

[Texte]

The inspection, however, is not an inspection on behalf of the purchaser. Of course often at that point there is not a purchaser. The purpose of the inspection is to assure that certain regulations of the Corporation and of the National Building Code are adhered to, and if they are not adhered to, an advance is not made, and if the builder is varying from the plans and specifications, the advance is not made. Whether there should be a change in the law relative to what is the law governing the guarantee or warranty that goes with that law, that is quite a different function and inspection. You can go back and read innumerable speeches of mine relating to the law of warranties and guarantees that I made as Minister of Consumer Affairs in which I have said that most of the law relating to the sale of goods and the sale of real estate was written in the horse-and-buggy days and needs rewriting. Most of it is, of course, provincial law, as you know, but we are within the powers of a federal institution examining with the builders the drafting of a proper sort of warranty that could be in some way enforced or given by builders and that the Housing Corporation, of course, could require as a term of granting the mortgage.

• 1700

I do want to make clear that the purpose of inspection is quite different than a guarantee to the purchaser.

Mr. Robinson: I appreciate the Minister's remarks but I think the point I am trying to make is that there is such a reliance today by the consumer of houses that are being built under the auspices of CMHC and the fact they are advertised that way that people believe that they are getting something that has a certain degree of perfection. This is not necessarily the guarantee and it is not necessarily what they are getting. Although it may be that many of the home builders are doing an adequate job, there are probably a number that are not. I am thinking in terms of the consumer who buys a home and ends up with a wet basement or a leak in his roof and has no recourse except through the courts, which is a most unsatisfactory way for him. I think this applies to all levels of building where CMHC is concerned. And I reiterate that it is because people rely on CMHC. They think they are getting this excellence which maybe they are not getting. That is why I want it clarified.

I do not have very much time so I cannot really go into some of the areas I would like to unless we have much more time later, but I would like to ask about something that just happened recently. It has to do with the prefabricated homes that I understand Japan is talking about selling under their trade agreements with Canada. They maintain that the cost of the prefab home, which will include electrical and plumbing equipment and so on, will be in the neighbourhood of 20 per cent less in terms of material and labour than what we are able to produce in Canada. I wonder if the Minister would care to comment on this.

Mr. Basford: If it is true—I hope it is true and that it meets Canadian standards. In terms of new building techniques, new manufacturing ones, we examine them all very enthusiastically. I met only the other day with the Canadian Home Manufacturers Association, discussing these very subjects and what problems they had and any way in which we could help them in solving any of their problems. They now make 26 per cent of the homes in Canada and anticipate it will go up to 40 per cent. I am not familiar

[Interprétation]

L'inspection, toutefois, n'est pas faite dans l'intérêt de l'acheteur. Bien souvent, à ce stade, il n'y a pas d'acheteur. Le but de l'inspection est d'assurer que certains règlements de la Société et du Code national du bâtiment sont observés, et, s'ils ne le sont pas, la somme n'est pas avancée. Elle ne l'est pas non plus, si le constructeur modifie les plans et ne respecte pas les devis. Pour ce qui est de savoir s'il doit y avoir un changement dans la législation qui régit la garantie, cela représente une fonction d'inspection très différente. Vous pouvez retourner en arrière et relire d'innombrables discours que j'ai prononcés sur la législation relative aux garanties, au cours de l'exercice de mes fonctions comme ministre de la Consommation, et où j'ai déclaré que la Loi régissant la vente des biens et la vente d'immeubles, écrite avant l'invention de l'automobile, avait besoin d'être révisée. Il s'agit surtout de lois provinciales, comme vous le savez, cependant, en vertu des pouvoirs conférés à l'institution fédérale, nous examinons avec les constructeurs les formules appropriées à la garantie que l'on pourrait imposer aux constructeurs ou que ceux-ci pourraient donner et que la Société du logement peut naturellement exiger avant d'accorder une hypothèque.

Je tiens à expliquer nettement que le but de l'inspection est tout autre que d'assurer la garantie à l'acquéreur.

M. Robinson: J'apprécie les observations du ministre, mais ce que je cherche à faire comprendre, c'est que celui qui achète une maison met toute sa confiance dans le fait qu'elle est construite sous l'égide de la SCHL et qu'elle est ainsi annoncée et que les gens croient qu'ils obtiennent un bien ayant un certain degré de perfection. Cela n'est pas nécessairement la garantie et ce n'est pas nécessairement ce qu'ils obtiennent. Il se peut que nombre de constructeurs exécutent le travail avec soin, mais il y en a sans doute parmi eux qui sont plus négligents. Je pense au consommateur qui achète une maison et se retrouve en face d'un sous-sol inondé ou d'une fissure dans le toit et n'a aucun recours sinon de poursuite devant les tribunaux, ce qui est des plus détestable pour lui. Je pense qu'on peut le dire de tous les genres de bâtiments construits par la SCHL. Et, je le répète, c'est parce que les gens se fient à la SCHL; ils ont l'impression d'obtenir ce qu'il y a de mieux alors que ce n'est peut-être pas le cas. C'est pourquoi j'aimerais tirer la question au clair.

Je n'ai pas beaucoup de temps, je ne veux donc pas m'aventurer dans certains domaines qui m'intéressent, sauf si nous disposons de plus de temps une autre fois; mais j'aimerais demander ce qui s'est produit récemment. Il s'agit de maisons préfabriquées que le Japon se propose de vendre en vertu d'accords commerciaux avec le Canada. On prétend que le coût de la maison préfabriquée qui comprendra l'électricité et la plomberie ainsi de suite, sera d'environ 20 pour cent inférieure pour les matériaux et la main-d'œuvre que ce que cela coûte au Canada. J'aimerais que le ministre nous donne un mot d'explication à ce sujet.

M. Basford: Si cela est vrai—j'espère que cela est vrai et correspond aux normes canadiennes. Quant aux nouvelles techniques de construction, nouvelles méthodes de fabrication, nous les avons examinées avec beaucoup d'enthousiasme. J'ai rencontré l'autre jour les membres de la *Canadian Home Manufacturers Association*. Nous avons discuté des difficultés que les membres de cette association éprouvent et des moyens dont nous pouvons les aider à résoudre leurs problèmes. Ils fabriquent actuellement 26