

L'intérêt—Loi

deux partis et dans le respect des normes du marché des hypothèques. Lorsque des hypothèques sont réglées par anticipation, les prêteurs doivent renoncer à leurs prétentions sur les hypothèques existantes et s'occuper de consentir d'autres hypothèques. Si les taux d'intérêt hypothécaire ont baissé depuis la signature du contrat, les prêteurs peuvent alors essayer des pertes. Part conséquent, la formule de remboursement anticipé accorde une indemnité aux prêteurs pour les pertes subies à cause du paiement anticipé, ce qui doit garantir un flux permanent de fonds sur le marché hypothécaire. La pénalité maximale proposée pour un remboursement anticipé sera la valeur actuelle de la différence entre le flux d'intérêt produit par les taux courants du marché et celui du taux précisé dans le contrat, sur la période à courir jusqu'à l'échéance du prêt. En cas de remboursement partiel, la pénalité sera proportionnelle au montant du principal remboursé.

Si les taux d'intérêt restent au même niveau ou augmentent, il n'y aura pas de pénalité pour remboursement anticipé. Vu la controverse qui existe à ce sujet et la nature imprécise jusqu'à tout dernièrement de la pénalité maximale pour remboursement anticipé, certains prêteurs insèrent dans leurs contrats hypothécaires certaines dispositions et accords de renouvellement qui obligent l'emprunteur à abandonner ses droits au remboursement anticipé. Le projet de loi C-36 stipule que les emprunteurs ne pourront pas abandonner leurs droits statutaires à la divulgation ni au remboursement anticipé.

L'article 10 de la loi sur l'intérêt accorde aux emprunteurs le droit de rembourser par anticipation des hypothèques signées depuis plus de cinq ans en retour d'une pénalité équivalant à trois mois d'intérêt. L'existence de l'article 10 a contribué à la disparition des hypothèques à long terme parce que les prêteurs considèrent que les risques sont mal partagés entre les emprunteurs et les prêteurs. On a demandé périodiquement au gouvernement de favoriser le développement d'un marché hypothécaire à long terme et, en conséquence, celui-ci propose maintenant des initiatives à cette fin. Première chose, l'article 10 sera abrogé pour faire disparaître cet obstacle législatif à l'offre d'hypothèques à très long terme et rendre uniformes les pénalités de remboursement anticipé pour les hypothèques résidentielles. L'abrogation de l'article 10 n'aura aucun effet rétroactif. Le changement ne nuira pas à ceux qui ont déjà contracté une hypothèque.

• (1125)

La suppression de l'article 10, jointe à la proposition d'une pénalité pour remboursement anticipé calculé selon la valeur actuelle de la perte, est nécessaire si l'on veut ranimer le marché des hypothèques à long terme. La nouvelle formule de remboursement par anticipation contribuera à rendre disponibles des fonds hypothécaires pour répondre à la demande, tandis que l'abrogation de l'article 10 éliminera un obstacle important aux hypothèques à long terme.

On peut améliorer la souplesse du marché hypothécaire en accroissant la gamme des options offertes à l'emprunteur. Les hypothèques à taux variables existent depuis déjà quelques années et elles sont naturellement devenues plus populaires pendant la récente période de taux hypothécaires élevés et instables. Même si l'on peut déjà obtenir des hypothèques à taux variables, certains prêteurs doutent de leur légalité aux termes de la loi sur l'intérêt. Le projet de loi C-36 rendra donc

la situation des hypothèques à taux variables plus claire. Comme c'est l'emprunteur plutôt que le prêteur qui accepte le risque d'un changement des taux d'intérêt, aucune pénalité pour remboursement anticipé n'est prévue dans le cas des hypothèques à taux variables.

Des hypothèques indexées pourraient offrir une plus grande souplesse sur le marché hypothécaire en général. Bien que l'indexation puisse être utile dans certaines circonstances, cette solution ne convient pas à tous les emprunteurs. Sans promouvoir ce genre de disposition, le gouvernement modifie la loi sur l'intérêt pour en permettre la mise au point, si les forces du marché l'exigent.

Le projet de loi C-36 propose que les modifications s'appliquent aux nouvelles hypothèques à compter de la date fixée par proclamation. Les modifications proposées ne s'appliqueront pas rétroactivement aux hypothèques en vigueur, mais ces dernières seront assujetties aux modifications au moment de leur renouvellement.

Le budget de février demandait aux institutions de prêt de respecter l'esprit dont s'inspiraient les modifications proposées à la loi. De nombreuses institutions l'ont fait. Nous espérons qu'elles persisteront dans cette voie. Le projet de loi C-36 renferme également des modifications d'ordre administratif sur les sommes dues en vertu d'un jugement. Ce sont les provinces qui les ont réclamées et elles feront l'objet de proclamation provinciales.

Au moment du budget en février, on a annoncé que les fonctionnaires fédéraux consulteraient leurs homologues provinciaux au sujet des modifications à apporter à la loi sur l'intérêt. Des consultations ont également eu lieu avec une commission constituée d'institutions financières et de l'Association des consommateurs du Canada. Je m'empresse de signaler à la Chambre que la réaction générale aux initiatives proposées a été excellente. Plus particulièrement les fonctionnaires provinciaux des affaires des consommateurs et l'Association des consommateurs ont en général appuyé les propositions, notant qu'elles contribuaient sensiblement à améliorer l'information destinée aux consommateurs et la protection qui leur est accordée dans le domaine hypothécaire.

Pour conclure, disons que le projet de loi C-36 est une mesure progressiste qui s'attaque aux véritables problèmes des consommateurs provoqués par l'absence d'information et la rigidité des arrangements hypothécaires. Les modifications proposées amélioreront la souplesse, la vitalité et, dans l'ensemble, le fonctionnement du marché hypothécaire. Les expériences vécues par les propriétaires d'une maison depuis quelques années nous portent à croire que l'adoption de ce projet de loi s'impose de toute urgence. J'espère qu'il sera débattu rapidement et renvoyé au comité. La réaction positive de tous les intéressés aux modifications proposées révèle que le projet de loi C-36 obtient un appui public général. J'espère que la Chambre approuvera le projet de loi d'ici la fin de la session en cours.

M. Don Blenkarn (Mississauga-Sud): Monsieur le Président, nous venons d'entendre le ministre d'État aux Finances (M. MacLaren) qui ne connaît absolument rien aux prêts hypothécaires, sauf ce que ses amis des grandes compagnies de fiducie ou d'assurance et des grandes banques lui en ont dit. Cela me rappelle qu'il a mis sur pied un groupe d'étude chargé d'examiner les pouvoirs des grandes sociétés d'assurance, des