

Une voix: Est-ce vrai?

M. Kempling: Oui, tel a été le jugement de la cour. Qu'ont fait les sociétés de fiducie et certaines institutions importantes de prêts hypothécaires?

M. Gamble: Elles se sont arraché les cheveux.

M. Kempling: Non, elles ont trouvé une solution. Elles ont inséré une disposition dans le contrat de renouvellement des hypothèques affirmant qu'avec la signature du document, tout était à recommencer, comme si on revenait à la première année de l'hypothèque. Lorsque nous avons interrogé le ministre de la Consommation et des Corporations à ce sujet, elle a répondu: «Un contrat est un contrat».

Si les institutions et les compagnies peuvent ainsi impunément contourner les lois fédérales et provinciales, qu'arrivera-t-il alors à la législation en général? Par exemple, que se produira-t-il si quelqu'un veut vendre des pneus mais ne respecte pas la loi sur la sécurité des véhicules automobiles? Aux fins de la discussion, supposons qu'on me dit que je peux acheter ces pneus, mais que je dois signer un document m'obligeant à renoncer à toute protection accordée en vertu de cette loi? Si l'on peut bafouer une loi de cette manière, on pourrait le faire pour d'autres lois. Ce qui m'a outré et exaspéré dans cette histoire, c'est la manière dont certains ont cavalièrement traité les débiteurs hypothécaires canadiens. Je suis certain qu'il y a encore 600,000 Canadiens détenteurs d'hypothèques à taux d'intérêt élevés qu'ils avaient contractées en comptant que les trois ministres allégeraient leurs difficultés. Ces gens n'auront rien du tout.

Essentiellement, le projet de loi à l'étude dit qu'ils pourront rembourser leur hypothèque par anticipation mais, aux termes des modifications proposées, ils devront payer intégralement la différence des taux d'intérêt pour la totalité de la période d'amortissement de l'hypothèque. La période de cinq ans est maintenant chose du passé. On soutient que cette période de cinq ans a été supprimée pour encourager les gens à contracter des hypothèques à long terme. A-t-on jamais rien entendu d'aussi ridicule? Le gouvernement n'encouragera pas les gens à contracter des hypothèques à long terme en leur enlevant leurs droits.

Je voudrais traiter d'une autre disposition d'un document courant pour le renouvellement d'une hypothèque. Le document a été libellé pour le compte des prêteurs par un gars qui savait vraiment manier les expressions ambiguës. On y trouve en effet à propos du renouvellement de l'hypothèque une clause aux termes de laquelle le débiteur renonce aux droits qu'il possède en vertu de l'article 10 de la loi canadienne sur l'intérêt ou d'une disposition de toute autre loi provinciale similaire existante ou à venir, autrement dit à tout jamais, ce qui fait que le créancier peut exiger le paiement de tout l'intérêt pour toute la durée de l'hypothèque.

● (1610)

Dans quel but? Je vais vous le dire. Quiconque y réfléchit le comprendra. Les taux d'intérêt augmentaient. Le taux d'intérêt le plus élevé dont j'ai connaissance durant cette tragique

L'intérêt—Loi

période était de 22.5 p. 100. En examinant leur portefeuille hypothécaire, certaines sociétés de fiducie, qui auraient été bien bêtes de ne pas en profiter, se sont rendu compte qu'elles tenaient un riche filon si les hypothèques étaient acquittées à l'échéance. C'était une manne. Elles ont donc cherché à obliger d'une façon ou d'une autre les débiteurs à conserver leur hypothèque jusqu'à l'échéance afin de pouvoir réaliser des superprofits. On n'a qu'à examiner leur bilan pour les années 1983 et 1984 pour s'en convaincre. La manne a été abondante. Cela a été pour elles une véritable mine d'or. Elles ont mis au point un stratagème. Lorsque le débiteur se présentait pour renouveler son hypothèque, elles lui donnaient un avis de 30 jours, qu'elles lui faisaient parvenir par la poste. Étant donné les lenteurs de la poste au Canada, cela leur faisait déjà gagner dix jours, et le débiteur ne disposait plus que de 20 jours. Elles lui faisaient comprendre que s'il voulait rembourser son hypothèque, il devrait acquitter la différence entre les taux d'intérêt. Dans les cas dont j'ai eu connaissance, la pénalité se chiffrait en moyenne entre \$8,000 et \$9,000. Le débiteur s'en trouvait stupéfié et tâchait de trouver une autre société de fiducie qui lui accorde une hypothèque mais comme il manquait de temps il finissait par accepter. Voilà comment elles s'y sont prises. Voilà comment elles ont forcé bon nombre de ces débiteurs à conserver leur hypothèque jusqu'à échéance. Elles ne voulaient pas respecter la loi du pays. Le gouvernement n'a pas eu le courage de les y forcer. Il a cédé. Je puis discerner l'influence de certains groupes de pression dans les dispositions du projet de loi.

Nous devrions faire en sorte que quiconque désire devenir propriétaire au Canada et en a raisonnablement les moyens, puisse réaliser son rêve. Aucun autre secteur de notre économie ne réagit plus rapidement que celui de la construction domiciliaire. Il suffit de voir les retombées dont bénéficient le secteur des appareils ménagers et d'autres comme ceux du bois de construction et des transports ainsi que les divers corps de métiers concernés. On s'aperçoit alors qu'il s'agit d'un moteur extrêmement important de notre économie.

Ce projet de loi ne sera d'aucune utilité pour les propriétaires de maison. Il ne m'impressionne absolument pas, surtout quand on sait, comme notre comité permanent des règlements et autres texte réglementaires l'a fait remarquer, que nous déléguons au gouverneur en conseil le droit de modifier une loi sans en référer au Parlement. C'est une situation contre laquelle nous devons nous élever maintenant, et au comité. Si cette mesure n'est pas modifiée, nous ferons tout en notre pouvoir, au comité, pour empêcher son adoption.

Mon collègue de Mississauga-Sud a bien décrit la situation. Elle a été exposée dans le bulletin d'information publié par le gouvernement. Je pourrai peut-être vous en faire lecture:

Pour savoir ce que la pénalité maximale pourrait être, prenez la situation d'un consommateur qui prend une hypothèque de \$50,000 sur cinq ans à 12 p. 100 d'intérêt, cette hypothèque étant amortie sur 25 ans. Supposons maintenant que deux ans avant l'expiration de l'hypothèque, il désire la rembourser à l'avance, afin de profiter d'un taux d'intérêt de 9 p. 100. La pénalité maximale serait de \$2,538.