

100. Toutes les hypothèques urbaines entrant dans les catégories visées par le projet de loi et détenues par des compagnies affiliées auront leur taux d'intérêt réduit à 5½ p. 100, mais aucune disposition de la loi projetée ou aucune mesure pouvant en découler ne pourra avoir l'effet de porter à 5½ p. 100 l'intérêt d'une hypothèque dont le taux actuel est de 5 p. 100. Un des principaux objets du projet de loi est de venir en aide au petit propriétaire citadin, particulièrement celui qui, depuis une dizaine d'années, fait des efforts désespérés pour acquitter les versements sur sa dette hypothécaire, afin de conserver sa maison. Dans certains cas, sa part éventuelle se trouve réduite à zéro ou presque, par suite de la dépréciation de sa propriété. Le projet de loi à l'étude a pour objet d'aider cette catégorie de la population.

Mettons qu'un propriétaire ait contracté un emprunt de \$3,000, à 6½ p. 100, sur sa maison, qui valait à l'époque \$5,000. Il a fait son possible pour acquitter ses versements, mais, en dépit de tous ses efforts, ses intérêts sont en retard de trois ans. Par suite de la dépréciation, sa maison ne vaut plus que \$3,000. Je suis sûr que nombre de cas de ce genre, peut-être même plus graves, se présenteront à l'esprit de mon honorable ami. Le capital de l'hypothèque que je donne comme exemple reste à \$3,000, le débiteur n'ayant pu le diminuer. En vertu de la loi projetée, si la valeur actuelle de la maison est de \$3,000, le capital de l'hypothèque sera réduit à 80 p. 100 de cette somme, soit de \$600. J'ai dit que les intérêts étaient en retard de trois ans. Alors, il sera fait grâce au débiteur d'un an d'intérêt et il payera à l'avenir 5½ p. 100 au lieu de 6½. A en juger par les lettres que j'ai reçues, les petits propriétaires de Montréal et de nombre d'autres villes estiment que cette mesure leur offre un espoir pour l'avenir. Je ne me préoccupe pas des débiteurs récalcitrants ni de ceux qui ont profité des moratoires édictés par les provinces; la loi projetée a pour objet d'aider celui qui a fait son possible et s'est privé d'autres choses afin d'assurer le service de son hypothèque et conserver la possession de son foyer.

Un mot au sujet du taux d'intérêt de 5½ p. 100. Il est vrai que, lorsque le projet de loi a été renvoyé au comité de la banque et du commerce, il comportait un taux de 5 p. 100 pour les deux catégories d'hypothèques. Mais il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'une mesure facultative. Notre situation constitutionnelle nous empêche de forcer créanciers et débiteurs à s'y conformer. D'après les dépositions recueillies par le comité, il est évident que, si nous avons insisté pour que le taux d'intérêt de toutes les hypothèques urbaines fût réduit à 5 p. 100, nous n'arriverions pas

[L'hon. M. Dunning.]

à nous assurer le concours des compagnies de prêts. Notre étude des taux d'intérêt pratiqués a révélé qu'il existait bien peu d'emprunts à 5 ou 5½ p. 100 sur des maisons de \$7,000, le taux dans la grande majorité des cas dépassant 6 p. 100 et parfois atteignant 7 p. 100 ou même 8 p. 100. Le comité, après avoir pesé la question, a conclu que, si nous pouvions nous assurer le concours voulu moyennant un taux de 5½ p. 100, sans porter préjudice aux débiteurs qui paient actuellement 5 p. 100, cela vaudrait mieux qu'insister sur un taux de 5 p. 100 en courant le risque de ne pas obtenir le concours essentiel au fonctionnement de la loi projetée.

M. PELLETIER: Le ministre a cité, par voie d'exemple, un débiteur hypothécaire dont la maison valait \$5,000 et dont les intérêts étaient en retard de trois ans. Il a déclaré que, sous l'empire du projet de loi, le principal serait constitué par 80 p. 100 du montant de l'hypothèque primitive.

L'hon. M. DUNNING: Non pas 80 p. 100 du montant de l'hypothèque primitive, mais 80 p. 100 de la valeur actuelle de la propriété constituera le nouveau principal de l'hypothèque.

M. PELLETIER: Cet avantage s'ajouterait naturellement à la suppression de l'intérêt d'un an, mais il faudrait encore payer deux ans d'intérêt.

L'hon. M. DUNNING: S'il devait davantage...

M. PELLETIER: Oui, il faudrait payer pour trois ou quatre ans. Mais supposons qu'après avoir bénéficié de ces avantages les circonstances forcent dans la suite le bénéficiaire à interrompre ses paiements, comment procédera-t-on? S'ensuivrait-il que le petit propriétaire urbain devra abandonner sa propriété en faveur de la compagnie hypothécaire? Y serait-il contraint pour avoir dû interrompre ces paiements même après avoir bénéficié des avantages? La compagnie pourrait-elle invoquer la forclusion immédiate?

L'hon. M. DUNNING: L'intention est de laisser s'appliquer la loi ordinaire des contrats pour les nouveaux contrats. Nous ne pourrions connaître suffisamment l'avenir pour parer aux embarras particuliers que l'emprunteur pourrait éprouver après avoir bénéficié de tous les avantages que lui assurera cette mesure législative.

M. HEAPS: Quel taux doit payer actuellement l'emprunteur sous l'empire de la loi fédérale sur le logement?

L'hon. M. DUNNING: Sous l'empire de cette loi fédérale sur le logement le taux est de 5 p. 100.