

Intérêt—Loi

● (1700)

INITIATIVES PARLEMENTAIRES— PROJETS DE LOI PUBLICS

[Traduction]

LA LOI SUR L'INTÉRÊT

MODIFICATION CONCERNANT LE DROIT DE PURGER UNE HYPOTHÈQUE

M. Paul Dick (Lanark-Renfrew-Carleton) propose: Que le projet de loi C-212, tendant à modifier la loi sur l'intérêt, soit lu pour la 2^e fois et renvoyé au comité permanent des finances, du commerce et des questions économiques.

—Monsieur le Président, je suis heureux de prendre la parole encore une fois pour parler de ce très bref projet de loi que j'ai présenté à la Chambre. Cette mesure a été débattue une première fois le 2 mars 1983, mais elle reste très à propos et mérite d'être débattue de nouveau.

J'espère faire comprendre aux députés et à l'ensemble des Canadiens les difficultés qu'éprouvent des centaines de milliers de leurs concitoyens qui ont été pris au piège par des taux d'intérêt hypothécaires excessivement élevés. Je veux parler du problème auquel font face des familles canadiennes qui doivent payer des taux d'intérêt hypothécaires de 17, 18 et 21 p. 100 alors qu'elles pourraient maintenant refinancer leur hypothèque à un taux d'environ 12 p. 100.

Quand j'ai présenté ce projet de loi l'année dernière, je me suis renseigné auprès de la SCHL et j'ai appris que 700,000 Canadiens avaient contracté des hypothèques à des taux de 17 p. 100 ou plus. J'ignore quels sont les chiffres à l'heure actuelle puisque les données recueillies au cours du recensement de 1981 n'ont pas encore été colligées, du moins d'après Statistique Canada. Le chiffre a certainement baissé d'environ 150,000, mais il reste malgré tout quelque 500,000 Canadiens qui doivent payer des taux d'intérêt élevés.

Le projet de loi offre à ces propriétaires un moyen de profiter des taux d'intérêt actuels, qui sont moins élevés. Il leur permettrait tout simplement d'acquitter le solde de leur hypothèque actuelle en payant une amende de trois mois d'intérêt; ils pourraient ensuite demander une nouvelle hypothèque à un taux moindre.

Cette mesure vise à rendre la loi sur l'intérêt conforme aux usages courants. Permettez-moi d'expliquer brièvement ce qui se fait maintenant. Depuis 1907, la loi sur l'intérêt contient le même article 10. Celui-ci remonte peut-être même à la toute première loi sur l'intérêt présentée dans ce qui était alors le Haut-Canada en 1859 mais, de toute façon, cette disposition existe depuis aussi longtemps que le pays lui-même. Selon cet article, si quelqu'un a contracté une hypothèque d'une durée de plus de cinq ans, il peut l'acquitter après cinq ans en payant une amende de trois mois. Bien entendu, pendant bien des décennies au Canada, les hypothèques de 25 ans étaient chose courante. Cette disposition permettait aux gens d'acquitter leur hypothèque en payant une amende de trois mois d'intérêt après un cinquième de la durée de l'hypothèque de 25 ans. Cette disposition semblait juste et elle l'a été pendant au moins 60 ans, c'est-à-dire jusqu'en 1967 et 1968, quand les prêteurs sur hypothèque, les sociétés de fiducie et les banques ont modifié unilatéralement ce critère qui avait survécu pendant des décennies et réduit la durée normale des hypothèques à dix

ans. C'est à ce moment-là que le taux d'inflation a commencé à monter en flèche. Il était alors d'environ 4 p. 100.

A mon avis, les institutions financières sont allées encore plus loin. Quand les taux d'intérêt ont commencé à grimper pour la première fois de notre histoire, entre 1979 et 1983, elles ont réduit davantage la durée des hypothèques à un maximum de cinq ans, puis de trois ans et enfin de un an. A un moment donné, on ne pouvait obtenir que des hypothèques de six mois. Au cours de la dernière année, des sociétés ont reporté de nouveau le terme à cinq ans. Mais comme John Sanduski de l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain le déclarait dans un article du *Financial Times* du 5 décembre 1983, l'accès à un financement à long terme reste l'une des plus grandes priorités des constructeurs de maisons. Ce n'est pas seulement une priorité pour les constructeurs, mais aussi pour les créanciers hypothécaires et ceux qui empruntent pour acheter les maisons. Les prêteurs ont modifié cet arrangement de 60 ans qui permettait de purger, la cinquième année, une hypothèque de 25 ans. Ils l'ont modifié unilatéralement à leurs propres fins.

Je propose maintenant que nous revenions à un arrangement juste afin que, comme après cinq ans dans le cas d'une hypothèque de 25 ans, le débiteur puisse purger son hypothèque, quelle qu'elle soit, au cinquième du terme, à la condition de payer trois mois d'intérêt. Voilà l'essentiel du projet de loi. Peu m'importe qu'il soit adopté ou que les députés préfèrent en annuler l'ordre et en renvoyer le sujet au comité, je tiens à ce que la proposition soit approfondie.

Je sais ce que les prêteurs vont dire, notamment, qu'ils ont emprunté à 16 p. 100 et prêté à 18 p. 100, dans des certificats de placement garantis de cinq ans, et le reste. Je tiens à dire au gouvernement qu'il est bien libre de faire droit aux demandes des grandes institutions financières, avec tous leurs profits et leur grande richesse, et de faire fi des petits emprunteurs. Mais il cède tout simplement aux grandes banques. Je crois qu'il devrait être attentif aux besoins des humbles gens.

J'aurais à cet égard quelques observations à faire au sujet des banques. Le 18 octobre, les résultats de recherches ont révélé que l'écart entre le taux d'escompte et le taux d'inflation était le plus élevé depuis dix ans, exception faite du mois de décembre 1980. En ce qui concerne le taux d'intérêt réel, l'écart entre le taux des banques à charte et le taux d'escompte était le plus prononcé de n'importe quel mois de n'importe quelle année depuis dix ans, sauf pour le mois de décembre 1980.

L'automne dernier, la différence en ce qui concerne le taux minimum des banques à charte était d'environ 5.5 p. 100 à 6 p. 100. En 1972, elle était de .90 p. 100; en décembre 1973, de .20 p. 100; en décembre 1976, de 3.75 p. 100, et en janvier 1983, de 3.70 p. 100. Les banques ne sont pas à plaindre en ce moment. Mais qu'elles viennent au comité nous faire le récit de leurs malheurs. J'aurais quelques questions à leur poser.

J'ai ici quelques exemples parmi tant d'autres. Les sociétés de fiducie ne cessent de se plaindre. Dans un article paru dans le *Globe and Mail* du 8 décembre 1983, on dit que l'année précédente, la Financial Trust Company avait gagné 56c. par action mais que pour les neuf derniers mois terminés en décembre 1983, elle avait gagné 98c. Au cours de la même période, les gains de la Victoria and Grey sont passés de \$1.15 par action en 1982 à \$1.79. Ces deux entreprises ne sont pas