

saisis, nous convenons tous, je pense, que notre régime fiscal est périmé, en ce qui touche le propriétaire de maison. Trop souvent, celui-ci est pénalisé pour avoir amélioré sa maison, au lieu d'être encouragé à le faire. Puis, il en coûte beaucoup trop cher pour devenir propriétaire de sa propre habitation. On parle de capital social et du besoin de fournir du capital sans y ajouter le lourd fardeau d'intérêt que nous devons assumer aujourd'hui pour répondre à certaines de nos exigences en ce domaine.

Je suis convaincu que la propriété entre aussi dans cette catégorie. Je crois que l'une des réformes qu'il faudrait adopter à l'avenir est la classification du capital, même celui qui est requis pour assurer la construction de maisons destinées à nos citoyens, tout comme nous allons avoir un capital social pour répondre aux besoins généraux en vue du progrès social.

Pour illustrer le problème actuel, disons qu'une hypothèque de \$12,000 sur une maison coûte aujourd'hui à son propriétaire \$21,326 après 20 ans. Elle lui coûte \$24,114 après 25 ans s'il paie 6½ p. 100 d'intérêt sur l'argent. Il s'ensuit qu'en 25 ans, le coût du financement de la maison est plus élevé que le coût de sa construction. Après 30 ans, ce montant s'élève à \$27,060. Cela ne comprend pas les autres frais qui font souvent partie du financement d'une maison conformément aux dispositions de la loi nationale sur l'habitation, en vertu de laquelle existe la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Je n'ai pas l'intention de m'attarder sur cette question, car je voudrais signaler plusieurs injustices commises dans l'application de la loi actuellement en vigueur dont, je crois, très peu d'entre nous font cas. Je voudrais donc traiter brièvement de certaines façons de procéder de la Société centrale d'hypothèques et de logement qui sont suivies par des compagnies de prêts hypothécaires. Ces façons de procéder me semblent illégales et peuvent constituer une injustice flagrante à l'endroit de nombreux Canadiens dont les habitations sont hypothéquées.

L'une des conditions exigées pour obtenir une hypothèque autorisée par la Société, c'est que les mensualités seront accrues d'un montant arbitraire qui sert à acquitter l'assurance sur la propriété hypothéquée ainsi que les taxes municipales prélevées. Ce montant est toujours plus élevé que le montant réel des taxes prélevées et le coût des assurances en question.

Une objection plus sérieuse, cependant, est que la SCHL cherche à intervenir d'une façon qui, selon moi, va à l'encontre des lois provinciales en essayant d'imposer un intermédiaire entre le débiteur et le créancier hypothécaire, sans tenir compte des impôts perçus par une autorité municipale. Comme la SCHL

est incapable de rendre le débiteur hypothécaire le mandataire de l'autorité fiscale, elle doit donc essayer de faire du débiteur hypothécaire le mandataire du créancier hypothécaire. En vertu de la règle du droit, les mandats peuvent prendre fin au gré de l'intéressé, sous réserve du paiement de tous dommages-intérêts pour rupture de contrat, si de tels dommages ont vraiment été causés, mais aucun contrat relatif à un mandat n'est irrévocable. Dans ce cas, le créancier hypothécaire cherche à faire valoir son droit d'intervenir entre une autorité fiscale et un contribuable contre le gré du contribuable et de remplir une fonction distincte de celle de mandataire de contribuable. Cette fonction n'existe pas dans la procédure normale du droit civil. Pendant bien des siècles, il était impossible, en vertu de la constitution, d'affirmer la perception des impôts à qui que ce soit.

Une autre grave objection formulée contre le régime c'est que l'agent du créancier hypothécaire ne peut être qu'un administrateur détenant des fonds pour le compte du contribuable jusqu'à ce qu'ils soient versés au fisc. Pendant cette période l'intérêt que rapporte l'argent appartient en fait au contribuable et devrait être crédité à son compte hypothécaire. En s'appropriant cet intérêt le créancier hypothécaire se rend en fait coupable de détournement de fonds. Il est facile de voir que le régime actuel fournit au créancier hypothécaire pour son usage personnel, de gros montants d'argent appartenant au contribuable, jusqu'à la date du versement des impôts; il semble que depuis plusieurs années toutes les institutions de prêts se soient appropriées, et il est peut-être préférable de dire ont détourné l'intérêt que rapportent ces sommes.

On ne peut empêcher le débiteur hypothécaire de conclure une entente lorsqu'il le désire mais c'est une toute autre histoire que de le y forcer. Il ne devrait pas y avoir moyen de le priver du droit de refuser une pareille entente ou de la terminer afin d'acquitter lui-même ses impôts au fisc, selon qu'il le juge bon. Mais il ne détient pas cette prérogative en vertu de la disposition actuelle. D'après ma propre expérience dans ce domaine, les institutions de prêt auront recours à toutes les pressions possibles, à l'intimidation ou à n'importe quel autre moyen, pour empêcher le débiteur hypothécaire d'exercer ces droits fondamentaux.

Un autre abus du règlement de la Société centrale d'hypothèques et de logement et qui a trait aux modifications dont nous sommes actuellement saisis, c'est le fait que le débiteur hypothécaire est obligé de souscrire une assurance-incendie correspondant à la pleine valeur nominale de son hypothèque. Toutefois, l'hypothèque est garantie par l'immeuble et le terrain, et je ne crois pas qu'aucune