

Artell Developments Limited *Appellant*

v.

**677950 Ontario Limited, Paul Horvat, Wone
Tone Financial Services Inc. and Gunther
Holdings Ltd.** *Respondents*

and

The Attorney General of Canada *Intervener*

INDEXED AS: ARTELL DEVELOPMENTS LTD. v.
677950 ONTARIO LTD.

File No.: 23116.

1993: June 4.

Present: Lamer C.J. and La Forest, L'Heureux-Dubé,
Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci and
Major JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

Criminal law — Criminal interest rate — Land purchased for resale at profit — Purchaser mortgaging property — Mortgagee to receive interest plus 50 per cent of profit — Total interest amounting to criminal rate — Not enforceable in civil action — Criminal Code, R.S.C., 1985, c. C-46, s. 347.

Constitutional law — Division of powers — Property and civil rights — Criminal Code provision dealing with excessive interest — Whether or not provision within provincial powers — Constitution Act, 1867, s. 92(13) — Criminal Code, R.S.C., 1985, c. C-46, s. 347.

Statutes and Regulations Cited

Constitution Act, 1867, s. 92(13).
Criminal Code, R.S.C., 1985, c. C-46, s. 347.

APPEAL from a judgment of the Ontario Court of Appeal (1992), 93 D.L.R. (4th) 334, 75 C.C.C. (3d) 343, 24 R.P.R. (2d) 113, 57 O.A.C. 189, allowing an appeal from a judgment of Bell

Artell Developments Limited *Appelante*

c.

**677950 Ontario Limited, Paul Horvat, Wone
Tone Financial Services Inc. et Gunther
Holdings Ltd.** *Intimés*

b
et

**Le procureur général du
Canada** *Intervenant*

c

RÉPERTORIÉ: ARTELL DEVELOPMENTS LTD. c.
677950 ONTARIO LTD.

N° du greffe: 23116.

d
1993: 4 juin.

Présents: Le juge en chef Lamer et les juges La Forest,
L'Heureux-Dubé, Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin,
Iacobucci et Major.

e

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Droit criminel — Taux d'intérêt criminel — Terrain acheté pour fins de revente avec profit — Acquéreur hypothéquant le bien — Créancier hypothécaire devant percevoir les intérêts plus la moitié du profit réalisé — Montant total des intérêts correspondant à un taux criminel — Absence de recours civil — Code criminel, L.R.C. (1985), ch. C-46, art. 347.

Droit constitutionnel — Partage des pouvoirs — Propriété et droits civils — Disposition du Code criminel traitant des intérêts excessifs — Cette disposition relève-t-elle de la compétence des provinces? — Loi constitutionnelle de 1867, art. 92(13) — Code criminel, L.R.C. (1985), ch. C-46, art. 347.

Lois et règlements cités

i
Code criminel, L.R.C. (1985), ch. C-46, art. 347.
Loi constitutionnelle de 1867, art. 92(13).

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario (1992), 93 D.L.R. (4th) 334, 75 C.C.C. (3d) 343, 24 R.P.R. (2d) 113, 57 O.A.C. 189, qui a accueilli l'appel d'une décision du juge Bell

Oyen J. (1989), 16 A.C.W.S. (3d) 391. Appeal dismissed.

Ian G. Scott, Q.C., Richard P. Stephenson and Ian McGilp, for the appellant.

Milton A. Davis, Andrea Habas and Ronald D. Davis, for the respondents.

Robert J. Frater, for the intervener.

The judgment of the Court was delivered orally by

IACOBUCCI J.—We are all of the view that this appeal should be dismissed for substantially the reasons given by Blair J.A. in the Ontario Court of Appeal (1992), 93 D.L.R. (4th) 334. Taking all the circumstances of this case into account, we agree that the so-called sharing of profits scheme came clearly within the provisions of s. 347 of the *Criminal Code*, R.S.C., 1985, c. C-46, and the appellant by entering into the agreement violated s. 347.

As to the constitutional question raised, namely:

Is s. 347 of the *Criminal Code*, R.S.C., 1985, c. C-46, *ultra vires* the Parliament of Canada in so far as it purports to regulate matters within the exclusive jurisdiction of the provinces pursuant to s. 92(13) of the *Constitution Act, 1867*?

We are all of the view that the answer is no.

Accordingly, the appeal is dismissed with costs.

Judgment accordingly.

Solicitors for the appellant: Gowling, Strathy & Henderson, Toronto.

Solicitors for the respondents: Bresver, Grossman, Scheininger & Davis, Toronto.

Solicitor for the intervener: The Attorney General of Canada, Ottawa.

Oyen (1989), 16 A.C.W.S. (3d) 391. Pourvoi rejeté.

Ian G. Scott, c.r., Richard P. Stephenson et Ian McGilp, pour l'appelante.

Milton A. Davis, Andrea Habas et Ronald D. Davis, pour les intimés.

Robert J. Frater, pour l'intervenant.

Version française du jugement de la Cour rendu oralement par

LE JUGE IACOBUCCI—Nous sommes tous d'avis qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi, et ce, essentiellement pour les raisons exposées par le juge Blair de la Cour d'appel de l'Ontario (1992), 93 D.L.R. (4th) 334. Compte tenu de toutes les circonstances de la présente affaire, nous convenons que le prétendu régime de partage des profits relève nettement des dispositions de l'art. 347 du *Code criminel*, L.R.C. (1985), ch. C-46, et que l'appelante, en concluant la convention, a violé l'art. 347.

Quant à la question constitutionnelle soulevée, savoir:

L'article 347 du *Code criminel*, L.R.C. (1985), ch. C-46, excède-t-il la compétence du Parlement du Canada dans la mesure où il a pour objet de régir des matières qui relèvent de la compétence exclusive des provinces, conformément au par. 92(13) de la *Loi constitutionnelle de 1867*?

Nous sommes tous d'avis que la réponse est non.

En conséquence, le pourvoi est rejeté avec dépens.

Jugement en conséquence.

Procureurs de l'appelante: Gowling, Strathy & Henderson, Toronto.

Procureurs des intimés: Bresver, Grossman, Scheininger & Davis, Toronto.

Procureur de l'intervenant: Le procureur général du Canada, Ottawa.