

Conformément à leurs devoirs et à leurs responsabilités, elles désirent faire leur part et faire autant que possible et approuver en principe cet arrangement quant aux hypothèques de ferme.

Lorsqu'on en arrive à l'application pratique, les difficultés qui surgissent sont au nombre de trois, je dirais, au début. La première, c'est qu'en essayant à faire face à cette situation au point de vue des hypothèques de ferme, le bill offre le même mode de traitement que pour les hypothèques urbaines. Avant de vous exposer ce qui nous paraît constituer les difficultés fondamentales du problème et, dans les circonstances, de distinguer la situation des hypothèques urbaines de celle des hypothèques de ferme, je voudrais répéter ce que j'ai dit au début. J'aimerais mentionner de nouveau les variations des transactions entre les catégories de compagnies admissibles comme membres de la Banque hypothécaire centrale. Lorsqu'il y a de grandes différences entre les créances hypothécaires urbaines et rurales, il devient important, si nous devons avoir un assez gros volume d'affaires que transigent les membres, d'analyser le tout et de voir si le même mode de traitement doit s'appliquer ou peut s'appliquer aux deux catégories. Par exemple, si les tentatives pour résoudre le problème des hypothèques urbaines bloquent ou empêchent une compagnie de faire ce qu'elle voudrait relativement à la situation des hypothèques de ferme, la décision de la compagnie se fera alors en conséquence.

A présent, pour revenir aux deux parties du premier problème relativement aux hypothèques de ferme, vous êtes en face d'une industrie en détresse. Un cultivateur dépend absolument et presque invariablement de l'industrie, du prix des produits agricoles, de la valeur de sa récolte et des moyens qu'il aura de payer ses dettes; et lorsque vous êtes en face de toute une industrie en détresse, vous envisagez alors une situation générale applicable à l'état général de la dette. Par contraste, la faculté de paiement du débiteur hypothécaire urbain ne dépend pas directement de la valeur ou de la productivité de son bien; elle dépend de ce qu'il gagne, c'est-à-dire, de facteurs extérieurs sauf, en général, deux exceptions. L'étude de la situation révèle que les circonstances n'ont pas été les mêmes, et ne le sont pas encore, pour le propriétaire d'une habitation que pour le propriétaire d'une ferme, au point de vue de la faculté de payer. Dans toute tentative pour appliquer la même méthode de traitement, le résultat est que le propriétaire urbain,—qui est capable de payer en raison de son revenu, à part la valeur de son bien,—bénéficiera d'un taux réduit si ses intérêts dépassent 5 p. 100, et d'une réduction dans la somme de sa dette, si elle dépasse 80 p. 100 de la valeur, même s'il est parfaitement capable de payer son hypothèque et de payer le taux courant d'intérêt. Je ne puis dire que c'est là une moyenne, mais je vous indique le cas à titre d'exemple. Si vous prenez une compagnie qui a trois ou quatre fois autant d'hypothèques urbaines que d'hypothèques de ferme, et si vous considérez que sa faculté de supporter sa part des pertes provenant des hypothèques de ferme a une limite précise par suite de ses propres obligations, du fait qu'elle est obligée de réduire des actifs parfaitement bons et de réduire ses revenus sur les hypothèques urbaines là où ce n'est pas nécessaire, elle devient incapable de donner la même mesure de soulagement relativement aux hypothèques de ferme. Je n'exagère aucunement. C'est une grande difficulté qui peut nuire à l'adhésion à la Banque hypothécaire centrale. D'après les documents de l'institution, nombreux sont les cas où les propriétaires sont capables de payer, leurs comptes étant en parfait ordre; la valeur est dépréciée, mais ils pourraient payer l'hypothèque ou la réduire; ils peuvent payer l'intérêt courant. Pour leurs propres fins et sur une base tout à fait satisfaisante pour la compagnie, l'hypothèque est maintenue.

Ayant essayé d'indiquer la différence entre les deux situations, je voudrais partir de là pour analyser ce que pourrait être le problème relativement aux

[M. P. D'Arcy Leonard.]