induit ou tente d'induire une personne, que ce soit ou non la personne menacée ou accusée, ou celle contre qui la violence est exercée, à accomplir ou à faire accomplir quelque chose.

Le paragraphe 291(1) du *Code criminel*, S.C.1953-54, ch. 51, a reçu la sanction royale le 26 juin 1954 et a été proclamé en vigueur le 1^{er} avril 1955. Cette disposition, tout en conservant son libellé, est devenue l'article 305 du *Code criminel*, L.R.C. 1970, ch. C-34 et est maintenant l'article 346 du *Code criminel*, L.R.C. de 1985, ch. C-46.

[2] La réglementation des taux d'intérêt a fait son apparition dans la *Loi sur les petits prêts*, S.R.C., 1970, ch. S-11. Cette loi a été abrogée par la *Loi portant modification et abrogation de la Loi sur les petits prêts et modifiant le Code criminel*, L.C. 1980-81-82-83, ch. 43; qui a rajouté l'article 305.1 du *Code criminel*, créant l'infraction pour quiconque «de conclure une entente pour percevoir des intérêts au taux d'intérêt criminel prescrit ». L'article 305.1 est par la suite devenu l'article 347 du *Code criminel* S.R.C. 1985, ch. C-46. L'article 347 est assez long et le texte complet est reproduit à l'annexe A.

[3] Dans son article intitulé « L'article 347 du *Code criminel* : Une disposition très problématique » (le « rapport Waldron »), la professeure Mary Anne Waldron rappelle l'historique¹ de la notion de taux d'intérêt criminel :

« [2] Le Canada, contrairement à d'autres pays, n'a jamais été très enclin à réglementer le loyer de l'argent. Dans les débats de la Chambre des communes, depuis les origines, on sent partout le souci de traiter l'argent comme une marchandise dont la valeur doit être fixée par le marché. Inlassablement, le

L'ARTICLE 347 DU CODE CRIMINEL :

LES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL SUSBSISTENT

Nouveau parti démocratique s'est opposé à ce principe chaque année par la présentation d'un projet de loi d'initiative parlementaire. En vain. Jusqu'en 1981, on pouvait s'étonner de constater au Canada l'absence presque totale de réglementation des taux d'intérêt dans une économie mixte, alors qu'aux États-Unis, que l'on peut considérer comme plus ouverts à l'économie de marché, les lois sur l'usure pullulent.

[3] C'est ainsi que l'abrogation de la *Loi sur les petits prêts* concordait à la fois avec une attitude réaliste et avec le courant de pensée majoritaire au Canada. Toutefois, le texte même qui accomplit cette mesure plafonne du même coup les taux d'intérêt admissibles de manière générale tout en introduisant cette notion dans le *Code criminel*. On vise ainsi explicitement, non pas à protéger le consommateur au sens où la *Loi sur les petits prêts* était censée le faire, mais à formuler un critère sans équivoque pour aider la police à coincer les usuriers. En effet, auparavant, pour poursuivre un usurier, il fallait prouver que celui-ci avait recouru à la menace ou à la violence. Cette preuve était difficile à produire, attendu que les victimes, dans ces cas, refusent généralement de témoigner. D'où l'utilité d'un taux objectif.¹⁰ »

[4] Une revue de WestlawCarswell démontre que l'adoption du critère objectif de l'article 347 n'est pas efficace en ce que très peu d'affaires porta sur l'article 347 apparaissant sous un intitulé tel que « Regina c. [un accusé] ». Par contre, l'article 347 est cité dans de nombreuses affaires du domaine du litige commercial. Une recherche version papier sur WestlawCarswell, portant sur des affaires mettant en cause l'article 347, effectuée le 12 mars 2007, est reproduite à l'annexe B.

[5] À la réunion de 2002 à Yellowknife, la Conférence a reçu le rapport Waldron dont une copie peut être consultée sur le site web de la Conférence à l'adresse <http://www.chlc.ca/en/poam2/index.cfm?sec=2006&sub=2006g> sous l'entête Comptes rendus des réunions annuelles, 2002, Yellowknife.

[6] À la réunion de 2002, la Conférence a demandé que le rapport Waldron puisse être consulté et qu'un autre rapport comprenant les recommandations finales soit présenté à la réunion de 2003. Même si des consultations ont été entreprises, peu de réponses ont été reçues. Le rapport supplémentaire de la professeure Waldron a été examiné par la Conférence lors de la réunion annuelle de 2003 à Fredericton et la Conférence a alors accepté le rapport de 2002. Une copie du rapport supplémentaire peut être consultée à l'adresse suivante :

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

<http://www.chlc.ca/en/poam2/index.cfm?sec=2006&sub=2006g> sous l'entête Comptes rendus des réunions annuelles, 2003, Fredericton.

[7] La professeure Waldron indique que l'article prévoit deux façons de commettre une infraction criminelle quant aux intérêts. « La première consiste à conclure un contrat stipulant un taux d'intérêt effectif supérieur à 60 % par année. La deuxième peut être commise même sans contrat; il suffit de toucher un intérêt qui s'avère supérieur aux taux légal. Ces deux volets posent un problème dans le domaine commercial en raison [...] des aspects mêmes qui sont nécessaires pour leur donner quelque utilité dans une poursuite pénale². »

[8] Le rapport Waldron traite des problèmes du droit commercial et immobilier occasionnés par l'article 347, dont la définition d'« intérêt » et les litiges découlant de la méthode actuarielle de calcul des intérêts visée par l'article. Par exemple, les emprunts à payer à court terme, notamment le crédit-relais visant une transaction immobilière ou les actions émises par une nouvelle entreprise à un haut risque à du financement secondaire pouvant être très profitable [une « clause de participation »], peuvent dans les deux cas contrevenir à l'article 347 et être déclarés illégaux et inexécutaires.

« [58] Les avocats ont manifesté leur inconfort eu égard aux effets de l'article 347 sur leurs pratiques commerciales. Des universitaires en réclament l'abrogation. Comme nous l'avons vu, les deux problèmes les plus évidents dans le domaine commercial concernent les prêts à court terme et le prêt de capital de risque dans des circonstances où la participation aux bénéfices pourrait être souhaitable pour le prêteur. Les trois aspects de l'article 347 qui causent ces difficultés par un effet combiné sont la définition large du terme *intérêt*, la conversion de tous les frais en taux d'intérêt annualisé et l'alinéa 347(1)b), qui autorise un « constat après coup ». Ces trois caractéristiques sont importantes pour assurer l'efficacité de toute disposition d'un code pénal ayant pour objet de rendre illégale une transaction sur la seule base du taux d'intérêt demandé³. »

[9] Suivant l'adoption du rapport Waldron de 2003, la Conférence a écrit au ministre de la Justice du Canada le 28 janvier 2004, recommandant que l'article 347 du *Code criminel* soit modifié, selon la recommandation du rapport Waldron. Une copie de cette lettre est reproduite à l'annexe C. Elle énonce les modifications proposées. Les recommandations de la CHLC n'ont pas encore été adoptées à ce jour.

L'ARTICLE 347 DU CODE CRIMINEL :
LES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL SUSBSISTENT

[10] La Cour suprême du Canada a interprété l'article 347 à trois reprises depuis les dix dernières années. Le rapport Waldron cite deux de ces affaires et une décision a été publiée après la parution du rapport. Il s'agit des arrêts suivants :

i) *Garland c. Consumers' Gas*, [1998] 3 R.C.S. 112; 40 O.R. (3d) 479; (1998), 165 D.L.R. (4th) 385 : traite de la pénalité de 5 % pour paiement en retard appliquée sur les factures de gaz des consommateurs;

ii) *Degelder Construction Co. c. Dancorp Developments Ltd.*, [1998] 3 R.C.S. 90; 165 D.L.R. (4th) 417; 20 R.P.R. (3d) 165; 5 C.B.R. (4th) 1 : traite des modalités du contrat à l'égard du remboursement par rapport au délai réel de remboursement du prêt hypothécaire;

iii) *Transport North American Express Inc. c. New Solutions Financial Corp.*, [2004] 1 R.C.S. 249; (2004), 235 D.L.R. 385 : traite d'un prêt consenti dans les conditions normales du marché à un emprunteur en difficulté financière, représenté par avocat, en appliquant la divisibilité fictive aux dispositions sur l'intérêt applicable au contrat irrégulier par rapport à la « technique du trait de crayon bleu » retenue par la Cour d'appel de l'Ontario.

Aucune des trois affaires précitées ne traite de l'infraction de prêt usuraire. Dans chacune d'elles, une partie à une transaction tente de faire déclarer inexécutoire une modalité du contrat pour cause d'illégalité.

[11] Le 4 novembre 2004, le sénateur Plamondon a déposé le projet de loi S-19 en vue de modifier l'article 347 pour y intégrer d'autres dispositions visant à mettre un frein aux activités des fournisseurs de prêts à échéance au jour de paie, prêteurs sur gages et autres prêteurs qui abusent des Canadiens dont la situation financière est vulnérable. Le projet de loi S-19 aurait eu pour effet de réduire le taux d'intérêt criminel de 60 % par année au taux de financement à un jour de la Banque du Canada majoré de 35 % par année⁴.

[12] J'ai comparu, en tant que représentante de l'Association du Barreau canadien, aux audiences sur le projet de loi S-19 tenues le 3 février 2005, devant le Comité sénatorial permanent des banques et du commerce afin de démontrer que le projet de loi S-19 n'abordait pas les problèmes liés aux prêts en matière commerciale et immobilière du rapport Waldron. Après les audiences, le projet de loi S-19 a été amendé de façon à y exclure les prêts dépassant 100 000 \$ en capital, lequel amendement aurait grandement aidé à atténuer les problèmes en

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

matière de droit commercial. Le projet de loi S-19 a avorté au moment du déclenchement de la dernière élection.

[13] Le 6 octobre 2006, le projet de loi C-26 fut déposé, toujours axé sur les fournisseurs de prêts à échéance au jour de paie et autres prêteurs aux Canadiens dont la situation financière est vulnérable. S'il est adopté, le projet de loi C-26 modifiera l'article 347 de façon à y exclure les prêts de moins de 1 500 \$ en capital lorsque le prêteur est assujéti aux règlements de la province ou du territoire⁵.

[14] Au 19 mars 2007, les six provinces mentionnées à l'annexe D ont déposé un projet de loi destiné à réglementer les fournisseurs de prêts à échéance au jour de paie et autres prêteurs similaires, principalement en se dotant d'un organisme provincial établissant un montant maximal de « coût d'emprunt » et autres montants que le prêteur peut percevoir, lesquels montants n'ont pas encore été déterminés. Ces projets de loi se ressemblent mais malheureusement, ils ne sont pas uniformes.

[15] Selon moi, le Québec n'a pas procédé à l'adoption d'un projet de loi distinct pour les raisons suivantes :

- i) son organisme d'intervention a refusé d'émettre les permis obligatoires à certains prêteurs en vertu de sa *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., chapitre P-40. 1;
- ii) en outre, les consommateurs québécois se sont référés aux décisions rendues par les cours du Québec qui ont interprété l'article 8 de la même Loi de façon à réduire les intérêts et autres montants en deçà de 35 % à 40 % par année. L'article 8 prévoit que « le consommateur peut demander la nullité du contrat ou la réduction des obligations qui en découlent lorsque [...] l'obligation du consommateur est excessive, abusive ou exorbitante ». Les cours du Québec ont appliqué cet article pour réduire les intérêts et autres montants similaires⁶.

[16] Aucun élément dans le projet de loi C-26 ou dans les projets de loi émanant des provinces ne fait référence aux problèmes de droit commercial qui subsistent à l'article 347 et personne

L'ARTICLE 347 DU CODE CRIMINEL :
LES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL SUSBSISTENT

n'a pris en compte les recommandations du rapport Waldron⁷. Le problème demeure exactement celui que fait ressortir le rapport Waldron.

[17] Le 19 mars 2007, la soussignée, en tant que présidente de la Section nationale du droit des affaires, et George Lamontagne, en qualité de président de la Section nationale du droit immobilier de l'Association du Barreau canadien, avons écrit au Comité sénatorial permanent des banques et du commerce, qui étudie le projet de loi C-26, soulignant au Comité que le projet de loi C-26 ne traite pas des problèmes touchant le droit des affaires. Une copie de cette lettre est reproduite à l'annexe E.

Recommandations :

[18] Les recommandations suivantes, visant la modification de l'article 347 dans le but de résoudre les problèmes liés aux prêts en matière commerciale et immobilière, ont été formulées :

- i) les recommandations Waldron, faites par la CHLC et largement soutenues par l'Association du Barreau canadien, présentées au ministre, qui comprennent la hausse de la limite du taux d'intérêt, la modification de la définition d'« intérêt », l'exclusion de l'application de l'article des prêteurs soumis aux règlements fédéraux et provinciaux ainsi que la réduction des conséquences civiles d'une violation à l'article à moins que la transaction ne donne ouverture à une poursuite pénale;
- ii) l'amendement du Sénat au projet de loi S-19 visant à soustraire de son application les prêts en capital de plus de 100 000 \$. Cet amendement semble être le résultat de quelques précédents états-uniens où certaines lois soustraient des lois sur l'usure les prêts dépassant certains seuils. Voir l'annexe F où le Comité sénatorial a demandé à l'Association du Barreau canadien de faire un suivi sur les lois de l'État de New-York dans ce domaine, ce qui a été fait.

Pour une raison quelconque, aucune de ces solutions n'a été retenue. Toutes ces solutions mises ensemble permettraient de régler le problème relatif au droit des affaires attribuable à l'article 347.

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

[19] La recommandation que j'avance est la suivante :

Que la section pénale de la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada envisage l'examen de la question quant à l'utilité de l'article 347 du *Code criminel* pour les fins de droit pénal ainsi que l'étendue des options pour une réforme possible de cette infraction; options qui pourraient inclure une réforme fondamentale qui viserait uniquement les composantes qui caractérisent l'infraction du prêt usuraire, soit la menace, la contrainte et la violence ou des mises au point telles que recommandées dans le document intitulé « L'article 347 du *Code criminel* : une disposition très problématique » (M.A. Waldron, CHLC 2002), et présenté un rapport à la CHLC en 2008.

Le tout respectueusement soumis :

Jennifer E. Babe
Le 21 mars 2007

¹ Le rapport Waldron, par. [2] et [3].

² Le rapport Waldron par. [11].

³ Pour un examen complet de ces questions, voir le rapport Waldron, aux paragraphes [11] à [57].

⁴ http://www2.parl.gc.ca/content/Senate/Bills/381/public/S-19/S-19_3/S-19_text-f.htm.

⁵ <http://www2.parl.gc.ca/HousePublications/Publication.aspx?DocId=2669595&Language=f&Mode=1&File=24>.

⁶ C. Masse, *Loi sur la protection du consommateur analyses et commentaires* (Cowansville : Les Éditions Yvon Blais, 1999), aux pages 142 à 146.

⁷ [95] L'expérience de la profession et les commentaires des spécialistes et des juges plaident pour une remise en question de l'article 347. L'abrogation de cet article est évidemment la réforme la plus simple et la plus souvent suggérée. Cependant, cet article n'a pas un effet uniquement sur les transactions commerciales. Elle sert à poursuivre les usuriers, et même si la valeur du taux d'intérêt n'est peut-être pas le critère le plus juste pour

L'ARTICLE 347 DU CODE CRIMINEL :
LES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL SUSBSISTENT

définir l'usure, ce moyen présente tout de même un avantage pratique qu'il est difficile d'évaluer. À notre humble avis, on ne peut pas recommander l'abrogation de l'article en s'arrêtant uniquement aux problèmes qu'il pose dans le domaine commercial.

[96] Outre l'abrogation, les autres solutions consistent à : limiter la définition de l'intérêt d'une manière qui nuit le moins possible à la finalité de l'article, soit la répression d'un comportement criminel; augmenter le taux commercial; exempter certains types de transactions ou de prêteurs; limiter les possibilités de poursuite civile en cas de dépassement du taux légal. Comme dans la plupart des problèmes complexes, on souhaiterait pouvoir simplifier la question, mais il faudra sans doute une solution complexe pour obtenir les résultats souhaités tout en réduisant les effets pervers.

[97] En conclusion, je propose les modifications suivantes à l'article : a) La définition d'intérêt devrait exclure les contreparties d'un prêt qui prennent la forme d'une participation aux bénéfices, que ce soit par un titre de participation, par des redevances liées à l'utilisation d'une propriété ou par une estimation véritable des bénéfices escomptés. Elle devrait aussi exclure la valeur des honoraires versés à un professionnel indépendant. b) Le taux d'intérêt criminel devrait être substantiellement augmenté. Le chiffre à retenir doit être déterminé de concert avec les autorités policières. c) Le fait de dépasser le taux criminel devrait n'entraîner aucune conséquence en matière civile, sauf si la transaction fait l'objet d'une poursuite pénale. d) Certains secteurs d'activité assujettis à d'autres réglementations devraient être entièrement exemptés de l'application de la loi. On pense ici aux fournisseurs de prêts à échéance au jour de paie, à conditions que les législatures provinciales adoptent des lois pour réglementer leurs activités, ainsi que les services publics surveillés par des organismes de réglementation.

[98] Ces modifications devraient permettre d'éliminer à peu près tout risque qu'une entreprise bien outillée, pour citer la Cour d'appel de l'Ontario, [TRADUCTION] « invoque un point de détail pour se soustraire à une importante obligation d'affaires ». Elles réduiraient également le risque, pour les prêteurs et les avocats, de voir une transaction déclarée criminelle après coup ou d'être incapables d'en prévoir les conséquences en matière civile. De plus, les modifications suggérées ne compliqueraient pas l'application de l'article en droit pénal. Aucune de ces suggestions n'empêcherait l'article de formuler un critère clair et simple pour la répression du prêt usuraire.

SCHEDULE 'A'

TAUX D'INTERET CRIMINEL

Taux d'intérêt criminel

347. (1) Nonobstant toute autre loi fédérale, quiconque, selon le cas :

a) conclut une convention ou une entente pour percevoir des intérêts à un taux criminel;

b) perçoit, même partiellement, des intérêts à un taux criminel,

est coupable :

c) soit d'un acte criminel et passible d'un emprisonnement maximal de cinq ans;

d) soit d'une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire et passible d'une amende maximale de vingt-cinq mille dollars et d'un emprisonnement maximal de six mois, ou de l'une de ces peines.

Définitions

(2) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

«capital prêté »

"*credit advanced*"

«capital prêté » L'ensemble des sommes d'argent et de la valeur pécuniaire globale de tous biens, services ou prestations effectivement prêtés ou qui doivent l'être dans le cadre d'une convention ou d'une entente, déduction faite, le cas échéant, du dépôt de garantie et des honoraires, agios, commissions, pénalités, indemnités et autres frais similaires résultant directement ou indirectement de la convention initiale ou de toute convention annexe.

«dépôt de garantie »

"*required deposit balance*"

«dépôt de garantie » La somme déterminée ou déterminable dont le dépôt ou le placement par l'emprunteur ou pour son compte est exigé comme une condition de la convention ou de l'entente de prêt, et destinée à revenir au prêteur en cas de défaillance de l'emprunteur.

«frais d'assurance »

"*insurance charge*"

«frais d'assurance » Le coût de l'assurance du risque assumé ou devant être assumé par le prêteur, assurance dont la garantie ne peut dépasser le capital prêté.

«frais pour découvert de compte »

"*overdraft charge*"

«frais pour découvert de compte » Les frais, d'un maximum de cinq dollars, payables lorsqu'un compte est à découvert ou lorsqu'il y a aggravation de ce découvert, et perçus soit par une caisse populaire ou *credit union* groupant uniquement ou principalement des personnes physiques, soit par un établissement recevant des fonds en dépôt, lesquels sont entièrement ou partiellement garantis par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou par la Régie de l'assurance-dépôts du Québec.

«intérêt »

"*interest*"

«intérêt » L'ensemble des frais de tous genres, y compris les agios, commissions, pénalités et indemnités, qui sont payés ou payables à qui que ce soit par l'emprunteur ou pour son compte, en contrepartie du capital prêté ou à prêter. La présente définition exclut un remboursement de capital prêté, les frais d'assurance, les taxes officielles, les frais pour découvert de compte, le dépôt de garantie et, dans le cas d'un prêt hypothécaire, les sommes destinées à l'acquittement de l'impôt foncier.

«taux criminel »

"*criminal rate*"

«taux criminel » Tout taux d'intérêt annuel effectif, appliqué au capital prêté et calculé conformément aux règles et pratiques actuarielles généralement admises, qui dépasse soixante pour cent.

«taxe officielle »
"official fee"

«taxe officielle » La taxe perçue, en vertu d'une loi, par une administration pour valider les sûretés consenties dans une convention ou une entente de prêt.

Présomption

(3) Quiconque reçoit paiement, total ou partiel, d'intérêts à un taux criminel est présumé connaître, jusqu'à preuve du contraire, l'objet du paiement et le caractère criminel de celui-ci.

Preuve du taux annuel effectif

(4) Dans toute poursuite intentée en vertu du présent article, l'attestation du taux annuel effectif applicable à un capital prêté, fait foi jusqu'à preuve du contraire si elle est faite par un *Fellow* de l'Institut canadien des actuaires avec chiffres et éléments justificatifs à l'appui; il n'est pas nécessaire de prouver l'authenticité de la signature qui y est apposée ou la qualité officielle du signataire.

Préavis

(5) L'attestation visée au paragraphe (4) n'est admissible en preuve que si la partie qui entend la produire donne de son intention à l'accusé ou au défendeur un préavis suffisant accompagné d'une copie de l'attestation.

Contre-interrogatoire de l'actuaire

(6) L'accusé ou le défendeur contre lequel est produite l'attestation visée au paragraphe (4) peut, sur autorisation du tribunal saisi, exiger la comparution de l'actuaire aux fins du contre-interrogatoire.

Autorisation des poursuites

(7) Il ne peut être engagé de poursuites pour une infraction prévue au présent article sans le consentement du procureur général.

Domaine d'application

(8) Le présent article ne s'applique pas aux opérations régies par la *Loi sur la cession du droit au remboursement en matière d'impôt*.

L.R. (1985), ch. C-46, art. 347; 1992, ch. 1, art. 60(F).



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to **Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347. Criminal interest rate**

Date between

(use yyyy-mm-dd)

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168
Search took 0.015 seconds

3 criminal cases

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- All
- Specific
 - Canada
 - British Columbia
 - Alberta
 - Saskatchewan
 - Manitoba
 - Ontario
 - Quebec
 - New Brunswick
 - Nova Scotia
 - Prince Edward Island
 - Newfoundland and Labrador
 - Yukon Territory
 - Northwest Territories
 - Nunavut

Legislation Collection types

- All
- Statutes
- Regulations
- None

Case Law Collection types

Auto Fric inc. c. Doucet

Citation : 2001 IJCan 264 (QC C.Q.) Date: September 7, 2001
Language: fr
Quebec > [Court of Quebec](#)

Smith c. Ferland Vachon

Citation : 2002 IJCan 36360 (QC C.Q.) Date: January 29, 2002
Language: fr
Quebec > [Court of Quebec](#)

Ayrton v. PRL Financial (Alta.) Ltd.

Citation : 2004 ABQB 787 Date: November 2, 2004 Language: en
Alberta > [Court of Queen's Bench](#)

Kebet Holdings Ltd. v. 351173 B.C. Ltd.

Citation : 1992 CanLII 2284 (BC C.A.) Date: November 4, 1992
Language: en
British Columbia > [Court of Appeal](#)

Kebet Holdings Ltd. v. 351173 B.C. Ltd.

Citation : 1992 CanLII 521 (BC C.A.) Date: December 22, 1992
Language: en
British Columbia > [Court of Appeal](#)

Vandekerkhove v. Litchfield

Citation : 1995 CanLII 1737 (BC C.A.) Date: January 27, 1995
Language: en
British Columbia > [Court of Appeal](#)

Noranco Capital Corp. v. Lee

Citation : 1998 CanLII 5758 (BC C.A.) Date: July 13, 1998 Language: en
British Columbia > [Court of Appeal](#)

J.D.M. Capital Ltd. v. Smith

Citation : 1998 CanLII 6433 (BC C.A.) Date: December 18, 1998
Language: en
British Columbia > [Court of Appeal](#)

Eron Mortgage Development (Judicial Trustee of) v.

- All
 Appellate High Courts
 None

Endeavour Developments Ltd.

Citation : 1999 BCCA 666 **Date:** November 17, 1999 **Language:** en
[British Columbia > Court of Appeal](#)

Eron Mortgage Corp. (Trustee of) v. Endeavour Developments Ltd.

Citation : 2000 BCCA 211 **Date:** March 28, 2000 **Language:** en
[British Columbia > Court of Appeal](#)

Konkolsky v. Elperin

Citation : 2003 BCPC 411 **Date:** November 10, 2003 **Language:** en
[British Columbia > Provincial Court of British Columbia](#)

Prudential Insurance Co. of America v. Cedar Hills Properties Ltd.

Citation : 1994 CanLII 2864 (BC S.C.) **Date:** January 11, 1994
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Wei v. Oliver

Citation : 1994 CanLII 3162 (BC S.C.) **Date:** September 22, 1994
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

North Shore Credit Union v. 482021 B.C. Ltd.

Citation : 1997 CanLII 3560 (BC S.C.) **Date:** April 22, 1997 **Language:** en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

J.D.M. Capital Ltd. v. Smith

Citation : 1997 CanLII 2923 (BC S.C.) **Date:** December 10, 1997
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

MacKinnon v. National Money Mart Co. et al

Citation : 2004 BCSC 1534 **Date:** June 18, 2004 **Language:** en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

MacKinnon v. Vancouver City Savings Credit Union

Citation : 2004 BCSC 1604 **Date:** November 17, 2004 **Language:** en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Lawson v. Poirier

Citation : 1998 CanLII 9787 (NB Q.B.) **Date:** May 7, 1998 **Language:** en
[New Brunswick > Court of Queen's Bench of New Brunswick](#)

Lamothe c. 9029-8480 Québec Inc.

Citation : 2002 IIJCan 20699 (QC C.Q.) **Date:** October 17, 2002
Language: fr
[Quebec > Court of Quebec](#)

9019-1552 Québec Inc. c. Trainor

Citation : 2003 IIJCan 46269 (QC C.Q.) **Date:** November 26, 2003



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347. Criminal interest rate

Date between

Input fields for date range

(use yyyy-mm-dd)

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168 Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- Radio buttons for All, Specific, and checkboxes for various Canadian provinces and territories.

Legislation Collection types

- Radio buttons for All, Statutes, Regulations, and None.

Case Law Collection types

R. c. Théodore Citation : 2005 IJCan 3417 (QC C.Q.) Date: February 15, 2005 Language: fr Quebec > Court of Quebec

Carignan c. Viau

Citation : 2006 QCCS 4916 Date: August 29, 2006 Language: fr Quebec > Superior Court

Bénéficial Canada Inc. c. Sirois

Citation : 2000 IJCan 6366 (QC C.Q.) Date: January 11, 2000 Language: fr Quebec > Court of Quebec

Les Investissements Rodi Inc. c. Armstrong

Citation : 2003 IJCan 35870 (QC C.Q.) Date: March 17, 2003 Language: fr Quebec > Court of Quebec

Yaya c. Pétremont (Cregesmo)

Citation : 2006 QCCQ 12785 (IJCan) Date: December 13, 2006 Language: fr Quebec > Court of Quebec

3479552 Canada Inc. c. 9048-2332 Québec Inc.

Citation : 2005 IJCan 3172 (QC C.S.) Date: February 8, 2005 Language: fr Quebec > Superior Court

Poirier c. Tremblay

Citation : 2002 IJCan 31674 (QC C.Q.) Date: January 16, 2002 Language: fr Quebec > Court of Quebec

Collington v. A1-Pawn Ltd.

Citation : 2004 ABPC 216 Date: November 25, 2004 Language: en Alberta > Provincial Court

McLaughlin v. Valley Ridge Co-ownership Co-operative Ltd.

Citation : 2000 ABQB 157 Date: March 13, 2000 Language: en

- All
- Appellate High Courts
- None

[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Re Bearcat Explorations Ltd. (Bankrupt)

Citation : 2005 ABQB 639 Date: August 22, 2005 Language: en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Helo Enterprises Ltd. v. Standard Trust Co. (Liquidator of)

Citation : 1993 CanLII 957 (BC C.A.) Date: December 20, 1993
Language: en
[British Columbia > Court of Appeal](#)

Eron Mortgage Corp. (Trustee of) v. Endeavour Development Ltd.

Citation : 1999 BCCA 531 Date: September 17, 1999 Language: en
[British Columbia > Court of Appeal](#)

De Maeseneer v. Degamo

Citation : 2002 BCPC 303 Date: July 23, 2002 Language: en
[British Columbia > Provincial Court of British Columbia](#)

A OK Payday Loan Inc. v. Watt

Citation : 2004 BCPC 467 Date: December 16, 2004 Language: en
[British Columbia > Provincial Court of British Columbia](#)

Georgia 50.4 Syndicate v. Butler

Citation : 1990 CanLII 1486 (BC S.C.) Date: August 20, 1990
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Simon v. Kopas & Burritt Funding Inc.

Citation : 1991 CanLII 1593 (BC S.C.) Date: September 23, 1991
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Kebet Holdings Ltd. v. 351173 B.C. Ltd.

Citation : 1992 CanLII 1586 (BC S.C.) Date: April 29, 1992 Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

The Toronto-Dominion Bank v. Cariboo Trail Hotel Ltd.

Citation : 1996 CanLII 2543 (BC S.C.) Date: December 5, 1996
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Noramco Capital Corp. v. 485039 B.C. Ltd.

Citation : 1997 CanLII 3795 (BC S.C.) Date: March 19, 1997
Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Gee v. 458513 B.C. Ltd.

Citation : 1998 CanLII 6545 (BC S.C.) Date: June 25, 1998 Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to **Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347.**

Criminal interest rate

Date between

-

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

All

Specific

Canada

British Columbia

Alberta

Saskatchewan

Manitoba

Ontario

Quebec

New Brunswick

Nova Scotia

Prince Edward Island

Newfoundland and Labrador

Yukon Territory

Northwest Territories

Nunavut

Legislation Collection types

All

Statutes

Regulations

None

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168
Search took 0 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

Block v. Anniko Hunter Law Corp.

Citation : 1999 CanLII 1464 (BC S.C.) Date: December 7, 1999

Language: en

British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Price Waterhouse v. Hilda Schiel

Citation : 2002 BCSC 123 Date: January 28, 2002 Language: en

British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Huston v. Century Services Inc.

Citation : 2002 BCSC 684 Date: May 6, 2002 Language: en

British Columbia > Supreme Court of British Columbia

CIBC Mortgage v. Schiel

Citation : 2003 BCSC 551 Date: April 11, 2003 Language: en

British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Oceanus Marine Inc. v. Saunders

Citation : 1996 CanLII 5309 (NS C.A.) Date: July 26, 1996 Language: en

Nova Scotia > Nova Scotia Court of Appeal

Berwick Electric Commission, (Re)

Citation : 2001 NSUARB 79 Date: October 30, 2001 Language: en

Nova Scotia > Nova Scotia Utility and Review Board

New Glasgow (Town), Re

Citation : 2003 NSUARB 123 Date: October 14, 2003 Language: en

Nova Scotia > Nova Scotia Utility and Review Board

Port Hawkesbury (Town) (Re)

Citation : 2007 NSUARB 11 Date: February 13, 2007 Language: en

Nova Scotia > Nova Scotia Utility and Review Board

Jagela v. Beniusis

Citation : 1995 CanLII 951 (ON C.A.) Date: January 27, 1995

Language: en

Ontario > Court of Appeal for Ontario

Stoyka, Re

- All
- Appellate High Courts
- None

Citation : 1991 CanLII 207 (ON L.S.D.C.) **Date:** June 20, 1991
Language: en
[Ontario > Law Society of Upper Canada Discipline Committee / Convocation](#)

Alexopoulos v. Resciniti

Citation : 2004 CanLII 4791 (ON S.C.) **Date:** July 27, 2004 **Language:** en
[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Kumar v. Ramdewar

Citation : 2004 CanLII 21277 (ON S.C.) **Date:** July 19, 2004
Language: en
[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Joseph v. Lefaiivre Investments (Ottawa) Ltd.

Citation : 2005 CanLII 19830 (ON S.C.) **Date:** June 2, 2005 **Language:** en
[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Smith v. National Money Mart Co.

Citation : 2005 CanLII 22225 (ON S.C.) **Date:** June 22, 2005
Language: en
[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Decision No. 1801/06

Citation : 2006 ONWSIAT 2373 **Date:** October 23, 2006 **Language:** en
[Ontario > Ontario Workplace Safety and Insurance Appeals Tribunal](#)

Charbonneau c. Location financière d'autos M. & P. Inc.

Citation : 2004 IJCan 9121 (QC C.Q.) **Date:** April 20, 2004 **Language:** fr
[Quebec > Court of Quebec](#)

Consumers Coalition of Alberta v. Alberta Energy and Utilities Board

Citation : 2000 ABCA 258 **Date:** September 29, 2000 **Language:** en
[Alberta > Court of Appeal](#)

Cash Store (Advance Finance Co.) v. Lajoie

Citation : 2002 ABPC 96 **Date:** June 11, 2002 **Language:** en
[Alberta > Provincial Court](#)

685231 Alberta Ltd. v. 512130 Alberta Ltd.

Citation : 1998 ABQB 47 **Date:** February 5, 1998 **Language:** en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Paragon Capital Corporation Ltd. v. 395342 Alberta Ltd.

Citation : 2004 ABQB 25 **Date:** January 21, 2004 **Language:** en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Result Pages: << [1](#) [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#) [7](#) [8](#) [9](#) >>



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347.

Criminal interest rate

Date between

Input fields for date range

(use yyyy-mm-dd)

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168 Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- Radio buttons for All, Specific, and various Canadian provinces and territories.

Legislation Collection types

- Radio buttons for All, Statutes, Regulations, and None.

Case Law Collection types

D.C. Properties Ltd. v. 1100 Properties Ltd.

Citation : 1990 CanLII 349 (BC C.A.) Date: June 27, 1990 Language: en British Columbia > Court of Appeal

Terracan Capital Corp. v. Pine Projects Ltd.

Citation : 1993 CanLII 2655 (BC C.A.) Date: February 3, 1993 Language: en British Columbia > Court of Appeal

ITV Games Inc. v. Nichele

Citation : 2002 BCCA 38 Date: January 22, 2002 Language: en British Columbia > Court of Appeal

Brehnan v. Outback Products Inc.

Citation : 2004 BCCA 272 Date: May 17, 2004 Language: en British Columbia > Court of Appeal

Consolidated Financial v. Forde and Gentile

Citation : 2005 BCPC 209 Date: May 25, 2005 Language: en British Columbia > Provincial Court of British Columbia

Bcorp Financial Inc. v. Baseline Resort Developments Inc.

Citation : 1990 CanLII 1734 (BC S.C.) Date: May 16, 1990 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Furry Creek Timber Corp. v. Laad Ventures Ltd.

Citation : 1992 CanLII 378 (BC S.C.) Date: November 2, 1992 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Bon Street Developments Ltd. v. Terracan Capital Corp.

Citation : 1992 CanLII 754 (BC S.C.) Date: December 18, 1992 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Fine v. BLM Holdings Ltd.

Citation : 1994 CanLII 3101 (BC S.C.) Date: March 2, 1994 Language: en

<input checked="" type="radio"/> All <input type="radio"/> Appellate High Courts <input type="radio"/> None

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Rotvold v. Rocky mountain Diesel Ltd.

Citation : 1994 CanLII 1620 (BC S.C.) **Date:** December 1, 1994

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Keevil v. PT Southern Cross Aqua Culture Indonesia

Citation : 1995 CanLII 396 (BC S.C.) **Date:** November 23, 1995

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Falcon Pacific Financial Corp. v. Kerkhoff Investment Syndication Corp.

Citation : 1996 CanLII 1461 (BC S.C.) **Date:** October 3, 1996

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

North American Property Corp. v. Kerlin Homes Ltd.

Citation : 1996 CanLII 660 (BC S.C.) **Date:** November 27, 1996

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

J.D.M. Capital Ltd. v. Smith

Citation : 1997 CanLII 4159 (BC S.C.) **Date:** June 18, 1997 **Language:**

en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Kosky v. Quadra Credit Union

Citation : 1999 CanLII 5247 (BC S.C.) **Date:** December 23, 1999

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

5908 Holdings Ltd. v. Hu Enterprises Ltd.

Citation : 2002 BCSC 942 **Date:** June 25, 2002 **Language:** en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

MacKinnon v. National Money Mart Co. et al

Citation : 2004 BCSC 1533 **Date:** June 18, 2004 **Language:** en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Canadian Business Centre Ltd. v. Bridge Holdings Ltd.

Citation : 2005 BCSC 1772 **Date:** December 20, 2005 **Language:** en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

426008 B.C.Ltd. v. Catherine Ann Simons, Harvey Arthur Simons et al

Citation : 2006 BCSC 1809 **Date:** June 23, 2006 **Language:** en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Western Canadian Coal Corp. v. Fawcett

Citation : 2006 BCSC 463 **Date:** February 24, 2006 **Language:** en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to **Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46]** >> 347.

Criminal interest rate

Date between

-

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- All
- Specific
 - Canada
 - British Columbia
 - Alberta
 - Saskatchewan
 - Manitoba
 - Ontario
 - Quebec
 - New Brunswick
 - Nova Scotia
 - Prince Edward Island
 - Newfoundland and Labrador
 - Yukon Territory
 - Northwest Territories
 - Nunavut

Legislation Collection types

- All
- Statutes
- Regulations
- None

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168
Search took **0.001** seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

Scarlett v. FortisBC Inc.

Citation : 2007 BCSC 43 **Date:** January 11, 2007 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

Artell Developments Ltd. v. 677950 Ontario Ltd.

Citation : [1993] 2 S.C.R. 443, 1993 CanLII 94 (S.C.C.) **Date:** June 4, 1993 **Language:** en
[Canada](#) > [Supreme Court of Canada](#)

Keystone Finance Inc. v. Phillipot

Citation : 2006 MBQB 266 **Date:** November 20, 2006 **Language:** en
[Manitoba](#) > [Court of Queen's Bench of Manitoba](#)

Burton v. 271053 N.B. Ltd.

Citation : 1996 CanLII 4838 (NB C.A.) **Date:** October 23, 1996
Language: en
[New Brunswick](#) > [Court of Appeal of New Brunswick](#)

Oceanus Marine Inc. v. Saunders

Citation : 1996 CanLII 5465 (NS S.C.) **Date:** February 5, 1996
Language: en
[Nova Scotia](#) > [Supreme Court of Nova Scotia](#)

Gleneig Homestead Ltd. v. Wile

Citation : 2003 NSSC 155 **Date:** July 24, 2003 **Language:** en
[Nova Scotia](#) > [Supreme Court of Nova Scotia](#)

William E. Thomson Associates Inc. v. Carpenter

Citation : 1989 CanLII 185 (ON C.A.) **Date:** September 5, 1989
Language: en
[Ontario](#) > [Court of Appeal for Ontario](#)

Milani v. Banks

Citation : 1997 CanLII 1765 (ON C.A.) **Date:** March 24, 1997
Language: en
[Ontario](#) > [Court of Appeal for Ontario](#)

Berthin, Re

Citation : 1994 CanLII 1026 (ON L.S.D.C.) **Date:** September 22, 1994
Language: en

- All
- Appellate High Courts
- None

[Ontario > Law Society of Upper Canada Discipline Committee / Convocation](#)

1512759 Ontario Ltd. v. OLE Canada Inc.

Citation : 2002 CanLII 35569 (ON S.C.) Date: November 21, 2002

Language: en

[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Shenkman Corp. v. Pondev Gardens Ltd.

Citation : 2005 CanLII 1061 (ON S.C.) Date: January 19, 2005

Language: en

[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Bérubé v. Ottawa (City)

Citation : 2005 CanLII 2749 (ON S.C.) Date: February 4, 2005

Language: en

[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Stop 'N Cash 1000 Inc. v. 1553785 Ontario Ltd.

Citation : 2005 CanLII 14013 (ON S.C.) Date: April 29, 2005

Language: en

[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Markson v. MBNA Canada Bank

Citation : 2005 CanLII 45967 (ON S.C.D.C.) Date: December 9, 2005

Language: en

[Ontario > Divisional Court](#)

Metropolitan Trust Co. of Canada v. Twin Grand Developments Ltd.

Citation : 1994 CanLII 4961 (SK Q.B.) Date: October 12, 1994

Language: en

[Saskatchewan > Court of Queen's Bench for Saskatchewan](#)

Piscines Dauphin Itée, Re

Citation : 1998 IJCan 13263 (QC C.A.) Date: February 17, 1998

Language: fr

[Quebec > Court of Appeal](#)

Hanny Magnetics Ltd. v. 5908 Holdings Ltd.

Citation : 2003 BCCA 32 Date: January 9, 2003 Language: en

[British Columbia > Court of Appeal](#)

Brehnan v. Outback Products Inc.

Citation : 2003 BCCA 415 Date: July 16, 2003 Language: en

[British Columbia > Court of Appeal](#)

Kebet Holdings Ltd. v. 351173 B.C. Ltd.

Citation : 1992 CanLII 134 (BC S.C.) Date: August 11, 1992

Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Cabott v. 564546 B.C. Ltd.

Citation : 2000 BCSC 579 Date: April 4, 2000 Language: en

[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347.

Criminal interest rate

Date between

Input fields for date range

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- Radio buttons for All, Specific, and checkboxes for various Canadian provinces and territories.

Legislation Collection types

- Radio buttons for All, Statutes, Regulations, and None.

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168 Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

MacKinnon v. Vancouver City Savings Credit Union

Citation : 2004 BCSC 125 Date: January 30, 2004 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Middleton and Malic v. Farquharson et al.

Citation : 2004 BCSC 32 Date: January 13, 2004 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Choi v. Canada (Minister of Citizenship and Immigration)

Citation : 2000 CanLII 15347 (F.C.) Date: May 8, 2000 Language: en Canada > Federal Court of Canada

Garland v. Consumers' Gas Co. Ltd.

Citation : 1996 CanLII 1022 (ON C.A.) Date: September 18, 1996 Language: en Ontario > Court of Appeal for Ontario

Smith v. National Money Mart Company

Citation : 2006 CanLII 14958 (ON C.A.) Date: May 8, 2006 Language: en Ontario > Court of Appeal for Ontario

Garland v. Enbridge Gas Distribution Inc.

Citation : 2006 CanLII 36243 (ON S.C.) Date: September 25, 2006 Language: en Ontario > Superior Court of Justice

Joseph v. Quik Payday Inc.

Citation : 2006 CanLII 40673 (ON S.C.) Date: December 1, 2006 Language: en Ontario > Superior Court of Justice

Kolb v. Lebovics

Citation : 2003 CanLII 15634 (QC C.Q.) Date: December 15, 2003 Language: en Quebec > Court of Quebec

El Roi, Ilc c. Pousoulidis

Citation : 2006 QCCS 5093 Date: February 14, 2006 Language: en Quebec > Superior Court

- All
 Appellate High Courts
 None

Metropolitan Trust Company of Canada v. Twin Grand Developments Ltd.

Citation : 1995 CanLII 4023 (SK C.A.) Date: September 14, 1995
 Language: en
[Saskatchewan](#) > [Court of Appeal for Saskatchewan](#)

Compagnie de finance Household du Canada c. Robillard

Citation : 2001 IIJCan 10346 (QC C.Q.) Date: November 6, 2001
 Language: fr
[Québec](#) > [Court of Quebec](#)

Dean's Cash Connection Ltd. v. Nelson-Wiger

Citation : 2001 ABPC 44 Date: March 1, 2001 Language: en
[Alberta](#) > [Provincial Court](#)

Goulet v. Da Silva

Citation : 2002 ABQB 369 Date: April 8, 2002 Language: en
[Alberta](#) > [Court of Queen's Bench](#)

MacKinnon v. Instaloans Financial Solution Centres (Kelowna) Ltd.

Citation : 2004 BCCA 137 Date: March 10, 2004 Language: en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

ACS Public Sector Solutions Inc. v. Courthouse Technologies Ltd.

Citation : 2005 BCCA 605 Date: December 8, 2005 Language: en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

Pacific National Developments Ltd. v. Standard Trust Co.

Citation : 1991 CanLII 1644 (BC S.C.) Date: January 29, 1991
 Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

Genera Investments Inc. v. Chester

Citation : 1991 CanLII 2286 (BC S.C.) Date: November 27, 1991
 Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

Vandekerhove v. Litchfield

Citation : 1993 CanLII 660 (BC S.C.) Date: June 18, 1993 Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

360305 British Columbia Ltd. v. Pay Less Gas Co.

Citation : 1994 CanLII 791 (BC S.C.) Date: August 25, 1994
 Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

First Island Financial Services Ltd. v. Kirkstone Management Ltd.

Citation : 1995 CanLII 629 (BC S.C.) Date: March 21, 1995 Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347. Criminal interest rate

Date between

Two empty input boxes for date range

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- Radio buttons for All, Specific, and checkboxes for various Canadian provinces and territories.

Legislation Collection types

- Radio buttons for All, Statutes, Regulations, and None.

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168 Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

Price Waterhouse Ltd. v. Endeavour Development Ltd.

Citation : 1999 CanLII 5941 (BC S.C.) Date: July 27, 1999 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Companies' Creditors Arrangement Act & ITV Games Inc. Estate

Citation : 2001 BCSC 1391 Date: October 10, 2001 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Brehnan v. Outback Products Inc.

Citation : 2003 BCSC 703 Date: May 6, 2003 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Eha v. Genge

Citation : 2006 BCSC 1249 Date: August 16, 2006 Language: en British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Kotello v. Loan

Citation : 2002 MBCA 179 Date: December 18, 2002 Language: en Manitoba > Court of Appeal

Kotello v. Dimerman

Citation : 2006 MBCA 77 Date: July 4, 2006 Language: en Manitoba > Court of Appeal

C.A.P.S. International Inc. v. Kotello

Citation : 2002 MBQB 142 Date: April 25, 2002 Language: en Manitoba > Court of Queen's Bench of Manitoba

Smith v. National Money Mart Company

Citation : 2005 CanLII 36153 (ON C.A.) Date: October 7, 2005 Language: en Ontario > Court of Appeal for Ontario

Payne v. Pearson

Citation : 2005 ABPC 225 Date: August 22, 2005 Language: en Alberta > Provincial Court

- All
 Appellate High Courts
 None

R. v. Marsy

Citation : 2006 ABPC 371 Date: December 21, 2006 Language: en
 Alberta > Provincial Court

Discount Auto Sales v. Cash Store Inc.

Citation : 2005 ABQB 212 Date: March 23, 2005 Language: en
 Alberta > Court of Queen's Bench

Tracy v. Instalozans Financial Solutions Centres (B.C.) Ltd.

Citation : 2006 BCCA 373 Date: August 15, 2006 Language: en
 British Columbia > Court of Appeal

Barnett v. Rademaker, et al

Citation : 2004 BCSC 1060 Date: August 16, 2004 Language: en
 British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Mackinnon v. National Money Mart Company et al

Citation : 2005 BCSC 271 Date: March 1, 2005 Language: en
 British Columbia > Supreme Court of British Columbia

Degelder Construction Co. v. Dancorp Developments Ltd.

Citation : [1998] 3 S.C.R. 90, 1998 CanLII 765 (S.C.C.) Date: October 30, 1998 Language: en
 Canada > Supreme Court of Canada

Lawson v. Poirier

Citation : 1999 CanLII 13929 (NB C.A.) Date: April 28, 1999
 Language: en
 New Brunswick > Court of Appeal of New Brunswick

Globex Foreign Exchange Corporation v. Kelcher

Citation : 2005 ABCA 419 Date: November 30, 2005 Language: en
 Alberta > Court of Appeal

Ayrton v. PRL Financial (Alta.) Ltd.

Citation : 2006 ABCA 88 Date: March 16, 2006 Language: en
 Alberta > Court of Appeal

ICI Mortgage Managers Inc. v. Brantec Developments Inc.

Citation : 2004 ABQB 395 Date: May 28, 2004 Language: en
 Alberta > Court of Queen's Bench

Tschritter v. Rent Cash Inc.

Citation : 2004 ABQB 590 Date: August 3, 2004 Language: en
 Alberta > Court of Queen's Bench

Result Pages: << 2 3 4 5 6 7 8 9 >>

[\[About CanLII\]](#) [\[Conditions of use\]](#) [\[Search\]](#) [\[Help\]](#)
[\[Privacy Policy\]](#) [\[Mailing Lists\]](#) [\[Technical Library\]](#)
[\[Contact CanLII\]](#)

by **LexUM**

for the Federation of Law Societies of Canada



Canadian Legal Information Institute



REDEFINE YOUR QUERY

[\[Help\]](#) [\[Advanced Search\]](#)

Documents referring to **Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46]** >> 347. **Criminal interest rate**

Date between

-

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY

Jurisdictions

- All
- Specific
 - Canada
 - British Columbia
 - Alberta
 - Saskatchewan
 - Manitoba
 - Ontario
 - Quebec
 - New Brunswick
 - Nova Scotia
 - Prince Edward Island
 - Newfoundland and Labrador
 - Yukon Territory
 - Northwest Territories
 - Nunavut

Legislation Collection types

- All
- Statutes
- Regulations
- None

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168
Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

Bearcat Explorations Ltd. (Bankrupt)

Citation : 2004 ABQB 601 **Date:** August 10, 2004 **Language:** en
[Alberta](#) > [Court of Queen's Bench](#)

Degelder Construction Co. v. Dancorp Developments Ltd.

Citation : 1996 CanLII 1434 (BC C.A.) **Date:** March 22, 1996
Language: en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

Dahl v. Royal Bank of Canada

Citation : 2004 BCCA 419 **Date:** August 3, 2004 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

Princeton Light & Power Co. Ltd. v. MacDonald

Citation : 2005 BCCA 296 **Date:** May 30, 2005 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

Bodnar v. The Cash Store Inc.

Citation : 2006 BCCA 260 **Date:** May 25, 2006 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Court of Appeal](#)

Degelder Construction Co. Ltd. v. Dancorp. Developments Ltd.

Citation : 1994 CanLII 1203 (BC S.C.) **Date:** September 16, 1994
Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

JDM Capital Ltd. v. Smith

Citation : 1999 CanLII 4457 (BC S.C.) **Date:** October 29, 1999
Language: en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

Boyd v. International Utility Structure Inc.

Citation : 2001 BCSC 559 **Date:** April 17, 2001 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

Owners Strata Plan LMS 1816 (Owners) v. British Columbia Hydro and Power Authority

Citation : 2002 BCSC 485 **Date:** April 5, 2002 **Language:** en
[British Columbia](#) > [Supreme Court of British Columbia](#)

- All
 Appellate High Courts
 None

Bodnar v. Payroll Loans Ltd. et al

Citation : 2006 BCSC 1132 Date: July 24, 2006 Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Kilroy v. A OK Payday Loans Inc.

Citation : 2006 BCSC 1213 Date: August 9, 2006 Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Tourki v. Canada (Minister of Public Safety and Emergency Preparedness)

Citation : 2006 FC 50 Date: January 19, 2006 Language: en
[Canada > Federal Court of Canada](#)

Transport North American Express Inc. v. New Solutions Financial Corp.

Citation : [2004] 1 S.C.R. 249, 2004 SCC 7 Date: February 12, 2004
Language: en
[Canada > Supreme Court of Canada](#)

Transport North American Express Inc. v. New Solutions Financial Corp.

Citation : 2002 CanLII 41979 (ON C.A.) Date: June 17, 2002
Language: en
[Ontario > Court of Appeal for Ontario](#)

Great America Leasing Corp. v. Yates

Citation : 2003 CanLII 16128 (ON C.A.) Date: December 4, 2003
Language: en
[Ontario > Court of Appeal for Ontario](#)

Markson v. MBNA Canada Bank

Citation : 2004 CanLII 6214 (ON S.C.) Date: July 28, 2004 Language: en
[Ontario > Superior Court of Justice](#)

Re Bearcat Exploration Ltd. (Bankrupt)

Citation : 2003 ABQB 788 Date: September 17, 2003 Language: en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Ayrton v. PRL Financial (Alta.) Ltd.

Citation : 2005 ABQB 311 Date: April 22, 2005 Language: en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Globex Foreign Exchange Corporation v. Kelcher

Citation : 2005 ABQB 676 Date: September 13, 2005 Language: en
[Alberta > Court of Queen's Bench](#)

Canada Trustco Mortgage Co. v. Regis and Velma Renard

Citation : 2006 BCSC 1609 Date: October 31, 2006 Language: en
[British Columbia > Supreme Court of British Columbia](#)

Result Pages: << [3](#) [4](#) [5](#) [6](#) [7](#) [8](#) [9](#) >>

CanLII

Canadian Legal Information Institute

**REDEFINE YOUR QUERY**

[Help] [Advanced Search]

Documents referring to **Criminal Code, [R.S.C. 1985, c. C-46] >> 347. Criminal interest rate**

Date between

 -

(use yyyy-mm-dd)

RESTRICT OR EXTEND THE SCOPE OF YOUR QUERY**Jurisdictions**

- All
- Specific
- Canada
 - British Columbia
 - Alberta
 - Saskatchewan
 - Manitoba
 - Ontario
 - Quebec
 - New Brunswick
 - Nova Scotia
 - Prince Edward Island
 - Newfoundland and Labrador
 - Yukon Territory
 - Northwest Territories
 - Nunavut

Legislation Collection types

- All
- Statutes
- Regulations
- None

Case Law Collection types

English index: contains english as well as untranslated french documents

Results: 168
Search took 0.001 seconds

with your current selection of targeted set of documents appearing in the sidebar on the left

Garland v. Consumers' Gas Co.Citation : [1998] 3 S.C.R. 112, 1998 CanLII 766 (S.C.C.) Date: October 30, 1998 Language: en
Canada > Supreme Court of Canada**Smith v. National Money Mart Company**Citation : 2007 CanLII 186 (ON S.C.) Date: January 5, 2007
Language: en
Ontario > Superior Court of Justice**Mccutcheon v. Cash Store Inc.**Citation : 2006 CanLII 15754 (ON S.C.) Date: May 10, 2006
Language: en
Ontario > Superior Court of Justice**Markson v. MBNA Canada Bank**Citation : 2005 CanLII 39888 (ON S.C.D.C.) Date: October 27, 2005
Language: en
Ontario > Divisional Court**Tracy v. Instalozans Financial Solutions Centres (B.C.) Ltd. et al**Citation : 2006 BCSC 1018 Date: June 30, 2006 Language: en
British Columbia > Supreme Court of British Columbia**Parsons v. Coast Capital Savings Credit Union**Citation : 2006 BCSC 552 Date: April 6, 2006 Language: en
British Columbia > Supreme Court of British Columbia**Garland v. Consumers' Gas Co.**Citation : [2004] 1 S.C.R. 629, 2004 SCC 25 Date: April 22, 2004
Language: en
Canada > Supreme Court of Canada**Garland v. Consumers' Gas Company Ltd.**Citation : 2001 CanLII 8619 (ON C.A.) Date: December 3, 2001
Language: en
Ontario > Court of Appeal for Ontario

Result Pages: << 4 5 6 7 8 9

<input checked="" type="radio"/> All
<input type="radio"/> Appellate High Courts
<input type="radio"/> None

[\[About CanLII\]](#) [\[Conditions of use\]](#) [\[Search\]](#) [\[Help\]](#)
[\[Privacy Policy\]](#) [\[Mailing Lists\]](#) [\[Technical Library\]](#)
[\[Contact CanLII\]](#)

by **LexUM**

for the Federation of Law Societies of Canada 

Prêts sur salaires et prêts - Législation provinciale et personnes-ressource – Le 22 mai 2007

Province	Législation	Étape	Proclamation	Personne-ressource
Alberta	Aucune décision d'orientation en matière de législation n'a été prise. Toute législation entraînerait probablement la modification des règlements en vertu de la <i>Fair Trading Act</i> .			Brock Ketcham Project Advisor Consumer Programs Service Alberta 3rd fl Commerce Place 10155 – 102nd Street Edmonton, AB, T5J 4L4 780-422-3637
Colombie-Britannique	Business Practices and Consumer Protection (Payday Loans) Modification d'une loi, 2007, Projet de loi 27. Projet de loi du gouvernement	1 ^{re} lecture – 18 avril 2007		Anne Preyde Manager of Legislation Corporate Policy and Planning Office Ministry of Public Safety and Solicitor General 11th F1 - 1001 Douglas Street Victoria, BC, V8V 1X4 250-356-2932
	Payday Lending Act, Projet de loi M 206 Projet de loi d'initiative parlementaire	1 ^{re} lecture – 8 mai 2006		

Province	Législation	Étape	Proclamation	Personne-ressource
	<p>Payday Lending Act, Projet de loi M 209</p> <p>Projet de loi d'initiative parlementaire</p>	1 ^{re} lecture – 26 mars 2007		
Manitoba	Loi modifiant la loi sur la protection du consommateur (Prêts de dépannage, L.M., 2006, c. 31	Sanction royale – 7 décembre 2006	Non proclamée en vigueur	<p>Mme Nancy Anderson Directrice Office de la protection du consommateur Consommation et corporations Finances Manitoba 302 – 258 Portage Avenue Winnipeg, (Manitoba) R3C 0B6</p> <p>(204) 945-4062</p>
Nouveau- Brunswick	Loi concernant les prêts sur salaire, Projet de loi 38	1 ^{re} lecture – 2 mars 2007		<p>Mme Marilyn Evans Born Médiatrice en chef des loyers Médiateur des loyers et services à la Consommation Kings Place 440, rue King Fredericton, (Nouveau- Brunswick) E3B 5H8 Canada</p> <p>(506) 453-2659</p>

Province	Législation	Étape	Proclamation	Personne-ressource
Terre-Neuve & Labrador	Aucune législation			<p>M. Gerard Burke Director of Trade Practices Trade Practices and Licensing Consumer & Commercial Affairs Government Services P.O. Box 8700, 5 Mews Place St- John's, NL, A1B 4J6</p> <p>709-729-2717</p>
Territoires du Nord-Ouest	Aucune législation			<p>M. Michael Gagnon Senior Policy Advisor, Community Operations Municipal and Community Affairs #600, 5201-50th Avenue Yellowknife, NT X1A 2L9</p> <p>(867) 873-7125</p>
Nouvelle-Écosse	Consumer Protection Act (Modification d'une loi), S.N.S., 2006, c. 25 (ancien projet de loi 87)	Sanction royale – 23 novembre 2006	Non proclamée en vigueur	<p>M. Richard Shaffner Director Consumer & Business Policy Service Nova Scotia And Municipal Relations 1505 Barrington Street 8th South P.O. Box 1003 Halifax, N.S. B3J 3K5</p> <p>902-424-0676</p>

Province	Législation	Étape	Proclamation	Personne-ressource		
Nunavut	Aucune législation			<p>Mme Leah Aupaluktuq Senior Consumer Affairs Officer Department of Community & Government Services Government of Nunavut Box 440, 267 Lagoon Drive Baker Lake, NU X0C 0A0</p> <p>(867) 793-3303</p>		
Ontario	<p>Projet de loi 205, Loi de 2007 modifiant la Loi sur la protection du consommateur (prêts sur salaire)</p> <p>Projet de loi d'initiative parlementaire</p>	1 ^{re} lecture – 16 avril 2007		<table border="0"> <tr> <td> <p>M. Jeff Hurdman Conseiller principal en politiques 5^e étage 777 Bay St Toronto, (Ontario) M7A 2J3 416- 326-8882 Jeff.Hurdman@ontario.ca (nouvelle personne-ressource - 20 avril 2007)</p> </td> <td> <p>M. Rob Harper Conseiller principal en politiques Ministère des Services gouvernementaux 250 Yonge Street, 35^e étage Toronto, (Ontario) M5B 2N5 416-326-8865</p> </td> </tr> </table>	<p>M. Jeff Hurdman Conseiller principal en politiques 5^e étage 777 Bay St Toronto, (Ontario) M7A 2J3 416- 326-8882 Jeff.Hurdman@ontario.ca (nouvelle personne-ressource - 20 avril 2007)</p>	<p>M. Rob Harper Conseiller principal en politiques Ministère des Services gouvernementaux 250 Yonge Street, 35^e étage Toronto, (Ontario) M5B 2N5 416-326-8865</p>
<p>M. Jeff Hurdman Conseiller principal en politiques 5^e étage 777 Bay St Toronto, (Ontario) M7A 2J3 416- 326-8882 Jeff.Hurdman@ontario.ca (nouvelle personne-ressource - 20 avril 2007)</p>	<p>M. Rob Harper Conseiller principal en politiques Ministère des Services gouvernementaux 250 Yonge Street, 35^e étage Toronto, (Ontario) M5B 2N5 416-326-8865</p>					
I.P.E.	Payday Loans Act, Projet de loi 100	1 ^{re} lecture – 23 novembre 2006		<p>Mme Katharine Tummon Corporate Counsel/Registrar of Consumer Affairs Consumer, Corporate and Insurance Division Office of the Attorney General 95-105 Rochford Street Charlottetown, PE, C1A 7N8 (902) 368-4542</p>		

Province	Législation	Étape	Proclamation	Personne-ressource
Québec	<p>Québec interdit totalement les pratiques en matière de prêts sur salaire. Tous les prêteurs doivent détenir un permis. Le gouvernement a exclu les personnes qui tentaient de mettre sur pied des entreprises de prêts sur salaires.</p> <p>Voir les rubriques en annexe de la <i>Loi sur la protection du consommateur</i> pour la réglementation visant les prêteurs sur salaires.</p>			<p>M. Christian Warren Direction générale des pratiques loyales des affaires Bureau de la concurrence Industrie Canada Division C 50, rue Victoria Gatineau, (Québec) K1A 0C9</p> <p>(819) 953-3650</p>
Saskatchewan	<p>The Payday Loans Act, Projet de loi 43</p>	<p>Sanction royale – 17 mai 17, 2007</p>		<p>Mme Karen Pflanzner Crown Counsel Legislative Services Branch Saskatchewan Justice 800 - 1874 Scarth Street Regina, SK, S4P 34B3</p> <p>(306) 787-8107</p>
Yukon	<p>Des modifications possibles en matière de prêts sur salaires font l'objet d'une révision législative auprès du Service des politiques.</p>			<p>Mme Roberta Allen Consumer Relations Officer Consumer & Safety Services Community Services The Andrew A. Philipsen Law Centre 3rd Floor, 2130 Second Avenue, Y1A 5H6 P.O. Box 2703 Whitehorse, YK, Y1A 5H6</p> <p>(867) 667-5360</p>

N:\corp\jbabe\Watershed\provincial statutes and chart\PayDay Loans Legislation & Contacts_rev_5.doc



Le 19 mars 2007

L'honorable sénateur Jerahmiel S. Grafstein, c.r.
Président du Comité sénatorial des banques et du commerce
Le Sénat
Ottawa (Ontario) K1A 0A4

[TRADUCTION]

Objet : Le projet de loi C-26 et l'article 347 du *Code criminel*

Monsieur le sénateur,

Nous vous écrivons au nom des Sections nationales du droit des affaires et du droit immobilier de l'Association du Barreau canadien pour souligner l'existence de certains problèmes qui resteront non résolus si les modifications proposées à l'article 347 du *Code criminel* dans le projet de loi C-26 sont adoptées.

Lorsque le Comité sénatorial des banques et du commerce s'est penché sur le projet de loi S-19 en 2005, l'ABC vous avait signalé que ce dernier aurait pour effet de rendre incidemment illégales beaucoup de transactions de prêt actuellement légitimes convenues entre des partenaires commerciaux¹. Votre comité a amendé le projet de loi S-19 pour éliminer ce problème. Ce projet de loi est mort au feuillet. Malheureusement, le projet de loi C-26 ne tient pas compte du problème pour les transactions commerciales causé par l'article 347.

Par exemple, le taux d'intérêt d'un prêt provisoire à court terme pour un projet immobilier peut dépasser, lorsqu'extrapolé sur une période d'une année entière, le taux de 60 % par an. Les entreprises commerciales à haut risque, comme les entreprises en démarrage et celles consacrées à la technologie, obtiennent souvent un financement secondaire en octroyant une participation aux actifs à la partie qui est disposée à avancer le prêt. Les montants ainsi accordés peuvent porter le taux d'intérêt gagné par le prêteur à plus de 60 % par année. En effet, dans les trois causes portant sur le taux d'intérêt criminel dont

¹ Lettre du 25 janvier 2005 adressée au sénateur Grafstein par Catherine Wade et Richard Wenner, et jointe à la présente.

la Cour suprême du Canada² a été saisie durant les derniers dix ans, aucune ne portait sur le crime visé de prêt usuraire. Elles portaient plutôt sur les litiges commerciaux découlant de la volonté d'une partie de faire déclarer inapplicable une stipulation pour cause d'illégalité due à une violation de l'article 347 du *Code criminel*.

En 2005, dans sa lettre adressée au Comité sénatorial des banques et du commerce, l'ABC a loué le travail de la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada³. Nous recommandions que l'article 347 soit modifié pour que les contrats constatant des transactions commerciales ou immobilières n'y contreviennent pas :

1. La définition d'« intérêt » devrait exclure la valeur de la contrepartie dans le cadre des prêts qui comportent une participation au bénéfice de l'emprunteur, que cette participation prenne la forme d'actions participatives, de redevances d'un droit d'utilisation de bien ou d'une prévision authentique des profits. La définition devrait aussi exclure la valeur des honoraires versés à des professionnels indépendants.
2. Le taux d'intérêt criminel devrait être augmenté sensiblement. Les chiffres devraient être établis en consultation avec les autorités du maintien de l'ordre public. (Cependant, contrairement à la CHLC, nous limiterions cette mesure au financement non commercial).
3. Il faudrait restreindre les conséquences civiles en cas de violation de cette disposition criminelle, à moins que la transaction ne fasse l'objet d'une poursuite criminelle.

Ces recommandations n'ont pas encore été incorporées à l'article 347. Or, elles devraient l'être et le projet de loi C-26 constitue une occasion idéale pour ce faire.

L'ABC salue les efforts déployés par le gouvernement pour mieux protéger les consommateurs et les consommatrices qui recourent à l'industrie des prêts sur salaire. Cependant, les problèmes causés par l'article 347 pour les transactions commerciales, qui n'ont rien à voir avec le crime de prêt usuraire, continuent de préoccuper les Canadiens et les Canadiennes. Nous vous exhortons de songer à apporter des modifications supplémentaires à cette disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le sénateur, l'expression de mes sentiments distingués.

(original signé par Tamra L. Thomson pour Jennifer Babe et George Lamontagne)

Jennifer Babe
Présidente
Section nationale du droit des affaires

George Lamontagne
Président
Section nationale du droit immobilier

c. c. : Line Gravel, greffière, Comité sénatorial des banques et du commerce

² *Garland c. Consumers' Gas*, [1998] 3 R.C.S. 112; 40 O.R. (3d) 479; (1998), 165 D.L.R. (4th) 385. (entreprise de distribution de gaz imposant une pénalité de 5% pour les comptes non payés à la date d'échéance); *Degelder Construction Co. c. Dancorp Developments Ltd*, [1998] 3 R.C.S. 90; 165 D.L.R. (4th) 417; 20 R.P.R. (3d) 165; 5 C.B.R. (4th) 1. (les conditions du contrat quant au remboursement du prêt versus le délai réel de remboursement du prêt hypothécaire); *Transport North American Express Inc. c. New Solutions Financial Corp.*, [2004] 1 R.C.S. 249; (2004), 235 D.L.R. 385. (prêt consenti selon les conditions normales du marché à un emprunteur en difficultés financières et représenté par avocat. La Cour a appliqué la notion de divisibilité fictive aux stipulations problématiques relatives au taux d'intérêt plutôt que la « technique du crayon bleu » choisie par la Cour d'appel de l'Ontario).

³ Professeure Mary Anne Waldron, *L'article 347 du Code criminel : Une disposition très problématique*, préparé pour la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada. Voir l'article ainsi que les présentations faites lors de la réunion annuelle de 2003 au www.ulcc.ca.



Le 25 janvier 2005

L'honorable sénateur Jerahmiel S. Grafstein, c.r.
Président
Comité sénatorial permanent des banques et du commerce
Sénat du Canada
Ottawa (Ontario) K1A 0A4

Monsieur le sénateur,

Objet : Projet de loi S-19 : Le taux d'intérêt criminel

Nous vous écrivons en notre qualité de présidents de la Section nationale du droit des affaires et de la Section nationale du droit immobilier de l'Association du Barreau canadien (Sections de l'ABC) pour vous faire part de nos impressions au sujet des répercussions possibles de la modification proposée à l'article 347 du *Code criminel* dans le projet de loi S-19.

L'ABC est une association nationale qui représente 38 000 juristes, notamment des avocats, des avocates, des professeurs, des professeuses, et des étudiants et étudiantes en droit du Canada entier. Un des objectifs principaux de l'Association est l'avancement du droit et de l'administration de la justice.

Le projet de loi S-19 a pour objectif de modifier le taux d'intérêt criminel de 60 p. 100 par année, au taux annuel interbancaire en vigueur plus 35 p. 100 par année.¹ Bien que le projet de loi S-19 ait l'objectif louable d'améliorer la protection du public contre les opérations de prêt sur salaire, cette loi pourrait avoir l'effet accidentel de rendre illégales beaucoup de transactions de prêt actuellement légitimes convenues entre des partenaires commerciaux. Par exemple, le taux d'intérêt d'un prêt provisoire à court terme pour un projet immobilier peut dépasser, lorsque extrapolé sur une période d'une année entière, le taux de 60 p. 100 par an. Les entreprises commerciales de haut risque, comme les entreprises débutantes et celles consacrées à la technologie, obtiennent souvent un financement secondaire en octroyant une participation aux actifs à la partie qui est disposée à avancer le prêt. Les montants ainsi accordés peuvent porter le taux d'intérêt gagné par le prêteur à plus de 60 p. 100 par année.

¹ Le taux actuel interbancaire est 2,5 p. 100; le taux criminel serait 2,5 p.100 + 35 p. 100.

La Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada (CHLC) a recommandé que l'on apporte des modifications à la définition d'« intérêt » qui figure dans l'article 347 du *Code*, de manière à exclure le financement conventionnel de l'application de cette disposition. Nous appuyons les recommandations de la CHLC qui portent explicitement sur le financement commercial, notamment :

1. La définition d'« intérêt » devrait exclure la valeur de la contrepartie dans le cadre des prêts qui comportent une participation aux bénéfices de l'emprunteur, que cette participation prenne la forme d'actions participatives, de redevances d'un droit d'utilisation de bien ou d'une prévision authentique des profits. La définition devrait aussi exclure la valeur des honoraires versés à des professionnels indépendants.
2. Le taux d'intérêt criminel devrait être augmenté sensiblement. Les chiffres devraient être établis en consultation avec les autorités du maintien de l'ordre public. (Cependant, contrairement à la CHLC, nous limiterions cette mesure au financement non commercial).
3. Il faudrait restreindre les conséquences civiles en cas de violation de cette disposition criminelle, à moins que la transaction ne fasse l'objet d'une poursuite pénale.

Les questions que la CHLC a soulevées sont d'un grand intérêt pour les transactions commerciales et il faut leur accorder une grande considération lors de la rédaction des modifications précises de l'article 347. Si le projet de loi S-19 est adopté sans que l'on ait changé la définition d'« intérêt » dans le cadre du financement commercial entre parties indépendantes, alors certains prêts commerciaux entrepris de bonne foi deviendront illégaux.

Veillez trouver ci-joint une lettre de la CHLC adressée au ministre de la Justice, le 28 janvier 2004, pour votre référence. Les articles du professeur Waldron cités dans la lettre se trouvent à l'adresse www.chlc.ca.

Nous nous opposons fermement à l'adoption du projet de loi S-19 si l'on n'apporte pas les modifications nécessaires à la définition d'« intérêt ». Les membres des Sections de l'ABC seraient ravis d'avoir l'occasion de rencontrer votre comité sénatorial afin de continuer cette discussion sur le projet de loi S-19.

Veillez agréer, Monsieur le sénateur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

(Copie originale signée par Trevor M. Rajah, au nom de Catherine Wade et Richard Wenner)

Catherine E. Wade
Présidente, Section nationale
du droit des affaires

Richard Wenner
Président, Section nationale
du droit immobilier

c.c. L'honorable sénatrice Madeleine Plamondon

P.j. (disponible uniquement en anglais)



February 14, 2005

The Honourable Senator Jerahmiel S. Grafstein, Q.C.
Chair
Standing Committee on Banking, Trade and Commerce
The Senate
Ottawa ON K1A 0A4

Dear Senator Grafstein:

Re: Bill S-19: Criminal Interest Rate

I refer to my appearance on February 3, 2005, before the Standing Committee on Banking, Trade and Commerce on behalf of the Canadian Bar Association Business Law and Real Property Law Sections (CBA Sections).

As per the request of the Committee, I enclose an article on New York State usury rules.¹ The article makes it clear that the law is not simple. There is indeed a 16% state law for usury and also a federal 25% cap for criminal usury. However, there are other laws affecting compounding, first mortgages, prepayment, and the like. The article notes that many loans are exempted, with the result:

- virtually all business loans over \$2.5 million are exempted from these statutes
- loans from certain federally regulated lenders are exempted

There are also other exemptions and cases that reinforce the CBA Sections' point that there is no "simple" fix to the situation and this is not achieved by merely adjusting the rate.

Yours truly,

(Original signed by Trevor M. Rajah on behalf of Jennifer E. Babe)

Jennifer E. Babe
Vice Chair, Business Law Section

cc: The Honourable Senator Madeleine Plamondon

Encl.

¹ Joshua Stein, "Confusory Unraveled: New York Lenders Face Usury Risks when in Atypical or Small Transactions", 2001 New York State Bar Association Journal, (July/August).

Confusury Unraveled: New York Lenders Face Usury Risks When in Atypical or Small Transactions

By [Joshua Stein](#)

New York State Bar Association Journal, July/August 2001

[Click Here for Consent Information and Caveats Regarding the Reprinting of This Article](#)

Copyright © 2001 Joshua Stein

[Joshua Stein](#) is a real estate and finance partner in the New York office of [Latham & Watkins](#) (e-mail joshua.stein@lw.com). A member of the [American College of Real Estate Lawyers](#), he serves as chair of the [Practising Law Institute annual seminar on commercial real estate financing](#). This article, an updated and revised version of a review of usury law that appeared in the fall 1993 newsletter of the [NYSBA Real Property Law Section](#), is to be a chapter in the author's forthcoming book, [New York Commercial Mortgage Transactions](#) (Aspen Law & Business). The author is a graduate of the [University of California at Berkely](#) and received his J.D. degree from [Columbia University](#).

New York's usury law consists of a scrambled collection of statutes, most of which appear in the New York General Obligations Law.^[1] Combined with federal preemption in certain areas described below, these statutes exempt most substantial commercial lending transactions from any usury restrictions.^[2]

"Usury" remains a potential trap only for the unwary loan shark (who probably does not care, because the judicial system is not highly relevant to his activities anyway) and participants in a few other atypical or small lending transactions.^[3]

In the occasional weird case where usury restrictions do apply, a violation can invalidate the entire loan and constitute a felony.^[4] A practitioner must be alert to this risk whenever considering any loan transaction that is small or involves a borrower other than a corporation or limited liability company.^[5]

As in any other area, the practitioner should always refer to the most current version of the applicable statutes and other law before rendering any advice on New York usury law.

The following discussion of New York usury law does not cover any loan

restrictions beyond usury and compound interest, such as prepayment, attorneys' fees, discount points, prepaid interest, and late charges. Adjustable-rate residential mortgages are subject to their own interacting federal and state limitations and disclosure requirements, which are beyond the scope of this article. [6] Exemptions for broker-dealer loans are also not addressed. [7] For ordinary mortgage loan transactions, the most common escape hatches from usury include those discussed below.

The flowchart accompanying this article is designed to summarize New York's usury maze. The flowchart analysis begins on page ___, with the oval marked "START." It continues down the page. Lines indicate the sequence of issues to consider. Diamond boxes indicate decision points, each with a question that can be answered "YES" or "NO." Depending on the answer, the analysis continues down one path or the other. [NOTE: ADD FLOWCHART.]

The paths of analysis sometimes lead to more diamond boxes, each another decision point. Eventually, all roads lead to rectangles, representing conclusions. Some of these rectangles represent incomplete conclusions. In those cases, the rectangle has a second path leading out of it, and the analysis continues down that path because one must ask more questions.

Most boxes on the flowchart contain small reference number(s). Each such number refers to a footnote in the following discussion, directing the reader to the text and footnotes where a discussion of the particular issue begins. That discussion contains citations, details, qualifications, and more information to consider. The flowchart should be considered only in the context of this article as a whole.

Do not take this flowchart too literally. It merely summarizes information in a way that many people find practical and interesting. An attorney considering a particular set of facts may find that by using some other order or approach instead, the attorney will achieve the best possible result and the most appropriate analytical basis for it.

Maximum Rate

In the rare factual circumstance where New York's usury ceiling actually applies and federal law does not preempt it, a lender usually cannot charge interest higher than 16% per annum. [8] The Banking Law contains similar provisions. [9] "Interest" includes certain other charges payable to the lender on account of the loan. The usury ceiling rises by 150 basis points to 17.5% per annum for loans secured by cooperative apartments. [10]

Floating-rate loans and loans that contemplate future advances create a few special complications of their own, which are beyond the scope of this article. [11]

The courts have established some rules for calculating just how much interest a lender is actually collecting on a loan (such as the effect of prepayment of interest). These rules can be crucial in close cases but are outside the scope of the present discussion.

Compound Interest

Independent of the usury restrictions, New York limits a lender's ability to collect compound interest. Even if a loan is not usurious, the lender may be barred from charging interest on the borrower's unpaid interest. In general, New York prohibits compound interest on any loan of \$250,000 or less, except in the following cases:

- *Certain Business Loans.* Business loans of \$100,000 or more secured under the Uniform Commercial Code with a rate at or below prime plus 8% percent per annum; [12]
- *Certain UCC Loans.* Demand loans of \$5,000 or more secured by certain Uniform Commercial Code documents [13]; and
- *Other.* Statutory exceptions enacted for particular industries. [14]

New York prohibits compound interest on any loan, regardless of amount, secured by a "one or two family owner-occupied residence," including a cooperative apartment. [15]

If a lender illegally charges compound interest and the net effective interest rate after compounding is at or below the usury ceiling, he or she must refund the "compounded" part of the interest but not the other interest already paid. In that case, the lender faces no other forfeiture risk. If the effective interest rate, after compounding, exceeds the usury ceiling, then the severe penalties for regular "usury" will apply. [16]

Until 1989, New York courts had, for almost two centuries, invalidated compound interest in a number of cases, as if interest payable on unpaid dollars of "interest" was something completely different from interest payable on unpaid dollars of "principal." Although in recent years courts have sometimes apparently struggled to find exceptions to the general New York rules against compound interest, New York has retained its rule against compound interest. The Legislature solved the problem in 1989 primarily at the urging of Martin E. Gold, formerly director of corporate law in the New York City Law Department and now with Sidley Austin Brown & Wood in Manhattan. [17]

If a mortgage loan that provides for "compound" interest does not run afoul of New York's rules in this area, the lender must still confront another old friend, the mortgage recording tax. If the loan documents provide, or the parties ever agree, that unpaid interest shall be added to principal (for example, as part of a workout), then the loan thereby incurs additional mortgage recording tax on the resulting new "principal indebtedness." Moreover, the Department of Taxation and Finance takes the view that as soon as interest starts to accrue on previously accrued interest, the previously accrued interest becomes principal and hence itself subject to mortgage recording tax. [18]

Penalties for Usury

If a loan is usurious, it becomes wholly void. [19] The lender forfeits all

principal and interest [20] (the loan becomes a gift) and the borrower can also recover the usurious portion of the interest previously paid. [21] If the lender is "a savings bank, a savings and loan association or a federal savings and loan association" or within certain other categories of institutional lender, the statute provides a different penalty: the lender forfeits all interest (not just the usurious part of the interest), but not principal, and may also be required to repay the borrower twice the interest actually paid. [22]

Criminal Usury

New York has a separate criminal usury ceiling of 25% per annum on nonexempt loans. Any lender that knowingly collects criminally usurious interest commits a felony. [23] The criminal usury ceiling applies to some loans that are not subject to civil usury restrictions at all: loans of \$250,000 or more; and certain secured loans of \$5000 or more that are payable on demand.

In these cases, however, New York law does not appear to give the victim of usury any express civil remedy against the lender. [24] A few cases say that banking institutions are exempt from criminal liability for usury. [25] The only penalty available against them would thus appear to be forfeiture.

Federal Preemption for Residential First-Mortgage Loans

Federal law preempts all state interest-rate restrictions, presumably both "usury" and "compound interest" restrictions, for residential first-mortgage loans (including first-lien co-op loans) made to any borrower by any federally insured institution, federally regulated lender, federal government agency, lender approved by the Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac), any other lender that regularly makes residential mortgage loans totaling more than \$1,000,000 a year, or a number of other lenders regulated by or connected with the federal government.

Although Congress allowed the states to override the federal usury preemption for residential first-mortgage loans, New York did not. To the contrary, New York affirmed the federal override. [26] As a result, virtually all residential first mortgages [27] are exempt from New York usury restrictions. [28] Federal law also supersedes state usury restrictions for certain other categories of loans, but these miscellaneous exemptions generally will have no practical effect given the other exemptions and preemptions available and today's rate environment. [29]

Junior Mortgages; Other Institutional Lender Exemptions

A New York state-chartered bank or trust company or licensed mortgage banker may make junior mortgage loans to individual borrowers at whatever interest rate is "agreed to by the [lender] and the borrower." [30] By implication these loans are exempt from the usury ceiling in the New York General Obligations Law. [31]

Similar exemptions-by-implication would probably apply to certain "personal loans" made by a state bank or trust company, foreign bank, or other licensed

lenders. [32] Other state banking-related statutes may permit specific regulated lenders to charge interest above the usury ceiling.

Loans of \$2,500,000 or More

* Any loan of \$2,500,000 or more (including obligatory future advances), is exempt from all usury restrictions, including criminal usury. [33] This simple provision of New York law basically solves the usury problem for all substantial commercial loans and is a major part of the reason that multistate loan transactions are often governed by New York law.

If, however, the loan is secured by a "one or two family owner-occupied residence," including a cooperative apartment, [34] the lender still cannot collect compound interest. [35] For most residential first mortgages, however, as previously described, federal law would preempt even the restriction on compound interest.

Limited Liability Company and Corporate Borrowers

* A limited liability company (LLC) or corporate borrower cannot "interpose the defense of usury in any action," [36] nor can a guarantor of a corporation's debt. [37] The same logic would suggest that a guarantor of a limited liability company's obligations should also not be able to raise a usury defense. The courts do not seem, however, in any reported case to date to have addressed the implications for a guarantor.

Some very old cases suggest that a corporation also cannot affirmatively commence an action to invalidate a usurious obligation. [38] No recent New York case has considered this question. The courts' general attitude in this area would indicate, however, that a corporation (presumably also an LLC) probably could not assert usury even as an affirmative claim. A New York corporate or LLC borrower can still assert the invalidity of compound interest on loans of \$250,000 or less. [39] The usury exemption for loans made to a corporate or LLC borrower does not apply to entities formed to own a one- or two-family dwelling. [40] Finally, a corporate loan remains potentially subject to criminal usury restrictions, as described elsewhere in this article, although these restrictions are enforceable solely by the state.

A commentator on New York usury law recently described the remaining usury restrictions on corporate loans as being much like "the appendix in humans and wings on flightless birds," and as an economic matter "not only useless, but unsound as well." [41]

Loans of \$250,000 or More

* Any loan of \$250,000 or more not "secured primarily by an interest in real property improved by a one or two family residence" is treated the same as any loan of \$2,500,000 or more, except that criminal usury restrictions still apply.

[42]

Various additional statutory exemptions sometimes also come into play. [43]

Usury Savings Clauses

Lenders will often include in their documents "usury savings clauses," language saying that if the loan turns out to be usurious, then any payments by the borrower above the allowable rate shall be retroactively recharacterized as repayments of principal. In the few cases that have considered the validity and effectiveness of such clauses, the results were not encouraging for lenders.

The decision in *Federal Home Loan Mortgage Corporation v. 333 Neptune Avenue Limited Partnership* offers an interesting, though typically unilluminating, example. [44] There, a bankruptcy court applying New York law initially found that the loan, although usurious, was saved by the "usury savings" clause. The District Court for the Eastern District of New York rejected that reasoning, concluding instead that the "usury-avoidance" provision does not save the otherwise usurious loan. Since the loan is usurious, it is void." [45] The court followed by analogy an old and well-established line of New York cases holding that a lender cannot cure an otherwise usurious loan by simply returning to the borrower (or alternatively, allowing credit for) interest payments above the usury cap. [46]

On appeal of the *333 Neptune Avenue* case, the Second Circuit explicitly refused to adjudicate the issue, saying that the "usury savings" provision raises "knotty and undecided questions of New York state law that are best avoided by federal courts." [47] The appellate court vacated and remanded the decision of the District Court. No published opinion was available at the time of this research.

A few years earlier, the Appellate Division in a memorandum decision ignored a "usury savings" provision. Although the loan documents in that case said that if the interest rate were found to be usurious it would drop to the legal rate, the court decided this was not enough to make the loan nonusurious. [48]

The court cited its own 1965 decision, *Durst v. Abrash*, where it had concluded that even if the parties agree to arbitrate any disputes over the interest rate, the courts can still examine whether a loan is usurious and impose appropriate remedies. [49] Over a dissent that implied the usury statutes may be second- or third-class citizens in the statute books, [50] the *Durst* majority concluded that usury statutes are to be taken seriously and the parties should not be able to sidestep them. [51] By citing the *Durst* case in its 1994 case on usury savings clauses, the court suggested that it regards usury savings clauses as the functional equivalent of using arbitration to avoid usury issues.

The question of the enforceability of usury savings clauses has not been resolved by the New York Court of Appeals. The reported cases to date suggest serious skepticism regarding such clauses, though they would appear to do no harm.

In contrast, it is the author's sense that practitioners in this area do place some weight on usury savings clauses. Practitioners may assume that usury

savings clauses work based perhaps on the general theories that (a) the courts don't like usury law very much; and (b) words in a document usually mean what they say. The preceding discussion demonstrates, however, that neither assumption is necessarily correct in the area of usury savings clauses. Practitioners should place little or no reliance on usury savings clauses. In particular, if counsel is asked to opine that a loan is not usurious, counsel should reach that conclusion based on something other than a usury savings clause.

Usury Summary and Conclusion

Considered as a whole, the usury exemptions and preemptions summarized above virtually assure that any significant commercial loan, and almost every residential mortgage loan, will be exempt from New York usury restrictions. Aside from the exemptions and preemptions discussed above, particular factual situations may suggest other usury defenses and definitional exclusions found in the cases but not discussed here.

* Common escape hatches from usury include: (1) interest after default or after maturity; (2) deferred purchase price [52]; (3) waiver; (4) burdens of proof; (5) standing (the usury defense is available only to the original borrower); (6) application of another state's law; (7) estoppel (including the borrower's delivery of an estoppel certificate [53]); and (8) other equitable defenses.

Does title insurance solve any possible usury problem? No. The American Land Title Association 1992 standard loan policy of title insurance expressly excludes any coverage for usury. [54] And the New York title insurance industry's rate manual does not allow title insurance companies to insure against usury risks, such as by issuing a usury endorsement.

Given how easy it is to steer clear of usury problems in New York commercial transactions, however, the lack of title insurance protection against New York usury rarely causes much concern in this area of practice.

JOSHUA STEIN is a real estate and finance partner in the New York office of Latham & Watkins (e-mail A member of the American College of Real Estate Lawyers, he serves as chair of the Practising Law Institute annual seminar on commercial real estate financing. This article, an updated and revised version of a review of usury law that appeared in the fall 1993 newsletter of the NYSBA Real Property Law Section, is to be a chapter in the author's forthcoming book, *New York Commercial Mortgage Transactions* (Aspen Law & Business). The author is a graduate of the University of California at Berkeley and received his J.D. degree from Columbia University.

Endnotes

[1] For a more on New York usury law, see Bruce J. Bergman, Bergman on New York Mortgage Foreclosures, Volume 1 at 6-4 (Matthew Bender, updated annually).

[2] Although this work generally disregards residential transactions, they must be taken into account to provide a reasonable summary of New York usury law.

[3] This article is based in substantial part on the author's previous article on New York usury law. See Joshua Stein, *Confusury Unraveled: A Road Map of New York's Usury Law*, N.Y. STATE BAR ASS'N-REAL PROP. L. SECTION NEWSL., Fall 1993, at 17. That article was extensively updated and expanded for this republication.

[4] See N.Y. PENAL LAW §§ 190.40, 190.42 (McKinney 1999).

[5] Thus New York, which prides itself on being more practical and business-like than California, ends up with a usury law functionally the same as California's, which one article described as follows:

[U]sury law [in California] does not seriously inconvenience most lenders and offers very little protection to most borrowers. The law in this area has a loud bark but rarely bites. However, its rare bite can be painful indeed. This may be good politics, but it makes for complex law.

E. Rabin & R. Brownlie, "Usury Law in California: A Guide Through the Maze," 20 U.C. Davis L. Rev. 397, 440 (Spring 1987).

[6] See 12 U.S.C. § 3803(c) (1998); 12 C.F.R. § 226.19 (1999); N.Y. BANKING LAW §§ 6-f, 6-g (McKinney 1999).

[7] See N.Y. GEN. OBLIG. LAW ("GOL") § 5-525 (McKinney 1999).

[8] See GOL § 5-501(1) (maximum usury rate 6% unless otherwise provided in N.Y. BANKING LAW § 14-a); N.Y. BANKING LAW § 14-a(1) (McKinney 1999) (16% maximum usury rate for purposes of GOL § 5-501). GOL § 5-501(3)(b) sets special rules for most residential loans where the annual interest rate exceeds 6%. In these cases, the borrower has the statutory right to prepay at any time. The lender cannot collect a prepayment fee unless the prepayment occurs in the first year and the documents expressly provide for such a fee. See GOL § 5-501(3)(b). This statute expressly provides for federal preemption.

[9] See N.Y. BANKING LAW § 14-a(1) (McKinney 1999); see also, e.g., N.Y. BANKING LAW §§ 108(1) (state bank or trust company), 173(1) (private bankers), 202(1) (foreign banks), 510-a (investment companies) (McKinney 1999); 3 N.Y. COMP. CODES R. & REGS. tit. 3, § 4.1 (McKinney 1999).

[10] N.Y. BANKING LAW §§ 103(5), 235(8-a), 380(2-a) (McKinney 1999).

[11] GOL § 5-501(4), (4-a); N.Y. BANKING LAW § 14-a(1)-(2); N.Y. COMP. CODES R. & REGS. tit. 3, §§ 4.1-4.2 (regulations adopted by Banking Board) (McKinney 1999).

[12] GOL § 5-526. The prime rate means "the average prime rate on short term business loans which is published by the board of governors of the federal reserve system for the most recent week which was publicly available from the board of governors of the federal reserve system on the previous business day." GOL § 5-526(4).

[13] GOL § 5-523.

[14] See, e.g., N.Y. INS. LAW § 3203(a)(8)(G) (McKinney 1999); Martin E. Gold, *New York Approves Law Legalizing Compound Interest*, 62 N.Y. STATE BAR J. 26, 27-28 (October 1990) (citing other industry-specific statutory exceptions).

[15] See GOL § 5-527(2). The statute defines "residence" to "include" a cooperative apartment, but says nothing about condominiums. A court would probably say "residence" also includes a condominium apartment.

[16] *Giventer v. Arnow*, 37 N.Y.2d 305 (1975).

[17] The history of compound interest in New York and the 1989 legislation are described in two articles by Mr. Gold: *Compound Interest: Legalization Wins Approval*, N.Y.L.J., June 15, 1989, page 1; and *New York Approves Law Legalizing Compound Interest*, N.Y. STATE BAR J., October 1990, page 26.

[18] See Op. N.Y. State Dep't of Taxation & Fin., *Ticor Title Guarantee Company*, N.Y. St. Tax Rptr. (CCH) 401-177 at 46,171 (June 25, 1993) (mortgage recording tax imposed on capitalized interest "as if the interest had been actually paid to the mortgagee and the mortgagee then loaned the same amount back to the mortgagor"). Goldberg asks whether the parties might avoid this result by recharacterizing the "compound interest" as simple interest calculated using a different formula. "If interest has become due, and the lender then agrees to defer payment of that interest in return for the borrower's agreement to pay interest on the deferred interest, or if the borrower exercises an option to capitalize interest, then it would seem that the deferred interest has become principal. However, if the initial loan agreement provided that interest would be compounded, then it would seem, although this is not the present state of the law, that the compounding is merely the means of calculating the cost of borrowing the original principal." David M. Goldberg, *Transfer and Mortgage Recording Taxes in New York Title Closings § 6-13(a)* (Lexis Law Publishing, republished annually). In *Cosmopolitan Broadcasting Corp. v. State Tax Comm'n*, 435 N.Y.S.2d 804 (App. Div. 1981), the court required payment of mortgage recording tax on the total amount of principal indebtedness when the documents failed to distinguish between principal and interest. If unpaid interest is added to principal, the logical extension of this case would require payment of mortgage recording tax on the additional principal indebtedness.

[19] GOL § 5-511(1) (unless lender is savings bank, savings and loan association, or federal savings and loan association). See also *Eikenberry v. Adirondack Spring Water Co.*, 65 N.Y.2d 125, 126 (1985).

[20]

[21] GOL § 5-511, 5-513 (McKinney 1999). But see GOL § 5-519 (granting partial relief if lender repays excess interest).

[22] GOL §§ 5-511(1), 5-513; see also, e.g., N.Y. BANKING LAW §§ 108(6), 202(7), 235-b, 380-e, 510-(a)(1) (McKinney 1999).

[23] N.Y. PENAL LAW §§ 190.40, 190.42 (McKinney 1999).

[24] See *American Express Co. v. Brown*, 392 F. Supp. 235, 238 (S.D.N.Y. 1975) (discussing the inability of the victim "to personally enforce the criminal usury law of the state") (dictum).

[25] See *Flushing Nat'l Bank v. Pinetop Bldg. Corp.*, 387 N.Y.S.2d 8 (2d Dep't. 1976), citing *Franklin Nat'l Bank v. DeGiacomo*, 248 N.Y.S.2d 586 (App. Div. 1964); *Reisman v. Hartman & Sons*, 273 N.Y.S.2d 295 (1966). See also *Tides Edge Corp. v. Central Fed. Sav., F.S.B.*, 542 N.Y.S.2d 763 (App. Div. 1989).

[26] N.Y. BANKING LAW § 14-a(7) (McKinney 1999).

[27] The term "first mortgage" would probably not include a wraparound mortgage. See *Mitchell v. Trustees of U.S. Mut. Real Estate Inv. Trust*, 375 N.W.2d 424, 430 (Mich. Ct. App. 1985). This type of mortgage arises where the parties want to preserve an existing mortgage, probably with a below-market interest rate. The borrower signs a new mortgage, part of which is "new money" and part of which just replicates the principal indebtedness secured by the old underlying mortgage. The borrower makes payments only to the holder of the "wraparound," who is supposed to pay the "underlying" mortgage. Typically the holder of the wraparound mortgage benefits from the difference between a low interest rate on the underlying mortgage and a higher rate on the entire wraparound mortgage. These transactions are less common today than they once were, for several reasons. First, interest rates are relatively low. Second, most existing mortgages categorically prohibit any further mortgages. Third, wraparound mortgages create substantial risks for all parties except the holder of the wraparound — risks that were not adequately identified, analyzed, and dealt with during the last wave of wraparound financing. Finally, those risks created unique problems for cooperative apartment corporations, which were often left as potential bagholders in the early Nineties when a sponsor took back a wraparound mortgage, assigned it to "Wrap, Inc." (literally, in at least one case), then defaulted on maintenance payments for the unsold apartments, yet continued to collect payments on the wraparound mortgage. The "wraparound mortgage" structure is not highly favored today, but is still occasionally seen.

[28] Common exceptions include mortgages involving unusual lenders and careless lenders taking a mortgage on a "residential manufactured home" that fail to comply with certain consumer protection requirements. See 12 U.S.C. § 1735f-7a(c), (d), (e)(4); *Quiller v. Barclays American/Credit Inc.*, 764 F.2d 1400 (11th Cir. 1985) (construing the transaction as nevertheless complying with federal regulations because language allowing borrower a right to cure implied borrower would receive notice of default), *aff'g en banc* 727 F.2d 1067, 1072 (11th Cir. 1984) (denying protection of federal preemption because a contract term allowed lender to commence foreclosure without notice upon default); 12 C.F.R. §

590.1-4 (1999) (implementing regulations for consumer protection).

[29] See, e.g., 12 U.S.C. § 1735f-7a (1998) (loans insured under Titles I and II of National Housing Act); 38 U.S.C. § 3728 (1998) (Veterans Administration guaranteed loans); 12 U.S.C. § 85 (1998) (national banks not subject to states' discriminatory rate caps or caps below discount rate plus 1%); 12 U.S.C. § 1831d (1998) (preempting state usury ceilings below discount rate plus 1%); Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act of 1980, § 511(a), Pub. L. No. 96-221, 94 Stat. 132 (1980) (certain business and agricultural loans made between 1980 and 1983); GOL § 5-501(5) (loans insured by "federal housing commissioner" or pursuant to "Servicemen's Readjustment Act of 1944") (McKinney 1999). The foregoing does not purport to list all banking-related statutes that could preempt New York usury laws.

[30] See N.Y. BANKING LAW §§ 103(4-a) (state bank or trust company), § 591-a(1) (licensed mortgage bankers, limiting security to residential real property on mortgage that is not a first lien) (McKinney 1999).

[31] See *Novelty Textile Mills, Inc. v. Hopkins*, 547 N.Y.S.2d 516, 517 (Sup. Ct. 1989).

[32] See N.Y. BANKING LAW §§ 108(4)(b), (5)(b), 202(4)(b), 352(a) (McKinney 1999). These "exemptions-by-implication" might not avoid criminal usury problems.

[33] See GOL § 5-501(6)(b) (McKinney 1999).

[34] The statute does not expressly refer to condominium apartments. One would expect a court to treat condominium apartments the same as cooperative apartments, as they would seem to be functionally equivalent at least for purposes of usury and consumer protection.

[35] See GOL § 5-527(2) (McKinney 1999).

[36] GOL § 5-521(1) (McKinney 1999); N.Y. Ltd. Liab. Co. Law § 1104 (McKinney 1999).

[37] See *First Nat'l Bank of Amenia v. Mountain Food Enter., Inc.*, 553 N.Y.S.2d 233, 234 (App. Div. 1990). The documents in this case were vague about whether the corporation or the individual guarantor was the true borrower. The court decided that the availability of the usury defense hinged on "whether the loan was made to repay personal obligations or to further a profit-oriented enterprise." *Id.* at 235. If the latter, then neither borrower nor guarantor could raise a usury defense.

[38] See, e.g., *Atlantic Trust Co. v. Proceeds of the Vigilancia*, 68 F. 781, 782 (S.D.N.Y. 1895) (stating that the usury statute is, in effect, repealed as to corporations, citing *Merchants Exch. Nat'l Bank v. Commercial Warehouse Co.*, 49 N.Y. 635 (1872); *Rosa v. Butterfield*, 33 N.Y. 665 (1865); *Curtis v. Leavitt*, 15 N.Y. 9 (1857)).

[39] Although loans to a borrower of this type remain subject to

"criminal usury" limits, that statute is a criminal one enforceable only by the State.

[40] See GOL § 5-521(2) (McKinney 1999).

[41] Paul Golden, *Evolution of Corporate Usury Laws Has Left Vestigial Statutes That Hinder Business Transactions*, N.Y. STATE BAR J., May 2001, page 20. Mr. Golden is right on all counts.

[42] See GOL § 5-501(6)(a) (McKinney 1999).

[43] These include the following: Any loan of \$5,000 or more, payable on demand, secured by a pledge of documents of title or negotiable instruments under Article 3, 7, or 8 of the Uniform Commercial Code, is exempt from all restrictions on interest rates and interest compounding, except criminal usury. See GOL § 5-523 (McKinney 1999). The Banking Law contains similar provisions. See, e.g., N.Y. BANKING LAW § 510-a(2) (McKinney 1999) (loans by investment companies) (McKinney 1999). In general, no usury restrictions apply, not even criminal usury, when a corporation borrows \$100,000 or more (not including future discretionary advances) for business purposes, at a rate of up to prime plus eight percent per annum, granting a UCC security interest as security. See GOL § 5-526 (McKinney 1999).

[44] the usury savings clause at issue stated in relevant part:

Under no circumstances shall Mortgagor be charged under the note or this Mortgage, more than the highest rate of interest which lawfully may be charged by the holder of this Note and paid by the Mortgagor on the indebtedness secured hereby . . . Should any amount be paid to Mortgagee in excess of such legal rate, such excess shall be deemed to have been paid in reduction of the principal balance of the Note.

201 F.3d 431, 1999 WL 1295933, 3 (2d Cir. 1999) (as quoted in an unpublished Second Circuit opinion).

[45] *Federal Home Mortgage Corp. v. 333 Neptune Avenue L.P.*, 1999 WL 390837 (E.D.N.Y. 1999).

[46] See *Babcock v. Berlin*, 475 N.Y.S.2d 212 (Sup. Ct. Suffolk County 1984); *Bowery Sav. Bank v. Nirenstein*, 269 N.Y. 259 (1935). See also *Yakutsk v. Alfino*, 349 N.Y.S.2d 718 (1st Dep't 1973) (giving credit for excess interest will not cure a usurious loan).

[47] 201 F.3d 431, 1999 WL 1295933, 3 (2d Cir., 1999).

[48] See *Simsbury Fund, Inc. v. New St. Louis Assocs.*, 611 N.Y.S.2d 557 (1st Dep't: 1994).

[49] *Durst v. Abrash*, 253 N.Y.S.2d 351, 355, *aff'd*, 17 N.Y.S.2d 445 (1965) ("[if] usurious agreements could be made enforceable by the simple device of employing arbitration clauses the courts would be surrendering their control over public policy in a way in which the Court of Appeals . . . made very clear could not happen.").

[50] This is a characterization with which the author would agree, at

least in the world of commercial mortgage loans.

[51] *Id.* at 356 ("The welter of legislation in this area makes clear that the concern is one of grave public interest and not merely a regulation with respect to which the immediate parties may contract freely").

[52] See, e.g., *Mandelino v. Fribourg*, 23 N.Y.2d 145, 295 N.Y.S.2d 654 (1968); *Christopher v. Gurrieri*, 655 N.Y.S.2d 654, 655 (App. Div. 1997) (mem.) (where promissory note arose from purchase of business, it "was neither a loan nor a forbearance . . . but was in the nature of a purchase money mortgage which is not subject to the usury laws"). Compare, *C&M Air Systems, Inc. v. Custom Land Dev. Group II*, 692 N.Y.S.2d 146 (App. Div. 1999) (upholding an interest rate defined in the documents as "the highest rate of interest permitted," without deciding whether the transaction was an exempt purchase money loan). The usury exemption for deferred purchase price may also be available to a third-party lender that finances an acquisition. *Dallas vs. Dallas*, 582 N.Y.S.2d 835, 836 (3rd Dep't. 1992) ("[a] mortgage given to secure money, borrowed for the purpose of purchasing real property, is generally held to be a purchase-money mortgage, notwithstanding that the mortgage was given to a person other than the seller," citing *Barone v. Frie*, 472 N.Y.S.2d 119, 121 (App. Div. 1984)). But see Bruce J. Bergman, *Usury and the Purchase Money Mortgage — An Appellate Division Faux Pas (?)*(1), 21 N.Y. STATE BAR ASS'N REAL PROP. L. SECTION NEWSL. 4 (January 1993) (describing *Dallas* case as "manifestly incorrect"). There is no reason to think that New York's usury exemption for purchase-money mortgages applies only to first mortgages, although the author is not aware of any authority on point.

[53] In *Hammelburger v. Foursome Inn Corp.*, 54 N.Y.2d 580, 584, 446 N.Y.S.2d 917, 919 (1981), the Court of Appeals concluded that, based on delivery of an estoppel certificate in connection with an assignment of the loan, the mortgagor "will be estopped from asserting the defense of criminal usury" unless the assignee knew about the problem or knew that the estoppel certificate was obtained under duress. If criminal usury arises whenever the rate exceeds 25% per annum, how could an assignee claim ignorance of the criminal usury problem? Answer: the rate in the documents might have been 24%, but if the original lender had extracted a 10% loan fee, not mentioned in the documents, this would probably bring the effective interest rate above 25%, depending on the term of the loan. Such a loan might be criminally usurious, but the assignee might not know it. If an estoppel certificate can immunize an otherwise usurious loan, can the original holder use this principle protectively, such as by requiring the borrower to deliver an estoppel certificate either at the closing or shortly thereafter to induce the holder to agree to some modification of the loan? Can the original holder rely on such an estoppel certificate?

[54] See "Exclusion from Coverage" No. 5 in the ALTA 1992 Loan Policy of Title Insurance.

[Top of Document](#)

Copyright © 2001 [Joshua Stein](#)