

L'intérêt—Loi

Le gouvernement n'est pas insensible au sort des personnes qui ont éprouvé des difficultés dans des circonstances souvent pénibles. Les députés savent que le gouvernement est disposé à prendre des mesures exceptionnelles quand les circonstances l'exigent. Il a présenté une série de mesures pour aider les propriétaires les plus touchés et les moins aptes à se tirer d'affaire. Un groupe de travail État-industrie fut établi pour permettre de déceler les problèmes le plus vite possible et de les régler avec souplesse. La coopération des prêteurs hypothécaires était indispensable pour trouver les solutions voulues et a été accordée dans la plupart des cas. Le Programme canadien de renouvellement hypothécaire a aidé plus de 21,000 propriétaires.

● (1115)

Ces modifications proposées à la Loi sur l'intérêt ne constituent qu'un aspect des efforts du gouvernement pour offrir plus de sécurité aux propriétaires. Ces propositions représentent une approche d'ensemble soigneusement dosée face à cet important problème et elles vont réduire le risque que des Canadiens se retrouvent dans des situations comme celles qui se sont produites ces dernières années.

J'aimerais maintenant entrer dans les détails des modifications proposées dans le projet de loi C-36. Dans bien des lettres et instances adressées au gouvernement fédéral, on faisait état du manque d'information et de compréhension des emprunteurs au sujet des modalités de leurs hypothèques. Le projet de loi C-36 propose de diviser désormais les hypothèques en deux catégories, celles de plus de \$150,000, et celles d'un montant égal ou inférieur à \$150,000. Toutes les conditions s'appliquant aux hypothèques de la deuxième catégorie, qui englobent la grande majorité des hypothèques résidentielles, devront être précisées, ce qui permettra aux consommateurs d'obtenir les renseignements essentiels sur les modalités de leurs hypothèques, et notamment sur leurs droits et privilèges en matière de paiement anticipé. Les prêteurs devront se plier à ces exigences de communication au moment où l'hypothèque est contractée et à chaque renouvellement par la suite. Pour permettre aux emprunteurs de comparer les taux en vigueur sur le marché, les prêteurs seront tenus de communiquer ces renseignements à l'avance.

En vertu de la loi sur l'intérêt, les prêteurs hypothécaires sont tenus de divulguer le taux d'intérêt calculé chaque année ou deux fois par année, mais pas à l'avance. La majorité des groupes de consommateurs, des institutions financières et des Canadiens en général s'entendent pour dire que la plupart des gens ne comprennent pas cette méthode de communication des taux d'intérêt et qu'ils ne peuvent pas comparer les taux hypothécaires avec les taux des autres prêts consentis aux consommateurs. Les organismes de prêt ont proposé de moderniser la méthode de communication des taux hypothécaires de façon à tenir compte des techniques actuelles d'octroi des prêts, tant commerciaux que personnels. Ils ont proposé de divulguer les taux hypothécaires en pourcentage annuel, comme cela se fait aux États-Unis.

Les principales réserves émises à l'égard de l'adoption d'une nouvelle méthode de communication des taux hypothécaires portent essentiellement sur la possibilité que les taux hypothécaires soient majorés en douce, une seule fois, du fait que l'on aurait mal arrondi les taux d'intérêt. Notamment, même si l'Association des consommateurs du Canada approuve de

façon générale le principe d'une méthode plus moderne de communication des taux d'intérêt, on a toutefois exprimé certaines inquiétudes au sujet du problème qui risque de se poser lorsqu'on arrondit les taux. C'est pourquoi je pense qu'il convient d'examiner la méthode de communication des taux hypothécaires lors de l'étude en comité.

La modification proposée dans le projet de loi dont la Chambre est saisie vise à équilibrer les divers aspects du marché hypothécaire, de sorte qu'il reste souple en tout temps et qu'il réponde toujours aux besoins des emprunteurs et des prêteurs. A cet égard, le recours à des solutions simplistes fera plus de mal que de bien, car les choses ne feront qu'empirer.

On a demandé à diverses reprises au gouvernement de fixer la pénalité pour paiement anticipé de toutes les hypothèques à un montant équivalant à trois mois d'intérêt. Même si elle permettra aux emprunteurs de se libérer à moindres frais de leurs obligations à l'égard d'une hypothèque portant un taux d'intérêt élevé, cette proposition n'en est pas moins une solution simpliste à un problème complexe qui risquerait de nuire à l'ensemble du marché hypothécaire.

● (1120)

L'adoption de pénalités de ce genre dans la majorité des cas ne permettrait pas un équilibre convenable des risques entre les prêteurs et les emprunteurs, puisqu'elle empêcherait les institutions financières d'équilibrer leur bilan. Surtout en période de taux d'intérêts instables, il en résulterait des distorsions du marché hypothécaire. Tous les emprunteurs se retrouveraient probablement plus exposés à des taux d'intérêt instables et disposeraient d'un moins grand nombre d'options. Cela contribuerait à la fois à augmenter leurs coûts et à réduire leur sécurité en les empêchant de bloquer des paiements hypothécaires pour des périodes raisonnablement longues.

Ces dernières années, une grande confusion a régné dans l'esprit des consommateurs en ce qui concerne leurs privilèges de paiement anticipé prévus par la loi sur l'intérêt. Ils ont parfois cru qu'une pénalité équivalente à trois mois d'intérêt régissant le paiement anticipé d'hypothèques à long terme s'appliquait à toutes les hypothèques mais, en réalité, les contrats hypothécaires prévoient toute une gamme de pénalités possibles. Certains contrats ne stipulent rien à cet égard et, en pareilles circonstances, la pénalité est à la discrétion du prêteur.

Comme je l'ai déjà signalé, des emprunteurs se sont plaints de ce que les pénalités prévues en cas de paiement anticipé étaient trop élevées ou de ce qu'il leur était absolument impossible de payer leur hypothèque par anticipation. En vertu des modifications proposées dans le projet de loi C-36, les détenteurs d'hypothèques d'au plus \$150,000 ont le droit de les rembourser par anticipation et doivent alors payer le reliquat du principal, l'intérêt connu et les frais de paiement anticipé. La façon de calculer les frais maxima de paiement anticipé que peut exiger un prêteur est exposée dans le projet de loi. Toutefois, les emprunteurs sont libres de négocier de meilleures conditions de remboursement anticipé. Il est à signaler que les frais de paiement anticipé dépendent d'un tas de facteurs, dont le reliquat du principal, la période d'amortissement, la baisse des taux d'intérêt et le temps qui reste avant l'échéance de l'hypothèque.

Le principe fondamental de la formule de paiement anticipé prévue réside dans un équilibre raisonnable des intérêts des