

L'emprunteur, de son côté, est simplement quelqu'un qui a vraiment peu ou pas d'influence sur les termes de l'hypothèque. Certes, il peut comparer, mais cela suppose qu'il existe de véritables différences entre les hypothèques offertes—ce qui n'est pas forcément vrai—, qu'il possède en outre une bonne connaissance de la question—ce qui n'est pas le cas la plupart du temps car seulement 15 à 20 p. 100 environ de la population est averti—et les ressources financières pour faire son choix. Bien des gens doivent accepter l'hypothèque qu'ils peuvent obtenir.

Si l'on regarde l'emprunteur en tant que consommateur, ce qu'il est effectivement, il se peut très bien qu'il soit le moins renseigné, qu'il ait le moins de choix, qu'il soit le plus mal organisé, bref, qu'il soit le consommateur canadien le moins en mesure de négocier. Tout cela pour un produit qui représentera normalement le plus gros et le plus important investissement de sa vie.

● (1740)

Le marché hypothécaire ne peut être considéré comme un système de libre marché comme d'autres. Il est tout simplement trop important et trop fondamental pour cela et, en outre, la balance des forces entre les acheteurs et les vendeurs penche tout simplement trop du côté des prêteurs. Le gouvernement doit donc être plus qu'un arbitre neutre et impartial. Il doit jouer un rôle actif afin de raffermir la situation de l'emprunteur ou bien de restreindre les pouvoirs du prêteur. J'estime que les pénalités de remboursement anticipé excessivement élevées sont l'une des questions sur lesquelles il devrait prendre des mesures.

Selon moi, le principe d'imposer des pénalités pour le remboursement anticipé des hypothèques est douteux, mais il peut être justifié dans le cas où les taux hypothécaires ont baissé considérablement et l'emprunteur éprouve des difficultés à trouver un autre débiteur hypothécaire. De telles pénalités peuvent être justifiées dans ce cas, mais c'est presque le contraire de ce qui se produit actuellement sur le marché hypothécaire.

Imaginons par exemple que M. Dupont a obtenu une hypothèque de cinq ans en 1973 à un taux d'intérêt de 9 p. 100 et que sa riche tante Ernestine meurt en lui laissant \$50,000 ou qu'il gagne une loterie quelconque. De toute façon, il a assez d'argent pour rembourser le principal et les intérêts hypothécaires, et c'est ce qu'il fait. C'est vraiment une catastrophe pour le prêteur. Certainement, monsieur l'Orateur, parce que demain, probablement, il prêterait l'argent à quelqu'un d'autre, non pas à un taux de 9 p. 100, mais probablement à un taux d'environ 12 p. 100. Et, à cause du «mauvais tour» que M. Dupont a joué au pauvre prêteur, il doit payer une pénalité équivalant au montant de l'intérêt pour un certain nombre de mois. C'est tout à fait ridicule. C'est le prêteur qui devrait donner une prime quelconque à M. Dupont pour avoir remboursé l'hypothèque avant le temps.

Je tiens à bien préciser que même si mon bill prévoit une pénalité équivalant à l'intérêt de trois mois pour les remboursements anticipés, il s'agit simplement d'une suggestion pour une pénalité maximum. De fait, je voudrais modifier le bill. L'article 10(1) du projet de loi prévoit ce qui suit:

Nonobstant toute disposition de la présente loi ou de toute autre loi, un débiteur hypothécaire peut, pendant la durée du prêt hypothécaire, purger l'hypothèque en remboursant la somme alors due à titre de principal et d'intérêt, plus trois mois d'intérêt additionnel.»

J'aimerais insérer après le mot «plus», les mots «au maximum».

J'aimerais qu'on assouplisse cette partie de la loi afin que les pénalités soient dans toute la mesure du possible

Loi sur l'intérêt

fonction des conditions du marché hypothécaire et qu'elle prévoit le paiement de bonis aux emprunteurs quand le remboursement anticipé avantage le prêteur. Le gouvernement doit veiller soigneusement à ce que les institutions financières ne profitent pas du resserrement des règlements existants et autres pour détourner des fonds du marché des hypothèques ou opter pour des hypothèques à court terme.

Avant de terminer, monsieur l'Orateur, j'aimerais aborder un autre sujet en rapport avec la discussion de cet après-midi à savoir les frais inattendus de la transaction définitive. A l'heure actuelle, bon nombre d'avocats et d'agents immobiliers conseillent à leurs clients de prévoir au moins \$1,000 pour couvrir ces frais supplémentaires et les droits payables d'avance. Tous ceux qui ont acheté une maison savent que bien des frais imprévus peuvent surgir à la dernière minute, y compris des choses obscures comme les frais administratifs ou une commission pour l'obtention du prêt, des points de ristourne, des frais d'évaluation, un droit de demande d'assurance hypothécaire, l'intérêt payable d'avance, la prime d'assurance hypothécaire payable d'avance, les frais de la transaction définitive et ainsi de suite.

Grâce à une loi entrée en vigueur l'année dernière aux États-Unis, les acheteurs de maisons américaines ne sont plus surpris—on devrait peut-être dire choqués—par ces frais inattendus. La loi américaine sur les frais immobiliers exige que l'on dise à l'acheteur à un cent près combien il lui en coûtera pour acheter une maison, la raison exacte de chacun de ces paiements et combien le propriétaire précédent a payé pour la maison s'il l'a achetée il y a moins de deux ans. En outre, les acheteurs auront au moins 12 jours, avant de signer les derniers papiers, pour examiner les formules de renseignements. S'ils n'aiment pas ce qu'ils y trouvent, ils peuvent annuler le marché.

Au Canada, il n'y a pas de lois de ce genre pour assister ceux qui achètent une maison. Chez nous, ce qui figure dans la loi américaine relève en grande partie des provinces. Mais le gouvernement fédéral a quand même le devoir de stimuler l'adoption de mesures de ce genre, étant donné surtout que les entreprises immobilières et les établissements de crédit ne semblent pas disposés à publier spontanément tous les renseignements voulus.

J'espère que les députés jugeront opportun d'étudier plus à fond ces problèmes, qui ne peuvent paraître mineurs que si on les compare au problème global du logement et des taux hypothécaires, et qu'ils décideront en conséquence de renvoyer le bill ou son sujet au comité des finances, du commerce et des questions économiques.

Le secrétaire parlementaire m'apprend qu'on propose de ne pas lire le bill pour la deuxième fois, mais de le rayer de l'ordre du jour, de le retirer et d'en renvoyer le sujet au comité permanent des finances, du commerce et des questions économiques. Je tiens à dire que je suis d'accord pour que le sujet en soit renvoyé au comité. Cela vaut beaucoup mieux que de voir le bill étouffé.

M. John Gilbert (Broadview): Monsieur l'Orateur, le bill C-244 va dans le bon sens mais en réalité il n'apporte pas grand-chose. C'est une goutte d'eau dans la mer. Par votre entremise, monsieur l'Orateur, j'aimerais rappeler au député que c'est son gouvernement qui a rendu possible des hausses très fortes des taux d'intérêts. Nous avons même les taux les plus élevés au monde, et c'est aussi chez nous que le logement et les terrains coûtent le plus cher. Belle réputation que le gouvernement s'est acquise au fil des années.