

M. Malone: Des colonies.

M. Blenkarn: Mon collègue de Crowfoot mentionne que nous étions des colonies. Il est exact que c'est une mesure législative qui date de l'époque coloniale. Ce projet de loi change cela. En ce qui concerne ces provinces, la loi sur l'intérêt sera donc modifiée et c'est probablement une bonne chose.

J'ai dit, donc, que le présent projet abolit essentiellement les dispositions concernant le calcul de l'intérêt des actes d'hypothèque. Cette loi fait partie du droit coutumier du Canada. C'est une loi que les avocats et le public comprennent généralement. On ne s'y réfère pas à des règlements adoptés par décret du conseil. Elle est nette, lisible, compréhensible et a été interprétée par les tribunaux. A la place, on va mettre un ensemble entièrement nouveau de génie social. Le gouvernement nous dit qu'il a consulté les banques, les sociétés de fiducie, etc. Toutefois, il doit consulter la Chambre des Communes et le public avant d'apporter ces remaniements en profondeur au droit coutumier de la nation.

Ce projet de loi ne devrait pas être adopté à la hâte. Il devrait être bien compris par chaque député. Le règlement proposé devrait être déposé à la Chambre. Le système de calcul que l'on propose pour purger une hypothèque avant sa date d'échéance devrait être bien compris. Il devrait être simple et intelligible pour le plus modeste des avocats ruraux, moi par exemple. Je vois que le président du Conseil privé (M. Pinard) est présent. Il faudrait qu'il puisse comprendre ces dispositions également. On nous propose une mesure législative qui modifie le système et touche de façon fondamentale le prêt d'argent sur les propriétés immobilières et la façon dont l'intérêt est calculé. Nous ne devrions pas adopter ce projet de loi. Il est mal conçu, il ne fait pas ce qu'il est censé faire et il ne résout réellement pas de problème sociaux. Il impose une pénalité plus grande aux emprunteurs et ce n'est pas une bonne loi pour l'application générale de l'intérêt des actes d'hypothèque au Canada.

M. David Orlikow (Winnipeg-Nord): Monsieur le Président, je présume que l'objectif apparent des dispositions de ce projet de loi est de surmonter et d'éviter les difficultés qu'ont éprouvées de nombreuses personnes qui ont acheté une maison en 1981, 1982 et 1983. Ces personnes ont dû en fait contracter des emprunts hypothécaires à des taux d'intérêt de 18 à 21 p. 100. Un an après, voilà que les taux d'intérêt accusent une baisse de 6, 7 et même 8 p. 100. Ces propriétaires de maison se sont donc retrouvés coincés. Quand ils ont essayé de faire réduire les mensualités exorbitantes qu'ils avaient énormément de difficultés à payer, ils se sont aperçus qu'ils ne pourraient éviter de payer une amende, ce à quoi ils ne s'attendaient pas du tout; en fait, il n'avait jamais été question, lorsqu'ils avaient discuté de leur situation avec leur gérant de banque ou encore l'établissement de prêt hypothécaire, qu'on les pénaliserait advenant la renégociation de leur emprunt.

Nous comptons nous opposer à ce projet de loi car nous estimons qu'il est par trop compliqué. Les véritables intentions du gouvernement n'en ressortent pas très clairement. Lors de l'exposé budgétaire, on avait fait annoncer que seraient divulgués de plus nombreux renseignements sur les taux d'intérêt hypothécaires. Nous pensons que les grands avantages du projet de loi que propose le gouvernement ne bénéficieront pas aux personnes qui n'ont eu d'autre choix que celui d'accepter de

payer des taux d'intérêt exorbitants pour obtenir un prêt hypothécaire. Les principales bénéficiaires de ce projet de loi, ce sont les banques et les compagnies de prêts hypothécaires.

Les dispositions relatives aux remboursements anticipés et aux sanctions imposées dans de telles situations peuvent paraître intéressantes, mais elles ne riment à rien. Le gouvernement souhaite reconnaître à l'emprunteur le droit d'anticiper ses paiements hypothécaires en tout temps. Toutefois l'amende consisterait alors à payer le total des intérêts à courir entre la date du remboursement anticipé et l'échéance de l'hypothèque. En d'autres mots, l'emprunteur paierait de toute façon les intérêts en entier. Le gouvernement cherche le moyen d'éviter que les emprunteurs aient à monnayer le privilège qui consiste à payer d'avance le montant global des intérêts, mais il ne leur fait pas de faveur. A titre d'exemple, celui qui a contracté un emprunt hypothécaire de \$50,000 portant un intérêt de 18.5 p. 100 sur cinq ans et qui en a encore pour trois ans devra, s'il veut en renégocier les modalités, payer une amende de \$7,855, ce qui représente des paiements à 12.5 p. 100 au lieu de 18.5.

● (1210)

De 1981 à 1983, nombre de mes électeurs ayant fait un emprunt hypothécaire portant un taux d'intérêt très élevé ont fait appel à moi comme à bien d'autres de mes collègues, sans doute, car voilà qu'un an plus tard les taux d'intérêt hypothécaires venaient de dégringoler. Personne ne pouvait les blâmer de vouloir renégocier leur dette de manière à profiter des taux d'intérêt avantageux. Ils avaient découvert que les banques imposaient maintenant de nouvelles règles et modalités. Ils se sont donc adressés à leur député. Nous avons vainement présenté des instances aux banques et aux sociétés de prêts hypothécaires. Nous avons saisi de la question le ministre des Finances qui nous a répondu que tout pourrait s'arranger en renvoyant l'affaire au ministre compétent, qui s'en chargerait.

Nous sommes quelques-uns à avoir entrepris toutes ces démarches, mais en vain. Nos électeurs se sont retrouvés pris dans l'étau de taux d'intérêt très élevés. L'histoire de l'un d'entre eux mérite d'être signalée. Cet exemple est caractéristique de ce qui s'est produit à l'échelle du Canada. Je vais donner lecture de certains passages de la lettre que cette personne m'a envoyée pour m'expliquer son cas. Cela se passait en 1982. Voici ce qu'elle dit:

J'ai contracté un emprunt hypothécaire le 1^{er} juillet 1982 à 18¼ p. 100 . . .

J'ai demandé au directeur de la banque ce qui se passerait si le taux d'intérêt baissait considérablement. Il m'a répondu que je devrais payer une pénalité de trois mois pour annuler mon contrat hypothécaire, c'est-à-dire qu'on me facturerait le montant de trois mensualités. Il a ajouté que cela me coûterait environ \$2,200 . . .

Enfin, il m'a dit que j'économiserais ainsi environ \$3,000.

A un moment donné, cette personne décida de renégocier l'hypothèque parce que les taux d'intérêt avaient baissé de 6 ou 7 p. 100. Elle consulta son avocat parce qu'elle n'était pas certaine d'avoir tout compris. Son avocat parla au directeur de la succursale qui confirma la situation. Cependant, quand ils voulurent acquitter la pénalité de trois mois pour obtenir une nouvelle hypothèque à un taux nettement inférieur, le directeur de la succursale leur dit tout à coup que le siège social avait donné comme instruction de fixer la pénalité à près de \$5,000. La pauvre banque ne pouvait pas s'en sortir pour moins cher.