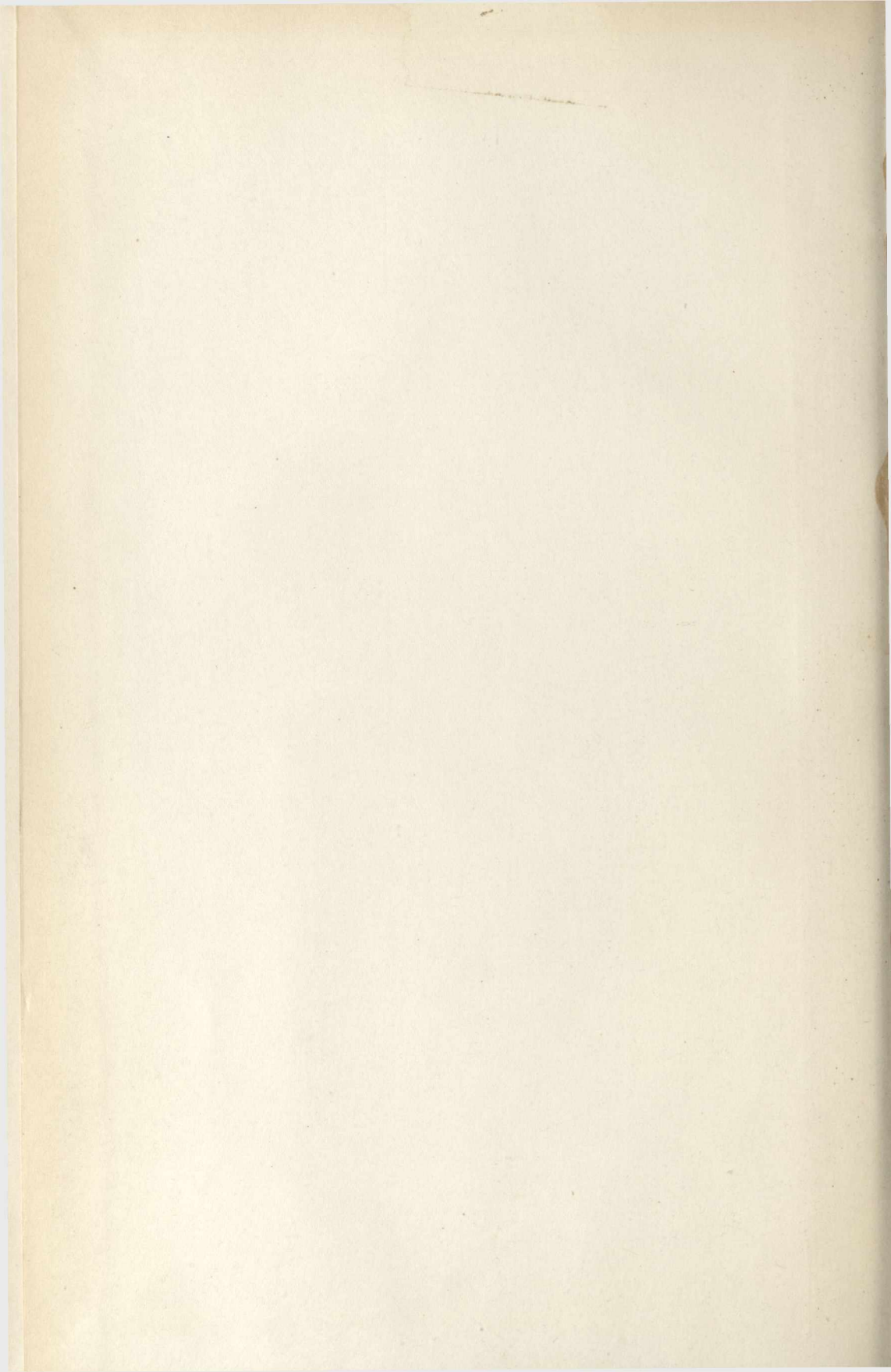




J CANADA. PARL. C. DES C.  
103 COM. PERM. DE LA BANQUE  
H72 ET DU COMMERCE.  
1939  
B3B Procès-verbaux et tém. ...  
A4 Banque hypothécaire centrale

DATE	NAME - NOM
1962	
Oct. 23	<i>Langford G (M.P.)</i>
Oct. 23	<i>W. A. B. ...</i>
MAY 27 1964	<i>Langford G (M.P.)</i>





SESSION DE 1939  
CHAMBRE DES COMMUNES

90149  
162

---

COMITÉ PERMANENT

DE LA

# BANQUE ET DU COMMERCE

---

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

concernant le

BILL 132

Loi constituant en corporation la

## BANQUE HYPOTHÉCAIRE CENTRALE

---

Fascicule N° 1

SÉANCE DU LUNDI 29 MAI 1939

---

TÉMOIN:

M. T. D'Arcy Leonard.

OTTAWA  
J.-O. PATENAUDE, O.S.I.  
IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI  
1939



ORDRE DE RENVOI

VENDREDI, 26 mai 1939.

*Ordonné*,—Que le bill suivant soit déferé audit Comité: Bill n° 132, intitulé  
Loi constituant en corporation la Banque hypothécaire centrale.

*Certifié conforme.*

*Le greffier de la Chambre,*

ARTHUR BEAUCHESNE.





## PROCÈS-VERBAUX

LUNDI, 29 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. Moore.

*Membres présents:* MM. Cahan, Cleaver, Coldwell, Donnelly, Dubuc, Dunning, Hill, Ilsley, Jaques, Kinley, Landeryou, McPhee, Maybank, Moore, Perley, Plaxton, Quelch, Ross (*St. Paul's*), Stevens, Taylor (*Nanaimo*), Thorson, Tucker, Ward, White.

*Sont aussi présents:* Le Dr W. C. Clark, sous-ministre des Finances, et plusieurs représentants de compagnies d'assurance, de prêt, hypothécaires et de placements.

Le Comité étudie le bill n° 132, intitulé Loi constituant en corporation la Banque hypothécaire centrale.

L'hon. M. Dunning, ministre des Finances, fait une brève déclaration concernant ledit projet de loi. Il mentionne aussi une lettre d'un membre du Sénat demandant que les sénateurs soient invités à assister aux séances du Comité durant l'étude de ce bill.

*Ordonné,*—Qu'une telle invitation soit faite aux honorables membres du Sénat.

Sur proposition de M. Kinley,

*Il est résolu,*—Que soient entendus les représentants présents des institutions financières, pourvu qu'ils présentent leurs vues avec le moins de répétition possible et, de préférence, en choisissant l'un d'eux pour le faire.

M. T. D'Arcy Leonard, K.C., avocat général de la *Dominion Mortgage and Investment Company*, est appelé.

M. Leonard fait une déclaration générale et est interrogé.

La séance est suspendue à une heure de l'après-midi.

---

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures de l'après-midi.

*Membres présents:* MM. Cahan, Cleaver, Coldwell, Donnelly, Dubuc, Dunning, Hill, Ilsley, Jaques, Kinley, Kirk, Landeryou, Leduc, McPhee, Maybank, Moore, Perley, Plaxton, Quelch, Ross (*St. Paul's*), Stevens, Taylor (*Nanaimo*), Thorson, Tucker, Ward.

M. Leonard est rappelé et interrogé.

A la demande du Comité, M. Leonard agréé de soumettre une liste des compagnies membres de l'Association qu'il représente.

Le témoin se retire.

Après avoir suggéré que chaque compagnie soit entendue, il est convenu de déferer la question aux compagnies mêmes relativement à leur désir de présenter leurs vues par l'entremise d'un ou plusieurs de leurs représentants.

Les statistiques concernant les hypothèques au Canada, soumises par le ministre des Finances, sont imprimées en appendice au compte rendu de ce jour.

A six heures du soir, le comité s'ajourne jusqu'à demain, mardi 30 mai, à 11 h. 15 du matin.

*Le secrétaire du Comité,*

R. ARSENAULT.

## TÉMOIGNAGES

SALLE 277, CHAMBRE DES COMMUNES,

LUNDI, 29 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 20 du matin, sous la présidence de M. W. H. Moore.

Le PRÉSIDENT: La séance est ouverte, messieurs. Nous étudions la "Loi constituant en corporation la Banque hypothécaire centrale". Voulez-vous entendre le ministre?

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, avant de commencer, permettez-moi de signaler la lettre que j'ai reçue d'un sénateur, suggérant que le Comité de la banque de la Chambre invite les sénateurs à entendre les témoignages qui lui sont présentés. "Je crois que cela ferait gagner du temps, car, autrement le Comité sénatorial de la banque devra tenir une séance pour recevoir les mêmes témoignages." Je pensais que les sénateurs sont parfaitement libres, comme le public en général, d'assister aux séances d'un comité de la Chambre des communes; mais, monsieur le président, ce Comité voudra peut-être prendre une initiative particulière à cet égard. Je crois que la proposition est faite dans le but d'accélérer les affaires. Il pourrait être bon de spécifier, au compte rendu, que les sénateurs seront particulièrement bienvenus.

Le PRÉSIDENT: Bill 132, intitulé Loi constituant en corporation la Caisse hypothécaire centrale. Le préambule est-il adopté?

M. CLEAVER: Ne serait-il pas bon, monsieur le président, d'avoir dès maintenant une déclaration d'ordre général de la part du ministre?

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, je ne voudrais pas accaparer votre temps, ni l'espace de votre compte rendu, pour reprendre ce qui a déjà été dit à la Chambre des communes sur la résolution et la deuxième lecture. Pour plus de clarté, je puis signaler que la lecture du Hansard du 6 mai, à la page 3989, et du 23 mai, à partir de la page 4781, pourra compléter la déclaration que je vais faire ce matin.

Le principe du bill est entièrement basé sur la coopération volontaire, parce que la juridiction du pouvoir fédéral sur les hypothèques est limitée, sauf en ce qui concerne le principe de la faillite qui a été appliqué dans la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. La mesure est limitée à certaines catégories de prêteurs constitués en corporation, pour cette raison que nous pouvons leur offrir des avantages en échange de leur consentement à certaines obligations. J'ai parlé à la Chambre des obligations que nous demandions aux prêteurs d'accepter. Je puis dire...

L'hon. M. CAHAN: Le ministre voudrait-il parler un peu plus fort, s'il vous plaît?

L'hon. M. DUNNING: J'essaierai.

Les compagnies affiliées créées par le bill devront ajuster les conditions de leurs hypothèques existantes aux termes du bill; c'est-à-dire qu'elles devront renoncer aux arriérés d'intérêts datant de plus de deux ans, pour toutes les hypothèques prises sur des fermes et pour toutes les hypothèques prises sur des maisons urbaines lorsque le capital ne dépasse pas \$7,000. Elles devront aussi ajuster les conditions de leurs hypothèques de manière à ne pas dépasser, à l'avenir, un taux d'intérêt de 5 p. 100, et adopter le principe de l'amortissement par remboursement échelonné sur un certain nombre d'années.

M. PLAXTON: A-t-on fixé une période?

L'hon. M. DUNNING: Vingt ans, sauf pour certaines catégories particulières de prêts. La première chose que nous offrons aux institutions de prêt est celle-ci: la Banque centrale à créer leur remettra ses propres obligations à 3 p. 100 à 20 ans pour un montant égal à 50 p. 100 de la perte subie par elles en raison des réductions dont je viens de parler.

La compagnie affiliée aura également le droit de vendre ses propres titres à long terme à la Banque hypothécaire centrale, comme moyen de lever des fonds dans l'avenir, à un moment quelconque. Il est évident que les dispositions d'un tel bill ne peuvent être adaptées aux prêts hypothécaires individuels. Dans le cas d'une institution, il est évident que le degré de sécurité permettant de réduire le taux d'intérêt ne peut être obtenu qu'en comprenant les hypothèques bonnes et médiocres ensemble, tandis que tout système tendant à s'occuper des hypothèques particulières, sur la base volontaire, aboutirait à ne comprendre que les hypothèques qui sont douteuses au point de vue du prêteur, et à laisser de côté les bornes.

M. CLEAVER: Monsieur le président...

L'hon. M. DUNNING: Mon honorable ami me permettra-t-il de finir? Je sais que je n'apprends rien de nouveau aux membres du Comité, mais, à la requête de ce dernier, j'essaie de reprendre, pour qu'elle soit insérée au compte rendu, la déclaration que j'ai faite à la Chambre.

Il serait superflu d'insister sur la difficulté de s'occuper des hypothèques particulières. Cette difficulté apparaîtra clairement à tous les membres du Comité; il est évident, toutefois, que les conditions auxquelles des hypothèques seront offertes de différentes sources seront influencées, à l'avenir, par la concurrence résultant de l'application de la loi que nous sommes en train d'étudier. C'est-à-dire que, si, par suite de l'application de cette loi, des institutions prêtent de l'argent, consentent à prêter de l'argent, sur garanties convenables, aux conditions imposées par la loi et à des taux d'intérêt plus pas que les taux habituels des hypothèques particulières, la tendance sera: ou bien que ces institutions obtiendront les affaires; ou bien que les prêteurs particuliers abaisseront leur taux. Il y a aussi le fait que les créanciers constitués en corporation sont actuellement soumis à la surveillance publique, et, pour beaucoup d'entre eux, à une réglementation et à des restrictions législatives dans la négociation de leurs prêts. Je parle en particulier des compagnies d'assurance dont les conditions de prêt sont réglementées, en ce qui concerne la proportion, la garantie, etc., par la Loi des assurances. Il y a aussi des restrictions imposées par la Loi des compagnies fiduciaires; alors qu'un créancier hypothécaire particulier peut faire les conditions qu'il veut.

Je n'ai pas besoin de traiter de la structure financière de la Banque; nous verrons cela en étudiant les articles qui s'y rapportent. La Banque hypothécaire doit faire partie de la Banque du Canada et être placée sous le contrôle des principaux fonctionnaires de cette Banque. Il semble qu'on ait eu, à l'extérieur, l'impression que les fonctionnaires de la Banque du Canada devront s'occuper des affaires d'hypothèques. A ce sujet, je puis dire que, dans mon intention, et c'est amplement permis par le bill, on se procurera les services de spécialistes aussi habiles que possible,—spécialistes ayant l'expérience des questions d'hypothèques—pour gérer la Banque hypothécaire, mais sous la direction générale de la Banque du Canada.

Je ne sais pas s'il est nécessaire que je fasse maintenant une déclaration plus longue, monsieur le président. Je pourrais peut-être apporter un peu d'éclaircissement sur deux points qui ont été discutés, au sujet du contrôle des taux d'intérêt sur les futurs emprunts, stipulé dans certains articles du bill. On dit, avec insistance, que si une compagnie, particulièrement une compagnie d'assurance, n'a pas besoin, dans le cours normal de ses affaires, de recourir à

la Banque hypothécaire centrale, il n'est pas juste de l'obliger à conformer à l'avenir ses taux d'intérêt à ceux fixés par la Banque, selon les termes du bill. Je suis enclin à trouver cela raisonnable, et je crois aussi que la concurrence à laquelle j'ai fait allusion tout à l'heure exercera son influence dans tout le domaine des prêts hypothécaires. Mais je proposerai en temps voulu de rendre plus clair l'article relatif aux emprunts futurs, afin qu'on comprenne bien que toute institution de prêt qui se prévaut des dispositions de la loi relatives à la recapitalisation sera obligée d'observer les règlements édictés par la Banque en vertu de la loi, pour le prêt de l'argent que la Banque lui procurera. Il y a eu aussi de nombreuses plaintes au sujet de l'importance du travail entraîné par les évaluations. La presse financière a soulevé beaucoup de critiques à cet égard, en particulier en ce qui concerne la difficulté matérielle de faire tant d'évaluations, et les retards que cela entraînera. Je me rends compte que la tâche de procéder à ces évaluations est difficile et lourde. Mais je me rends compte aussi qu'il est essentiel d'avoir de bonnes évaluations, sérieuses et raisonnables; et en préparant le bill, nous avons beaucoup réfléchi aux moyens d'y procéder.

Après tout, les difficultés de ces évaluations n'ont-elles pas été grandement exagérées par la critique? N'y a-t-il pas une proportion considérable des hypothèques dont il est évident que le solde actuel ne se monte pas à 80 p. 100 de la valeur estimative de la propriété? Il est évident que des centaines de milliers d'hypothèques entrent dans cette catégorie; et elles ne posent pas le problème de l'évaluation. Car l'évaluation n'est nécessaire que lorsque l'emprunteur ou le prêteur peut se demander si la valeur estimative dépasse 80 p. 100 du prêt actuel. Et tout en sachant bien que dans certaines régions du pays, en particulier dans l'Ouest, les évaluations seront nombreuses, je crois que, même là, les ajustements faits depuis un certain nombre d'années, soit volontairement, soit en vertu de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers, réduiront dans une certaine mesure le nombre des évaluations auxquelles il faudra procéder. Je veux dire que, les cas où l'ajustement déjà fait a réduit la valeur au-dessous de la limite fixée par la loi, il est évident qu'il ne sera pas nécessaire de renouveler l'évaluation. Je crois, personnellement, qu'en obtenant des concours raisonnables—et j'espère que nous les obtiendrons—le problème des évaluations pourra se résoudre d'une manière assez rapide et assez efficace, à la satisfaction des intéressés. Peut-être pourrions-nous régler un certain nombre de cas sous réserve de l'évaluation ultérieure; je veux dire que, pour écourter la période de confusion possible, nous pourrions faire des ajustements provisoires, sous réserve de l'évaluation ultérieure et d'un rajustement s'il est nécessaire.

M. DONNELLY: La province de la Saskatchewan n'est-elle pas en train de procéder à une évaluation de toutes les terres agricoles, dans ses limites?

L'hon. M. DUNNING: Je ne suis pas au courant de cela.

M. DONNELLY: Je le crois. J'en suis même sûr.

L'hon. M. DUNNING: Ce n'est pas fait au point de vue des valeurs d'emprunt, mais plutôt pour des fins d'évaluations municipales.

M. DONNELLY: Non pas dans un but hypothécaire, mais pour des fins d'évaluations municipales.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. DONNELLY: Le travail déjà fait par des provinces serait utile.

L'hon. M. DUNNING: Les renseignements ainsi obtenus seraient utiles, mais ne pourraient évidemment pas servir d'évaluation pour fins hypothécaires, bien qu'ils puissent fournir une base pour notre travail. Mais s'il est possible, comme je l'espère, d'écourter la période d'incertitude pour l'emprunteur, et peut-être la période de confusion, en faisant un ajustement avant l'évaluation, celle-ci pourrait être suivie d'un rajustement, si c'était nécessaire. Je crois que ce

sera possible si nous obtenons des concours raisonnables, et que cette procédure pourrait peut-être s'appliquer d'après les termes actuels du bill. J'ai pensé que c'était possible. Mais au cas contraire, je ne vois pas de raison empêchant de modifier le paragraphe 1 de l'article 17, de manière à stipuler que la Banque hypothécaire centrale peut accepter, si elle le juge bon, une évaluation convenue entre le créancier et le débiteur hypothécaires.

Je ne veux pas, monsieur le président, prendre le temps du Comité pour examiner chaque article du bill car il est évident que le Comité, lorsque le bill lui sera soumis, voudra procéder d'une façon régulière, et ne voudra pas qu'on crée de la confusion en sautant certains articles. Je crois donc que c'est tout ce que j'ai à dire pour le moment, sauf, toutefois, que l'on m'avertit que les représentants de nombreuses institutions sont ici. Je comprends qu'ils veulent présenter des observations générales au sujet du bill, et il me semble qu'il serait facile de les entendre maintenant, avant de commencer la discussion des articles du bill. Mais c'est le Comité qui décidera. Le Comité devrait au moins se faire une idée de l'attitude des institutions de prêt en écoutant leurs représentants avant d'examiner le bill en détail. Je fais cette proposition, monsieur le président.

M. LANDERYOU: Puis-je poser une question au ministre?

Le PRÉSIDENT: Si l'on doit poser des questions, la parole est à M. Cleaver.

M. CLEAVER: Je ne tiens pas à poser mes questions maintenant, si le Comité veut entendre les compagnies de prêt; mais j'ai une question à poser au ministre quand le moment sera venu.

Le PRÉSIDENT: Le Comité veut-il entamer une discussion générale au sujet de ce que le ministre vient de dire, ou préfère-t-il entendre d'abord les représentants des compagnies de prêt?

M. DONELLY: Je propose d'entendre les compagnies de prêt.

M. COLDWELL: A-t-on pris des dispositions pour recevoir également les témoignages, ou les conseils, des provinces qui ont étudié la question des dettes? Certaines provinces l'ont fait, et je pense en particulier au professeur Hope, de la Saskatchewan. Il me semble que si nous devons connaître le point de vue des institutions de prêt, il serait bon de connaître aussi le point de vue d'hommes comme le professeur Hope, qui a conseillé le gouvernement Bracken et publié un certain nombre d'études officielles sur la question des dettes dans cette province. Il peut y avoir d'autres personnes, dans les provinces de l'Ouest, qui ont prêté une attention particulière à cette question, mais je pense particulièrement au professeur Hope. Je me demande si l'on a songé à convoquer quelqu'un représentant le point de vue dont j'ai parlé, et quelqu'un de ceux qui ont fait enquête sur le volume des dettes.

Le PRÉSIDENT: Je crois, monsieur Coldwell, que les séances du Comité sont ouvertes au professeur Hope s'il désire venir. Allons-nous maintenant entendre les compagnies hypothécaires?

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, ces différents articles ont des effets si différents, que je propose, pour mieux étudier le bill, de ne pas nous confiner à la discussion article par article. Je propose d'entendre les compagnies hypothécaires, et d'autres, sur le bill, sur la tendance générale du bill, ses effets généraux, et tout ce qu'elles voudront nous signaler. Ainsi, avant d'entamer la discussion des articles particuliers, les membres du Comité pourront discuter le bill d'une manière générale.

M. LANDERYOU: Ce bill est si important que je crois que nous ne devons pas en disposer trop vite. Le Comité doit avoir ample occasion de donner son opinion et non seulement d'interroger les représentants des institutions de prêt, mais aussi de connaître l'avis des diverses provinces. J'ai ici le Hansard du 23 mai, où le ministre signale que les institutions financières sont opposées à ce projet; il parle aussi des provinces et dit que la question touche à la propriété et aux droits

civils des provinces. Je voudrais que le ministre nous dise quelle est l'opinion exacte des provinces au sujet de cette législation, à moins que cette question n'ait été soumise au Parlement sans qu'on ait consulté les provinces; dans ce cas, je voudrais entendre les représentants des provinces, aussi bien que ceux des établissements financiers intéressés.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, cette législation n'a pas été officiellement soumise aux provinces. Cela n'était pas nécessaire, parce qu'elle n'empiète aucunement, ni ne cherche à empiéter sur la juridiction des provinces. Elle fait simplement ce que font d'autres lois promulguées par ce Parlement,—les exemples sont légion,—elle dit que, en certaines matières, le Dominion consent à laisser utiliser le crédit national, mais qu'il pose à l'emploi de ce crédit des conditions qui doivent être volontairement acceptées par le bénéficiaire, que ce soit un débiteur hypothécaire, un prêteur ou une province. Chacune des parties peut accepter ou refuser. Depuis que cette mesure a été annoncée à la Chambre, je n'ai reçu aucune protestation des provinces. Et je suis sûr que si les provinces la considéraient comme un empiètement sur leurs droits, elles nous l'auraient déjà fait savoir. Ce bill est inspiré par le désir d'aider les provinces à résoudre un de leurs problèmes les plus difficiles et les plus graves. Et je serais vraiment très surpris si une province quelconque protestait contre l'aide qui lui est offerte par ce bill pour résoudre ses problèmes hypothécaires.

M. WARD: Je dois dire à ceux qui parlent de porter cette question à l'attention des provinces que je ne comprends pas leur argument. Je suppose que nous avons ici, en la personne des députés fédéraux, les représentants les plus autorisés de toutes les provinces, et ils ont sûrement la compétence voulue pour traiter de questions qui tombent sous la juridiction de ce Parlement. Pour cette raison, je crois que ce serait perdre notre temps que d'envisager une consultation des provinces ou de faire venir des délégués des législatures provinciales. Allons de l'avant. Etudions ce projet si important en notre qualité de députés fédéraux, et qu'il devienne loi le plus tôt possible.

M. LANDERYOU: Je ferai remarquer à notre honorable collègue que certaines provinces de l'Ouest ont déjà traité la question elles-mêmes, et, dans certains cas, ont déjà voté des lois. Je ne veux pas entamer une discussion générale, mais pour ma part j'aimerais recevoir des provinces des renseignements sur la manière dont leur législation sur les dettes fonctionne, et sur les effets de cette législation sur l'ensemble du régime des hypothèques dans les provinces. Je sais qu'un des premiers soins à prendre en matière de législation sur les dettes est de tenir compte de la situation réelle dans chaque province. Je crois que cette question doit être sérieusement prise en considération.

M. KINLEY: On a proposé que nous entendions les représentants d'institutions financières qui sont ici ce matin. Je crois que les renseignements qu'ils ont à nous donner seraient très instructifs, mais je propose, monsieur le président, que leur exposé soit fait de telle manière que chacun ne répète pas la même histoire d'ordre général. Je me demande s'ils ne pourraient pas s'entendre pour que l'un d'eux présente leurs vues. Un tel arrangement épargnerait du temps et leur plairait peut-être.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous faire une motion à cet effet, monsieur Kinley? Je crois que c'est nécessaire.

M. KINLEY: Je propose que ces gens soient entendus et que le président indique qu'ils doivent présenter leurs vues avec le moins de répétition possible, de préférence en nommant quelqu'un de leur groupe pour exposer leurs vues.

Le PRÉSIDENT: Je comprends que M. Leonard représente ces compagnies.

M. TUCKER: Il y a juste une question que j'aimerais poser au ministre. Les provinces qui ont formulé ce plan sont-elles autorisées à y être partie au projet?

L'hon. M. DUNNING: Pas dans son cadre actuel, non.

M. LANDERYOU: Ces grandes institutions de prêt ont-elles demandé au ministre d'édicter une loi sur les dettes?

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. P. D'ARCY LEONARD est appelé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Leonard, voulez-vous être assez bon de présenter votre exposé?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, honorables ministres et membres du Comité de la banque et du commerce, je comparais au nom de la *Dominion Mortgage and Investment Association*.

L'hon. M. STEVENS: Qui représente...

Le TÉMOIN: Cette association comprend les principales compagnies d'assurance-vie, les compagnies de prêt et de fiducie qui font affaires au Canada. Il y a environ 50 compagnies qui sont membres de l'organisation, représentant des placements sur hypothèques d'environ \$50,000,000 dans tout le Canada. L'Association comprend donc les catégories de membres que prévoit le bill de la Banque hypothécaire centrale. L'association ne comprend pas toutes les institutions de ce genre, mais elle en représente un groupe important.

M. CLEAVER: Vous pourrez peut-être déposer une liste de ces compagnies?

M. LANDERYOU: Avec indication de leur siège social.

Le TÉMOIN: Je serai très heureux de fournir cela si le Comité le désire. L'Association est purement bénévole et ne parle pas au nom des compagnies particulières quant au contrôle de leurs propres affaires. Elle ne les contrôle nullement, de sorte que les décisions relatives aux compagnies particulières sont toujours prises par ces compagnies elles-mêmes.

L'hon. M. STEVENS: Votre siège social est à Toronto?

Le TÉMOIN: Le bureau est à Toronto, mais l'Association hypothécaire du Dominion comprend des compagnies qui ont leur siège social à divers endroits du Canada.

M. LANDERYOU: Représentez-vous des firmes américaines, britanniques ou étrangères?

Le TÉMOIN: De mémoire, je dirais qu'une compagnie américaine d'assurance-vie fait partie de l'association. Il n'y a pas de compagnies britanniques dont je me souviens à première vue, sauf celles qui peuvent être représentées par une organisation qui prête pour elles au Canada et qui peut être membre de l'Association. Mais comme il appartient à chaque compagnie de décider si elle doit se joindre à la Banque centrale hypothécaire, et comme cette Association ne parle pas pour des compagnies en particulier, quant à la conduite de leurs affaires, j'aimerais, avec le permission du Comité, présenter, comme on l'a dit, une esquisse générale du bill au point de vue des compagnies en général, reconnaissant qu'en dernière analyse la question d'appartenir à la Banque dépend de la décision de chaque compagnie. L'Association n'est pas en mesure de dire quelle sera la décision de telle ou telle compagnie. Mais en se rappelant l'intention du bill, les suggestions d'ordre général que je désire faire sont que, si le bill doit atteindre le but qu'on se propose, il est nécessaire que les compagnies qui deviendront membres de la Banque représentent un assez gros volume d'affaires; et par conséquent, sachant les difficultés qu'auront à vaincre les compagnies qui voudront devenir membres de la Banque, je désire vous parler de ce que peuvent être ces difficultés, de sorte que si elles peuvent être résolues, les membres qui se joindront à la Banque pourront mieux réaliser les fins du bill. Ici je parle des compagnies particulières.

[M. P. D'Arcy Leonard.]



A ce sujet, le bill présente trois aspects différents. L'un de ces aspects se rapporte au rajustement des hypothèques de ferme existants; le deuxième, au rajustement des hypothèques des grandes villes et le troisième se rapporte...

L'hon. M. DUNNING: Urbaines plutôt que des grandes villes.

Le TÉMOIN: Excusez-moi, monsieur Dunning; vous avez raison.

J'aurais dû dire les hypothèques urbaines sur des habitations classées comme non agricoles, de moins de \$7,000, dans le bill.

Lorsque l'on considère la question des membres d'une Banque hypothécaire centrale, la troisième chose que je voudrais vous signaler c'est la provision des fonds pour les prêts futurs. Voilà les trois aspects dont je voudrais parler.

L'hon. M. STEVENS: Pour les nouvelles hypothèques?

Le TÉMOIN: Pour les nouvelles hypothèques, oui. En parlant de cela, je voudrais tout d'abord vous indiquer la variété des affaires qui seraient représentées par les diverses compagnies. Une compagnie aura un grand nombre d'hypothèques de fermes; une autre aura un grand nombre d'hypothèques urbaines. Géographiquement, il y aura des variations. Il y a des variations entre les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de prêt et de fiducie; variations qui dépendent de ce que leur coûtent leur argent et leur entreprise. Toutes ces variations doivent être considérées, si en définitive on doit opérer les grandes réalisations auxquelles vise le bill en plaçant sous son opération un volume d'affaires suffisant.

A propos du premier aspect, celui de l'ajustement des hypothèques existantes sur les fermes, nos compagnies,—je parle maintenant en général en leur nom,—ont reconnu qu'un problème existait depuis un certain nombre d'années au sujet de l'industrie agricole dans son ensemble, problème reflété par la capacité ou l'incapacité de l'industrie à porter les dettes et les hypothèques dans la pleine mesure des contrats. Comme Association, nous avons tâché de traiter de la question; nous avons fait un certain nombre de choses à notre manière, par des rajustements volontaires. Il y a eu aussi des rajustements au moyen de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Il y a eu des plans généraux d'arrangements volontaires, comme ceux de la Saskatchewan et du Manitoba en 1936 où, par l'entremise de notre groupe, une somme de quelque \$20,000,000 a été biffée des hypothèques des fermiers dans le Manitoba et la Saskatchewan. Il y a eu en outre d'autres rajustements dans d'autres provinces, et l'association,—avec les compagnies qui en faisaient partie,—reconnut qu'il avait existé et qu'il existait encore un problème relatif aux dettes hypothécaires et aux autres dettes de l'industrie agricole. Nous reconnaissons que c'est encore la plus importante industrie du Canada, et que, dans l'intérêt de l'économie nationale, il faut s'efforcer de l'améliorer, comme on a fait pour d'autres industries éprouvées, telle l'industrie de la construction qui avait été indûment réduite; qu'il y a lieu d'adopter quelque mesure basée, je crois, comme l'honorable M. Dunning l'a dit bien mieux que je ne saurais le faire, sur l'usage du crédit national à l'avantage du public. Nous reconnaissons que ce besoin existe relativement à l'industrie agricole. Dans la mesure où ce bill vise le rajustement des dettes hypothécaires de fermes (qui réduirait le taux d'intérêt à 5 p. 100 sur les hypothèques de fermes dans tout le Canada, permettrait d'effacer les arrérages accumulés au delà de deux ans et verrait en outre à la réduction des hypothèques pour qu'elles ne dépassent pas 80 p. 100 d'une valeur d'évaluation raisonnable), l'Association soumet en général qu'une telle mesure serait un apport souhaitable dans les intérêts de la réhabilitation de l'agriculture canadienne, compatible avec les devoirs et les responsabilités des conseils d'administration ou des exécutifs de ces compagnies qui ont elles-mêmes à répondre au peuple dont elles détiennent les fonds et les hypothèques.

Conformément à leurs devoirs et à leurs responsabilités, elles désirent faire leur part et faire autant que possible et approuver en principe cet arrangement quant aux hypothèques de ferme.

Lorsqu'on en arrive à l'application pratique, les difficultés qui surgissent sont au nombre de trois, je dirais, au début. La première, c'est qu'en essayant à faire face à cette situation au point de vue des hypothèques de ferme, le bill offre le même mode de traitement que pour les hypothèques urbaines. Avant de vous exposer ce qui nous paraît constituer les difficultés fondamentales du problème et, dans les circonstances, de distinguer la situation des hypothèques urbaines de celle des hypothèques de ferme, je voudrais répéter ce que j'ai dit au début. J'aimerais mentionner de nouveau les variations des transactions entre les catégories de compagnies admissibles comme membres de la Banque hypothécaire centrale. Lorsqu'il y a de grandes différences entre les créances hypothécaires urbaines et rurales, il devient important, si nous devons avoir un assez gros volume d'affaires que transigent les membres, d'analyser le tout et de voir si le même mode de traitement doit s'appliquer ou peut s'appliquer aux deux catégories. Par exemple, si les tentatives pour résoudre le problème des hypothèques urbaines bloquent ou empêchent une compagnie de faire ce qu'elle voudrait relativement à la situation des hypothèques de ferme, la décision de la compagnie se fera alors en conséquence.

A présent, pour revenir aux deux parties du premier problème relativement aux hypothèques de ferme, vous êtes en face d'une industrie en détresse. Un cultivateur dépend absolument et presque invariablement de l'industrie, du prix des produits agricoles, de la valeur de sa récolte et des moyens qu'il aura de payer ses dettes; et lorsque vous êtes en face de toute une industrie en détresse, vous envisagez alors une situation générale applicable à l'état général de la dette. Par contraste, la faculté de paiement du débiteur hypothécaire urbain ne dépend pas directement de la valeur ou de la productivité de son bien; elle dépend de ce qu'il gagne, c'est-à-dire, de facteurs extérieurs sauf, en général, deux exceptions. L'étude de la situation révèle que les circonstances n'ont pas été les mêmes, et ne le sont pas encore, pour le propriétaire d'une habitation que pour le propriétaire d'une ferme, au point de vue de la faculté de payer. Dans toute tentative pour appliquer la même méthode de traitement, le résultat est que le propriétaire urbain,—qui est capable de payer en raison de son revenu, à part la valeur de son bien,—bénéficiera d'un taux réduit si ses intérêts dépassent 5 p. 100, et d'une réduction dans la somme de sa dette, si elle dépasse 80 p. 100 de la valeur, même s'il est parfaitement capable de payer son hypothèque et de payer le taux courant d'intérêt. Je ne puis dire que c'est là une moyenne, mais je vous indique le cas à titre d'exemple. Si vous prenez une compagnie qui a trois ou quatre fois autant d'hypothèques urbaines que d'hypothèques de ferme, et si vous considérez que sa faculté de supporter sa part des pertes provenant des hypothèques de ferme a une limite précise par suite de ses propres obligations, du fait qu'elle est obligée de réduire des actifs parfaitement bons et de réduire ses revenus sur les hypothèques urbaines là où ce n'est pas nécessaire, elle devient incapable de donner la même mesure de soulagement relativement aux hypothèques de ferme. Je n'exagère aucunement. C'est une grande difficulté qui peut nuire à l'adhésion à la Banque hypothécaire centrale. D'après les documents de l'institution, nombreux sont les cas où les propriétaires sont capables de payer, leurs comptes étant en parfait ordre; la valeur est dépréciée, mais ils pourraient payer l'hypothèque ou la réduire; ils peuvent payer l'intérêt courant. Pour leurs propres fins et sur une base tout à fait satisfaisante pour la compagnie, l'hypothèque est maintenue.

Ayant essayé d'indiquer la différence entre les deux situations, je voudrais partir de là pour analyser ce que pourrait être le problème relativement aux

[M. P. D'Arcy Leonard.]

hypothèques urbaines. Au point de vue de l'étude que nos compagnies ont pu faire de cette question depuis la présentation du bill, il nous semble que la solution du problème relatif aux hypothèques urbaines—problème qui pourrait demander l'emploi du crédit fédéral ou national en proportion des besoins généraux, et lorsque nos compagnies pourraient aussi apporter leurs contributions sans entraver les premières démarches, celles du rajustement des dettes de l'industrie agricole—il nous semble que cette solution consisterait à restreindre le problème des hypothèques urbaines à celles qui existent déjà, notamment aux hypothèques en souffrance. Sous une forme ou une autre, cette législation a pris pour acquit que lorsqu'une hypothèque arrivait à terme, le créancier hypothécaire ne pouvait procéder que sur permission d'un tribunal ou d'un bureau de rajustement des dettes. Par suite, lorsqu'on a passé des contrats—soit de nouvelles hypothèques, de nouveaux arrangements ou des renouvellements—ces dernières années, le créancier hypothécaire les a faits volontairement, d'après les conditions du moment, aux taux actuels d'intérêt, ayant en vue les valeurs actuelles et abandonnant, à l'occasion, la protection qu'il avait pour son hypothèque existante sous l'empire de la loi provinciale. En outre, le terme habituel des hypothèques au Canada a été de cinq ans. Par conséquent, la plupart des hypothèques—je dirais presque toutes—conclues avant la crise économique sont déjà arrivées à terme; et, par conséquent, ont été réglées d'une manière ou d'une autre; elles ont été remplacées par une nouvelle hypothèque, ou renouvelées conformément aux conditions existantes ou elles sont encore en souffrance. C'est cette dernière catégorie qui constitue le problème. Si elles sont en souffrance et portent intérêt à des taux élevés, c'est que ce sont des comptes dont la valeur a baissé et où le débiteur n'a pas pu continuer ses paiements et exécuter son contrat d'hypothèque ou réduire le principal. A notre avis, voilà le problème des hypothèques urbaines. Si l'on pouvait restreindre le bill à cette catégorie, en ce qui concerne les hypothèques urbaines, il serait beaucoup plus facile de régler l'autre problème, celui de l'ajustement des hypothèques de ferme. Il n'y aurait pas la même raison de traiter la situation des hypothèques de ferme de cette manière, c'est-à-dire, en restreignant l'application de la loi aux contrats en souffrance, et cela pour plusieurs raisons. La première c'est que nous avons encore affaire à une industrie, qu'il y ait eu ou non des renouvellements; une autre, c'est qu'il y a eu très peu de contrats d'hypothèque ou de contrats de vente dans les deux dernières années; la troisième raison, c'est que les renouvellements qui ont eu lieu ont été faits en grande partie par l'initiative des créanciers sous forme d'accommodement. On cherchait à mettre le contrat en harmonie avec les conditions actuelles. Si l'on pouvait restreindre le bill à la solution de ce problème des hypothèques urbaines, on permettrait à plusieurs compagnies qui, autrement, ne pourraient pas se placer sous l'application de la loi, d'absorber les pertes résultant des rajustements d'hypothèques de fermes. La difficulté suivante en est une que l'honorable M. Dunning a mentionnée et qui a un caractère technique. Si l'on pouvait accepter l'idée qui a été suggérée, cela contribuerait beaucoup à résoudre les nombreuses difficultés d'ordre technique qui, actuellement, semblent insolubles. Il a été impossible d'estimer le nombre d'hypothèques intéressant l'Association et visées par le présent bill. En gros et approximativement, j'estimerais que l'ensemble de nos compagnies détiennent 50,000 hypothèques de fermes et 100,000 hypothèques urbaines.

L'hon. M. DUNNING: Dans cette catégorie?

Le TÉMOIN: Non. J'allais préciser cela en disant qu'il n'a pas encore été possible d'obtenir une estimation de la proportion de ces 100,000 qui se rangeraient dans la catégorie des habitations autres que celles de ferme où l'hypothèque est encore inférieure à \$7,000. Une des raisons en est qu'il n'y a encore aucune définition d'une habitation qui n'est pas maison de ferme.

M. CLEAVER: Avez-vous la somme représentée par chacune des catégories que vous nous avez indiquées?

Le TÉMOIN: En gros, monsieur Cleaver, je l'estimerais à..

M. CLEAVER: Quant aux fermes?

Le TÉMOIN: \$200,000,000.

M. CLEAVER: Pour les 50,000 fermes?

Le TÉMOIN: Oui. C'est probablement plus près de 60,000 quant au nombre de fermes.

M. PLAXTON: Lorsque vous parlez de prêts urbains, voulez-vous parler des hypothèques en souffrance?

Le TÉMOIN: Non, celles que vise le bill tel qu'il est, monsieur Plaxton.

L'hon. M. DUNNING: Mais dans les chiffres que vous avez donnés, monsieur Leonard, quant aux hypothèques non agricoles ou hypothèques urbaines, comme vous voudrez les appeler, ce chiffre de 100,000 représente l'ensemble des prêts.

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. STEVENS: Bons ou mauvais.

L'hon. M. DUNNING: Pas simplement ceux qui sont au-dessous de \$7,000 et qui tombent sous l'effet du bill.

L'hon. M. STEVENS: Les gros aussi.

Le TÉMOIN: Tout juste. En d'autres termes, nous n'avions pas sous la main les renseignements nécessaires quant aux catégories qui tomberaient sous l'effet du bill.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Leonard, vous ne parlez que des hypothèques détenues par les membres de votre Association?

Le TÉMOIN: Oui.

M. LANDERYOU: N'avez-vous aucune idée du pourcentage des hypothèques que cela représenterait?

Le TÉMOIN: De la dette hypothécaire totale?

M. LANDERYOU: Oui.

Le TÉMOIN: Quelle part de la dette hypothécaire totale serait représentée par ces \$580,000,000?

M. LANDERYOU: Non. Vous dites que vous avez 50,000 hypothèques de ferme, soit un total de \$200,000,000. Pouvez-vous nous dire quel pourcentage du total des hypothèques détenues au Canada est représenté par ce chiffre? En avez-vous une idée?

Le TÉMOIN: Je ne saurais dire d'emblée. Je crois que le recensement donne des statistiques à propos de la dette hypothécaire globale de tout le Canada. Ce sont des statistiques qui existent et il se peut que le Dr Clark les ait. Je ne voudrais pas mentionner de chiffres sans avoir l'occasion de les vérifier.

M. COLDWELL: C'est pour 1931.

Le TÉMOIN: Oui, je crois que c'est cela.

M. CLEAVER: Quel est le chiffre en dollars qui se rapporte aux 100,000 hypothèques urbaines?

L'hon. M. DUNNING: Il serait peut-être bon d'insérer au compte rendu les statistiques que publie le recensement de 1931 au sujet des hypothèques grevant les fermes exploitées par leurs propriétaires. C'est ainsi que le recensement les désigne. Le total pour tout le Canada s'élève à \$671,000,000.

M. COLDWELL: Puis-je demander s'il existe des statistiques quant à l'autre classification?

L'hon. M. DUNNING: Je puis dire à combien s'élève, par province, la dette hypothécaire sur les fermes, telle que la donne le recensement; il s'agit d'une répartition de ce total de \$671,000,000.

M. COLDWELL: Vous n'avez pas l'autre chiffre, le total?

[M. P. D'Arcy Leonard.]

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas ici les statistiques concernant les centres urbains. Le recensement ne parle pas des hypothèques urbaines. Voici comment se décompose, par province, la dette hypothécaire rurale; je donne les montants en chiffres ronds:

Colombie-Britannique .....	\$ 15,000,000
Alberta .....	107,000,000
Saskatchewan .....	175,000,000
Manitoba .....	59,000,000
Ontario .....	199,000,000
Québec .....	96,000,000
Nouveau-Brunswick .....	6,000,000
Ile du Prince-Edouard.....	4,000,000
Nouvelle-Ecosse .....	6,000,000

M. LANDERYOU: Ce n'est pas là le total de la dette hypothécaire rurale. C'est tout simplement la dette hypothécaire globale des propriétaires de fermes.

L'hon. M. DUNNING: Il s'agit des hypothèques grevant les fermes exploitées par leurs propriétaires. Il serait peut-être bon de mentionner à ce propos que le total pour tout le Canada, c'est-à-dire les \$671,000,000, comprendrait naturellement les hypothèques rurales détenues par les divers organismes de l'Etat qui prêtent aux cultivateurs sur hypothèque. Si je ne me trompe, la Commission du prêt agricole canadien détient pour environ \$34,000,000 ou \$35,000,000 de ces hypothèques; dans le Québec, l'organisme provincial en détient pour environ \$30,000,000; en Ontario, si je me souviens bien...

M. COLDWELL: Il s'agit d'un montant de l'ordre de \$45,000,000.

L'hon. M. DUNNING: Entre \$40,000,000 et \$50,000,000. En Saskatchewan, les hypothèques qui existent encore en vertu de l'ancien plan de prêt agricole se chiffrent, je crois, à \$20,000,000 environ.

M. COLDWELL: C'est à peu près cela.

L'hon. M. DUNNING: Environ \$20,000,000; je n'en suis pas sûr.

M. COLDWELL: C'est bien cela.

L'hon. M. DUNNING: Voici ici le chiffre exact quant à la Saskatchewan: c'est 16.3 millions au lieu de 20 millions. Le plan du gouvernement du Manitoba comporte une somme de \$4,000,000 environ et celui de l'Ontario, une somme d'à peu près \$45,000,000. Voilà les plus importantes explications à donner quant au chiffre de \$671,000,000 pour tout le pays. Une autre précision importante dont il faut tenir compte, se trouve dans ce que M. Landeryou a mentionné, c'est-à-dire que les statistiques du recensement ne s'appliquent qu'aux fermes exploitées par leurs propriétaires.

M. PLAXTON: Des 100,000 prêts urbains...

L'hon. M. DUNNING: A tout cela, je devrais ajouter les \$47,000,000 d'hypothèques que détient la Commission de l'établissement de soldats sur les terres. Ce serait là un autre chiffre qui viendrait s'ajouter à ceux que je viens de mentionner et il faudrait soustraire le tout du total de \$671,000,000 pour avoir une idée de ce qu'on pourrait appeler les hypothèques "commerciales" sur les fermes.

M. LANDERYOU: Les chiffres que le ministre vient de citer sont pour 1931. Pourriez-vous nous donner les statistiques de 1936 telles qu'elles sont publiées dans le rapport concernant l'Ouest canadien?

L'hon. M. DUNNING: Je ne puis que vous donner les résultats du recensement effectué en 1936 dans les provinces des Prairies.

M. LANDERYOU: Est-il possible d'avoir ces statistiques?

L'hon. M. DUNNING: Bien entendu, il n'y a pas eu de recensement pour tout le Canada en 1936. Dans l'Alberta, le total était de \$108,000,000 en 1936,

en regard des \$107,000,000 auquel il s'élevait en 1931; en Saskatchewan, ce total était de \$188,000,000 en 1936 en comparaison des \$175,000,000 de 1931; au Manitoba, le total était de \$51,000,000 en 1936 alors qu'en 1931 il était de \$59,000,000.

M. LANDERYOU: C'est depuis 1931 que s'est produit en Saskatchewan ce rajustement dont vous avez parlé, n'est-ce pas, monsieur Leonard?

Le TÉMOIN: Il a pris effet à compter du 31 décembre 1936.

L'hon. M. DUNNING: Après le recensement.

M. LANDERYOU: En effet.

(Le relevé des hypothèques dressé sous forme de tableau est joint au compte rendu comme appendice "A".)

M. PLAXTON: Parmi les 100,000 prêts urbains, pouvez-vous nous donner le pourcentage de ceux qui ne sont pas courants?

Le TÉMOIN: Non, cela ne m'est pas possible, monsieur Plaxton. Je dois vous faire remarquer que les chiffres que je possède sont plutôt approximatifs parce que nous n'avons pu nous renseigner exactement sur toutes les hypothèques qui existent; en certains cas, il a même été impossible de faire la distinction entre les hypothèques rurales et les hypothèques urbaines. Je suis porté à croire que le nombre en est de 100,000 pour les centres urbains et de 50,000 pour les centres ruraux. Le point que je veux prouver me met aux prises avec la complexité du problème. Je cite là des chiffres que je crois modérés.

M. CLEAVER: Nous donneriez-vous le chiffre en dollars auquel s'élèvent les hypothèques urbaines?

Le TÉMOIN: Elles s'élèvent à \$389,000,000.

M. JAKES: Ce montant-là comprend-il les chiffres se rapportant au Pacifique-Canadien et la Compagnie de la baie d'Hudson?

Le TÉMOIN: Je ne suis pas trop sûr quant aux chiffres qui ont trait à la Compagnie de la baie d'Hudson; mais je suis certain que ce montant-là ne comprend pas les chiffres se rapportant au Pacifique-Canadien.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Leonard, est-ce que votre total de \$389,000,000 de prêts non remboursés comprend les fonds que vos membres placent pour des tiers?

Le TÉMOIN: Non; monsieur.

L'hon. M. DUNNING: Ce total-là ne comprend pas les fonds en question?

Le TÉMOIN: Non, monsieur.

L'hon. M. DUNNING: Pouvez-vous nous donner un chiffre qui nous donnerait une idée quelconque du montant que ces fonds-là pourraient représenter quant à votre association?

Le TÉMOIN: Je ne possède pas de renseignements sur le nombre d'hypothèques que les compagnies ne détiennent qu'en leur seule qualité de fidéicommissaire ou d'agent.

L'hon. M. DUNNING: Pour compléter le compte rendu à ce propos, je ferai remarquer que, d'après les renseignements les plus précis qu'a pu nous donner le Bureau fédéral de la statistique, les fonds provenant des successions, des fidéicommissés et des agences administrées par les compagnies de fiducie, dont plusieurs font partie de l'association représentée par M. Leonard, s'élevaient, au 31 décembre 1937, à \$172,000,000.

M. COLDWELL: Le recensement de 1931 cite-t-il des statistiques qui pourraient nous donner une idée des hypothèques urbaines?

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. COLDWELL: Le recensement n'en fait aucune mention?

L'hon. M. DUNNING: Les données du recensement ne citent rien de cela.

[M. P. D'Arcy Leonard.]

M. JAKES: Et le Pacifique-Canadien?

L'hon. M. DUNNING: Les chiffres se rapportant au Pacifique-Canadien ne seraient pas compris dans cela. Je les ai ici. Le compte des terrains du Pacifique-Canadien se totalise à \$40,000,000; il comprend \$37,000,000 de paiements différés sur les contrats de vente et \$3,000,000 d'hypothèques.

M. JAKES: Le projet de loi se trouve à viser cette compagnie?

L'hon. M. DUNNING: Non. Comme la loi est actuellement rédigée, on peut difficilement voir comment elle pourrait remplir les conditions exigées.

J'admets qu'on peut discuter pour savoir si les compagnies de prêt qui ont consenti un grand nombre de contrats de vente ne devraient pas être mises sous le coup de la mesure législative en question. Si l'on pouvait étudier la chose plus tard, j'en serais très heureux.

M. JAKES: N'êtes-vous pas d'avis que ces compagnies-là devraient tomber sous le coup de cette loi?

L'hon. M. DUNNING: Je ne dis pas qu'elles le devraient, je suis simplement d'avis que c'est une question qui mérite d'être étudiée à fond.

M. JAKES: C'est aussi mon avis.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, il me semble que je devrais mettre plus de renseignements précis à la disposition du Comité quant au nombre des hypothèques. Pour le moment, je me sers des chiffres approximatifs qui me semblent aussi exacts que possible. Mais je faisais allusion au nombre des hypothèques pour donner une idée des difficultés d'ordre technique qui se poseront pour les compagnies lorsqu'elles effectueront les rajustements prévus au projet de loi. Et je n'exagère pas en disant que ce problème peut, à lui seul, nuire au bon fonctionnement de la loi, sinon l'entraver complètement.

C'est pourquoi, afin de résoudre le problème qui se pose, je voudrais voir mise à effet d'une façon quelconque la suggestion que M. Dunning a offerte. Lorsqu'un rajustement s'impose, il faudrait que la compagnie et l'emprunteur, cultivateur ou citadin,—et l'application de cette mesure serait sujette à se confiner à l'endroit où, suivant nous, le problème existe, dans les villes, à propos des hypothèques échues et impayées,—il faudrait, dis-je, que la compagnie et l'emprunteur s'entendent entre eux au sujet de leur proposition et du rajustement à effectuer, et l'accord conclu devrait contenir une clause stipulant que le tout sera subordonné à toute mise à l'épreuve que la Banque Centrale hypothécaire pourra désirer afin de savoir si le rajustement est effectué conformément aux termes de la loi et à la justice. Nous sommes d'avis qu'il y aurait alors moyen d'effectuer les transactions avec diligence et avec le minimum de difficultés d'ordre technique. Au point de vue de l'emprunteur, je crois qu'il y aurait beaucoup à dire en faveur d'un tel procédé, car sans cela il ne serait pas possible du tout d'effectuer la transaction, ou bien cela prendrait tellement de temps que le fait de laisser l'affaire en suspens susciterait le mécontentement.

Cela pourrait constituer le premier pas, puis la Banque hypothécaire pourrait obtenir une expertise ou adopter toute autre méthode de vérification qu'elle pourrait désirer afin de se rendre compte de l'impartialité du rajustement et cela pour un délai d'un an. Si la Banque hypothécaire était alors d'avis que le rajustement proposé ne rend pas justice aux intéressés, les négociations devraient alors être reprises suivant les données de l'expertise, et on pourrait alors suivre la manière de procéder que mentionne le projet de loi.

L'hon. M. DUNNING: A ce propos, votre suggestion voudrait que l'on fasse immédiatement droit à la demande de l'emprunteur?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. DUNNING: L'emprunteur devrait pouvoir bénéficier immédiatement du rajustement établi provisoirement ainsi que de l'intérêt réduit à partir de la date d'un tel rajustement.

Le TÉMOIN: C'est cela.

M. PLAXTON: Et il devrait aussi bénéficier d'une prolongation de délai?

L'hon. M. DUNNING: Oui, il devrait bénéficier de toutes les dispositions de la loi. Je voulais souligner le fait que vous admettez cela.

Le TÉMOIN: Ce rajustement pourrait alors être mis en vigueur et, en ce qui regarde la comptabilité de la compagnie et celle de la Banque hypothécaire centrale, on pourrait y revenir en se basant sur les données provenant de l'expertise ultérieure faite par la Banque hypothécaire centrale, si expertise il y a. Dans les circonstances, il me semble qu'en bien des cas, il n'y aurait pas besoin de cette expertise. Les livres de la compagnie, ainsi que l'accord conclu entre l'emprunteur et la compagnie de prêt hypothécaire constitueraient une preuve suffisante par eux-mêmes sans qu'il soit besoin de recourir, en chaque cas, à un rajustement ou à une expertise.

Si, toutefois, la Banque hypothécaire décidait de revenir sur l'affaire, cette dernière reviendrait sur le tapis et, en fin de compte, toute décision prise se conformerait aux dispositions du projet de loi tel qu'il existe actuellement. Cela résoudrait, dans une large mesure, le problème d'ordre technique qui se pose, puis avec cela, il y a cette question très importante des évaluations.

Avant qu'une compagnie puisse obtenir de son conseil d'administration qu'il signe une entente par laquelle elle devient membre d'une association, il faut absolument que ce dernier sache combien cela va coûter. Le coût à encourir dépend des évaluations qui seront faites en vertu du plan en question. Il est naturellement impossible d'effectuer ces évaluations d'avance mais il y a certains barèmes ou certaines caractéristiques qui peuvent être convenus ou déterminés d'avance quant aux garanties.

Il est tout probable que ce sont les fermes de la Saskatchewan qui, à l'heure actuelle, offrent le problème le plus épineux à propos de l'évaluation. Je crois que le Dr Donnelly pourrait en convenir. Il est malaisé de dire ce qui constitue une évaluation juste pour les fins du projet de loi quant il s'agit, par exemple, de la région de la Saskatchewan affectée par la sécheresse. Je crois qu'on est généralement d'avis, chez nos membres, qu'il existe là un grand pouvoir de récupération et que les conditions actuelles, ou l'évaluation basée sur la situation qui a prévalu depuis quelques années, ne devraient pas constituer de critères d'évaluation pour les fins du projet de loi. En conséquence, on est actuellement à faire une étude à ce propos en Saskatchewan, et c'est le Dr Donnelly qui a mentionné le fait. On y classe le sol en catégories bien délimitées. Il y a, par exemple, le sol argileux et lourd, il y en a aussi de plus léger, et tout particulièrement dans la partie méridionale de la Saskatchewan, je crois qu'on peut établir une base réelle quant à l'évaluation, et que les critères d'évaluation suivant la nature du sol peuvent être posés de façon définitive avant qu'une compagnie ne s'affilie à la Banque hypothécaire centrale, de sorte que cette compagnie saurait à peu près à quoi s'en tenir sur les frais qu'elle pourra encourir. La même chose peut s'appliquer à d'autres régions ou à d'autres classifications.

Toutefois, je désire faire remarquer que si nous devons de nouveau poser ce principe voulant que le Banque ne réussisse qu'en autant qu'elle réunit un volume suffisant de transactions lui venant des compagnies affiliées et si chaque compagnie doit savoir ce qu'il en coûtera avant de s'affilier, alors la question de l'évaluation devient d'une importance primordiale et il faudrait alors établir ou adopter certains critères aussi expéditivement que possible avant l'époque fixée pour l'affiliation à la Banque hypothécaire.

Voilà les principales difficultés que l'on rencontre et j'offre les suggestions précitées en espérant que, si le gouvernement a l'intention d'intervenir dans le rajustement des dettes hypothécaires et d'attaquer le problème là où il réside,

[M. P. D'Arcy Leonard.]



la coopération voulue pour que les compagnies membres s'associent bénévolement sera facilitée par la suppression des obstacles qui se présentent.

Il y avait un autre point que je désirais tout particulièrement aborder, mais M. Dunning a dit que le Gouvernement avait l'intention de proposer une modification portant sur le taux d'intérêt exigible quant aux prêts hypothécaires futurs. Il existe certaines compagnies qui, actuellement, sont non seulement en excellente position quant à l'actif liquide mais qui aussi continueront normalement à jouir de cette situation; il se peut que ce soit elles qui soient le plus en mesure de contribuer le plus sérieusement au rajustement des dettes hypothécaires, mais elles n'ont pas besoin d'aide, ou, si vous voulez, il n'est pas probable qu'à l'avenir elles empruntent de la Banque hypothécaire centrale. Par conséquent, cette restriction se rapportant à la réglementation future ne devrait pas exister, sauf dans le cas où une compagnie se procure des fonds de la Banque hypothécaire centrale. Il est alors parfaitement juste que les termes et conditions des prêts effectués par la compagnie, y compris l'intérêt exigible soient contrôlés et régis par la Banque hypothécaire centrale.

Je crois, monsieur le président, que c'est tout ce que j'ai à dire pour le moment sur les questions d'ordre général. Il y a certains détails dont on pourra probablement disposer à une autre séance, si le Comité le désire; l'échéance de l'hypothèque, par exemple, si oui ou non elle sera à vingt ans, et le reste. Je pourrais dire, en passant, que ce délai de vingt ans à propos du rajustement des dettes hypothécaires existantes nous semble sujet à tant de modifications et d'exceptions qu'au lieu de constituer le délai réglementaire ainsi que le projet de loi le stipule quant aux hypothèques, ces dernières devraient, en général, être réparties sur une période beaucoup moins longue. Il y a beaucoup d'autres détails sur lesquels on pourrait vouloir s'étendre, mais comme le Comité a manifesté le désir de n'entendre qu'une discussion d'ordre général, je me suis contenté d'énoncer certains principes généraux et d'indiquer les principales difficultés auxquelles se heurteront les compagnies lors de l'application de la loi.

*L'hon. M. Stevens:*

D. En parlant du projet en général, puis-je vous demander ceci, monsieur Leonard? Je ne tiens pas à ce que vous citiez des noms car je parle d'une façon générale. Se peut-il que certaines compagnies aient déjà effectué des rajustements sur une grande échelle tandis que d'autres auraient traîné en arrière? Le projet de loi tel que rédigé constituerait-il une sorte de passe-droit au détriment de celles qui auraient effectué bénévolement d'importants rajustements et favoriserait-il celles qui se seraient négligées à ce propos et qui maintenant, en tombant sous le coup de la loi, se trouveraient à bénéficier des avantages qu'elle offre?—R. Si tel était le cas, monsieur Stevens, il n'y a pas de doute que nous verrions le résultat suivant: advenant le cas où une compagnie, à toutes choses égales, aurait consenti plus de réductions de dette qu'une autre, le projet de loi, dans une telle circonstance, avantagerait la dernière au détriment de la première.

D. Pouvez-vous nous dire si cette situation existe réellement?—R. Je ne saurais dire,—je ne tiendrais pas à me prononcer là-dessus pour cette raison que les chiffres existants peuvent laisser croire à première vue que c'est ce qui existe tandis qu'il peut y avoir des circonstances qui viennent modifier leur portée, la valeur des garanties, par exemple. Prenons, si vous voulez, une série quelconque d'hypothèques. En consultant les comptes où elles sont inscrites, on peut constater qu'il y a un fort montant d'arrérages d'intérêt tandis qu'une autre compagnie sera créancière d'arrérages moindres. Cette dernière prétend avoir accordé des réductions de dette, mais quelles étaient les garanties? quelle était la solvabilité des débiteurs? Cette dernière compagnie

détenait-elle des garanties solides? Au début, les hypothèques accordées aux compagnies n'étaient pas si élevées et c'est tout à fait normal; celles dont il est question ici étaient-elles trop élevées? Comme vous le voyez, il est difficile d'exprimer une opinion quelconque et c'est une chose que je ne tiens pas à faire.

D. J'ai une ou deux autres questions à poser. Je déduis de tout ce que vous avez dit que vous ne vous opposez pas à cette particularité du projet de loi qui vise les rajustements concernant les fermes?—R. Si le gouvernement à l'intention de faire réduire à 5 p. 100 le taux d'intérêt sur les hypothèques agricoles et, par conséquent, de faire réduire le montant de ces hypothèques à 80 p. 100 de la valeur, nous sommes d'avis que ce sera d'un grand secours à l'industrie agricole et, dans la mesure où nous pourrons jouer notre rôle, nous sommes disposés à le faire.

D. La même chose s'applique à cette catégorie des créanciers hypothécaires urbains qui ne retirent rien de leur créance?—R. Encore une fois, je m'exprime de façon générale et il faut tenir compte du fait que chaque compagnie décide en dernier ressort de l'attitude qu'elle adoptera.

D. Nous voulons connaître l'opinion générale des compagnies quant au projet de loi en question.—R. Oui.

D. Alors, en ce qui a trait à l'expertise, si j'ai bien compris ce que vous avez dit, vous vous ralliez à la suggestion que M. Dunning, le ministre des Finances, vient de faire; ce dernier laissait entendre qu'il serait possible d'établir certains rouages—je parle des possibilités de la chose et je me demande s'il y a moyen d'établir certains procédés qui permettraient d'effectuer un rajustement sans exiger une expertise pour chaque cas en particulier?—R. Oui.

D. Vous êtes de cet avis-là?—R. Oui.

D. Et, dans les circonstances, beaucoup de vos objections seraient réduites à néant.—R. Au point de vue du contrôle et d'après la manière de procéder, si les difficultés d'ordre technique peuvent être résolues de façon pratique, nous pouvons alors revenir à cette question des hypothèques urbaines et de la mesure dans laquelle les compagnies peuvent essayer les pertes inévitables plus la perte en valeur. Je ne sais pas si j'ai bien compris et si j'ai répondu suivant ce que vous aviez à l'idée, monsieur Dunning, lorsque vous avez dit que la compagnie pourrait effectuer le rajustement aussitôt l'entente conclue.

L'hon. M. DUNNING: Il serait peut-être bon que je précise à ce propos. Je veux dire qu'à la suite de ce que M. Stevens a laissé entendre, je devrais peut-être donner quelques éclaircissements et dire qu'en étudiant le problème de ce qu'on peut appeler les difficultés techniques—j'en ai déjà dit quelques mots—nous en avons tout d'abord mesuré la portée et, parmi les difficultés insurmontables, il y a le fait que, quels que soient les rouages existants, le règlement des questions en suspens prendra toujours un temps considérable et pendant ce laps de temps il y aura une certaine incertitude dans les relations entre débiteurs et créanciers; je considère cela comme injuste pour les deux. C'est à cause de la confusion résultant des longs délais que j'ai laissé entendre qu'il y aurait probablement moyen de contourner la difficulté en prenant les mesures voulues pour en arriver à un rajustement aussi expéditif que possible de la part des compagnies envers les débiteurs, mais en stipulant toutefois que ce rajustement sera sujet à révision en conformité des dispositions que contient la loi à propos des expertises. Voilà ce que j'avais en vue pour empêcher la confusion du chef d'un délai prolongé.

L'hon. M. STEVENS: Oui, je suis le raisonnement du ministre. Puis-je dire qu'à mon avis ce serait le moment voulu de le faire car, à ce propos, l'expérience tentée avec la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers a été plutôt pénible. Je suis informé que l'organisme chargé d'appliquer la loi est saisi de tant de demandes qu'à l'allure dont il s'acquitte de sa besogne, il lui prendra tout près de quarante ans pour tout liquider.

[M. P. D'Arcy Leonard.]

L'hon. M. DUNNING: Non, je suis sûr que la situation n'est pas aussi noire que vous la dépeignez.

L'hon. M. STEVENS: C'est-à-dire que le principe des investigations à faire ferait prolonger les délais. Nous laisserons de côté cette question du temps que les questions prennent à se régler, mais je sais qu'il y a un nombre énorme de requérants qui attendent que l'on statue sur leur cas.

L'hon. M. DUNNING: Nous vous donnerons des précisions sur le nombre de ceux qui attendent encore le règlement de leur cas.

L'hon. M. STEVENS: Je soutiens que nous devrions tirer une leçon de cet insuccès-là afin de voir à ce qu'il ne se reproduise pas lors de l'application de la présente loi.

L'hon. M. DUNNING: Je partage votre avis.

L'hon. M. STEVENS: Le ministre et moi sommes du même avis et quant au reste de la question, je dis avec M. Leonard que nous devrions établir certains rouages afin que, lorsqu'il sera question de mettre la loi en vigueur, ces derniers puissent permettre un rajustement expéditif à des conditions libérales

L'hon. M. DUNNING: Mais ce rajustement serait sujet à revision.

L'hon. M. STEVENS: Si vous le voulez; toutefois, je suis d'avis que cette revision prendra un temps interminable si on fait des expertises pour chaque cas en particulier.

*M. Cleaver:*

D. Je désire simplement poser une couple de questions à M. Leonard afin de me renseigner exactement sur les deux principales objections qu'il a formulés contre le projet de loi. Si je comprends bien, monsieur Leonard, la première de vos objections principales quant aux prêts urbains repose sur le fait qu'à propos des prêts agricoles, le débiteur hypothécaire compte sur la faculté de gain de la chose hypothéquée pour rembourser l'emprunt qu'il a fait, tandis qu'à propos des prêts urbains, le débiteur hypothécaire compte sur des sources extérieures de revenu pour être en mesure de payer ce qu'il doit?—R. Voilà en effet une des difficultés que j'ai signalées.

D. Alors, l'objection que vous avez énoncée à propos des prêts courants urbains se base-t-elle sur le fait que vous constatez qu'il y a beaucoup de prêts non en souffrance actuellement, que l'hypothèque donnée en garantie excède les 80 p. 100 prévus pour l'évaluation et que les débiteurs hypothécaires (malgré que les prêts excèdent actuellement ce que serait l'évaluation de 80 p. 100) sont encore en mesure, et continuent encore, de faire honneur à leurs engagements, et que vous êtes alors d'avis qu'il n'y a pas urgence à effectuer des rajustements quant à ces hypothèques-là?—R. Oui. Il y a là deux questions qui se posent, monsieur Cleaver. Pour ce qui est des prêts courants, le premier point, qui est peut-être plus important que celui que vous soulevez, concerne le taux d'intérêt, le taux moyen d'intérêt sur les hypothèques bien garanties. Depuis deux ans, le taux moyen d'intérêt sur ces hypothèques a été supérieur à 5 p. 100 par tout le Canada.

D. Quel taux, dites-vous?—R. Ici encore on constate des variantes, mais je dirais que les hypothèques urbaines portent un intérêt moyen variant de 5½ à 6½ p. 100.

D. Ainsi, vous diriez que la loi telle qu'elle est maintenant rédigée, obligerait les compagnies de prêt à subir des pertes inutiles du chef des taux d'intérêt et des réductions à effectuer pour amener le montant des hypothèques au niveau d'une évaluation établie à 80 p. 100 de la valeur de la propriété?—R. C'est exact. Et dans les cas dont vous parlez la faculté de rembourser existe et la compagnie, si elle doit consentir des réductions, se dessaisit d'une

partie de son actif et, par conséquent, réduit la faculté qu'elle possède d'accorder des compensations là où les besoins réels existent.

D. Par conséquent, l'application de la loi, en ce qui a trait aux prêts urbains, devrait se confiner aux emprunteurs gênés dans leurs affaires?—R. Aux prêts échus et impayés.

D. Aux prêts échus et impayés?

L'hon. M. DUNNING: C'est bien cela.

*M. Cleaver:*

D. Mais cela regarde nécessairement les débiteurs qui sont dans la gêne?—R. Naturellement, une des principales difficultés vient du débiteur hypothécaire lui-même. S'il faut traiter avec chaque emprunteur en particulier suivant les besoins de chacun, nous serons alors en butte à des difficultés insurmontables. Il faut tâcher de se rendre compte du problème afin de le résoudre de façon générale.

D. En se plaçant au point de vue des compagnies de prêt, ces dernières ne peuvent trouver acquéreur pour les fermes qui leur restent sur les bras mais il leur est plus facile de disposer des propriétés de ville?—R. Je ne crois pas que vous vous y preniez de la bonne manière, monsieur Cleaver. Je ferais tout simplement la distinction comme ceci. Si vous vous proposez, de même que le projet de loi, de procéder à un rajustement des dettes hypothécaires agricoles et urbaines en comptant que les compagnies accorderont certaines réductions, alors il existe non seulement un besoin découlant de la situation hypothécaire agricole mais aussi une justification du fait que les compagnies, dans le passé, ont déjà effectué un rajustement général quant aux hypothèques grevant les fermes. Maintenant, ce ne sont pas les compagnies qui réclament la mesure législative en question. Laissées à elles-mêmes, elles sont prêtes à subir les pertes qui peuvent découler des risques normaux qu'offrent les placements; lorsqu'elles ont prêté une somme trop considérable, elles doivent subir la perte qui peut en résulter. Mais lorsque leur pouvoir de transiger avec leurs emprunteurs et d'effectuer des rajustements dans les créances hypothécaires suivant les circonstances qui se présentent dans chaque cas, en tenant compte de leur expérience ou de la faculté précitée, lorsque les gouvernements mettent des entraves aux relations entre compagnies et emprunteurs parce qu'ils sont d'avis que la situation qui prévaut demande des mesures législatives d'ordre général, lorsqu'une compagnie est empêchée de transiger avec chaque emprunteur suivant les circonstances particulières à chaque cas, alors, en se plaçant au point de vue général et en prenant cela comme une indication, si cela dépend de l'affiliation des compagnies, il faut que cela cadre avec la faculté qu'elles possèdent de tirer parti de la situation générale.

D. Bon, maintenant, venons-en à l'autre principale raison pour laquelle les compagnies s'opposent au projet de loi tel qu'il est actuellement conçu. Il s'agit du taux de l'intérêt sur les hypothèques. Si je comprends bien, une marge de 2 p. 100 est insuffisante pour couvrir les frais d'exploitation et rapporter quelques bénéfices?—R. A propos de l'article qui prescrit un maximum d'intérêt de 2 p. 100 en sus du taux exigé par le gouvernement fédéral, notre expérience nous fait dire qu'il existait dans le passé, par tout le pays, une marge plus élevée quant aux hypothèques agricoles et urbaines. À maints endroits il était bien difficile de consentir des prêts à moins que cela. Nous n'en parlons pas maintenant car du moment que cela se confinera aux compagnies ou aux emprunts que les compagnies peuvent faire, il est entendu que c'est une question dont on peut disposer en temps et lieu.

D. J'y arrive. Mais je voulais avoir votre opinion, monsieur Leonard,—si vous êtes en mesure de nous la donner,—sur la marge qu'il faut aux compagnies entre ce que leur coûtent les fonds et le taux auquel elles les prêtent

[M. P. D'Arcy Leonard.]

pour couvrir les frais d'administration et d'exploitation et réaliser des bénéfices?—R. Nous vous répondrons que cela varie avec chaque prêt hypothécaire, et que chaque district du pays offre des possibilités différentes.

D. Mais la loi de la moyenne agit constamment. Citez-nous donc un chiffre moyen.—R. Il existe certaines statistiques sur cette question de la marge. J'ai en vue la comparaison que faisait à ce sujet le mémoire déposé par notre association devant la Commission Rowell. Ce mémoire faisait un relevé des taux de l'intérêt sur les obligations depuis 1919 et faisait entrer en comparaison le taux moyen de l'intérêt sur les hypothèques qu'exigeait une compagnie choisie comme entreprise-type. La marge entre l'intérêt sur les obligations de l'Etat canadien et l'intérêt moyen sur les hypothèques variait quelque peu entre un peu moins et un peu plus de 2 p. 100; mais dans l'ensemble et pour un certain nombre d'années, cette marge s'établissait à un peu plus de 2 p. 100. C'est la marge qui existe entre le taux moyen de l'intérêt, non pas le taux maximum, et l'intérêt sur les obligations de l'Etat canadien.

D. Mais à cette époque-là vous n'obteniez pas les fonds destinés aux prêts aux taux du gouvernement fédéral. Il vous fallait payer un pourcentage supérieur aux taux du gouvernement fédéral pour obtenir ces fonds-là?—R. A mon avis,—ce que je dis est sujet à correction mais je ne crois pas me tromper de beaucoup,—le taux moyen d'intérêt exigible de cette compagnie quant aux emprunts qu'elle faisait était de 17 p. 100 plus élevé.

L'hon. M. DUNNING: Je pourrais peut-être venir en aide à M. Leonard en me reportant au témoignage qu'il rendait, en 1935, devant le Comité spécial d'enquête sur le logement. Au cours de ce témoignage il fixait à 1.4 les frais d'exploitation, distinction faite des frais d'intérêt, et il établissait la marge à 1.74. Ces chiffres-là, monsieur Leonard, ont été cités à la séance du Comité tenue le jeudi 4 avril 1935 et se trouvent en pages 355 et 356 du compte rendu. Cela fut vivement discuté; mais le résultat net fut, si je ne me trompe: frais d'exploitation, outre le coût et le loyer de l'argent, de 1.4, et un écart réel entre les taux de prêt et le loyer de l'argent, plus les frais d'exploitation, de 1.74. Je ne voudrais pas vous en tenir à ces chiffres.

Le TÉMOIN: Il me vient aussi à l'esprit que les chiffres que je citais là sont empruntés au rapport du registraire des compagnies de prêt et de fiducie de l'Ontario.

L'hon. M. DUNNING: C'est exact.

Le TÉMOIN: Ces chiffres représentent ceci,—je prends le rapport du registraire de l'Ontario, et ce rapport traite des compagnies ontariennes constituées en corporation et des compagnies faisant affaires en Ontario, et s'occupe de leur commerce dans tout le Dominion,—ce chiffre de 1.4 représente toutes les dépenses de la compagnie par rapport à tout son actif.

L'hon. M. DUNNING: C'est exact.

Le TÉMOIN: Et 1.74 représente un écart moyen entre les revenus sur son actif et les frais d'intérêt sur ses obligations et dépôts.

L'hon. M. DUNNING: C'est exact. Je devrais préciser que je ne cherche pas à fausser les chiffres, mais 1.74 comprend naturellement celui de 1.4.

Le TÉMOIN: Oui, il doit le comprendre.

M. CLEAVER: 1.74 est de l'excédent de bénéfice.

Le TÉMOIN: Non, il n'est pas question de bénéfice ou de perte dans ces chiffres.

M. TUCKER: Est-ce dans le cas des transactions urbaines et rurales?

L'hon. M. DUNNING: De tout le pays.

M. TUCKER: Cela s'applique aux deux?

Le TÉMOIN: Les affaires rurales coûtent davantage.

L'hon. M. DUNNING: Je crois que le chiffre que vous donnez ici, monsieur Leonard, est général.

Le TÉMOIN: Oh! oui, il est général. Il ne se rapporte pas seulement aux hypothèques. C'est le chiffre pour tout l'actif de la compagnie. Supposons que les compagnies de prêt et de fiducie aient un actif de toutes sortes, obligations, etc., de \$200,000,000. Dans ce cas, le chiffre de 1.4 représenterait tout ce qu'il en coûte de faire des affaires avec ces \$200,000,000.

L'hon. M. DUNNING: C'est exact.

Le TÉMOIN: C'est le coût total des transactions, sans relation particulière avec le coût des hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Mais ce coût y contribuerait très largement.

Le TÉMOIN: Vous trouveriez probablement 75 p. 100...

L'hon. M. DUNNING: Plus que cela.

Le TÉMOIN: Je ne l'affirmerais pas.

L'hon. M. DUNNING: Il n'est pas très coûteux de gérer un paquet d'obligations laissées dans une voûte.

Le TÉMOIN: Non.

M. CLEAVER: Je me demande, monsieur Leonard, si nous pourrions obtenir un juste pourcentage en examinant le problème sous un autre angle, et en prenant une compagnie que vous connaissez bien, la *Canada Permanent Mortgage Company*. Quel pourcentage de ses prêts est fait avec le capital placé par ses actionnaires, et quel pourcentage est fait avec de l'argent emprunté?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas être en mesure de parler de cette compagnie particulière.

M. CLEAVER: Si vous n'avez pas les chiffres présents à la mémoire, je suis disposé à les attendre; mais je crois que ce serait intéressant à connaître, parce que, pour déterminer le pourcentage exact en vue des bénéfices, nous ne devons considérer que la capitalisation réelle de la compagnie, et non pas son capital emprunté. Elle ne paie pas de dividendes sur son capital emprunté; elle paie des dividendes sur son capital réel.

Le TÉMOIN: Ce qu'elle paie sur l'argent emprunté entre dans le coût.

M. CLEAVER: L'intérêt.

Le TÉMOIN: C'est exact.

M. CLEAVER: Alors, vous êtes disposé maintenant à donner votre avis au Comité sur l'écart nécessaire aux compagnies de prêt pour payer leurs frais d'exploitation plus un juste bénéfice?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas qu'on puisse à cet égard généraliser. Cela dépend des endroits. Dans une même compagnie, le coût sera très variable selon les endroits. Et prenez, par exemple, la question de l'importance des comptes d'hypothèques. Le travail de comptabilité est cinq fois plus grand pour cinq hypothèques de \$2,000...

M. CLEAVER: Si nous voulons que la loi soit équitable, il nous faut des preuves concrètes à cet égard.

Le TÉMOIN: Oui.

M. CLEAVER: Je demanderai, monsieur le président, que M. Leonard nous fournisse des renseignements à ce sujet. Je n'ai plus qu'une question à poser, sur l'écart de l'intérêt. La loi actuelle fixe-t-elle obligatoirement le taux d'intérêt que les compagnies de prêt peuvent faire payer sur les futures hypothèques, si elles ne profitent pas des articles de la loi relatifs aux emprunts?

Le TÉMOIN: Avec tout le respect dû à votre propre opinion, monsieur Cleaver, je crois que oui; je crois que pour s'affilier...

[M. P. D'Arcy Leonard.]

M. CLEAVER: Si une compagnie ne profite pas des dispositions de la Loi relative aux emprunts, quel est l'article qui limite ses taux d'intérêt sur les nouveaux prêts?

Le TÉMOIN: Les articles qu'il faudrait modifier, me semble-t-il, pour que ce soit clair, sont les articles 16 (*h*), 16 (*i*), et 20, paragraphe 1.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, allons-nous ajourner jusqu'à cet après-midi, à quatre heures?

Quelques hon. MEMBRES: Oui.

(A une heure de l'après-midi, le Comité s'ajourne, pour se réunir de nouveau à quatre heures.)

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. Monsieur Cleaver, vous aviez la parole quand nous avons ajourné.

*M. Cleaver:*

D. Monsieur Leonard, lorsque nous avons ajourné, je vous posais quelques questions sur ce qui est nécessaire aux compagnies de prêt pour leurs frais d'exploitation et leurs bénéfiques. Avez-vous eu l'occasion d'y penser à midi, et de trouver un cas typique?—R. Pas au point de pouvoir vous donner une réponse, monsieur Cleaver.

D. Peut-être, monsieur le président, ferions-nous mieux de laisser cette question en suspens, pour donner à M. Leonard le temps de nous présenter un exposé typique. Je ne prétends pas que l'on doive révéler les noms des compagnies, mais je voudrais que vous choisissiez une compagnie faisant à la fois des prêts urbains et ruraux.—R. J'y ai pensé, monsieur Cleaver, et j'allais vous dire qu'il me paraît difficile de trouver des renseignements qui permettraient au Comité de décider si 2 p. 100 est un bon chiffre, ou si les autres chiffres, entre un taux national d'intérêt et le taux d'intérêt des obligations du Dominion...

D. Non, je n'abordais pas le problème sous cet angle. Mes dernières questions avaient pour but de connaître le point de vue des compagnies de prêt sur l'écart qui leur est nécessaire entre le coût de leur argent d'une part, et son rendement de l'autre, afin de leur accorder un profit légitime sur le coût de l'argent, plus les frais d'exploitation, plus les bénéfiques. Et dans cet exposé, je vous demande ceci: voulez-vous séparer les différents postes et nous donner une évaluation des pertes et aussi une évaluation des profits.—R. Je me procurerai volontiers les renseignements disponibles à ce sujet. Les contrats d'hypothèque ordinaires ne comprennent jamais, que je sache, une disposition relative aux risques de profits et pertes. Ce n'est pas comme, par exemple, sous la régie de l'administration fédérale du logement, aux Etats-Unis.

D. Non, mais vous verrez, monsieur Leonard, si vous examinez les rapports des compagnies de prêt depuis dix ans, qu'elles ont toutes subi de lourdes pertes et réduit leurs réserves, et nous comprenons cela, car nous avons vécu des temps extraordinaires. Ainsi, j'ai vérifié les chiffres d'une compagnie, au capital de \$12,000,000 et qui a emprunté environ \$17,000,000; il suffirait de .145 p. 100 d'intérêt pour atteindre un rendement de 6 p. 100, tant sur les réserves que sur le capital.

L'hon. M. DUNNING: Ce serait le rendement net.

M. CLEAVER: Oui.

*M. Cleaver:*

D. Pour en revenir à l'autre question, au sujet de l'opposition faite par les compagnies de prêt à ce que les hypothèques urbaines soient placées sous

le régime de la loi, permettez-moi d'abord de voir clairement ce que vous entendez par l'hypothèque en souffrance. Je crois que vous disiez ce matin que si la loi ne s'appliquait qu'aux hypothèques en souffrance, les compagnies seraient satisfaites, ou plus satisfaites que des dispositions actuelles. Qu'entendez-vous par des hypothèques en souffrance?—R. Ce n'est pas l'expression que j'ai employée. J'ai parlé d'hypothèque impayées.

D. Qu'entendez-vous par des hypothèques impayées?—R. Des hypothèques dont le capital est entièrement échu et n'a pas été renouvelé; échu et dû.

D. Dont le capital est échu et dû?—R. Dont le capital est échu et dû.

D. Alors vous ne parliez pas des hypothèques pour lesquelles le paiement des intérêts est seul en retard?—R. Non.

D. Alors, au sujet des hypothèques dont le capital est échu, ne trouvez-vous pas que certaines personnes, profitant du moratorium décrété par les provinces, abusent des compagnies de prêt, et que dans certains cas d'hypothèques différées, les débiteurs sont moins intéressants que ceux qui ont convenablement renouvelé leur hypothèque?—R. Il y a des cas de ce genre.

D. Vous serait-il possible de fournir au Comité une analyse qui nous donnerait une idée de ce que sont ces hypothèques différées, et nous indiquerait leur proportion par rapport au total de vos hypothèques urbaines?—R. Vous comprendrez, monsieur Cleaver, qu'il faut du temps pour rassembler ces renseignements.

D. Que pensez-vous de ceci: Ne pourrait-on dire que nous punissons l'économie si nous mettons cette loi en vigueur simplement au bénéfice des hypothèques différées? Remarquez bien que je ne critique pas votre proposition; je cherche seulement à en étudier toutes les conséquences.

L'hon. M. DUNNING: Me permettriez-vous de traiter ce sujet pendant quelques moments. Je parlerai franchement, monsieur Leonard, parce que je reçois beaucoup de lettres à ce sujet. Je comprends naturellement qu'au point de vue du créancier, au point de vue de la compagnie de prêt hypothécaire, le débiteur dont l'hypothèque est à jour est un brave homme; je veux dire, à en juger par la manière dont il remplit son contrat. Dès que la presse a fait savoir que les compagnies de prêt s'opposaient à ce que les hypothèques à jour fussent comprises sous le régime de la loi, j'ai reçu des lettres, qui m'ont vivement impressionné; des gens me disaient: "Nous avons peiné, économisé, et nous nous sommes privés pour faire nos paiements". Ils me signalaient le cas réel d'autres qui n'ont pas agi de la même façon et qui se sont mis à l'abri d'un moratorium provincial. Et l'on me disait: si vous faites adopter une loi comme celle que proposent les compagnies de prêt hypothécaire, vous donnerez une prime à ceux qui n'ont accompli aucun effort, et vous infligerez une punition à ceux qui ont accompli des efforts pour faire leurs paiements. Et franchement, je n'ai pas trouvé de réponse à cela. En avez-vous une?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas de réponse non plus, monsieur Dunning. Il n'existe pas de panacée s'appliquant à tous les cas particuliers. Et le plus que nous puissions dire...

L'hon. M. DUNNING: Je suis impressionné par le caractère général de cette plainte, de cette communication.

Le TÉMOIN: Il nous semble, d'après l'étude que nous avons faite de la situation, que ceux auxquels l'aide fédérale donnerait une prime qu'ils ne méritent pas seraient beaucoup plus nombreux dans le domaine des prêts hypothécaires urbains; ils seraient beaucoup plus nombreux que ceux de la catégorie que vous mentionnez, qui ont tenu leur compte à jour en s'imposant des sacrifices. Si le problème offrait le même aspect général que, mettons, le problème du crédit aux cultivateurs, nous pourrions être justifiés de rompre avec le principe ordinaire d'aider un homme qui peut payer à faire honneur à son contrat et de

[M. P. D'Arcy Leonard.]



régler la question sur une base purement individuelle. Car la situation est si fréquente que le seul moyen pratique de la régler serait de sacrifier l'autre aspect.

L'hon. M. CAHAN: Puis-je poser une question à ce sujet?

Le PRÉSIDENT: Oui.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Voyez-vous une raison sérieuse d'établir une différence entre une hypothèque et une autre dette; un homme doit payer ses dettes selon ses moyens?—R. Il est difficile de rejeter votre principe général, monsieur Cahan. Je crois que les seules exceptions sont celles que crée la situation agricole.

D. Prenez la situation agricole, que vous connaissez mieux que moi. N'y a-t-il pas des cas nombreux où le cultivateur, propriétaire de la ferme hypothéquée, a d'autres formes d'actif réalisable avec lesquelles il pourrait remplir les obligations de son contrat, en dehors des dispositions d'un bill comme celui-ci?

—R. C'est exact, monsieur. Je crois que vous avez le choix entre deux solutions. L'une est de régler chaque cas individuellement, soit par un accord entre le débiteur et le créancier, soit par quelque dispositif comme celui de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Si un contrat particulier peut régler le problème, ce sera préférable. D'un autre côté, si le règlement individuel est rendu impossible par le caractère général de la situation, par le nombre de cas et l'étendue du problème, alors on peut être obligé de sacrifier un excellent principe pour aboutir à la conclusion nécessaire. A ce sujet, je voudrais donner l'exemple de la Saskatchewan du sud. Personne, je crois, ne peut éviter cette conclusion qu'il s'est produit là une situation générale, dont les victimes n'étaient pas responsables, et qui ne pouvait être réglée qu'au moyen d'un plan général.

D. Je l'admets bien, mais en examinant l'affaire avec soin et en considérant qu'une évaluation de la propriété réelle dont la ferme fait partie est la seule base sur laquelle on doit faire une réduction, le fait reste que la propriété peut avoir été dépréciée, mais que l'argent obtenu contre une hypothèque peut avoir été employé pour d'autres fins, pour l'achat de matériel, de bétail, de chevaux, ou pour beaucoup de fins autres que l'amélioration de la propriété proprement dite. Tant que le cultivateur est en mesure de payer, ne croyez-vous pas qu'en le soulageant de sa dette hypothécaire, on ébranlera, pour le présent et pour l'avenir, la confiance de vos compagnies et de tout autre prêteur à qui l'on demandera d'avancer de l'argent sur une propriété?—R. Je trouve tant de force à ce que vous dites que je puis simplement répéter ceci: lorsque le problème général semble le plus important, il me paraît difficile, à moi et, je crois à ceux que je représente, de choisir une alternative. Le plan général sera justifié s'il nous rapproche davantage d'une solution pratique; et je crois que je tomberais d'accord avec vous si la situation générale, en ce qui concerne les hypothèques agricoles, était comparable à celles des hypothèques urbaines. La Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers existe pour les dettes et hypothèques agricoles, et elle restera en vigueur, en ce qui concerne les autres dettes, dans les trois provinces où la situation des dettes est la plus grave. Dans les autres provinces, le problème est moins aigu; mais il est peut-être nécessaire de lui donner une solution générale.

D. J'admets la distinction entre les propriétés agricoles et les propriétés urbaines. J'ai un exemple présent à l'esprit, mais il dépasse le montant de \$7,000. Un homme très à l'aise acheta, il y a quelques années, une propriété de \$150,000; il paya \$50,000 comptant, et consentit une hypothèque de \$100,000. Aujourd'hui, cet homme, qui a voulu tenir ses engagements, a remboursé tout ce qu'il avait emprunté sur sa propriété. Mais la dépréciation a été telle que cette propriété n'est pas évaluée plus de \$35,000 ou \$40,000. Mais les habitants des districts agricoles ne doivent-ils pas, aussi bien que ceux des districts urbains, assumer certaines obligations, selon le revenu annuel ou la valeur de

leur propriété, et payer leurs dettes en proportion de leur faculté de paiement? Je suis d'accord avec vous au sujet du sud de la Saskatchewan, où des gens ont été ruinés. Ce qui s'est passé là est comparable à un incendie détruisant une partie entière d'une ville, ou à une inondation ravageant toute la vallée d'un fleuve. Ce sont des situations dont le Parlement doit s'occuper; il doit distribuer des secours, pour s'assurer que les travaux agricoles reprendront quand le fleuve sera rentré dans son lit ou que les maisons seront reconstruites après la dévastation de l'incendie. Mais je ne puis absolument pas comprendre pourquoi, même en ces temps de dépression, celui qui possède un actif négociable ne paierait pas ses engagements, qu'il s'agisse d'une dette ordinaire ou d'une dette hypothécaire. Je ne vois pas de différence entre une dette hypothécaire et une dette d'autre sorte, un billet à ordre, une traite escomptée en banque. Si les hommes ne doivent plus remplir leurs engagements, payer leurs dettes, vous détruisez toute confiance dans le crédit qui est l'âme des affaires d'un bout à l'autre du pays; et je crois qu'en ruinant le crédit vous paralysez le commerce.

*M. Cleaver:*

D. Dans ce cas, une expertise analogue à celle que prévoit la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers répondrait à votre objection. C'est-à-dire que nul ne serait admis à bénéficier de la loi sans avoir prouvé son incapacité de payer toutes ses dettes.—R. Cela nous ramènerait à la base individuelle.

D. De sorte que seuls les débiteurs dans le besoin bénéficieraient de la loi. Je voudrais revenir à la question que je vous posais. Après avoir lu les articles dont vous m'avez parlé ce matin, j'ai pensé que les compagnies de prêt pouvaient avoir d'autres raisons de s'opposer à la partie urbaine de cette loi. Je me suis demandé si l'une des raisons n'était pas la durée des emprunts que les compagnies peuvent faire? Pour quelle durée les compagnies de prêt peuvent-elles emprunter de l'argent.—R. Je crois que la restriction maximum en vertu de la Loi des compagnies de prêt est de dix ans.

D. La loi serait-elle plus satisfaisante pour les compagnies si elle établissait la base d'un paiement en vingt ans, c'est-à-dire que les paiements amortissent la dette en vingt ans, mais le solde du prêt à échoir est soumis au nouvel arrangement au bout de dix ans?—R. Je crois que ce serait beaucoup plus satisfaisant au point de vue des institutions de prêt, quoique...

D. Cela ne modifierait pas le montant des paiements mensuels du débiteur, mais cela protégerait les compagnies de prêt contre une hausse possible du taux d'intérêt à la fin de leur première période de fonctionnement.—R. C'est exact. Je ne voudrais pas que l'on représentât mes paroles comme une approbation de ce que l'on propose, un amortissement de vingt ans avec un terme de dix ans comme dans la Loi fédérale du logement actuelle. Ce serait préférable à la rédaction actuelle du bill, dans la mesure où elle indique un terme normal de vingt ans. Mais je veux dire ceci: il ne serait peut-être pas sage de trop uniformiser dans le bill, car la durée et le montant de l'amortissement dépendent beaucoup du montant échu de l'hypothèque, de l'ancienneté de la propriété et de diverses autres choses. Un amortissement en vingt ans et une période de dix ans sont certainement préférables à un amortissement en vingt ans et une période de vingt ans.

D. En parlant de l'ancienneté de la propriété, vous soulevez une autre question à laquelle j'ai pensé. Que fera-t-on pour les prêts sur des maisons démontables, qui ne sont pas construites sur des fondations de maçonnerie? Ne faudrait-il pas, dans ce cas, faire une nouvelle réduction sur le taux dû sur le capital?—R. Je ne suis pas un prêteur sur hypothèques, et je ne puis parler des catégories particulières.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Je voudrais poser une question dans le sens de celles que M. Cahan a soulevées, parce que je considère cela comme très important. Dans vos réponses à M. Cahan, monsieur Leonard, vous avez dit, ce que nous croyons tous ici, je suppose, que la faculté de paiement de chacun doit être la véritable mesure de ses obligations. Mais vous avez dit que la situation peut être assez générale pour rendre ce principe impraticable. A ce sujet les provinces n'ont-elles pas appliqué, depuis dix ans, dans leurs mesures d'ordre moratoire, un principe général plutôt qu'un examen des cas particuliers?—R. Toutes les provinces sauf une.

D. Toutes les provinces sauf une; c'est actuellement la règle appliquée dans toutes les provinces sauf une?—R. Sous quelque forme, je crois que c'est exact, monsieur.

D. Serait-ce m'aventurer que de dire que vos compagnies trouveraient l'avenir de leur commerce beaucoup plus sûr si elles pouvaient se dégager de ce genre de limitation?—R. Sans aucun doute.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Je suppose que vous ne pouvez pas nous donner un pourcentage pour tout le Canada; ce doit être très différent selon les provinces? Mais prenez les villes comme Montréal et Toronto; il doit être assez facile d'évaluer le pourcentage des hypothèques échues dont les débiteurs ne paient pas les intérêts annuels. Ce n'est pas le cas général. Tous les débiteurs hypothécaires, dans des centres comme ceux-là, ne font pas défaut?—R. Les meilleurs renseignements auxquels je pense à ce sujet sont contenus dans le rapport du registraire des compagnies de prêt, publié il y a plusieurs années.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Pour l'Ontario?—R. Pour l'Ontario. Un questionnaire avait été envoyé aux compagnies pour savoir quelle proportion des intérêts échus dans l'année avait été payée. Le chiffre moyen de l'argent reçu ou perçu par toutes les compagnies atteignait 85 p. 100 des intérêts échus, pour l'année 1936. Je puis avoir oublié les démicales, mais c'est le chiffre que j'ai à la mémoire; il s'agit d'un volume d'affaires en grande partie urbaines. Le pourcentage des intérêts payé serait donc plus élevé sur les hypothèques urbaines que sur les hypothèques rurales.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Avant que ce bill fût même annoncé, avant qu'il fût l'objet d'une discussion quelconque, avant que j'eusse entendu parler de l'intention du gouvernement de le présenter, j'eus une conversation avec un des plus hauts fonctionnaires d'une grande compagnie d'assurance, qui me dit,—peut-être n'avait-il pas suffisamment examiné la question,—que moins de 10 p. 100 du capital des hypothèques échues en faveur de la compagnie était impayé ou de paiement improbable. Est-ce une évaluation élevée?—R. Non seulement cela peut être vrai de cette compagnie particulière, mais d'autres compagnies peuvent se trouver en meilleure situation. D'autres au contraire sont en plus mauvaise posture. J'essayais justement d'arriver à une moyenne, qui doit tenir compte des deux extrêmes. Naturellement, plus les hypothèques détenues par une compagnie sont bonnes, moins il est probable qu'elle acceptera le projet, à moins qu'il soit de nature à être approuvé par ses actionnaires, ses obligataires, ou ses détenteurs de polices.

D. Maintenant, prenons les hypothèques sur les propriétés agricoles, qui sont nécessairement dans les districts ruraux. Prenons une province comme l'Ontario. Il doit y avoir une grande différence entre le volume annuel des

échéances impayées dans une province comme l'Ontario et le volume annuel des défauts de paiement, en principal ou intérêt, ces années-ci, dans une province comme la Saskatchewan?—R. Oui.

D. Je comprends bien, comme l'a indiqué le ministre des Finances, qu'une grande proportion des défauts de paiement dans le sud de la Saskatchewan est due à une situation que nous croyons tous très malheureuse. Mais dans une province comme l'Ontario, pouvez-vous nous dire quel pourcentage des hypothèques échues est impayé, ou, la garantie étant très douteuse, risque fort de l'être?—R. Non, je n'ai pas ces renseignements sur les hypothèques agricoles en Ontario.

D. Connaissez-vous quelque moyen de nous procurer ces renseignements?—R. Oui. Je crois que nous pourrions vous indiquer cela. Je tiens à expliquer qu'en parlant au nom des institutions, nous n'essayons pas de vous dire ce qui doit ou ne doit pas être fait. Mais le bill prévoyant que les compagnies pourront s'affilier à une Caisse hypothécaire centrale et faire certaines choses, je signale au Gouvernement et à ce Comité, au nom des compagnies, les difficultés qui peuvent nous empêcher de nous affilier à cette Caisse. En ce qui concerne la situation des hypothèques agricoles en Ontario,—je parle en général, d'après mes connaissances générales,—depuis que le gouvernement des Fermiers en Ontario a créé une Commission du progrès agricole et prêté quelque chose comme \$55,000,000,—pas ce gouvernement, mais les prêts, dans l'ensemble, se sont montés à environ \$55,000,000,—les entreprises de la Commission ont abouti à écarter les institutions de prêt, dans une large mesure, du commerce des hypothèques agricoles en Ontario. Il se fait toujours un certain volume d'affaires, mais, en grande partie pour cette raison, il ne représente pas une forte proportion de l'ensemble.

D. Existe-t-il en Ontario une situation telle que les compagnies de votre Association ne puissent pas procéder à des ajustements satisfaisants, sur des demandes personnelles qui leur seraient présentées à cet effet? Le crédit de l'Etat vous est-il nécessaire pour procéder à ces ajustements?—R. Je ne crois pas que les ajustements individuels auxquels les compagnies peuvent procéder puissent être établis sur une base comportant l'assistance de l'Etat pour chaque cas individuel.

M. WARD: Monsieur le président, je voudrais reprendre une question posée tout à l'heure par M. Cahan; je vois qu'il y a quelque chose à dire à ce sujet. Je crois que ce doit être très clair dans notre esprit. M. Cahan a demandé si nous devons faire une différence entre l'argent prêté sur une garantie hypothécaire et l'argent prêté sur—mettons un simple risque moral—par exemple un prêt bancaire. Il me semble qu'il y a une différence claire et nette. Si j'ai de l'argent à prêter et que je le prête sur une garantie, je prends par exemple une hypothèque sur une ferme. J'ai une garantie précise, tangible. Je deviens, n'est-il pas vrai, l'associé du débiteur. Pour cette raison, il me semble que, pour justifier cette législation, nous devons établir clairement une différence entre les deux, décider qu'il y a une différence. A mon avis, la différence est claire et précise, elle réside en ce fait que le créancier hypothécaire devient l'associé du débiteur lorsque l'argent est prêté sur la garantie d'une ferme. J'ai de nombreux exemples dans la mémoire. M. Cahan en a cité un, pris, je crois, à Montréal. Je me rappelle un autre exemple, entre beaucoup d'autres. Il s'agit d'un homme qui avait payé \$15,675 sur une ferme. J'ai les reçus dans mon bureau, à Dauphin. Il y eut une évaluation. J'ai contesté le droit moral du créancier hypothécaire d'insister pour obtenir d'autres paiements, alors qu'il avait encore une créance de \$5,750 sur cette ferme. J'ai tellement insisté que le créancier finit par dire: "Nous allons faire évaluer cette ferme". On fit venir des experts de trois compagnies différentes, et l'évaluation la plus élevée fut de \$4,200. Le débiteur avait payé \$15,675, et devait encore \$5,750. Que feriez-vous dans un cas pareil.

[M. P. D'Arcy Leonard.]

M. LANDERYOU: Il y a des milliers de cas semblables; oui, des dizaines de milliers.

M. WARD: J'ai simplement signalé que celui qui prête de l'argent doit, moralement, devenir l'associé de l'emprunteur.

M. CLEAVER: S'il était associé, il partagerait les bénéfices.

M. LANDERYOU: Il n'y a pas de bénéfices.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

M. WARD: J'ai pris la parole, monsieur le président, pour signaler que, si nous voulons justifier cette législation, il faut distinguer clairement, et décider qu'il y a une différence entre l'argent prêté sur un risque moral et l'argent prêté sur une garantie précise et tangible comme une ferme.

L'hon. M. CAHAN: Je connais des garanties précises et tangibles sur lesquelles j'ai obtenu des prêts et qui ont tristement perdu de leur valeur, ces dernières années. Mais je voudrais poser une autre question au témoin.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Monsieur Leonard, avez-vous quelque expérience en matière de prêts faits par une compagnie sur une propriété agricole?—R. Je n'ai agi qu'en qualité d'avoué.

D. Comme avoué?—R. Oui.

D. C'est aussi ma seule expérience. Mais dans tous ces cas—comme au temps de ma jeunesse—la réputation, la personnalité, et ce que j'appellerai le passé moral du débiteur n'est-il pas entré en ligne de compte pour déterminer le montant du prêt qui lui était accordé, indépendamment de la valeur de sa ferme?—R. C'est très vrai. Je crois que c'est encore, et que cela doit rester un des éléments les plus importants en matière de prêts hypothécaires. Je ne sais pas si la dernière personne qui a parlé m'a posé une question; mais je ne voudrais pas laisser dire que j'ai admis une de ses propositions, à savoir, que le créancier devrait compter sur cette garantie et non sur le contrat, ou qu'il est associé avec le débiteur. La réputation de l'emprunteur reste, je crois, un facteur important.

*M. Maybank:*

D. Avez-vous jamais vu établir, par quelqu'un de compétent, le pourcentage que l'on prête habituellement sur la réputation et le pourcentage que l'on prête pour d'autres raisons?—R. Non. Ce calcul n'est pas possible.

*M. Tucker:*

D. N'est-il pas vrai qu'en certaines provinces, il n'y a plus de convention personnelle lorsqu'on prend une hypothèque?—R. De nouvelles hypothèques?

D. Oui, sur les nouvelles hypothèques.—R. La plus part des hypothèques ont d'abord été basées sur la possibilité d'application de la convention.

D. Oui, mais je parle des hypothèques qui se prennent maintenant. Par exemple, dans la province de la Saskatchewan, vous n'avez de garantie que sur la terre; vous n'avez pas du tout de convention personnelle.—R. Non, je ne crois pas que ce soit tout à fait vrai. Cela ne s'applique-t-il pas qu'aux contrats de vente? En ce qui concerne les hypothèques, la convention existe toujours sur les nouvelles hypothèques.

D. Je crois qu'en cas de forclusion, dans la province de la Saskatchewan, vous ne pouvez pas mettre votre convention en vigueur.—R. Vous voulez dire qu'il faut obtenir la permission de la Commission d'ajustement des dettes?

D. Non, en vertu d'une nouvelle législation, on n'a pas le droit de mettre la convention en vigueur. J'en suis sûr.

M. MAYBANK: C'est une autre affaire.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

*L'hon. M. Dunning*

D. En tout cas, monsieur Leonard, la présence ou l'absence de convention personnelle dans les nouvelles hypothèques ne dépend-elle pas de la législation provinciale?—R. C'est exact.

D. Et non de tout ce que nous pouvons faire ici?—R. C'est exact.

L'hon. M. CAHAN: Parfaitement.

*M. Tucker:*

D. Je veux en venir à ceci qu'après tout—et cela confirme ce que dit M. Ward au sujet des hypothèques, au moins dans l'Ouest, la seule chose que les compagnies de prêts hypothécaires prennent en considération est la valeur de la garantie, suffisante ou non?—R. Je ne voudrais pas laisser dire que j'admets cela.

Un honorable DÉPUTÉ: Oh! non.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

*M. Tucker:*

D. S'il est sage d'avoir une limite de 7 p. 100 sur les frais bancaires, ne serait-il pas parfaitement sage et convenable d'avoir une limite de 5 p. 100, par exemple, sur les prêts hypothécaires et de la fixer dans la loi?—R. D'après l'histoire, la fixation d'un taux maximum d'intérêt fonctionne très bien lorsque ce maximum est un taux avantageux. Si le taux n'est pas économique, il ne fait qu'empêcher les prêts et, en conséquence, la contrebande des prêts, pourrait-on dire, commence à se pratiquer à des taux plus élevés que le taux maximum. Quant aux institutions que je représente, cela les exclut. Prenez le 5 p. 100, par exemple. Il y a des endroits du Canada où, actuellement, on admet non seulement le 5 p. 100, qui est le taux courant, mais on fait même des prêts à moins de 5 p. 100. Mais en fixant ce taux comme un maximum pour le Canada, on concentrerait les prêts légitimes dans le domaine où ils peuvent se pratiquer économiquement, et on priverait d'autres endroits comme le Nord-Ontarien, la région de la Rivière-à-la-Paix et d'autres régions de l'avantage d'emprunter à ce taux. Le résultat serait ce qu'il a été ailleurs. Il y a encore des prêteurs particuliers qui sont toujours sur le marché; d'une manière ou d'une autre, ils prêteraient. Un des modes en vigueur a toujours été le système des escomptes sur les opérations secondaires, c'est l'histoire de plus de cent ans.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur Leonard, vous avez touché à une question dont je me proposais de parler un de ces jours.

M. THORSON: Plus fort, s'il vous plaît.

*L'hon. M. Stevens:*

D. L'établissement d'un taux maximum, par exemple de 5 p. 100, tendrait-il à éloigner votre catégorie de compagnies de certains territoires?—R. Sans doute.

D. Etes-vous d'opinion que si vous étiez maintenu à l'écart de ces régions, vu qu'il y aurait encore des prêteurs particuliers, les taux auraient tendance à monter plus haut qu'ils ne sont actuellement?—R. Je crois que ce serait là une conséquence logique.

*M. Donnelly:*

D. Ne pourrions-nous pas empêcher cela en décrétant que les taux d'intérêt sur les hypothèques de fermes ne devrait pas dépasser 5 p. 100?—R. Docteur Donnelly, voilà le point que j'essayais d'exposer au point de vue de ce qui a lieu lorsqu'on tenta de le faire. L'expérience se fait depuis plus de 100 ans

[M. P. D'Arcy Leonard.]

en Angleterre. On fixa des taux maximums d'intérêt pour différents contrats, et qu'en résulta-t-il? D'une manière ou d'une autre ce n'était pas un taux économique. Si vous fixez l'intérêt à 5 p. 100 et si l'on essaye de faire de l'argent en tâchant, comme on dit, de faire couler l'eau en remontant, cela n'aboutira pas.

L'hon. M. DUNNING: Nous n'essayons pas à faire cela au moyen de ce bill.

Le TÉMOIN: Je ne prétends pas cela. Je répondais simplement à la question posée.

L'hon. M. DUNNING: Nous fixons un intérêt de 5 p. 100 pour les rajustements d'hypothèques existantes.

*M. Donnelly:*

D. Si, par cette loi, nous contrôlons dans certains districts le taux d'intérêt sur les hypothèques de fermes en les fixant à 5 p. 100, alors n'est-il pas juste et raisonnable que nous décidions que, dans les mêmes districts, les prêts particuliers ne devront pas comporter plus de 5 p. 100?—R. Je devrais peut-être me référer à ce que M. Dunning vient de dire, à savoir que, d'après le bill, le taux de 5 p. 100 est fixé pour les rajustements d'hypothèques existantes. Ce n'est pas un taux pour les hypothèques futures.

L'hon. M. DUNNING: C'est cela.

Le TÉMOIN: Il y a dans le bill une supposition quant aux taux d'intérêt sur les hypothèques futures, d'après...

L'hon. M. DUNNING: D'après la marge.

Le TÉMOIN: La marge entre le taux des obligations du Dominion et celui des hypothèques qui, si le bill était adopté dans sa forme actuelle, serait applicable aux hypothèques de fermes comme aux autres, mais aurait le résultat que j'ai indiqué, car ce n'est pas un taux économique; dans ces localités on se contenterait de prêter sur hypothèque. Mais si cette question de marge ou de taux maximum d'intérêt déterminé par la marge se restreignait aux emprunts futurs, par exemple, alors ces emprunts futurs de la Banque hypothécaire centrale ne se ferait qu'à un certain taux d'intérêt représenté par cette marge maximum; et, à mon avis, je crois que 2 p. 100 est une marge maximum trop faible.

*M. Maybank:*

D. A propos de l'article dont vous parlez en ce moment, avez-vous estimé quel serait le taux?—R. Actuellement, par exemple, je crois que c'est à peu près 3.1 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: A présent c'est environ 5 p. 100.

Le TÉMOIN: Il arriverait sans doute qu'en prenant le taux des obligations du Dominion, vous ne pourriez pas prêter de l'argent à 5.1 ou à 5.2; ce serait à 5 p. 100.

*L'hon. M. Cahan:*

D. La fixation d'un taux à 5 p. 100 ou à 6, ne tendrait-elle pas à empêcher les développements ruraux dans toutes les parties neuves du pays?—R. La fixation d'un taux désavantageux aurait ce résultat.

*M. Maybank:*

D. N'est-ce pas ceci qui arriverait: prenez une certaine compagnie, la compagnie XYZ qui entrerait dans ce plan. Un des arrangements qu'elle conclurait serait celui de ne plus prêter d'argent, sauf à 5 p. 100, par exemple. Supposons que ce soit là le taux. Ne diriez-vous pas que par suite la compagnie XYZ se bornerait dorénavant à opérer dans certains districts bien choisis?—R. Ce serait le résultat naturel.

D. Alors, la compagnie n'établirait-elle pas une filiale qui ne serait pas du tout dans le plan et qui prêterait dans les districts moins selects, à plus de 5 p. 100.

L'hon. M. CAHAN: Mais ce n'est pas...

Le PRÉSIDENT: A l'ordre; laissez finir M. Maybank.

*M. Maybank:*

D. N'est-ce pas ce qui arriverait?—R. Non, cela n'arriverait pas, monsieur, pour cette raison que nos institutions ne peuvent pas avoir de filiale, sauf qu'une compagnie de prêt peut détenir les actions d'une compagnie de fiducie. Nous sommes tous assujettis à la surveillance et au contrôle du gouvernement.

D. Très bien. Cela n'aurait pas lieu ainsi, disons-nous. M. Cahan a indiqué qu'il en résulterait un truc de quelque sorte. Eh! bien, quoi qu'il en soit, n'arriverait-il pas que si la compagnie XYZ ne prêtait que dans certains districts, il y aurait nombre d'autres compagnies hypothécaires qui ne donneraient pas du tout dans le plan...—R. Oui.

D. ...qui ferait les autres prêts?—R. C'est cela.

D. Nous aurions deux catégories de compagnies hypothécaires, une qui opérerait dans les régions choisies et une autre opérant dans les territoires moins fortunés.—R. Tel serait le résultat naturel. Sans doute, je pense que d'après le bill tel qu'il est, il n'y aurait pas un volume d'affaires suffisant représenté par les membres virtuels tant que cette restriction des prêts à venir serait dans la loi.

*M. Tucker:*

D. Supposons qu'en vertu de notre pouvoir de légiférer sur l'intérêt nous décidions, devant le fait que nous avons abaissé l'intérêt sur les dépôts de banque de 3 à 1½ p. 100 et réduit le taux que les banques ont droit d'exiger de 7 à 6 p. 100, et que nous réduisions aussi le taux à demander sur toutes les valeurs à 5 p. 100; vos compagnies, pour utiliser l'argent qu'elles veulent employer, ne pourraient-elles pas simplement dire: "Nous ne ferons pas d'affaires dans cette région-là," mais il lui faudrait s'en aller opérer ailleurs, comme elles l'ont déjà fait? Si elles décidaient de réduire leurs opérations en ne faisant pas les prêts permis par la loi, elles pourraient risquer de subir d'autres lois à cet égard? En d'autres termes, ne pensez-vous pas que lorsque vous possédez certains droits en vertu de la loi, vous avez aussi certaines obligations? Je vous pose la question très sérieusement, car pour ma part, je crois que les hypothèques à gros intérêts, qui sont censés s'être pratiqués et avoir tant profité aux cultivateurs de l'Ouest, lui ont en définitive fait plus de mal que de bien.—R. Monsieur Tucker, vous abordez une question assez ample. Après tout, le taux d'intérêt sur les hypothèques, dans l'Ouest canadien, n'était que la répercussion des taux en vigueur dans l'ensemble du pays. J'ai payé sur l'hypothèque de ma maison à Toronto un intérêt comparable à celui qui se payait dans l'Ouest.

D. Quel était-il?—R. 7 p. 100.

D. Les taux exigés par plusieurs compagnies hypothécaires dans l'Ouest allaient jusqu'à 10 et même 12 p. 100.—R. Si vous voulez vous en tenir à un cas de vraie comparaison, et comparer des choses comparables, vous trouverez qu'en tenant compte des dépenses nécessaires pour faire des affaires, et de la nature de la garantie comme, par exemple, dans la ville de Toronto où vous avez une concentration des prêts et un gros volume d'affaires, et en comparant cela avec la même compagnie prêtant de l'argent dans la Saskatchewan, avec les frais de ce genre d'affaires dans un tel territoire, vous verrez que les taux sont comparables. Encore une fois, ils se comparent à ce que paye le Dominion quant au taux d'intérêt sur ses obligations et sur les dépôts; ils baissent aussi ou ils ont baissé sur les hypothèques, et cela suivant la capacité des compagnies à effectuer une baisse. Par exemple, les compagnies ont aussi des contrats à terme; les



compagnies de prêts et les compagnies de fiduciaire ont emprunté de l'argent et payent encore 5 et 5½ p. 100 sur leurs contrats à terme. Tout cela revient à la question de capacité et d'accomplissement des devoirs et des engagements, car l'argent tel que représenté par les compagnies particulières n'est pas de l'argent que le président ou le conseil administratif ou le gérant, peuvent manier comme ils l'entendent. Il représente des engagements précis envers d'autres gens qui leur ont confié cet argent, sur l'entente qu'ils accompliront leurs engagements. Or, d'accord avec cela, ils ont répondu autant que possible au désir d'abaisser les taux d'intérêts sur les hypothèques et en particulier sur les hypothèques de fermes dans l'Ouest, pour les mettre plus en harmonie avec l'état des prix, des revenus et des autres éléments, avec ce résultat qu'aujourd'hui vous avez, par exemple, un taux à peu près uniforme de 6 p. 100 sur les hypothèques de fermes dans l'Ouest, taux qui n'est pas avantageux au point de vue profit.

D. Quel est le taux courant dans Ontario?—R. Sur les hypothèques de ferme?

D. Oui.—R. Je n'ai pas ce renseignement.

D. Vous devez l'avoir.—R. Pas quant aux fermes. Le taux moyen doit être de 5½ à 6 p. 100.

D. Actuellement?—R. Oui, sur les hypothèques actuelles.

D. Ne pensez-vous pas que, lorsque vous recevez l'autorisation de faire des affaires en vertu de la loi du pays, ont doit s'attendre à ce que vous fassiez des affaires dans les régions qui ont besoin de vos services, aussi bien que dans celles où l'on n'en a pas besoin; autrement dit, l'attitude de vos compagnies dans le passé, si je comprends bien, a été de faire des affaires où elles pouvaient réaliser des profits et de ne pas se croire beaucoup obligés d'étendre leurs services aux endroits moins profitables? Il est vrai, je pense, que vos compagnies se rendent mieux compte aujourd'hui qu'il y a une sorte d'obligation nationale à fournir du crédit, n'est-ce pas?—R. Je crains que nous devions encore souscrire à l'idée de ne rien faire autre chose avec l'argent qui nous est confié que de le placer de manière qu'il nous revienne, selon le contrat passé, afin que nous puissions faire honneur à nos propres engagements.

D. C'est ce que je pensais que vous diriez. Ce bill a pour but de vous permettre d'obtenir du crédit du gouvernement fédéral à un faible taux d'intérêt afin que vous en passiez davantage au peuple du Canada. Si vous n'avez pas dessein de le faire, à moins d'avoir de bonnes raisons de vous en abstenir, je suis d'avis qu'aucune compagnie ne devrait être autorisée à exiger 5 p. 100—les compagnies qui ne seraient pas assujetties à ce plan et qui exécuteraient l'intention du Parlement de passer l'avantage de cette loi au peuple ne seraient pas mieux que celles qui en feraient partie.—R. Monsieur Tucker, je voudrais établir clairement que si le gouvernement fédéral veut fournir de l'argent à de faibles taux à l'institution dominante, pour prêter aux taux courants, il n'y a pas d'inconvénient.

D. Il n'y aurait pas d'inconvénient?—R. Non, quant à cet argent.

L'hon. M. CAHAN: Aucun inconvénient sérieux à ce que le gouvernement fédéral fournisse l'argent pour le placement dans les districts qui ne sont pas encore développés, en quantité suffisante pour démontrer que le placement est plus qu'une spéculation, car le vrai développement, celui des parties les plus éloignées de notre pays dépend du taux d'intérêt suffisant pour couvrir le risque. Le risque est plus grand dans les districts non développés que dans les régions urbaines et dans les régions agricoles qui sont plus près des centres pour la vente des produits de la ferme.

Le TÉMOIN: C'est vrai.

L'hon. M. CAHAN: Il serait impossible, je crois, de rendre le taux de 5 p. 100 applicable au développement du Nord-Québécois ou au développement de la partie du Labrador qui fait maintenant partie du Québec. Les hommes

qui placent l'argent dans ces districts non développés ont un bénéfice suffisant pour couvrir le risque, qui consiste en ce qu'une certaine proportion de ces hypothèques ne se payera jamais.

*M. Thorson:*

D. Si vous abaissiez le taux général de l'hypothèque, cela n'aurait-il pas pour effet d'abaisser le taux dans les districts non développés?

L'hon. M. CAHAN: Mais jamais à 5 p. 100.

M. THORSON: Cela l'abaisserait.

L'hon. M. CAHAN: Peut-être. Si je ne pouvais pas obtenir plus de 5 p. 100 sur mon argent dans l'Ontario, je consentirais peut-être à le prêter à 8 ou à 9 p. 100 plutôt qu'à 10 dans le Nord-Québécois. Mais le risque est assez bien estimé, je crois, par ceux qui font des prêts dans ces districts éloignés, et le service des prêts dans ces régions lointaines coûte toujours plus cher qu'un service du même genre dans une ville, sous une surveillance directe.

L'hon. M. DUNNING: Est-ce que les questions de M. Thorson se rapportent bien au sujet qui nous occupe? Nous parlons tout le temps d'un taux d'intérêt fixe alors que, de fait, il n'est pas du tout question de cela dans le projet de loi. J'ai fait remarquer ce matin que le Gouvernement est disposé à faire appliquer cette marge contrôlée aux fonds empruntés des banques en vertu du projet de loi et je me demande, monsieur Leonard, si cela n'est pas de nature à faire disparaître les craintes que vous entretenez au sujet de ces régions dont le progrès, pour ainsi dire, est encore à l'état embryonnaire? Quelle différence y aurait-il pour l'une ou l'autre de vos compagnies? Si elles s'affiliaient aujourd'hui, elles effectueraient les rajustements voulus sur toutes leurs créances hypothécaires suivant les prescriptions de la loi. Elles seraient parfaitement libres de consentir des prêts dans les régions non développées sauf que si elles s'adressaient aux banques pour obtenir des fonds, elles devraient prêter ces fonds-là au taux que détermine la mesure législative.

L'hon. M. CAHAN: Si elles s'adressent aux banques pour obtenir une partie des fonds qui leur sont nécessaires, peuvent-elles faire une distinction entre cet argent-là et celui qu'elles possèdent déjà?

L'hon. M. DUNNING: Mais certainement. Il le faudrait bien.

L'hon. M. CAHAN: Le projet de loi ne les y autorise pas.

L'hon. M. DUNNING: Voilà une des précisions que je voulais y apporter.

L'hon. M. CAHAN: Alors la marge entre le coût de l'argent ou du crédit obtenu de l'Etat par l'intermédiaire de cet organisme du gouvernement et le prix du prêt ou, si vous voulez, l'intérêt exigible quant au prêt consenti dans un district éloigné, devrait être assez considérable pour couvrir les risques de perte qu'offrent les régions éloignées et peu peuplées. Ce risque est beaucoup plus grand que lorsque le prêt est consenti dans les régions peuplées.

L'hon. M. DUNNING: Le projet de loi, bien entendu, ne s'occupe pas des régions, il s'occupe du fait que le commerce des institutions de prêt consiste à prendre des risques relatifs qu'offre toute transaction. Naturellement, toutes les institutions s'efforcent de placer leurs fonds dans les districts qui offrent le plus de garanties, mais c'est ce qu'elles tâchent toutes d'accomplir, monsieur Cahan.

L'hon. M. CAHAN: Sans doute.

L'hon. M. DUNNING: Lorsque la monnaie est abondante, il se fait une concurrence effrénée quant aux prêts dans ces régions-là et c'est pour cela que depuis quelques années on s'est efforcé d'effectuer des transactions dans les régions nouvelles. Je me souviens qu'il y a plus de trente ans j'obtenais un prêt sur hypothèque de la façon consacrée par l'usage dans l'Ouest canadien.

[M. P. D'Arcy Leonard.]

Quand je dis consacré par l'usage, j'entends les habitudes de l'époque. Je dois dire que ma réputation n'entraîne pas en ligne de compte pour beaucoup.

L'hon. M. CAHAN: Je pense que le seul fait d'avoir affaire à vous constituait une garantie.

L'hon. M. DUNNING: Je vous remercie. La coutume de l'époque voulait qu'un colon s'établissant sur un homestead fasse tout en son pouvoir pour y faire ses trois ans afin de démontrer qu'il pouvait demeurer sur ce homestead sans mourir de faim et pour cela il obtenait tout le crédit possible du marchand local ou du vendeur d'instruments aratoires. A l'expiration de son stage de trois ans il devait des sommes considérables ici et là lorsqu'il recevait ses lettres patentes du gouvernement fédéral, et je vous prie de croire que l'agent de la compagnie de prêts hypothécaire ne perdait pas de temps à l'aborder pour lui faire contracter un emprunt. C'est ainsi que les choses se passaient à l'époque.

L'hon. M. CAHAN: En effet.

L'hon. M. DUNNING: Je ne crois pas qu'on se soit beaucoup préoccupé de ma réputation personnelle sauf, je le suppose, pour s'assurer que j'avais l'intention de m'établir sur cette ferme; mais il m'a fallu payer l'hypothèque et ce n'était pas bon marché.

M. DONNELLY: Mains colons reçurent leurs lettres patentes mais furent incapables d'obtenir un prêt hypothécaire important à un faible taux d'intérêt.

L'hon. M. STEVENS: Il s'agissait là de conditions d'expansion.

L'hon. M. DUNNING: En effet, M. Stevens a raison. Les compagnies de prêts hypothécaires ont pu effectuer des placements grâce au développement de cette région et je ne crois pas qu'elles puissent qualifier cela de mauvaise l'expérience qu'elles ont tentée.

Le TÉMOIN: Même à l'époque ce fut une expérience couronnée de succès.

L'hon. M. DUNNING: Le taux d'intérêt était élevé. Je payais 8 p. 100 et c'était le taux qui prévalait un peu partout alors.

M. DONNELLY: Je croyais que nous devions entendre d'autres témoins. Si M. Leonard a fini, nous pourrions appeler quelqu'un d'autre?

Le PRÉSIDENT: Je ne crois pas que nous devions en entendre d'autres.

M. DONNELLY: Je voulais savoir si, oui ou non, nous devons en entendre d'autres.

*M. Landeryou:*

D. Je voudrais que le témoin nous dise au juste quelles compagnies il représente. Est-ce la *Dominion Mortgage and Investment Association*?—R. Oui.

D. Ferez-vous consigner au compte rendu le nombre et le nom des compagnies faisant partie de votre association?—R. Oui.

D. Nous ferez-vous connaître les noms des compagnies qui ont leur siège social à l'étranger, celles dont le siège social est au Canada et celles dont le siège social se trouve en Grande-Bretagne?—R. Oui.

D. Pourriez-vous nous donner le montant total des hypothèques que ces 51 compagnies détiennent sur les fermes et les maisons de ville par tout le pays?—R. Je le crois.

D. Si je suis bien informé, le total de ces hypothèques s'élève à \$580,000,000?—R. Je le crois.

D. Pouvez-vous nous dire quelle est la proportion respective des placements effectués par les compagnies canadiennes, les compagnies anglaises et les compagnies étrangères?—R. Tous ces renseignements seront donnés en temps et lieu.

D. Oui. Maintenant, je voudrais savoir si parmi les compagnies qui font partie de la *Dominion Mortgage and Investment Company*, vous comptez les compagnies d'assurance?—R. Non.

D. Voudrez-vous nous donner la proportion de ces compagnies qui sont des compagnies d'assurance et le montant que représentent les placements que ces dernières ont effectués?—R. Il existe trois sections; les compagnies de fiducie, les compagnies de prêt et les compagnies d'assurance-vie. Si je comprend bien, vous voulez connaître les chiffres respectifs des trois catégories?

D. Oui, et je voudrais aussi connaître les chiffres qui se rapportent aux compagnies canadiennes, anglaises et étrangères, respectivement.—R. Oui.

D. Maintenant, vous dites que les fonds que ces compagnies ont à prêter proviennent de sources entièrement différentes: ceux des compagnies d'assurance-vie proviennent des primes versées par les assurées; ceux des compagnies de prêts viennent des actions et des obligations et je comprends aussi que les fonds des compagnies de prêts hypothécaires découlent des caisses de fiducie.—R. Les fonds des compagnies de fiducie proviennent des certificats de fidéicommis.

D. Pouvez-vous nous donner les montants globaux de ces trois catégories-là? —R. Oui.

D. Vous avez dit que vous appuyez la mesure législative proposée, sauf en ce qui a trait aux maisons de ville. Vous n'admettez pas, à ce sujet, que la réduction proposée par le projet de loi soit justifiée?—R. Je n'aimerais pas à dire, pour me servir de vos termes, que nous appuyons le projet de loi. Je voudrais plutôt dire qu'en autant qu'il existe un problème général des hypothèques rurales, ce serait contribuer à sa solution que de nous permettre d'intervenir et de participer au plan projeté.

D. Vous admettez qu'une mesure législative de portée générale quant aux dettes a sa justification au Canada?—R. En ce qui regarde les hypothèques grevant les fermes.

D. Plutôt qu'en ce qui a trait aux hypothèques grevant les propriétés de ville?—R. C'est cela.

D. Croyez-vous qu'une mesure législative générale en ce sens soit plus justifiée? Croyez-vous que le fait d'adopter des lois se rapportant à une question particulière à chaque province constitue une aussi bonne solution?—R. Il s'agit là de simples hypothèses. A moins de savoir de quelle loi il s'agit en particulier, je ne crois pas pouvoir généraliser.

D. Par exemple, en Nouvelle-Ecosse, il se peut qu'on n'ait pas besoin du même rajustement des dettes qui s'imposerait en Saskatchewan, disons.

M. MCPHEE: Pourquoi ne pas dire l'Alberta?

M. LANDERYOU: Pour moi, cela ne fait aucune différence.

*M. Landeryou:*

D. Maintenant, si l'on tentait d'adopter une loi de portée nationale, croyez-vous que cela serait plus satisfaisant que le fait pour les provinces de disposer de la question de la façon dont chacune l'entend?—R. Au point de vue de l'industrie nationale et du crédit national, il se peut que cela donne de meilleurs résultats qu'en essayant de régler la question régionalement. De même, les résultats seraient peut-être meilleurs qu'en tentant de faire régler l'affaire individuellement par le créancier et le débiteur.

L'hon. M. CAHAN: Et au point de vue du crédit provincial il y aurait aussi certaines différences.

*M. Landeryou:*

D. C'est le point que j'avais en vue en abordant le sujet. Laissons chaque province statuer sur le rajustement des dettes, sur le crédit provincial plutôt que d'aborder cette question du crédit fédéral.—R. Comme je l'ai dit, il n'est pas possible de faire de comparaisons entre des lois bien définies sans les avoir étudiées. En parlant de la présente mesure législative qui est de portée nationale,

[M. P. D'Arcy Leonard.]

je la commente telle qu'elle est tout simplement, sans faire de comparaison entre les méthodes qu'elle préconise et les autres qui pourraient être adoptées.

D. Avez-vous dressé une estimation des réductions qu'il faudrait faire si vos 51 compagnies adoptaient la loi en question?—R. Non, je ne l'ai pas fait, et je ne crois pas que cette estimation soit possible présentement.

D. Vous ne pourriez pas nous donner un chiffre approximatif?—R. Non. Voyez-vous, cela se confond avec la question de l'évaluation. Pour le moment ce serait comme si on donnait un blanc-seing. Jusqu'à ce qu'on sache sur quoi se basera l'évaluation, il est impossible de dire ce qu'il en coûtera à chaque compagnie en particulier, ou à chaque groupe, ou à chaque cultivateur ou au gouvernement.

D. Tout dépend aussi du montant des placements que les différentes compagnies ont effectués en diverses localités. Si une compagnie a, par exemple, tous ses placements dans la province d'Ontario et qu'une autre les a en Saskatchewan, cette dernière devrait consentir plus de réductions que la première?—R. C'est vrai.

D. Pourriez-vous nous faire connaître le montant des placements que les compagnies que vous représentez ont effectués dans chaque province, c'est-à-dire le montant d'argent que les compagnies d'assurance ont placé dans ces provinces...—R. En tant qu'association, nous ne possédons pas de statistiques à ce sujet.

D. Vous n'avez pas de chiffres à ce sujet-là?—R. Non.

D. Si nous voulions étudier les chiffres qui se rapportent à n'importe laquelle de ces compagnies, il nous faudrait convoquer ses représentants afin de les interroger. C'est-à-dire que si nous voulions étudier la situation d'une de ces compagnies d'assurance, vous ne pourriez pas nous donner le montant provenant des primes qu'elles ont pu placer de cette façon-là?—R. Un grand nombre de ces statistiques sont maintenant du domaine public grâce au rapport de M. Finlayson. Je crois que ce rapport classe l'ensemble des hypothèques par province et par compagnie. A tout événement, je sais que le rapport de l'Ontario, en ce qui regarde les compagnies de prêt et de fiducie, répartit l'ensemble des hypothèques sur deux régions: celle de l'Est et celle de l'Ouest, mais je ne crois pas qu'il existe de statistiques indiquant la situation géographique des hypothèques par compagnie.

L'hon. M. DUNNING: Oui. Dans le registre que l'Ontario tient pour l'inscription des compagnies de prêt, les prêts pour chaque compagnie sont répartis par province. J'ai par devers moi des détails assez complets là-dessus. Ce sont des chiffres qui sont du domaine public, monsieur Landeryou.

M. THORSON: Pas pour les compagnies d'assurance-vie.

L'hon. M. DUNNING: Je ne saurais dire sans vérifier. Il s'agit simplement de consulter les statistiques pour le savoir.

L'hon. M. CAHAN: Pourriez-vous nous donner un résumé de cela afin qu'il soit consigné au compte rendu?

L'hon. M. DUNNING: Ce serait difficile de dresser un résumé de la question, car le rapport traite de chaque compagnie en particulier. Il faudrait joindre le volume entier au compte rendu.

L'hon. M. CAHAN: Cela pourrait valoir la peine. Il serait intéressant d'avoir une idée de toutes les compagnies qui existent.

L'hon. M. DUNNING: C'est assez volumineux et ce seraient les relevés particuliers qui pourraient le justifier.

L'hon. M. CAHAN: Est-ce là le volume le plus récent?

L'hon. M. DUNNING: C'est le rapport que le registraire des compagnies de prêt de l'Ontario a dressé pour l'année 1938.

*M. Landeryou:*

D. Croyez-vous que n'importe laquelle des 51 compagnies qui font partie de votre association soit en assez bonne situation financière pour subir les pertes que lui imposerait la présente mesure législative?—R. Je ne puis me prononcer sur le cas de chaque compagnie en particulier.

D. Vous ne le pouvez pas?—R. Non.

D. Alors, il faudrait que nous obtenions l'avis des compagnies elles-mêmes sur les réductions qu'elles peuvent effectuer?—R. Oui, mais je me demande si, à l'heure actuelle, une compagnie quelconque pourrait se prononcer, car il y a encore certaines facteurs inconnus à déterminer avant que cette question de l'affiliation à la Banque hypothécaire soit vidée.

L'hon. M. DUNNING: Puis-je poser une question pendant que M. Leonard est ici? J'ai déjà dit à la Chambre que, naturellement, tous ces prêteurs d'argent qui sont créanciers en cette qualité sont aussi des débiteurs dans une très large mesure. Je crois, monsieur Leonard, que cela nous serait très utile si vous pouviez nous donner, non pas à propos de chaque compagnie en particulier,—je sais que vous ne pouvez faire cela—si vous pouviez, dis-je, nous donner des détails sur les obligations contractées par les compagnies et sur lesquelles elles paient un intérêt de, disons, 5½, 5, 4½, 4 p. 100 et ainsi de suite jusqu'à 2 p. 100. Ce fait-là a eu des répercussions assez importantes sur notre étude de tout le problème. De plus, vous pourriez tenir compte, en recueillant les renseignements demandés, que nous n'oublions pas que certaines des obligations contractées par ces compagnies-là ont pris la forme de débetures courantes que l'épargne a achetées; quelques-unes ont encore plusieurs années à courir et portent un intérêt assez élevé. Naturellement, je m'imagine bien que chaque compagnie s'efforce de liquider aussi rapidement que possible toutes ses obligations portant un intérêt élevé, mais elle ne peut les liquider que dans la mesure où les conventions le permettent. Par conséquent, tous les renseignements que vous pourrez nous donner sur l'ensemble des obligations à taux élevé qui ne sont pas encore échues nous aideront énormément à élaborer les détails ultérieurs.

L'hon. M. CAHAN: Si je comprends bien, il y a beaucoup de ces obligations qui ne sont pas rachetables?

Le TÉMOIN: A part les dépôts, je ne crois pas qu'il y en ait beaucoup.

M. THORSON: Monsieur le président, d'après ce que M. Dunning vient de dire, serait-il possible, quant au taux d'intérêt sur ces obligations d'établir une moyenne qui tiendrait compte de tous les éléments nécessaires pour obtenir la juste moyenne.

Le TÉMOIN: En réalité, monsieur Thorson, il existe deux taux moyens pour ainsi dire. Le plus facile à établir serait le taux courant moyen que l'on paye sur les obligations à échéance déterminée, en s'efforçant de les distinguer de toutes les autres.

M. THORSON: Oui.

*M. Landeryou:*

D. Seriez vous d'avis que les sacrifices à faire ne seraient pas les mêmes pour les compagnies d'assurance, les compagnies de fiducie et les compagnies de prêt?—R. Je ne pourrais même pas vous dire cela. J'ignore moi-même les effets que subiraient une compagnie en particulier ou un groupe de compagnies.

*M. Plaxton:*

D. Si nous adoptions votre suggestion voulant que la loi ne s'applique pas aux hypothèques urbaines qui ne sont pas échues et impayées, est-ce que ce ne serait pas là induire les gens qui ont communiqué avec M. Dunning et qui ont jusqu'ici fait honneur à leurs engagements (les hypothèques en question sont

[M. P. D'Arcy Leonard.]

courantes et le seraient encore lors de la mise en vigueur de la loi) à ne plus rien payer de l'intérêt et du principal?—R. Les mesures législatives adoptées pour venir en aide à ceux qui, pour des raisons tout à fait valables, sont devenus incapables de faire honneur à leurs engagements offrent toujours cet inconvénient-là. Lorsqu'on fait quelque chose pour venir en aide à ceux qui sont dans la gêne, d'autres peuvent être d'avis qu'ils auraient été beaucoup mieux de ne pas faire l'effort qu'ils ont fait, même si on tient compte du projet de loi tel qu'il est maintenant conçu. La même chose peut parfaitement se produire ici. Le débiteur qui n'a pas versé d'intérêt depuis deux ans bénéficiera d'une déduction; celui qui en faisant ses paiements a réduit son hypothèque à moins de 80 p. 100 se demandera pourquoi son voisin, qui n'a pas fourni le même effort, aurait droit à recevoir de l'aide. Cette difficulté se présentera toujours et tout ce que je puis dire c'est qu'à mon sens, on est plus près de la solution du problème en se bornant à aider celui dont l'obligation est échue et impayée et qui n'a pu à cause de l'état de la propriété ou à cause de la valeur des garanties offertes, obtenir un nouveau prêt hypothécaire ou même renouveler son obligation.

L'hon. M. DUNNING: C'est sur ce point, à mon avis, que nous différons le plus d'opinion, monsieur Leonard. Personnellement je trouve très difficile de concilier la question que j'ai déjà soulevée et le fait de me rallier à la suggestion que vous faites de confiner l'application d'une loi concernant les hypothèques urbaines à ce que vous nommez "les hypothèques échues et impayées". Il me semble que cela ferait plus de mal que de bien. Quoique je veuille bien entendre d'autres arguments, je dois vous dire que vous ne m'avez pas convaincu du tout. Au point où les choses en sont je considère cela comme une particularité essentiellement importante.

Le TÉMOIN: Naturellement, je ne puis que répéter ce que j'ai déjà dit et insister de nouveau sur la faculté que possède une compagnie de s'affilier tout en disant qu'on trouve peut-être le nœud de toute l'affaire dans le fait que le résultat désiré ne peut être atteint parce que la compagnie doit réduire le taux d'intérêt et accorder des déductions. Lorsque les débiteurs sont en mesure de payer, il se peut que les compagnies refusent de se rallier au projet et croient qu'à la longue il leur sera plus profitable de s'efforcer d'augmenter le volume des transactions que de tenter de résoudre le problème réel, dont personne ne met l'existence en doute, même s'il y a désaccord quant à l'autre question.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Avez-vous étudié, ou les membres de votre association ont-ils pesé la question à ce point de vue. Il est naturel que chaque compagnie aborde le problème au point des avantages qu'elle pourra tirer du projet. Vous me dites, comme vous le disiez déjà, qu'une compagnie détenant un volume considérable d'hypothèques urbaines et un volume relativement faible d'hypothèques rurales tendrait à ne pas s'affilier. Croyez-vous, à ce propos, avoir assez tenu compte de ce que les provinces peuvent adopter en fait de mesures législatives? Je puis vous dire en toute franchise que je m'attends à ce que la plupart des provinces consentent à adopter des lois concernant les créances hypothécaires rectifiées aux termes de la loi fédérale. Cela signifie que les compagnies participant au projet se trouveront à l'abri de certains désavantages pouvant découler des transactions qu'elles effectuent dans une province quelconque; tandis que si elles ne s'affilient pas, elles resteront dans une situation désavantageuse. Vous songez à des valeurs tangibles dont les chiffres peuvent s'additionner sur une feuille de papier. Pour moi, je vais plus loin et je songe à tout ce qu'impliquent les mesures à prendre pour rationaliser plus ou moins la situation hypothécaire.

M. TAYLOR: Songez-vous à la tendance que signale l'histoire?

L'hon. M. DUNNING: Il se peut que cela ait certaines répercussions.

M. TAYLOR: Il me semble que c'est une chose dont M. Leonard devrait se souvenir. Je suppose qu'il évite d'en parler.

Le TÉMOIN: Je n'évite aucun des points sur lesquels vous pouvez me questionner et sur lesquels je suis renseigné. Quant à ce que M. Dunning vient de dire, il ne fait pas de doute que les compagnies ont pris en considération le fait qu'il a signalé. Le mémoire que j'ai présenté n'a pas été rédigé pour décrire en quoi pourrait consister une autre alternative. Les compagnies que nous représentons en sont au point où il leur faut considérer la question au point de vue de la possibilité ou de l'impossibilité qu'il y a d'accomplir ce que le projet de loi prescrit et c'est ce qui fait la base du mémoire que nous avons soumis. Ce dernier se base sur le fait que les compagnies doivent se demander, pour en arriver à une décision, si le chose est possible ou non.

*M. Landeryou:*

D. Alors, le seul moyen pour nous de le savoir consiste à faire comparaître ici les représentants de quelques-unes de ces compagnies afin qu'ils nous exposent tous les faits?—R. Comme je comprends la chose, monsieur Landeryou, je ne crois pas qu'aucune d'elles puisse vous renseigner à ce propos.

D. Quelle est la proportion des \$580,000,000 qui, depuis cinq ans, a été prêtée dans l'Ouest canadien? Les compagnies avec lesquelles vous êtes en rapport ont-elles consenti récemment des prêts importants dans l'Ouest canadien?—R. Il n'y en a eu que très peu.

M. DONNELLY: Tout est prêté maintenant.

Le TÉMOIN: Oui, en effet.

M. DONNELLY: Et vous ne pouvez vous faire rembourser.

*M. Landeryou:*

D. Une part importante de ces prêts date de dix, quinze ou peut-être même vingt ans?—R. Très peu de prêts ont été consentis depuis 1929.

*M. Quelch:*

D. Est-il vrai qu'antérieurement à 1936, un grand nombre de cultivateurs se sont prévalus de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers? Depuis ce temps beaucoup d'entre eux ont été dépossédés de leurs biens parce qu'ils ne pouvaient remplir leurs engagements?—R. Je l'ignore. Je n'ai pas de renseignements précis à ce sujet. Il me semble que quelqu'un m'avait dit incidemment qu'il y avait un nombre surprenant de ces cultivateurs qui avaient très bien réussi.

D. Il est vrai que les conseils de revision se sont rendu compte de cela car, depuis 1936, ils se sont montrés beaucoup plus larges qu'ils ne l'avaient fait auparavant.

M. DONNELLY: Les récoltes ont manqué pendant quatre ans.

Le TÉMOIN: C'est bien difficile de généraliser. Prenons la Saskatchewan, par exemple. L'année 1937, je le suppose, a été la pire de toutes dans les annales de cette province.

M. DONNELLY: Les récoltes ont manqué quatre fois depuis 1936.

Le TÉMOIN: L'année 1938 s'est avérée meilleure mais elle est loin d'avoir été satisfaisante. Tous ces facteurs ont leurs répercussions et tout le monde le reconnaît.

M. TUCKER: A propos de ce que vous venez de dire, monsieur Quelch, j'ai suivi attentivement les exécutions forcées qui se produisaient en Saskatchewan aux termes de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers et j'ai étudié les statistiques qui existent à ce sujet. Je sais pertinemment qu'une compagnie ne peut pas effectuer d'exécution forcée sans avoir obtenu la permis-

[M. P. D'Arcy Leonard.]



sion de la commission provinciale du rajustement des dettes et, d'après les statistiques que j'ai consultées, je puis dire que les exécutions forcées qui ont eu lieu étaient justifiées. Voilà pour la Saskatchewan; je ne sais pas ce qui en est pour l'Alberta.

M. QUELCH: C'est vrai, mais n'eût été...

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vous ferai remarquer que le sténographe n'entend rien de ce qui se dit. Si vous vous levez, il pourra consigner ce que vous dites au compte rendu; autrement, je crains fort qu'il ne le puisse.

M. QUELCH: Même quand on a pris en considération les moyens de payer afin d'accorder une réduction de dettes, les cultivateurs n'ont pas été capables de faire honneur à leurs engagements pour plusieurs raisons. Si le présent projet de loi est adopté et mis en vigueur, il y a, apparemment, certaines provinces où il ne s'appliquera pas à moins qu'on ne rescinde certaines lois provinciales concernant les dettes.

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. QUELCH: N'y a-t-il pas, aujourd'hui, certaines provinces où les compagnies affiliées ne pourraient effectuer de transactions à cause des lois provinciales?

L'hon. M. DUNNING: Permettez-moi de faire remarquer que la présente loi n'exige pas la révocation des mesures législatives provinciales concernant les dettes. Elle prescrit tout simplement que lorsque de l'avis de la Banque centrale les lois de la province viennent à l'encontre des garanties en jeu, ces lois ne s'appliqueront pas aux hypothèques qui auront été rectifiées aux termes de notre loi fédérale.

M. LANDERYOU: En fin de compte, est-ce que cela ne signifie pas l'abrogation des lois provinciales qui visent les hypothèques tombant sous la régie de la Banque hypothécaire centrale? N'est-ce pas ce à quoi cela reviendra?

L'hon. M. DUNNING: Non, certainement non.

M. QUELCH: J'avais l'impression que ce serait là le résultat.

M. TUCKER: Maintenant, je voudrais savoir une chose à propos de ce que M. Leonard a dit quant au cas supposé d'un individu qui, habitant un centre urbain, aurait emprunté une somme d'argent et dont la propriété vaudrait moins actuellement que le montant de l'hypothèque, de sorte que la compagnie devrait accorder une réduction représentant la différence entre la valeur de la propriété et le montant de l'hypothèque et perdre cette différence...

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, le sténographe ne peut pas comprendre ce que vous dites.

M. TUCKER: Je répète. Monsieur Leonard, je désire revenir sur le point que vous souleviez tout à l'heure lorsque vous citiez le cas hypothétique d'un citoyen qui aurait emprunté une somme d'argent et qui aurait donné en garantie une hypothèque sur une certaine propriété dont la valeur serait maintenant inférieure au montant de l'hypothèque. Mais la dette dont le débiteur est personnellement responsable pourrait être perçue en liquidant d'autres valeurs. Il me semble que les cas semblables doivent être en très petit nombre. C'est-à-dire que si le débiteur en question a de quoi répondre et s'il est en mesure de payer, il me semble tout probable qu'il aurait été fidèle à verser les paiements dus et que, de toute nécessité, le montant de l'hypothèque serait devenu inférieur à la valeur de la propriété. Si ce n'est pas vrai, je voudrais que vous nous donniez votre avis quant aux répercussions de ce que vous nous avez cité, car, pour modifier ce qui est à la base de notre loi, il ne suffit pas de dire qu'il pourrait exister des cas semblables.

Le TÉMOIN: Il s'impose que je m'efforce de vous donner quelques éclaircissements, monsieur Tucker. Lorsqu'il s'agit de l'ensemble de ces hypothèques par tout le Canada, il y a certainement une dépréciation des immeubles, de

sorte que, quand même un débiteur touche de bons appointements et qu'il est en mesure de payer les intérêts et, si c'est nécessaire, d'amortir le principal, il se demande s'il est bien avantageux pour lui de le faire. Il est d'avis qu'il serait peut-être préférable, au point de vue affaires, de ne pas réduire son hypothèque...

M. HILL: Pourquoi devrait-on lui venir en aide?

Le TÉMOIN: C'est justement ce que nous disons.

*M. Tucker:*

D. Vous laissez entendre que ce débiteur a les moyens de payer ce qu'il doit et vous le laissez faire ce qu'il veut sans le contraindre à vous rembourser. Est-ce ainsi que vos transactions se font?—R. Le moratorium le mettait à couvert.

*M. Landeryou:*

D. Dans quelles provinces?—R. Dans toutes les provinces canadiennes sauf au Nouveau-Brunswick.

*M. Tucker:*

D. Vous prétendez, monsieur Leonard, que dans toute province, celui qui a les moyens de payer et qui refuse de le faire est protégé?—R. Sans aucun doute.

M. THORSON: Il y en a des milliers.

M. TUCKER: Ce n'est certainement pas le cas en Saskatchewan.

Le TÉMOIN: Cet état de choses prévaut là où l'on trouve le plus d'hypothèques urbaines.

M. TUCKER: Vous me surprenez car cela n'existe pas en Saskatchewan.

L'hon. M. DUNNING: A ma connaissance, c'est vrai. Malheureusement, monsieur Tucker, je ne doute pas de la véracité d'un tel avancé. Je regrette de devoir l'admettre, mais c'est vrai.

M. TUCKER: Ailleurs, peut-être.

L'hon. M. DUNNING: M. Leonard dit vrai.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres personnes qui désirent témoigner? Les membres du Comité ont-ils posé toutes les questions qu'ils désiraient à M. Leonard? Alors, je crois que vous êtes libre, monsieur Leonard.

Le témoin se retire.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres représentants d'emprunteurs ou de prêteurs?

L'hon. M. DUNNING: Quelqu'un d'autre doit-il prendre la parole.

M. LEONARD: Personne d'autre de notre groupe, messieurs.

Le PRÉSIDENT: Le préambule est-il adopté?

Quelques DÉPUTÉS: Adopté.

M. LANDERYOU: Devez-vous convoquer d'autres témoins?

Le PRÉSIDENT: Pas que je sache.

M. LANDERYOU: Ce sera assez difficile, pour moi du moins, d'en arriver à une conclusion quelconque sur les effets que produira cette loi par tout le pays sans entendre d'autres témoins. Je voudrais que nous convoquions un représentant d'une compagnie d'assurance quelconque afin d'étudier la question à fond et de nous rendre compte des effets que la loi aura quant à cette compagnie en particulier et quant à ceux qui sont en relations d'affaires avec elle. Par exemple, il y a des compagnies d'assurance dont le siège social se trouve soit aux États-Unis, soit à l'étranger. Dans l'Alberta en particulier, il y a des compagnies d'assurance dont le siège social se trouve en Grande-Bretagne et

[M. P. D'Arcy Leonard.]

il y en a d'autres dont le siège social est au Canada; ces compagnies, au cours de leurs transactions, prêtent de l'argent sur hypothèque aux cultivateurs et aux citoyens. J'ai pris note du montant total des primes versées à ces compagnies d'assurance-vie ainsi que la somme des primes payées aux sociétés d'assurance-automobile, aux compagnies d'assurance contre la grêle et diverses autres.

Le PRÉSIDENT: Excusez-moi donc, monsieur Landeryou, mais s'agit-il des données que vous avez fait consigner au compte rendu l'autre jour?

M. LANDERYOU: Ces renseignements font partie de ceux que fait j'ai consigner au compte rendu, mais je les ai pour chaque compagnie.

Le PRÉSIDENT: Oui. Ce n'est pas nécessaire de les consigner de nouveau.

M. LANDERYOU: Non, je ne demande pas de les verser au compte rendu.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

M. LANDERYOU: Ces sociétés-là recueillent, en primes dans toute la province, une somme d'environ \$17,000,000 et elles ne remettent à la province, sous forme de règlement des réclamations, qu'une fraction des primes qui leur sont versées,—je crois que c'est moins de 50 p. 100. Autrement dit, les pertes nettes qu'elles subissent représentent à peu près 50 p. 100 du revenu brut des primes. Elles ont placé des millions de dollars en hypothèques sur les fermes et les habitations. Je crois que c'est la même chose dans chaque province. De plus je suis d'avis qu'elles peuvent subir une perte considérable ou accorder d'importantes réductions à propos de la dette hypothécaire du peuple canadien sans mettre en danger leur solidité financière. Je proposerais que nous convoquions ici un représentant de ces compagnies d'assurance étrangères, un d'une des grandes compagnies anglaises ainsi qu'un délégué d'une des grandes compagnies canadiennes. Ces messieurs viendraient nous exposer des faits et nous citer des statistiques sur toute l'affaire afin que le Comité puisse juger si le présent projet de loi sert les meilleurs intérêts de nos concitoyens. A mon avis, les dépositions que nous avons entendues,—et ce sont des témoignages qui ont leur valeur,—sont insuffisantes. De plus, nous devrions convoquer un représentant de chaque province, car, après tout, il faut considérer les aptitudes de payer. Il y a des hommes qui ont qualité pour nous renseigner sur les moyens qu'ont les débiteurs de l'Ouest canadien de s'acquitter de leurs obligations de la manière prescrite par le projet de loi. Le Comité devrait entendre des témoins. Si je me souviens bien, un de nos collègues a proposé l'autre jour de convoquer M. Hope,—professeur à l'une des universités de l'Ouest, je crois,—car ce monsieur a fait une étude spéciale de la situation hypothécaire qui prévaut dans l'Ouest canadien.

M. CLEAVER: Excusez-moi, monsieur Landeryou, mais sur quel point pensez-vous que la déposition du professeur Hope pourrait nous aider?

M. LANDERYOU: Il connaît particulièrement,—comme les professeurs d'université de l'Alberta,—la structure de la dette en Saskatchewan. Il connaît à fond la situation actuelle des cultivateurs; il a fait une étude de l'effet que produisent les prix réduits sur leur revenu et il a tenu compte de leurs frais généraux et du montant qu'ils doivent aux fabricants de machines aratoires, aux médecins, aux dentistes et autres créanciers.

M. CLEAVER: Oui, mais vous devez admettre que toute loi adoptée ne doit être tolérante qu'en autant que les compagnies sont concernées. Laissez-vous entendre qu'en donnant plus de portée au présent projet de loi, il resterait encore assez de compagnies assujetties à sa juridiction pour qu'il ait un certain effet.

M. LANDERYOU: La chose est peut-être possible. On n'a pas prouvé au Comité si, oui ou non, les compagnies en question pouvaient accorder les déductions imposées par le projet de loi.

M. CLEAVER: Le professeur Hope ne pourrait pas nous renseigner là-dessus.

M. LANDERYOU: Je n'ai pas dit qu'il le pourrait. J'ai tout simplement proposé que le Comité convoque des représentants des compagnies d'assurance, des compagnies de prêts et de prêts hypothécaires ainsi que des compagnies de fiduciaire.

M. CLEAVER: Ma question visait la proposition que vous avez faite de convoquer le professeur Hope.

M. LANDERYOU: Oui.

M. CLEAVER: Je ne m'oppose pas à ce que nous recueillions tous les renseignements possibles, mais je ne vois pas comment il pourrait nous donner des informations utiles.

Le PRÉSIDENT: S'il tient à venir, il en a le privilège.

M. MAYBANK: Si M. Landeryou veut bien me le permettre je puis lui dire qu'il y a de nos collègues qui, j'en suis sûr, peuvent le renseigner sur le témoignage que rendraient les compagnies quant à leur capacité de subir la réduction en question. N'importe où au Canada—et même dans le monde entier—vous ne trouverez pas un seul représentant de compagnie de prêt ou des sociétés d'assurance qui viendra vous dire que sa compagnie peut supporter la réduction imposée. Ils diront tous que la chose est impossible.

M. LANDERYOU: Je désire vivement étudier les transactions que ces compagnies effectuent au Canada afin que nous sachions au juste si ces dernières sont en mesure de consentir à la réduction imposée. C'est ce que je veux découvrir, et c'est pour cela que je voudrais faire convoquer les représentants en question. Celui de nos collègues qui a proposé de faire venir un représentant des gouvernements provinciaux a suggéré le nom de M. Hope. Pour moi, notre distingué collègue veut lui poser un certain nombre de questions quant à la situation qui concerne les dettes dans l'Ouest canadien.

M. TAYLOR: Laissez-vous entendre que vous modifieriez la présente mesure législative si les compagnies en question prouvaient qu'elles ne peuvent pas subir la réduction imposée.

M. LANDERYOU: Je ne recommande absolument rien. Je désire tout simplement avoir d'autres renseignements. En tant que membre du Comité, je ne sais rien de la situation qui existe quant aux dettes dans la Nouvelle-Ecosse, le Nouveau-Brunswick, le Québec, l'Ontario, le Manitoba, la Saskatchewan, l'Alberta ou la Colombie-Britannique. Je suis dans l'ignorance à ce sujet. On n'a pas établi devant le Comité si les rectifications qui s'imposent dans une province s'imposent aussi dans la province voisine; on n'a pas établi non plus si ce devait être le fait d'une loi nationale, fédérale ou si l'on devait laisser aux provinces le soin de légiférer. A mon avis, l'enquête est menée à la vapeur et le Comité n'est pas renseigné du tout sur la question. J'ignore quels sont les taux d'intérêt qui ont prévalu en Alberta—le taux général de l'intérêt sur toutes les hypothèques—comparés avec les taux d'intérêt que l'on trouve dans l'Ontario ou dans les autres provinces. Nous devrions avoir des renseignements plus détaillés sur toute cette question de la dette hypothécaire. Pour moi, nous n'en avons pas obtenu assez.

M. THORSON: Si vous trouviez une compagnie hypothécaire prête à accepter une réduction, que feriez-vous du renseignement? Changeriez-vous les principes fondamentaux du projet de loi et rendriez-vous la loi obligatoire?

M. LANDERYOU: Je ne propose aucun changement. Je dis que nous devrions avoir ces renseignements; et ce que nous déciderons de recommander au Parlement dépendra des conclusions auxquelles nous en viendrons après avoir obtenu tous ces renseignements.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, si on me le permet, je ferai une déclaration générale concernant la procédure à suivre dans ce Comité. Natu-

rellement, ce dernier sera libre d'en faire ce qu'il voudra. Ai-je besoin de dire que le Gouvernement ne s'oppose pas à ce que quiconque le désire vienne rendre témoignage. Mais parlant maintenant à titre de membre de ce Comité, puis-je dire que si l'on a l'intention de sommer quelqu'un devant nous que l'on voit à ce que ce quelqu'un soit en mesure de nous éclairer sur toute la question.

M. THORSON: Certainement.

L'hon. M. DUNNING: Après tout, en quoi se résume la question? A quelque chose de bien simple, en somme. Quelqu'un prétendra-t-il au Canada—et n'oubliez pas que ce Comité est ce qu'il y a de plus représentatif au pays—qu'il serait mauvais, au point de vue des débiteurs, de voir à ce que leur dette ne dépasse pas 80 p. 100 de sa valeur? C'est le point numéro un.

Quelques hon. MEMBRES: Très bien, très bien.

L'hon. M. DUNNING: Quelqu'un prétendra-t-il, au point de vue du débiteur, qu'il soit mauvais que ce dernier, partout au Canada, voit ses arrérages d'intérêt réduits à ceux des deux dernières années? C'est le point numéro deux. Quelqu'un prétendra-t-il qu'il n'est pas à l'avantage de tout débiteur, de l'Atlantique au Pacifique, de voir à ce que l'intérêt sur son hypothèque soit réduit à 5 p. 100 à l'avenir? C'est le point numéro trois. Pour moi, ce sont là les questions essentielles au point de vue du débiteur. Si nous passons au point de vue du prêteur et des institutions de prêt...

M. LANDERYOU: Il y a ceci...

L'hon. M. DUNNING: Puis-je terminer ma déclaration? Du point de vue des institutions de prêt, nous avons eu ici aujourd'hui l'avocat d'un organisme qui compte et représente plus d'institutions de prêt que tout autre au Canada. M. Leonard nous a exposé les vues de cet organisme sous forme de critique et de proposition pratique. Il n'a pu nous dire, comme les compagnies individuelles elles-mêmes ont été incapables de le faire à première vue, si oui ou non elles peuvent devenir membres aux termes proposés. Il me semble que notre problème se limite à des proportions faciles. Je ne nie pas l'existence du problème; mais je ferai remarquer au Comité que ce genre de problème n'exige pas que l'on fasse venir des témoins de toutes les parties du monde pour nous renseigner sur sa solution. Le problème est un de ceux qui sont soumis à notre jugement au point de vue affaires comme représentants du peuple. Compte tenu des limites du projet, en autant qu'il concerne les débiteurs, et à son aspect essentiellement volontaire quant à ses effets sur les créanciers et les provinces, je ne puis voir pourquoi nous aurions besoin d'un grand nombre de témoins. Naturellement, le Comité est libre de faire ce qu'il voudra à ce sujet.

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, j'ai critiqué ce projet de loi à la deuxième lecture, mais je désire faire une déclaration, si possible. Je suis prêt à aller aussi loin que nécessaire pour parer aux difficultés financières des propriétaires de ferme dans les trois provinces de l'Ouest qui sont incapables de faire honneur à leurs obligations hypothécaires; mais j'hésite à adopter tout projet qui tendrait à détruire la base du crédit dans les autres provinces de l'Est et de l'Ouest, crédit qui résulte de la confiance actuelle des créanciers de bonne foi et des débiteurs honnêtes. Pour résoudre le problème à mon point de vue, il me semble bon d'appeler un ou deux ou trois témoins représentant des compagnies individuelles qui pourraient nous fournir des détails concernant certains points qu'a mentionnés M. Leonard, K.C., dans son témoignage d'aujourd'hui.

Je ne demande pas que l'on fasse venir des créanciers hypothécaires de toutes les parties du pays, mais il me semble que nous devrions avoir le témoignage de l'un au moins des représentants des principales compagnies d'assurance.

M. LANDERYOU: Oui.

L'hon. M. CAHAN: L'un au moins des représentants des principales compagnies hypothécaires et, s'il existe d'autres compagnies de prêt, d'un représentant des compagnies moins importantes.

M. THORSON: Monsieur le président, je crois très désirable d'appeler les témoins de ces compagnies s'ils peuvent nous fournir des renseignements dans le sens indiqué.

M. Leonard a exposé les difficultés auxquelles aura à faire fasse chaque membre de l'association; il nous a donné un témoignage concret sur la position individuelle de chaque compagnie en raison des difficultés que comportent les évaluations, pour une chose. Maintenant, si l'une des compagnies désire comparaître et présenter ses vues, nous serions très heureux, je crois, d'entendre son point de vue. Mais je crois que nous ne devrions pas forcer les compagnies individuelles à se présenter et à répondre à la question suivante: "Vous placerez-vous sous le régime de cette loi?" On ne devrait pas, à mon sens, forcer une compagnie à répondre à cette question. Si les compagnies sont prêtes à se présenter et à ajouter aux renseignements que nous avons déjà connus des fonctionnaires et de l'avocat de leur association, il serait sans doute intéressant que les membres du Comité entendent ce qu'elles ont à dire; mais je ne crois pas désirable de les forcer à comparaître et à se prononcer.

M. LANDERYOU: Monsieur le président, je suis en faveur de la réduction de la dette hypothécaire dans ce pays. Je ne m'oppose pas à ce qu'on la réduise de 20 p. 100 et à ce qu'on réduise les taux d'intérêt. Mais ce projet de loi n'est pas obligatoire. Je ne crois pas qu'il serve les meilleurs intérêts de l'Ouest canadien. C'est pourquoi je désire de nouveaux renseignements. Je crois que nous devrions étudier à fond toute cette question de la dette hypothécaire; ce que nous n'avons pas encore fait.

Pour ce qui est de l'Ouest canadien, les provinces ont des lois concernant toutes les catégories de dettes, non seulement les dettes sur les fermes et sur les maisons d'habitation mais sur les machines et le reste. Ces lois, si je comprends bien...

M. CLEAVER: Comme résultat, qu'est-il arrivé à votre crédit?

M. LANDERYOU: Ces compagnies n'ont pas prêté dans les provinces de l'Ouest, ni considérablement dans les provinces Maritimes. Je crois que le crédit de la province de l'Alberta est meilleur que celui de toute autre province de l'Ouest. Nous réduisons notre dette.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

M. LANDERYOU: Ne vous inquiétez pas du crédit de l'Alberta. Le crédit de notre province est aussi bon que celui de toute autre province du Canada.

M. CLEAVER: Je ne vois pas comment vous pouvez parler ainsi.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre, s'il vous plaît

M. LANDERYOU: Maintenant, ce projet de loi centralise le contrôle de toute la structure hypothécaire dans les mains d'une caisse hypothécaire centrale qui travaillera de concert avec les grosses institutions financières qui ont leur siège social un peu partout au Canada. Cette caisse fonctionnera de concert avec ces institutions internationales...

L'hon. M. DUNNING: Cela est absolument ridicule.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

L'hon. M. DUNNING: J'ai parfaitement raison de dire, monsieur le président, que cela est absolument ridicule.

Le PRÉSIDENT: "Ridicule" n'est peut-être pas parlementaire. Monsieur Landeryou, il est presque six heures. Je crois que nous serons tous de meilleure humeur demain matin à 11 h. 15.

L'hon. M. DUNNING: Avant l'ajournement, relativement à la proposition de M. Cahan, et peut-être aussi de M. Landeryou, mais certainement de M. Thor-

son, je dois dire que les représentants d'un certain nombre des principales institutions sont ici aujourd'hui; je propose que ces représentants étudient d'ici à demain l'à-propos de faire comparaître un ou plusieurs de leur nombre au nom des trois genres d'institutions. Je dirai qu'à mon sens, le représentant d'une compagnie individuelle qui comparaitrait ici ne peut répondre facilement à des questions trop précises sur le genre d'affaires que conduit sa compagnie si ce n'est ce qui est normalement publié dans leurs rapports.

L'hon. M. CAHAN: Le président protégera le témoin.

L'hon. M. DUNNING: Le président, j'en suis sûr, y verra. Il est difficile de protéger un témoin contre M. Landeryou. Mais si le Comité en désire ainsi, je ne m'y oppose pas.

M. TUCKER: Monsieur le président, je crains que ce Parlement termine ses travaux avant nous, si nous ne siégeons pas plus souvent que le matin et l'après-midi. Nous serons ici à l'ajournement et le projet de loi pourrait rester en panne.

L'hon. M. DUNNING: Non, monsieur.

M. TUCKER: Quant à moi, comme il nous faut rester à Ottawa, j'aime autant être ici qu'à la Chambre.

L'hon. M. CAHAN: Mais d'autres questions à la Chambre nous intéressent.

M. TUCKER: Ce projet de loi n'est pas plus compliqué que bien d'autres que nous discutons à la Chambre et plusieurs articles de ce bill ne seront pas changés à la suite des témoignages entendus et il me semble que nous pourrions siéger ce soir de huit heures et demie à dix heures et demie pour les étudier.

Au sujet de ce que M. Landeryou a déclaré, je dois dire, pour ma part, que je n'ai pas besoin d'entendre les représentants de toute institution financière de ce pays sur ce qui est bon pour les citoyens que j'ai l'honneur de représenter. J'ai mes propres opinions. Je suis prêt à écouter ces représentants, mais je n'ai pas besoin de les entendre pour décider ce que je dois faire au sujet de ce projet de loi. Donc, moi-même, et bien d'autres, sont prêts...

L'hon. M. CAHAN: Vous n'avez donc aucune difficulté?

M. TUCKER: ... à appuyer ce bill et à voter en sa faveur, quoi qu'en disent les représentants des institutions financières. Ces représentants pourraient nous aider, monsieur le président, mais je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas nos travaux et n'étudierions pas ce bill ce soir.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, que pense le Comité de l'ajournement? Quels sont ceux qui veulent ajourner jusqu'à demain matin? Quels sont ceux qui désirent siéger ce soir?

Nous allons ajourner jusqu'à demain matin à 11 h. 15.

(A six heures, le Comité s'ajourne au mardi 30 mai 1939, à 11 h. 15 du matin.)

APPENDICE SUR LES STATISTIQUES DES HYPOTHÈQUES AU CANADA

(A.) PRÊTS ET CONTRATS DE VENTE HYPOTHÉCAIRES DÉTENUS PAR DES COMPAGNIES DE PRÊTS, DE FIDUCIE ET D'ASSURANCE AU 31 DÉCEMBRE 1937

(Données tirées des rapports du surintendant fédéral des assurances et du registraire des compagnies de prêt de l'Ontario)

(En milliers de dollars)

	Total	C.B.	Alta.	Sask.	Man.	Ont.	Qué.	N.-B.	I.P.-E.	N.-E.
<i>Compagnies de prêt—</i>										
Inscrites dans Ontario.....	147,607	8,775	9,553	23,359	12,468	69,357	22,753		1,342	
Inscrites ailleurs dans le Dominion.....	10,077		151	332	685				8,909	
Total.....	157,684	8,775	9,704	23,691	13,153	69,357	22,753		10,251	
<i>Compagnies de fiducie—Fonds des compagnies—<sup>(1)</sup></i>										
Inscrites dans Ontario.....	15,668	449	2,090	3,213	1,833	5,684	1,968		433	
Inscrites ailleurs dans le Dominion.....	823		21	324	86		32		360	
Total.....	16,491	449	2,111	3,537	1,919	5,684	1,998		793	
<i>Compagnies de fiducie—Fonds garantis<sup>(1)</sup>—</i>										
Inscrites dans Ontario.....	66,796	1,208	3,454	9,175	4,694	40,348	6,228		1,683	
Inscrites ailleurs dans le Dominion.....	3,097		26	459	132		100		2,380	
Total.....	69,897	1,208	3,480	9,634	4,826	40,348	6,328		4,063	
<i>Compagnies d'assurance-vie <sup>(2)</sup>—</i>										
Sur fermes et autres—Total.....	343,714	22,265	22,237	48,313	33,194	134,520	81,640	626	56	863
Sur fermes—Total.....	65,091	285	16,008	37,926	9,972	951	22		27	
Montant sur lequel est dû l'intérêt depuis un an ou plus.....	35,127	238	10,341	20,667	3,759	207	1		14	
Autres—Total.....	278,623	21,980	6,229	10,487	23,222	133,569	81,618	626	29	863
Montant sur lequel est dû l'intérêt depuis un an ou plus.....	25,009	2,211	1,336	2,205	3,000	9,327	6,842	58		20
Grand total.....	587,776	32,697	37,532	85,175	53,092	249,909	112,719		16,652	

<sup>(1)</sup> Les hypothèques détenues par des compagnies de fiducie en successions, en fiducie et en fonds d'agence ne sont pas incluses. Une estimation sévère du total des hypothèques est comme suit:

Compagnies fédérales.....	\$ 33,105,211
Compagnies provinciales....	139,416,548
	<u>\$172,521,759</u>

<sup>(2)</sup> Ce chiffre ne comprend pas les hypothèques détenues par des compagnies britanniques et étrangères d'assurance non déposées chez un syndic au Canada.



(B.) *Données du recensement sur les hypothèques de ferme:*

Les chiffres du recensement ne donnent que les hypothèques sur les fermes exploitées par leurs propriétaires, y compris ceux qui n'en possèdent qu'une partie seulement. Le terme "hypothèque" est défini d'une façon vague et semble inclure les promesses de vente. Les totaux du recensement de 1931 et du recensement de 1936, pour les provinces des Prairies, suivent:

	1931	1936
Canada .....	\$671,776,500	.....
Province de la prairie.....	342,511,700	\$347,843,700
Colombie-Britannique .....	15,177,200	.....
Alberta .....	107,519,000	108,402,600
Saskatchewan .....	175,770,300	188,118,300
Manitoba .....	59,223,400	51,332,800
Ontario .....	199,755,100	.....
Québec .....	96,409,400	.....
Nouveau-Brunswick .....	6,485,400	.....
Ile du Prince-Edouard.....	4,866,700	.....
Nouvelle-Ecosse .....	6,570,000	.....

N.B.—Le recensement ne recueille aucune donnée sur les hypothèques urbaines.

(C.) *Hypothèques sur les fermes détenues par divers organismes gouvernementaux:*

1. GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

Commission canadienne du prêt agricole au 31 mars 1938:		
Premières hypothèques .....	\$26,581,624	26
Deuxièmes hypothèques .....	2,969,582	87
Contrats de vente.....	352,021	26
Total.....	\$29,903,228	39
Commission d'établissement de soldats au 31 mars 1938:		
Total des prêts.....	\$47,867,432	85
Total des agences fédérales.....	77,770,661	24

2. GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX

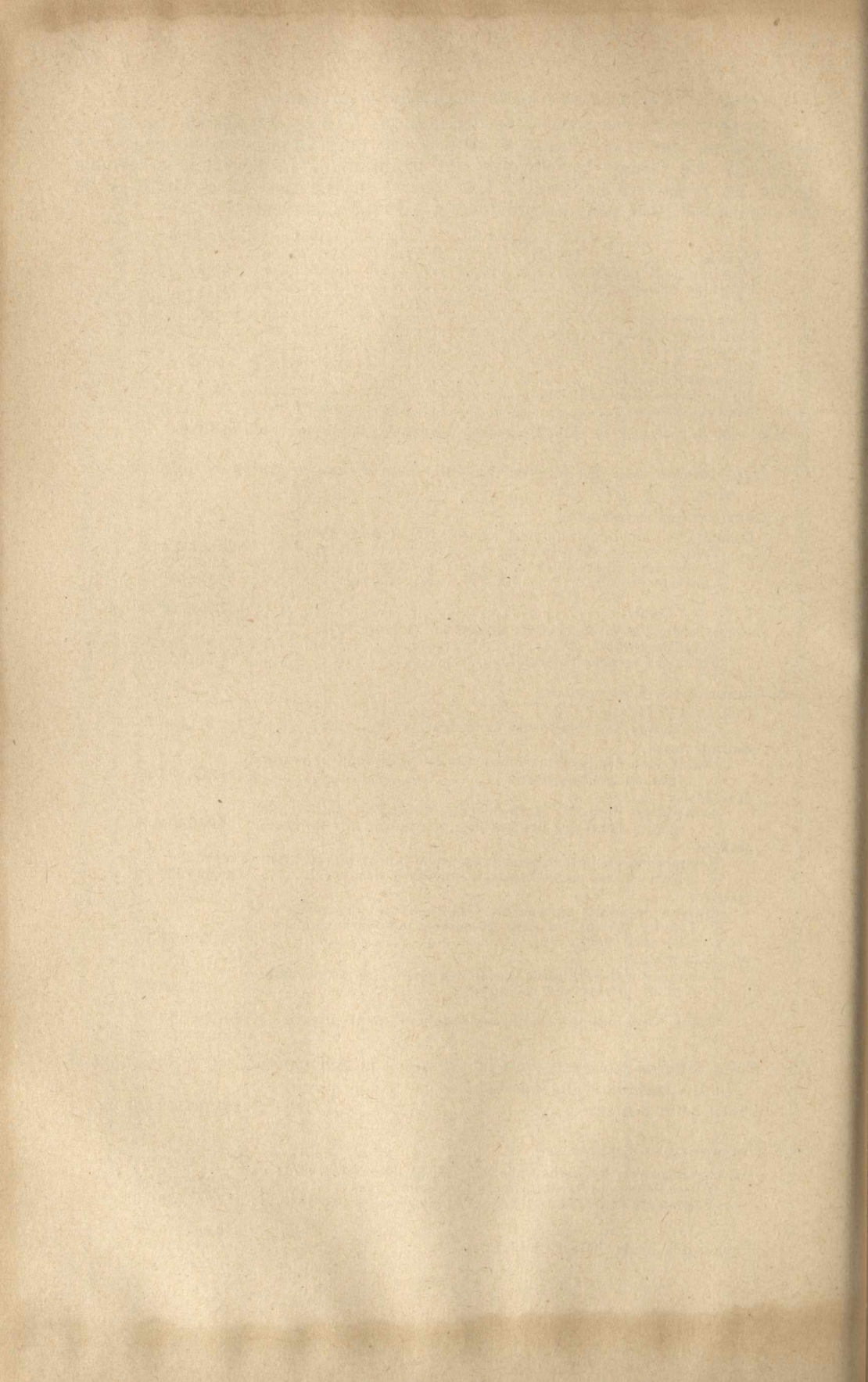
<i>Colombie-Britannique:</i>		
Commission des règlements agricoles, etc.....	\$	671,869 00
<i>Saskatchewan:</i>		
Commission des prêts agricoles (au 30 avril 1938)—Avances dues au gouvernement.....		16,387,983 00
<i>Manitoba:</i>		
Association de prêts agricoles du Manitoba (au 30 avril 1938)—Total des hypothèques et des contrats de vente.		4,056,474 00
<i>Ontario:</i>		
Commission du développement agricole (au 31 mars 1938)—Débentures, moins remboursements à date.....		44,935,000 00
<i>Québec:</i>		
Bureau de crédit agricole de Québec—Total des prêts consentis durant les deux premières années terminées le 30 avril 1939.....		30,771,439 00
<i>Nouvelle-Ecosse:</i>		
Commission d'établissement sur des terres (au 30 novembre 1938)—Prêts aux colons, etc.....		567,500 00
Total—Organismes provinciaux—Montant approximatif....	\$97,000,000	00

(D.) *Prêts urbains consentis sous le régime de la Loi fédérale sur le logement et la Loi nationale du logement:*

Total, le 27 mai 1939.....	\$34,122,032	00
----------------------------	--------------	----

(E.) *Corporations foncières:*

La compagnie du Pacifique-Canadien (au 31 décembre 1937):		
Hypothèques, prêts et avances aux colons.....	\$	3,564,629 00
Payements différés sur terres et emplacements urbains.....		37,366,989 00
	\$40,931,618	00
Compagnie de la Baie-d'Hudson.....		(?)



SESSION DE 1939

CHAMBRE DES COMMUNES

---

COMITÉ PERMANENT

DE LA

# BANQUE ET DU COMMERCE

---

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

CONCERNANT LE

BILL 132

LOI CONSTITUANT EN CORPORATION LA

BANQUE HYPOTHÉCAIRE CENTRALE

---

Fascicule N° 2

---

SÉANCE DU MARDI 30 MAI 1939

---

TÉMOIN:

M. T. D'Arcy Leonard, K.C., conseil général de la *Dominion Mortgage and Investments Association*, Toronto.

CONFÉDÉRATION

# BANQUE ET DU COMMERCE

THEORY AND PRACTICE OF BANKING

BY

W. G. BAKER

OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

BANKING IN THE CENTRAL

AND

OF THE

OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

1910

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY

## PROCÈS-VERBAUX

MARDI, 30 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. Moore.

*Membres présents:* MM. Baker, Cahan, Clark (*York-Sunbury*), Cleaver, Coldwell, Deachman, Donnelly, Dubuc, Dunning, Fontaine, Hill, Howard, Jaques, Kinley, Kirk, Landeryou, Leduc, Macdonald (*Brantford-City*), McLarty, Moore, Perley, Plaxton, Quelch, Raymond, Ross (*St-Paul's*), Stevens, Taylor (*Nanaimo*), Thorson, Tucker, Vien, Ward, White.

*Sont aussi présents:*

Le Dr W. C. Clark, sous-ministre des Finances,

M. T. D'Arcy Leonard, K.C., conseil général, *The Dominion Mortgage and Investments Association*, et

Les représentants de diverses compagnies intéressées dans l'étude du projet de loi.

Le Comité reprend l'étude du bill 132, intitulé Loi constituant en corporation la Banque hypothécaire centrale.

M. Leonard est appelé et interrogé.

Après une discussion générale quant à savoir s'il serait sage d'appeler d'autres témoins, il est convenu de poursuivre l'étude des différents articles du bill.

L'article 1 est adopté.

L'article 2 est adopté à l'exception des alinéas (g) et (i) laissés en suspens pour étude ultérieure.

Les articles 3 à 10 inclus, sont adoptés.

La séance est suspendue à une heure de l'après-midi.

---

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures de l'après-midi.

*Membres présents:* MM. Baker, Cahan, Clark (*York-Sunbury*), Cleaver, Coldwell, Deachman, Donnelly, Dubuc, Dunning, Hill, Howard, Jaques, Kinley, Landeryou, Macdonald (*Brantford-City*), Maybank, Moore, Perley, Quelch, Raymond, Ross (*St. Paul's*), Stevens, Taylor (*Nanaimo*), Thorson, Tucker, Ward.

*Sont aussi présents:*

Le docteur W. C. Clark,

M. G. D. Finlayson, surintendant des assurances,

M. Leonard, et

Les représentants de diverses compagnies financières.

Le Comité reprend l'étude du bill n° 132.

Les articles 11 à 14 inclus, sont adoptés.

Article 15. — Il est proposé par M. Dunning que l'article 15 soit modifié en rayant l'expression "d'affiliation" ligne 16, page 5, et en insérant après le mot "convention" ligne 16, page 5, l'expression "(appelée, en la présente loi, convention d'affiliation)".

La proposition est adoptée ainsi que l'article 15 tel que modifié.

Article 16. — Sur proposition de M. Cleaver,

*Il est résolu*, — Que chaque alinéa de l'article 16 soit étudié séparément.

Il est proposé par M. Dunning que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) soit modifié en insérant après le mot "convention" ligne 26, page 5, l'expression "et qui ont été consenties avant le premier jour de janvier 1939".

L'amendement est adopté.

Il est proposé par M. Dunning que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (a) soit amendé en insérant après le mot "convention" ligne 29, page 5, l'expression "et qui ont été consenties avant le premier jour de janvier 1936".

L'amendement est adopté.

Il est proposé par M. Cleaver que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (a) soit de plus modifié en insérant après le mot "dollars" ligne 31, page 5, l'expression "dans le cas d'une maison à famille unique et douze mille dollars dans le cas d'une maison à double famille".

L'amendement est adopté ainsi que l'alinéa (a) tel que modifié.

Les alinéas (b) et (c) sont adoptés.

Relativement à l'alinéa (d), M. Hill propose que la rectification de 80 p. 100 mentionnée à la ligne 9, page 6, soit portée à 100 p. 100.

Sur un point d'ordre, M. Tucker s'oppose à la proposition de M. Hill en ce sens que la rectification de 80 p. 100 est un des principes fondamentaux du bill, et que le Comité n'a pas la juridiction d'adopter un amendement incompatible avec les principes fondamentaux du bill adopté par la Chambre en deuxième lecture.

Le Comité s'ajourne à six heures du soir jusqu'à demain, mercredi 31 mai, à 11 h. 15 du matin, sans qu'il soit fait mention de la proposition de M. Hill.

*Note.* — La liste des membres, pour 1939, de la *Dominion Mortgage and Investment Association*, à laquelle a fait allusion M. Leonard hier, figure en appendice au compte rendu de ce jour.

*Le secrétaire du Comité,*  
R. ARSENAULT.

## TÉMOIGNAGES

SALLE 277, CHAMBRE DES COMMUNES,

MARDI, 30 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. W. H. Moore.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre, s'il vous plaît. Monsieur Leonard, avez-vous une déclaration à faire quant au désir des compagnies de comparaître?

M. T. D'ARCY LEONARD est rappelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, monsieur le ministre et les membres du Comité, après avoir entendu hier la proposition faite au Comité à l'effet que si les compagnies individuelles désiraient appeler d'autres témoins le Comité serait prêt à les entendre—j'ai discuté la question avec les représentants de ces compagnies qui se trouvent à Ottawa, et l'on m'a prié de vous exposer les circonstances suivantes: d'abord, pour ce qui est d'un mémoire général sur les principes ou les grandes lignes du bill actuel toute nouvelle déclaration d'autres membres de l'Association serait une répétition de ce que j'ai dit hier, et toute déclaration d'un représentant de compagnies individuelles serait injuste sous maints rapports. Une telle déclaration ne serait pas juste envers le Comité vu les conditions et circonstances très variées qui existent chez les diverses compagnies et les diverses catégories de compagnies. Les conclusions que pourrait tirer le représentant d'une compagnie particulière relativement à la situation spéciale de la compagnie intéressée conduiraient sans doute à l'erreur. Une telle expression d'opinion serait injuste sous d'autres rapports si on tient compte de la responsabilité des administrateurs au point de vue des renseignements qui existent en ce moment et que le Comité pourrait obtenir aujourd'hui.

Pour ce qui est du point de vue bien précis sur lequel on m'a demandé d'exprimer mon opinion je dirai que les compagnies sont prêtes à fournir tous les renseignements que le Comité désire relativement au projet de loi et que ces compagnies possèdent. Il s'agit simplement de savoir la façon la plus convenable de placer ces renseignements devant le Comité. Pour ce qui est de tirer des conclusions pratiques du témoignage des administrateurs des compagnies individuelles, nous prétendons que la seule façon juste de le faire serait d'appeler les représentants de chaque compagnie qui fait partie de l'Association et, alors, peut-être obtiendrait-on une idée juste de la situation. Il existe une autre méthode; et c'est elle qui a été suivie dans le passé et qui, d'après moi, est la plus juste au point de vue des compagnies, au point de vue de leurs devoirs envers leurs actionnaires et envers les détenteurs de débentures; la meilleure méthode au point de vue de l'intérêt public et la plus juste au point de vue des membres du Comité qui désirent en arriver à une conclusion, et cette méthode est de s'adresser au département des assurances. Je crois que tous les membres de ce Comité savent que les compagnies d'assurance-vie, de prêt et de fiducie à charte fédérale sont soumises aux règlements et à l'inspection sévère du département fédéral de l'assurance et du surintendant de ce département, M. Finlayson. Grâce au rapport du surintendant, bien des renseignements que certains membres du Comité ont demandés hier, sont à leur disposition. Bien d'autres renseignements se trouvent au bureau du surintendant qui fait l'inspection des compagnies et publie ensuite un rapport. En outre, il a le pouvoir et, de fait, même sans ce pouvoir, il est certain que les compagnies soient en mesure de fournir, et le surintendant d'obtenir de chaque compagnie sous sa juridiction, les moindres renseignements qu'un administrateur d'une compagnie

pourrait fournir au Comité. Presque tout le commerce d'assurance-vie se fait par l'entremise de compagnies à charte fédérale et qui sont sous la juridiction du surintendant des assurances, de sorte que l'on peut obtenir ainsi une idée juste et complète du commerce des compagnies d'assurance-vie. Pour ce qui est des compagnies de prêt et de fiducie, bien qu'une charte fédérale ne couvre pas aussi bien le terrain que dans le cas des compagnies d'assurance-vie, elle suffit, pour les fins de ce projet de loi, à forcer, par l'entremise du département de l'assurance, la production de tous les renseignements concernant la position des compagnies de prêt et de fiducie. Dans le passé, lorsque cette méthode a été suivie, non seulement il a été possible à un administrateur de fournir un tableau complet de la situation, non seulement ce dernier a-t-il été en mesure de s'occuper des diverses catégories de compagnies mais il a pu, au besoin, et quand la position particulière d'une compagnie devrait être indiquée, de la placer dans la catégorie A, B ou C, et ce classement lui était laissé. Pour cette raison, monsieur le président, nous en sommes venus à la conclusion que la méthode la plus pratique d'obtenir de nouveaux témoignages, outre celui que j'ai rendu et celui que je puis rendre à la demande de certains membres du Comité, serait d'appeler le surintendant des assurances qui pourra fournir tous les renseignements nécessaires concernant ces compagnies.

M. CLEAVER: Monsieur le président, le surintendant des assurances possède-t-il des renseignements sur les diverses compagnies de prêt et relativement à l'intérêt encaissé durant l'année sur les hypothèques et sur le coût des capitaux durant la période correspondante?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, permettez-moi de répondre à M. Cleaver. Ces renseignements se trouvent dans les rapports des compagnies.

L'hon. M. CAHAN: D'après moi, ce n'est pas une question de justice ou d'injustice. Nous sommes réunis ici devant ce Comité et nous voulons obtenir tous les renseignements nécessaires pour exprimer une opinion sur ce projet de loi quant à savoir s'il est dans l'intérêt public, et si le département et le ministre des Finances en présentant ce bill avaient jugé bon d'appeler M. Finlayson comme témoin, ils l'auraient appelé; c'est peut-être une bonne chose d'entendre M. Finlayson, mais il est peut-être bon aussi d'obtenir des renseignements des différentes compagnies de prêt. J'aimerais à savoir des compagnies, ou de leurs représentants, quelle proportion de leurs transactions hypothécaires sont en souffrance, quelles difficultés elles rencontrent pour en arriver à des règlements volontaires, à des arrangements concernant le règlement d'hypothèques et à la désirabilité, au point de vue de l'intérêt public, que le Gouvernement fédéral intervienne jusqu'au point où ce projet de loi tend à le faire dans l'ajustement de ces obligations. Le projet de loi, à mon avis, n'est pas nécessaire si les compagnies individuelles réussissent, dans une mesure satisfaisante, à conclure des arrangements volontaires entre elles-mêmes et leurs débiteurs hypothécaires. Je crois que ces renseignements obtenus des compagnies individuelles seraient utiles; qu'on les obtienne avant ou après le témoignage du surintendant des assurances me laisse indifférent. Je désire être bien certain que nous pourrions exiger des administrateurs des compagnies tous les détails nécessaires sur tout point difficile qui se présentera.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, pour répondre à la question de M. Cahan relative aux difficultés que les compagnies peuvent éprouver avant d'arriver à des règlements volontaires. Si un fonctionnaire d'une compagnie affiliée devait répondre à une pareille question au nom de sa compagnie particulière, on risquerait d'aboutir à une conclusion erronée. Le seul moyen d'obtenir une réponse valable serait de faire venir toutes les compagnies susceptibles de s'affilier à la Banque hypothécaire centrale, et de les consulter à ce sujet. Ou bien adopter l'autre méthode que nous suggérons, à savoir, si M. Finlayson veut demander aux compagnies...

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]



L'hon. M. CAHAN: Ce n'est pas M. Finlayson; c'est le Comité qui veut ces renseignements.

Le TÉMOIN: Si le Comité désire que les compagnies fassent individuellement un rapport à M. Finlayson ou à quelqu'un d'autre, celui-ci pourra rendre compte que la compagnie (A) éprouve des difficultés et que la compagnie (B) n'en éprouve pas, et cela devrait être au compte rendu. C'est le résultat général qui devrait être au compte rendu.

M. VIEN: M. Leonard pourrait-il parler un peu plus fort pour que nous puissions l'entendre ici?

M. LANDERYOU: Avez-vous proposé un moyen de nous procurer ces renseignements?

Le TÉMOIN: L'une ou l'autre de ces deux méthodes. Si vous voulez les témoignages de compagnies particulières, la seule méthode équitable est de faire venir toutes les compagnies intéressées, et d'établir le résultat d'ensemble, ou de faire rassembler ces renseignements par un intermédiaire, qui les soumettra au Comité, ce que je suggère, — sous réserve de toute autre méthode qui paraîtra meilleure au Comité pour rassembler ces renseignements, — serait de charger le surintendant des assurances de fournir les renseignements qui ont pu venir à sa connaissance dans le passé, et, pour le reste . . .

M. VIEN: Nous n'entendons pas très bien, monsieur Leonard.

Le TÉMOIN: Je m'excuse, monsieur. Je disais que le surintendant pourrait obtenir ces renseignements auprès des compagnies affiliées, de la même manière qu'elles le donneraient elles-mêmes ici, mais plus vite et plus équitablement.

*M. Landeryou:*

D. Le surintendant des assurances a-t-il tous les faits relatifs aux dettes hypothécaires dues aux compagnies?—R. Oui, en ce qui concerne les compagnies à charte fédérale.

L'hon. M. CAHAN: Ce sont de simples oui-dire. Après tout, je n'ai, quant à moi, nul désir d'enquêter sur les affaires particulières des compagnies. Je reconnais que chaque compagnie peut avoir certains renseignements qui lui appartiennent en propre et qu'elle ne tient pas à faire connaître à un comité public comme celui-ci. Mais je voudrais une vue générale de la situation, et je propose respectueusement qu'un ou deux membres de votre association, une des principales compagnies d'assurance et une des principales compagnies d'hypothèque ou de prêt, nous donnent cette vue générale de la situation, si leurs affaires s'étendent sur un certain nombre de provinces.

M. THORSON: Quelles compagnies proposeriez-vous, monsieur Cahan?

L'hon. M. CAHAN: Je ne veux pas en proposer; toute grande compagnie.

M. THORSON: N'est-ce pas la difficulté?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je crois que M. Thorson a indiqué la difficulté. Avec tout le respect dû à M. Cahan, je comprends le genre de renseignements que vous voulez avoir. En fait, après avoir consulté les représentants des compagnies, je crois que ce serait la méthode la plus juste d'obtenir ce que vous désirez.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Qu'entendez-vous par "juste"?—R. Pour aboutir à une conclusion à la suite de ces témoignages. Car j'ai l'expérience de cinquante compagnies, et il n'y en a pas deux, à mon avis, dont la situation soit assez semblable pour que l'on puisse tirer une conclusion juste du rapport soumis par l'une d'entre elles. J'entends par une conclusion juste, une conclusion tirée du rapport d'une compagnie qui serait typique.

L'hon. M. CAHAN: Je proposerai, monsieur le président, que nous fassions d'abord venir le surintendant des assurances, mais qu'en le faisant comparaître

comme témoin, nous ne renoncions pas à nous procurer les autres renseignements que le Comité pourrait juger nécessaires, en poursuivant ses travaux.

L'hon. M. DUNNING: Je ne vois naturellement aucun inconvénient à ce qu'on fasse venir un fonctionnaire placé sous mes ordres. Cela va sans dire. Mais en ce qui concerne le surintendant des assurances, permettez-moi de vous signaler que tous les renseignements en sa possession, et qui ont été étudiés par les fonctionnaires du ministère des Finances lors de la préparation de ce projet de loi, se trouvent dans les publications du surintendant. J'ai entre les mains le rapport sur les compagnies de prêt et de fiducie; et je puis donner des renseignements sur une compagnie particulière, car il y a une publication pour chaque compagnie, comme dans le résumé, le gros résumé annuel publié par le surintendant des assurances sur les compagnies d'assurance-vie. Le rapport dit, sur cette compagnie particulière:

Premières hypothèques pour lesquelles aucune procédure juridique n'a été intentée: \$49,000,000.

Hypothèques pour lesquelles une procédure juridique a été prise et qui ne sont pas encore réglées: \$453,000.

Montant obtenu par contrat de vente ou d'achat de propriété non soumis à un accord antérieur.

Montant total des ventes de propriétés couvertes par un tel accord, \$6,003,000.

Tel est le genre de renseignements contenus dans ces rapports et que le surintendant des assurances a obtenu des compagnies dans l'exercice des fonctions qui lui incombent d'après la loi. Il les publie intégralement dans ces livres bleus, pour chaque compagnie relevant de la juridiction fédérale.

M. THORSON: Et tous ces renseignements ont été étudiés par le ministère lors de la préparation de ce bill.

M. TUCKER: Et ils sont tous à la disposition du Comité.

L'hon. M. DUNNING: Parfaitement. Et je soumetts respectueusement qu'il n'appartient pas à ce Comité de décider si une législation de ce genre est ou n'est pas nécessaire. La Chambre des communes, en adoptant le bill en deuxième lecture, a adopté le principe, à mon avis, mais l'a soumis à l'étude du Comité pour assurer une meilleure application de ce principe. Je crois que s'il faut examiner les livres bleus, et consulter les fonctionnaires qui les ont publiés, sur l'opportunité de cette législation, nous resterons ici un temps interminable et, probablement, sans résultats satisfaisants.

Je ferai très volontiers venir ici le surintendant des assurances. Franchement, cela ne me paraît pas nécessaire, mais si le Comité désire sa présence, je ne m'y opposerai pas. Je signale, toutefois, que nous ne devrions pas consacrer notre temps à décider s'il y a lieu ou non de promulguer un bill de cette nature, s'inspirant des principes généraux qu'il applique et dont j'ai parlé hier; mais nous devrions plutôt décider si le bill qui nous est soumis exécute d'une manière pratique la volonté exprimée par la Chambre, en adoptant le principe en deuxième lecture.

M. LANDERYOU: Ce bill a été adopté en deuxième lecture, avec cette convention qu'il serait soumis au Comité de la banque et du commerce pour examen complet de toute la situation. Je crois qu'il n'a été adopté en deuxième lecture que parce qu'il serait soumis au Comité.

L'hon. M. DUNNING: C'est vrai dans une certaine mesure, mais un ministre ne fait pas soumettre un bill à un comité pour que celui-ci prenne des décisions sur les principes qui inspirent le bill. Je préférerais faire débattre les principes essentiels à la Chambre des communes plutôt que dans un comité. Je désirais certainement que le Comité fit un examen complet du bill, mais un examen des termes et des moyens proposés pour atteindre le but. Je n'ai pas compris que

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

la Chambre des communes était transférée ici pour entamer un débat général sur le principe, et je ne crois pas que le Comité ait eu cette intention.

M. COLDWELL: Je crois que le ministre des Finances a raison de dire que nous avons adopté le principe à la Chambre. Il a aussi raison de dire que nous devons examiner le bill pour voir si ses clauses répondent à la situation.

Il me semble que le problème varie dans les différentes parties du Canada. J'ai prêté une attention particulière à M. Leonard, hier, quand il a dit que le problème était spécialement aigu en Saskatchewan, et aussi quand il a dit qu'il existe des données pouvant aider les compagnies et le gouvernement à établir une base. C'est pourquoi j'ai proposé hier de faire venir quelqu'un représentant les intérêts des débiteurs de la Saskatchewan. Je ne crois pas que le surintendant des assurances pourrait remplir cet office. Comme le ministre l'a signalé tous ses rapports sont à notre disposition dans des livres bleus. Peut-être d'autres rapports sont-ils également disponibles, mais pas dans nos livres bleus officiels.

L'hon. M. DUNNING: Oui, tous ont été étudiés, ceux du professeur Hope et les autres.

M. COLDWELL: Nous pourrions faire venir le professeur Hope pour qu'il nous décrive la situation. Si nous devons faire venir des témoins, ce doivent être des témoins représentant les divers intérêts. Nous avons ce matin les représentants des compagnies hypothécaires, et peut-être d'autres. Il me semble qu'il faudrait aussi entendre au moins un témoin ayant la confiance des populations des provinces de l'Ouest. Je crois que le professeur Hope possède cette confiance, et devrait être convoqué, si nous faisons venir des témoins.

M. TUCKER: Monsieur le président, je n'admets pas du tout que la seule personne qualifiée pour représenter les intérêts des débiteurs soit un témoin que nous pourrions faire venir. Je me considère comme aussi qualifié que n'importe quel témoin que nous pourrions faire venir pour représenter les intérêts des débiteurs de la Saskatchewan. Je me considère comme tout aussi capable de les défendre.

En ce qui concerne les divers intérêts dans les différentes provinces du Canada, les membres de ce Comité et du Parlement du Canada ont été élus pour les représenter; et nous n'avons pas besoin de faire venir des experts de tout le pays pour décider ce que le Parlement du Canada doit faire pour le peuple du Canada. Nous sommes élus pour cela, et, comme l'a dit le ministre des Finances, le Parlement, connaissant la situation, a décidé d'adopter ce bill. Nous ferions mieux de consacrer notre temps à étudier les détails du bill qu'à discuter si le bill est nécessaire ou non. Je ne suppose pas qu'un seul membre de ce Comité ne comprenne la nécessité de ce bill pour soulager les débiteurs dont le fardeau est trop lourd dans les circonstances actuelles.

M. PLAXTON: Dans tout le pays.

M. TUCKER: Oui, dans tout le pays. L'honorable député de Saint-Laurent-Saint-Georges, M. Cahan, a dit que les compagnies pouvaient faire les ajustements voulus, et que ce bill n'était pas nécessaire. Je n'admets pas du tout cela. Je me rends compte qu'il peut se faire des ajustements satisfaisants au point de vue des compagnies, mais nous cherchons à savoir s'ils sont satisfaisants au point de vue du public en général. Monsieur le président, je propose que nous nous mettions tout de suite à l'étude du bill, article par article. Tout le temps dont nous pouvons disposer sera bien employé à améliorer le bill et à étendre son champ d'application. Je voudrais faire une ou deux suggestions, pour que le ministre des Finances puisse y penser. On devrait faire quelque chose au sujet des deuxièmes et troisièmes hypothèques, car, en réduisant une première hypothèque, on améliore la situation des détenteurs d'une deuxième et d'une troisième hypothèques plutôt que celle du débiteur.

Je propose aussi que le bill s'applique, comme on l'a proposé hier, aux compagnies foncières et aux compagnies de chemin de fer.

Je propose qu'il s'applique, au moins en ce qui concerne l'ajustement, aux différentes provinces qui ont une loi concernant les compagnies de prêt. Il me semble qu'il y a là des aspects...

L'hon. M. DUNNING: Quelle est votre dernière proposition: "aux différentes provinces?..."

M. TUCKER: Qui ont promulgué une loi concernant les compagnies de prêt. Par exemple, le gouvernement de la Saskatchewan a promulgué une loi...

L'hon. M. DUNNING: Vous voulez parler des commissions de prêt agricole.

M. TUCKER: Il me semble que cela soulève des problèmes si compliqués qu'il faudra tout notre temps disponible avant l'ajournement du Parlement pour les étudier convenablement, au lieu de relire les textes des livres bleus que tous les députés peuvent lire s'ils le veulent.

M. THORSON: Monsieur le président, je suis d'accord, dans ce cas, avec M. Tucker. A mon avis, avec tout le respect dû à M. Cahan, il se trompe en disant que nous pourrions demander aux représentants des compagnies leur opinion sur l'opportunité de cette législation.

M. CAHAN: Je n'ai pas proposé cela. J'ai proposé de demander leur opinion sur la possibilité des ajustements volontaires entre débiteurs et créanciers.

M. THORSON: J'avais compris que M. Cahan voulait les consulter sur l'opportunité de la législation.

L'hon. M. CAHAN: Je ne crois pas avoir dit cela.

M. THORSON: Alors, je rectifie.

La question d'opportunité relève du Parlement, et le Parlement en a décidé. Il a décidé des principes du bill, et le bill est envoyé au Comité pour que celui-ci examine ses facilités d'application, afin d'assurer le mieux possible la mise en vigueur du principe.

On a dit qu'une des difficultés d'application du bill tiendrait au choix d'une base d'évaluation. Si les compagnies doivent faire des suggestions sur la base d'évaluation à choisir, nous pourrions en tenir compte en nous occupant des divers articles du bill. Par exemple, l'article le plus important du bill est celui qui traite des pouvoirs de réglementation. La rédaction des règlements exigera une somme énorme de travail. Je ne doute pas que les fonctionnaires du ministère se tiennent en contact permanent avec les compagnies d'assurance, les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de prêt et de fiducie, lors de la préparation des règlements.

Il pourrait être bon, et je ne donne cela qu'à titre d'exemple, d'ajouter à l'article 31 quelque disposition relative à l'objet de l'évaluation; des règlements pourraient être faits sur l'objet de l'évaluation. Il y a une clause sur la manière dont le comité d'évaluation doit exécuter ses fonctions. Cet article, par exemple, pourrait être complété, pour introduire des dispositions particulières en vue des règlements sur l'objet de l'évaluation. Voilà le genre de choses que le Comité doit étudier...

M. TUCKER: Ecoutez, écoutez.

M. THORSON: ...et non pas le principe du bill. Nous avons déjà déterminé le principe du bill. Nous en avons accepté le principe, et il n'entre pas dans les fonctions de ce Comité de le modifier. Le but du Comité est d'appliquer les principes, de présenter à la Chambre une loi applicable. Le principe du bill a été jugé. L'opportunité de cette législation a été décidée, et je conviens avec M. Tucker que nous n'avons rien de mieux à faire maintenant que d'en examiner les articles...

L'hon. M. DUNNING: Ecoutez, écoutez.

M. THORSON: ...et d'accomplir nos fonctions, c'est-à-dire, d'améliorer le bill s'il y a lieu, pour faciliter la mise en vigueur des principes qui l'inspirent.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

Si une motion est nécessaire, je proposerai volontiers que nous procédions maintenant à l'examen des articles du bill.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur le président, je crois que M. Thorson a en partie raison; mais il faut se rappeler que le Comité examine actuellement le préambule, et que si le préambule n'est pas approuvé, il n'est pas fait de rapport sur le bill. Cela est de la compétence du Comité. La coutume, dans les comités parlementaires de ce genre, est de consacrer le temps nécessaire au préambule et de voter ensuite—ce qu'un membre du Comité peut toujours exiger, si le Comité l'approuve—les détails.

Mais je crois que la question soulevée par M. Cahan mérite d'être étudiée. Il y a des articles du bill, les articles 15 et 16 en particulier, sur lesquels nous ne pouvons exprimer une opinion intelligente avant d'avoir reçu des renseignements complets. Je voudrais, monsieur le président, présenter au ministre des Finances et à son personnel une suggestion qui pourrait être utile à cet égard. Il est bien vrai, comme le ministre le signale, que les rapports sur les compagnies assurances et de prêt et de fiducie contiennent des données très complètes sur la situation des compagnies. Je proposerai de faire un relevé d'ensemble de ces rapports. Ce ne sera pas long; cela pourra facilement se faire pour demain. Ce relevé sera présenté aux membres du Comité sous forme de tableaux. Cela nous permettra de juger en connaissance de cause des questions soulevées par M. Cahan, et dont j'avais moi-même parlé hier.

L'hon. M. DUNNING: Je crois qu'il y a ici un relevé d'ensemble.

L'hon. M. STEVENS: Un relevé d'ensemble? Alors, déposez-le. Voici la question qui s'est posée à l'esprit de M. Cahan, de moi-même, et, je crois, d'un certain nombre d'autres: les compagnies ayant la majeure partie de leurs hypothèques en excellent état, n'ayant nul besoin d'ajustement, peuvent être sérieusement gênées par le bill dans son état actuel. Nous voudrions savoir quelle est, en somme, la proportion des hypothèques impayées. Je n'admets pas du tout que nous devions faire une enquête sur les affaires des compagnies particulières. Ce n'est pas non plus ce que veut mon ami M. Cahan. Ce que nous voulons, c'est obtenir ces renseignements sans soumettre les compagnies particulières à un interrogatoire public, parce qu'il n'y a pas lieu de le faire. Si l'on pouvait nous fournir ces renseignements sous une forme qui réponde à la question soulevée, je crois que cela rendrait service. Mais la question ne reviendra pas avant que nous arrivions à l'article 17 du bill.

L'hon. M. DUNNING: Ce ne sera pas nécessaire avant cela.

L'hon. M. STEVENS: Ce ne sera pas discuté avant cela. Quant à la proposition de M. Coldwell, elle eût été bonne si nous n'avions pas été limités par le temps, et si ce bill nous avait été soumis il y a deux mois, comme on aurait dû le faire. Alors nous aurions pu inviter le professeur Hope, ou toute autre personne, à nous faire une dissertation. Mais il existe de nombreux mémoires du professeur Hope et d'autres personnes sur la situation, et nous possédons ces renseignements.

M. VIEN: Ces rapports sont-ils à notre disposition?

L'hon. M. DUNNING: Nous en avons des exemplaires. Nous n'en avons pas à distribuer, mais nous avons nos propres rapports.

L'hon. M. STEVENS: Les rapports sont à la disposition des députés que cela intéresse.

M. THORSON: Les rapports de quoi?

L'hon. M. STEVENS: Du mémoire du professeur Hope.

M. THORSON: C'est dans le rapport de la conférence sur les marchés.

L'hon. M. STEVENS: Le professeur Hope ne peut rien ajouter au mémoire très complet qu'il a déjà rédigé.

L'hon. M. DUNNING: Me permet-on de dire que le professeur Hope, comme nous tous, ne peut faire que des généralisations sur les chiffres.

L'hon. M. STEVENS: J'en venais au point suivant: si nous voulons travailler avec quelque célérité, nous ne pouvons évidemment pas attendre les renseignements qui nous seraient apportés par des gens des différentes parties du pays. Je propose donc, monsieur le président, de régler la question soulevée par l'examen des données déjà publiées dans les rapports annuels aussi complets, je crois, que ce que nous pourrions nous procurer en discutant pendant des heures. Avec ces documents devant nous, nous pourrions analyser en connaissance de cause l'article 16, quand nous en serons là.

L'hon. M. DUNNING: Oui. Monsieur le président, si je puis...

M. Ross: J'ai quelques mots à dire. Ne serait-il pas bon, quand nous étudierons les articles du bill, d'avoir le surintendant des assurances ici, pour lui poser des questions à mesure que nous avancerons? J'admets avec M. Stevens que ce bill exige une étude approfondie. On aurait dû nous le soumettre beaucoup plus tôt; il y a deux mois. Cette affaire est comparable à la formation de la Banque du Canada. C'est beaucoup demander que de former une institution du genre en si peu de temps. Je suis d'accord avec mon ami quant aux renseignements, mais, à mon avis, le surintendant devrait être ici pour répondre aux questions. Il est plus au courant de ces choses que qui que ce soit.

L'hon. M. DUNNING: Si je puis dire un mot en réponse, monsieur le président, je dirai que le surintendant des assurances est sûrement à la disposition du Comité. J'apprécie la force de la suggestion de M. Stevens, mais je signalerai à cet égard, et à propos du préambule, qu'en étudiant la question j'ai constaté qu'il était impossible de compter sur le groupement des chiffres de toutes les compagnies pour trouver une moyenne, parce que la moyenne ne représente pas exactement la situation d'une compagnie et que chacune doit nécessairement déterminer la question de savoir si elle voudra ou non devenir membre suivant l'attrait que la loi lui offrira. J'ai constaté, monsieur Stevens, qu'il était très difficile de juger de la situation. En réalité, c'est ce qui m'a donné à suggérer au Gouvernement la forme actuelle du bill. Pour être franc, je dirai que ce n'est pas notre première tentative d'aborder cette grande question; et comme je l'ai dit hier, nous avons fait notre plan d'après l'idée d'abaisser toute hypothèque, aux deux clauses mentionnées, à pas plus de 80 p. 100 de l'évaluation de la propriété. Or, chaque compagnie a à se demander si elle peut absorber cela en tenant compte de la compensation que lui offre le bill. Comme je l'ai dit hier, le débiteur est beaucoup plus avancé en tout cas si le bill est adopté, et sa situation est améliorée d'autant. Le deuxième point, c'est que chaque compagnie devra envisager la question individuellement, et aucun groupement de chiffres ne nous aidera réellement à connaître l'étendue du sacrifice qui incombera aux compagnies qui seront appelées à effacer les intérêts dépassant deux ans.

Dans certains cas, ce sacrifice serait très lourd et dans d'autres il ne le serait pas. Tout dépendrait du volume d'affaires des compagnies dans les parties du pays qui ont été plus éprouvées que les autres dans les dix dernières années.

La troisième question est de savoir si nous pouvons raisonnablement demander aux compagnies qui adhéreront à ce plan de rajuster leurs hypothèques pour leur futur terme à une base d'amortissement de 5 p. 100. Il me semble que les témoignages d'experts ne nous aideront pas sur ce point. Le professeur Hope peut nous dire, par exemple, vu qu'il a ses publications, la base de l'évaluation possible des terres agricoles. Or, comme le dit M. Stevens, cela provient de l'article qui traite de notre mécanisme d'évaluation, dont je reconnais l'importance et les difficultés, mais il ne s'agit pas de déterminer ce que dit Hope ou ce que dit qui que ce soit, mais de mettre dans la loi un mécanisme qui, à notre avis, permettra de faire des évaluations assez justes. Nous ne pouvons pas, par exemple, distinguer chaque catégorie de sol dont parle Hope quant à la Saskat-

chewan et dire que dans tel district la meilleure évaluation sera celle-ci ou celle-là. Cela ne fonctionnerait pas ainsi; mais nous pouvons garantir que la base d'évaluation déterminée par la loi sera propre à assurer une application loyale, et c'est à peu près aussi loin que nous puissions aller, même si nous entendions tous les experts qui existent.

Pour ce qui est du surintendant des assurances, comme je l'ai dit, je veux bien qu'il vienne répondre aux questions; mais je suis sûr que ses réponses au sujet d'une compagnie en particulier se borneront à donner ce que la loi oblige la compagnie à indiquer dans son rapport, et c'est exactement ce qu'il donne dans son rapport annuel concernant chaque compagnie. Le rapport des assurances est sur le bureau, en avant de mon ami de Toronto. Il contient un résumé concernant chaque compagnie d'assurance. Il fait la même chose au sujet des compagnies de prêt et de fiducie, et dans les premières pages il y a nombre de tables et de classements d'hypothèques en gros suivant l'indication de M. Stevens. Je veux bien prendre des mesures pour que le surintendant des assurances soit ici cet après-midi, et je crois qu'à cet égard nous pouvons procéder à l'étude du bill. Evidemment, les difficultés de l'évaluation doivent être envisagées. Comme le dit M. Stevens, il est essentiel d'avoir de bonnes évaluations.

M. LANDERYOU: Il y a cet autre point que les conditions et les circonstances qui affectent une compagnie pourront ne pas en affecter une autre.

L'hon. M. DUNNING: Mais rien de ce que nous pouvons faire en matière de législation ne saurait égaliser les situations des compagnies.

M. LANDERYOU: Mais nous payons la moitié de la réduction qu'elles ont à accepter,—la moitié des sommes biféées est débitée au Trésor. Quelques-unes de ces compagnies peuvent en avoir moins besoin que d'autres. A moins que nous ayons le renseignement, nous pourrions causer une injustice à l'une ou à l'autre.

Le PRÉSIDENT: Adoptons-nous le préambule?

M. CLEAVER: Monsieur le président, il y a deux questions que je voudrais porter à l'attention du ministre dans le moment, car elles pourraient exiger un certain relevé de documents. La première,—j'abonde dans le sens de M. Tucker, mais, à mon avis, il y a une chose qu'il a complètement oubliée,—je me propose d'appuyer le bill, certainement, mais il y a une chose qu'il a oubliée, et c'est que ce bill est facultatif et non pas obligatoire, il donne une permission aux compagnies de prêt. S'ensuit-il nécessairement que les taux établis par le bill, pour les nouveaux contrats, doivent être de nature à attirer les compagnies de prêt et à les encourager à se placer sous son régime. Or, si les taux ne sont pas suffisants, les compagnies de prêt ne se placeront pas sous la loi et celle-ci sera inopérante. J'ai pris la peine hier soir de vérifier la situation d'une compagnie, et pour cette compagnie—je n'en donnerai pas le nom; mes chiffres peuvent n'être pas exacts, mais je les crois substantiellement justes,—j'ai constaté que, sur une période de 15 ans, les intérêts sur tous les placements hypothécaires ont été de 7.02 p. 100. Pour cette même compagnie, j'ai constaté que l'argent qu'elle prêtait lui coûtait 4.85 p. 100. En d'autres termes, elle avait un bénéfice de 2.17 p. 100. Et voici le reste du tableau: pendant cette période de 15 ans, ses réserves ont baissé de plus de \$3,000,000. Et si vous mettez de côté une somme annuelle suffisante pour couvrir cette perte de réserve, établie sur une base de 15 ans, cela représente 0.594 p. 100; sur une base de 10 ans, ce serait 0.783 p. 100. Il me semble plutôt évident que si nous devons nous attendre à ce que les compagnies de prêt couvrent tout le champ des prêts profitables et aussi certains autres prêts en marge, le taux doit assurer un bénéfice supérieur à 2 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Nous y viendrons dans un autre article.

M. CLEAVER: Oui, je le sais. Je promets de n'être pas long. Nous avons adopté cette année une loi par laquelle nous avons chassé les requins du prêt. Ces gens auront de l'argent qui cherchera à se placer. Je n'aimerais pas voir cet argent des aigrefins prendre le chemin des régions minières de l'Ontario-Nord,

des provinces de l'Ouest et des endroits où il n'est pas aussi profitable pour les compagnies de prêt de faire des affaires que dans des grands centres urbains comme Toronto. Je suggère, monsieur le ministre, que nous demandions au surintendant des assurances de préparer un sommaire concernant cinq ou six des principales compagnies de prêt pour que le Comité puisse connaître le rendement en intérêt qu'elles ont reçu, ce que l'argent coûte aux compagnies de prêt et, s'il y en a, les pertes résultant de la dépréciation ou de l'emploi des réserves.

L'autre point que je veux mentionner, — je pourrais dire que je m'attends à une violente opposition mais je vais l'indiquer quand même, — c'est que je ne vois pas comment il est juste que nous prenions à part les compagnies de prêt hypothécaire et les débiteurs hypothécaires des compagnies et que nous leur disions: nous allons donner un octroi du gouvernement de la moitié de la somme effacée. Dans le monde, je ne puis comprendre pourquoi, si nous supprimons une ou deux dispositions de la loi, — je parle surtout de la clause pourvoyant à un prêt gouvernemental sur les hypothèques réduites, — si nous restreignons cette disposition, je ne vois pas pourquoi la loi ne pourrait pas s'appliquer aux prêteurs particuliers et aux débiteurs hypothécaires qui empruntent de l'argent des prêteurs particuliers. C'est-à-dire que, quant aux prêteurs privés, je comprends que l'application de la loi doit se restreindre à l'octroi de cinquante pour cent, et s'il est restreint à cela quant à tous les créanciers et débiteurs hypothécaires qui s'entendent volontiers pour composer, je ne vois pas pourquoi le Dominion ne ferait pas le même remboursement à ces groupes de gens qu'aux compagnies de prêts et aux emprunteurs des compagnies de prêt.

M. LANDERYOU: Monsieur le président, le bill me paraît être une tentative pour centraliser le pouvoir et intervenir dans les pouvoirs et la juridiction des provinces sur les dettes hypothécaires. J'aimerais poser une question à M. Leonard.

M. TUCKER: Monsieur le président, il y a une motion de M. Thorson pour que nous procédions à l'étude des articles. Je crois que la motion devrait être mise aux voix.

M. LANDERYOU: Je ne vois pas pourquoi je ne pourrais pas poser une question.

Le PRÉSIDENT: C'est juste une question qu'il veut poser.

M. LANDERYOU: Oui.

*M. Landeryou:*

D. Monsieur Leonard, les compagnies que vous représentez sont-elles satisfaites de la législation sur les dettes qui existe dans l'Ouest, surtout dans la province d'Alberta?—R. Non, monsieur Landeryou.

D. Elles ne le sont pas. Voilà la question que je voulais poser. Et je voulais demander aussi si elles sont satisfaites du principe général, de l'agencement général de cette législation.—R. Je crois que M. Thorson a expliqué cela mieux que je ne pourrais le faire. Nous n'avons pas considéré cela comme une affaire sur laquelle nous devons vous présenter un mémoire pour discuter le principe en jeu. C'est une chose qu'il appartient au Comité ou au Parlement de décider, et il appartient aussi à chaque compagnie, lorsqu'un contrat d'adhésion lui est offert, de décider si elle se placera sous le principe représenté par la loi. Par conséquent, puisque vous avez laissé les compagnies libres de se placer ou non sous le régime du bill et puisque vous avez déterminé ce que le principe peut être, nous vous signalons tout simplement les difficultés qui peuvent entraver les arrangements.

D. Il y a beaucoup de difficulté à obtenir la coopération de ces grandes compagnies de prêt? Je sais que, dans la province d'Alberta, on a beaucoup de difficulté à obtenir la coopération de ces grandes compagnies et des autres grands créanciers pour la réduction des intérêts et le règlement des dettes de

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]



cette province, et si le gouvernement fédéral ne réussit pas davantage à obtenir leur collaboration que la province d'Alberta, alors nous ne pouvons pas espérer grand succès de cette loi.

M. DONNELLY: Nous avons réussi en Saskatchewan.

M. COLDWELL: Monsieur le président, un appel au règlement. Si nous devons entendre les représentants des groupes de créanciers, je crois que nous devrions aussi assigner des représentants des groupes de débiteurs. Si nous ne devons pas entendre de témoins en étudiant ce bill, étudions-le. Mais je dis que si nous devons interroger des témoins représentant un côté—je ne me place aucunement à un point de vue personnel,—alors nous devrions interroger quelqu'un qui soit compétent pour parler au point de vue des débiteurs. Je crois toutefois que l'exposé de M. Tucker est juste et que les membres du Comité peuvent parler au double point de vue du débiteur et du créancier.

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

(Adopté.)

M. LANDERYON: Non.

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, je voudrais soumettre une question au ministre des Finances qui a charge de ce bill. Je lui signalerai l'usage du mot "banque". Je crois que le mot "banque", dans l'espèce, n'est pas seulement un mot impropre mais peut prêter à de graves confusions et à du malentendu dans le public. Nous avons l'habitude, au Canada, d'employer le mot "banque" pour désigner une certaine catégorie de corporations et un certain genre d'affaires. Vu que nous avons la définition d'une banque, dans la Loi des banques, qui défend aux banques de consentir des prêts sur immeubles, il ne me semble pas sage de nous départir de cette pratique. Banque hypothécaire est un terme inconnu dans la législation canadienne jusqu'ici. Banque hypothécaire, à mon avis, est un terme qui fut introduit en Allemagne par une loi. Je ne crois pas qu'il ait été introduit dans la législation du Royaume-Unis ni dans les lois des autres pays du commonwealth, et par conséquent je suggère...

Le PRÉSIDENT: ...par un amendement, monsieur Cahan?

L'hon. M. CAHAN: Je vais proposer,—ou plutôt j'allais suggérer le changement dans l'espoir que le ministre puisse y consentir. Je sais qu'un amendement proposé par moi, membre de l'opposition, pour modifier les vues du ministre a peu de chance dans ce Comité.

M. THORSON: Quel mot suggèreriez-vous à la place?

L'hon. M. CAHAN: Je n'aime pas le mot corporation, mais si vous vouliez l'appeler la Corporation hypothécaire centrale, ce serait plus approprié que banque hypothécaire centrale et cela tendrait à différencier dans l'esprit du public l'entreprise de cette institution de celle des banques à charte et de la Banque du Canada. Je suggère cette idée dans l'espoir que le Ministre puisse la considérer favorablement, car je ne veux pas paraître m'opposer à ses vues personnelles quant à ce nom.

L'hon. M. DUNNING: M. Cahan a suggéré cette idée à la Chambre des communes, et à cause de la provenance de l'idée, j'ai examiné la question attentivement. On peut dire qu'une rose, sous un autre nom, sentirait aussi bon, mais nous voulons un nom approprié pour l'institution que nous créons et qui aura de l'importance dans les affaires du Canada pendant assez longtemps, nous l'espérons. J'ai de la difficulté, monsieur Cahan, à trouver un autre nom qui, à mon sens, ne comporterait pas d'inconvénients. Appeler cela une corporation hypothécaire n'est pas exact, car l'institution ne deviendra pas une créancière hypothécaire comme une corporation hypothécaire ordinaire. Ses pouvoirs consistent dans sa capacité de refinancer les institutions hypothécaires. Autrement dit, elle accomplit pour les institutions hypothécaires les fonctions d'une banque.

Quelques MEMBRES: C'est cela.

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas pu trouver un mot. "Corporation" ne ferait pas. Il suggérerait une idée tout à fait fausse de la fonction, et franchement je n'ai pas pu trouver un mot qui exprimât plus exactement les fonctions de cette institution que les mots "banque hypothécaire". "Banque" tout seul ne ferait pas. "Prêt hypothécaire" ne ferait évidemment pas.

L'hon. M. STEVENS: Quel serait l'effet d'une expression comme: "association centrale des rajustements hypothécaires", ou si vous insistez sur le mot "banque"; "banque centrale de réescompte hypothécaire"?

L'hon. M. DUNNING: Je pourrais dire que dans la première rédaction nous avons employé le mot "réescompte".

M. THORSON: Mais ce n'est pas une banque de réescompte.

L'hon. M. DUNNING: Ce n'est pas une institution de réescompte.

M. THORSON: Ce n'est pas un prêt hypothécaire qu'on va réescompter.

L'hon. M. DUNNING: Non.

L'hon. M. STEVENS: Indirectement.

L'hon. M. DUNNING: Non. Les affaires de la Banque hypothécaire centrale avec ses membres seront basées sur les preuves de dettes gagées sur l'actif de la corporation, qui évidemment comprendront les hypothèques.

M. THORSON: Voilà pourquoi les mots "banque hypothécaire"...

L'hon. M. CAHAN: Si nous disions "compagnie centrale de crédit hypothécaire"?

M. TAYLOR: Je ne vois rien de défectueux dans le mot "banque". Nous avons des banques d'épargne et des banques commerciales, et je ne vois pas pourquoi nous n'aurions pas une banque hypothécaire.

M. THORSON: Le mot "banque" est bon, mais il ne s'agit pas exactement d'une banque hypothécaire.

Le PRÉSIDENT: L'article 1 est-il adopté?

(Adopté.)

Le PRÉSIDENT: Article 2.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur le président, à l'alinéa (i): "Hypothèque comprend un mort-gage et une promesse de vente." Or, je flaire un danger dans le fait de donner à cette banque hypothécaire des pouvoirs trop étendus pour traiter des contrats de vente, et par conséquent, il me semble que c'est une erreur d'inclure les contrats de vente dans les hypothèques, car ce ne sont pas des hypothèques. C'est plutôt une catégorie dangereuse de valeurs pour une institution de ce genre. Si nous devons donner des pouvoirs à des compagnies de prêt ayant de gros portefeuilles de contrats de vente, nous voulons le savoir avant que le bill soit adopté. Par conséquent, je n'aimerais pas voir le mot hypothèque dévier de son sens. Il veut dire dette hypothécaire, privilège sur une propriété. Je crois que si nous voulons inclure les contrats de vente, il faudrait les définir séparément et distinctement, de sorte que nous saurons ce que c'est.

M. ROSS (St-Paul): Je crois qu'il devrait y avoir une définition de l'expression "hypothèque de ferme" et "hypothèque autre que de ferme". Je crois que vous allez avoir de la difficulté sur ce point.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Stevens a soulevé un point très important qui donne de la difficulté. Il est très difficile dans un projet de loi de ce genre de mettre de côté les contrats de vente, et cela devient plus difficile en songeant aux suggestions des membres de ce Comité que certaines grandes compagnies foncières vont tomber sous l'effet de la loi. Par exemple, on a prétendu hier que la compagnie du Pacifique-Canadien devrait de quelque manière être

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

amenée sous l'effet de la loi. Cette question est difficile à traiter, mais évidemment les contrats de vente constituent le gros des affaires de cette corporation.

L'hon. M. STEVENS: Cela devrait être mis à part des hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Voilà un point où je ne vous ai pas suivi: quel serait l'avantage de définir séparément un contrat de vente; nous ne la mettons là que comme hypothèque afin d'éviter partout dans la loi de mettre "hypothèque et/ou contrat de vente."

L'hon. M. CAHAN: Je ne crois pas qu'un contrat de vente qui comprend un privilège ou un mort-gage sur un immeuble puisse être inclus comme hypothèque, mais je ferai remarquer qu'hypothèque comprend un mort-gage, mais je comprends qu'elle ne s'applique qu'à des biens-fonds ou propriétés immobilières.

L'hon. M. DUNNING: Les biens-fonds, oui.

L'hon. M. CAHAN: Eh! bien, cela devrait être restreint aux biens-fonds ou biens immobiliers dans le sens où nous employons ces mots dans la province de Québec, et cela devrait inclure non seulement les morts-gages mais tout privilège — l'hypothèque est un privilège, un mort-gage est un privilège, mais cela ne devrait pas comprendre un privilège de mort-gage...

M. THORSON: Ni une servitude.

L'hon. M. CAHAN: Ce n'est pas le mot juste.

M. THORSON: Nous l'employons au Manitoba, je vous demande pardon.

L'hon. M. CAHAN: Une servitude est une charge. Une charge, voilà le mot employé dans tous les pays qui se servent de la langue anglaise...

M. THORSON: Nous employons le mot servitude dans un autre sens que le mot hypothèque. C'est un terme bien connu.

L'hon. M. CAHAN: Si nous faisons cela, il faudrait ajouter le mot charge, et inclure le mot mort-gage; mais vu qu'un contrat de vente constitue une charge, un mort-gage ou un privilège, si ce terme est adopté pour les biens fonciers ou immobiliers, alors c'est inclus à propos; mais ce qu'il y a ici inclurait un contrat de vente ou hypothèque sur biens meubles.

L'hon. M. DUNNING: Nous ne voulons pas inclure cela.

L'hon. M. CAHAN: Nous n'avons pas restreint cela aux biens-fonds et aux immeubles.

L'hon. M. DUNNING: Je me demande si le Comité voudrait m'accorder deux privilèges: celui de m'asseoir et l'autre d'avoir l'aide du sous-ministre au sujet des questions de rédaction, à mesure qu'elles surgiront. Cela allégerait mon fardeau, si le Comité veut être assez bon de me le permettre.

L'hon. M. CAHAN: Certes.

L'hon. M. DUNNING: Le point soulevé par M. Cahan peut avoir beaucoup d'importance légale et je ferai aussi remarquer que cette importance légale varie suivant la loi et la coutume de chaque province. Il y a des termes étranges qui sont en usage dans certaines parties du Canada en vertu des lois provinciales, à comparer avec les mots employés dans d'autres parties, et c'est pour cela qu'en 1931 nous avons donné des pouvoirs de définition assez étendus au Gouverneur en conseil pour essayer de prévoir toutes les conditions qui peuvent exister sous les diverses lois provinciales. Cela ne dispose pas complètement du point de M. Cahan, je le sais.

M. THORSON: Ce serait peut-être une erreur, dans un article de définition, d'élargir la définition d'hypothèque de manière à inclure les charges et les privilèges en général; il pourrait être imprudent de le faire, car il y a certaines charges sur les terrains qui ne sont pas visées par cette loi et c'est là, je crois, une bonne justification de l'article 31, l'article régulateur, qui donne au Gouverneur en conseil le pouvoir de définir davantage, par règlements, pour les fins de

cette loi, telles choses comme un mort-gage et une hypothèque. Vu que l'article 31 comporte le pouvoir régulateur des définitions futures, je crois qu'il vaudrait mieux éviter l'erreur d'étendre le mot "hypothèque" pour lui faire couvrir, outre ce que nous comprenons généralement par le mot "hypothèque", le mot "charge" et le mot "privilège", car charge et privilège pourraient couvrir une multitude de transactions qui ne sont pas normalement et ordinairement des opérations hypothécaires.

L'hon. M. DUNNING: Mais je me préoccupe du point soulevé par M. Cahan qui veut que la définition telle que rédigée ici pourrait comprendre les charges sur les biens meubles.

L'hon. M. CAHAN: Elle les comprend.

M. TUCKER: Tout ce qu'il y a à faire, c'est d'ajouter les mots: "de terre".

M. THORSON: Je crois que nous n'avons pas besoin de cela, étant donné l'article 31.

M. CLEAVER: N'éviterions-nous pas la difficulté en biffant l'alinéa (i) complètement? Est-il nécessaire, étant donné les pouvoirs souples donnés à l'article 31?

L'hon. M. DUNNING: Nous avons parlé d'hypothèques d'un bout à l'autre.

M. PLAXTON: Il faut penser que cette loi ne vise qu'à traiter avec les compagnies de prêt qui s'occupent des titres de biens-fonds; et toute idée que cela pourrait affecter une facture de vente ou une hypothèque mobilière est hors de cause.

L'hon. M. CAHAN: Les compagnies de prêt traitent d'hypothèques mobilières.

M. THORSON: Je crois que c'est très bien tel quel.

L'hon. M. DUNNING: Ne pensez-vous pas que l'article 31 donne amplement le pouvoir d'éviter la difficulté dont vous parlez?

L'hon. M. CAHAN: Il donne amplement le pouvoir de l'éviter mais aussi de l'étendre...

L'hon. M. DUNNING: Oh! nous ne voulons pas faire cela.

L'hon. M. CAHAN: ...de manière à inclure toutes sortes de conditions de propriété personnelle. Je crois que ce mot "hypothèque" devrait se restreindre aux hypothèques, car pour ma part je suis plus accoutumé au mot "charge" dans la loi anglaise, et une hypothèque est une charge; mais elle peut être une charge sur les immeubles ou sur les meubles. Je crois qu'ici "hypothèque", quoi que vous en disiez, devrait se restreindre aux charges ou morts-gages, et je comprends le point au sujet des biens-fonds.

L'hon. M. DUNNING: Serait-il satisfaisant de dire que "hypothèque" comprend les morts-gages et les contrats de vente de biens-fonds? On ajouterait les mots "de biens-fonds".

M. MACDONALD: Cela n'exclurait pas l'hypothèque immobilière. Je crois qu'il faudrait indiquer clairement que le mot "hypothèque" ne veut dire qu'une hypothèque sur la terre et comprend les morts-gages de terre ou tout autre contrat pour vente de terre. Le mot terre doit être là pour indiquer que c'est restreint au terrain.

L'hon. M. DUNNING: Lorsque vous dites "terre" cela comprend la maison qui est sur le terrain?

M. MACDONALD: Oh! oui, la propriété immobilière. Je n'emploierais pas le mot terrain.

L'hon. M. CAHAN: Ou l'immeuble.

L'hon. M. DUNNING: Nous avons beaucoup d'avocats dans le Comité.

M. THORSON: Pourquoi pas laisser le paragraphe (i)?

L'hon. M. DUNNING: J'allais suggérer que maintenant, ayant assez de renseignements au compte rendu pour voir ce que sont les points impliqués, si nous pouvions adopter l'article en réservant l'alinéa (i), nous pourrions le rédiger de nouveau pour répondre à l'objection.

M. TUCKER: M. Cahan s'oppose aux mots "contrats de vente".

L'hon. M. CAHAN: Non, pas s'ils comportent ce que je considère comme étant un privilège, une charge, un mort-gage ou une servitude sur l'immeuble.

Le PRÉSIDENT: L'article 2 est adopté, sauf que le paragraphe (i) est réservé.

Article 3. Est-il adopté?

(Adopté.)

Adoptons-nous l'article 4?

M. TAYLOR (Nanaimo): Avant de laisser l'article 2, je ferai remarquer que les mots "compagnie affiliée" n'ont pas été discutés. L'affiliation doit-elle être restreinte à ces compagnies de prêt, de fiducie et d'assurance?

L'hon. M. DUNNING: Vu la suggestion faite hier à propos des compagnies foncières, personne ici ne désire inclure des compagnies foncières comme le Pacifique-Canadien, la compagnie de la Baie-d'Hudson, qui font beaucoup d'opérations immobilières; mais j'ai eu quelque difficulté à trouver une définition qui restreignit cela aux corporations qui ont eu, dirais-je, un intérêt dominant dans la question, en excluant les institutions qui n'ont qu'un intérêt secondaire dans la propriété immobilière. Je suggère pour le moment de réserver (g) aussi bien que (i).

M. THORSON: D'après cette idée, ne devrions-nous pas aussi inclure les mots "compagnie affiliée" dans l'article 31 comme une des expressions qui pourraient se définir par un règlement?

L'hon. M. DUNNING: Nous allons prendre cela en note. Les paragraphes (g) et (i) sont réservés.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cahan, avez-vous une déclaration à faire? Demandez-vous que les articles 3 ou 4 soient réservés? L'article 3 est-il adopté?

Adopté.

Article 4.

Adopté.

Article 5.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur le président, je ne sais ce que penseront mes collègues du Comité de l'attitude que je vais prendre. Je déclare bien clairement que dans ce que je vais dire il n'y a pas la moindre critique contre le gouverneur de la Banque du Canada, car j'ai de lui une haute opinion; mais je ne crois pas que nous devions imposer au gouverneur de la Banque du Canada d'être réellement le gouverneur de cette banque.

M. MACDONALD: Il sera exempté de comparaître aussi souvent devant le Comité.

L'hon. M. STEVENS: Il pourra venir ici encore plus souvent. Tout d'abord, je crois que le gouverneur de la Banque du Canada a plein les bras de ses devoirs à la Banque du Canada. Ces devoirs sont extrêmement onéreux et très importants. Il les a remplis avec une habileté remarquable, mais il ne s'ensuit pas qu'un banquier soit tout désigné pour être le chef d'une grande banque hypothécaire.

M. THORSON: C'est plus qu'un banquier dans le sens ordinaire.

L'hon. M. STEVENS: Le gouverneur de la Banque du Canada est plus qu'un banquier ordinaire; c'est, je crois, un des meilleurs économistes du pays, d'après l'expérience que nous avons acquise ces dernières semaines,—ceux d'entre nous qui avons assisté au Comité, en tout cas. Je ne critique pas du tout le gouverneur

de la Banque du Canada. Mais je crois que c'est une erreur d'en faire le gouverneur de la Banque hypothécaire centrale. Je crois que ce serait une bonne idée d'admettre le sous-gouverneur de la Banque du Canada comme membre du conseil d'administration, mais je crois que le gouverneur de cette institution, —et je crois que le ministre veut dire un homme qui dirige—devrait être l'homme le plus expérimenté et le meilleur du commerce des prêts hypothécaires que l'on puisse trouver, car il s'agit d'un genre d'affaires tout particulier. Par exemple, le chef d'une compagnie de fiducie ne serait pas nécessairement un bon chef pour une compagnie d'assurance. Il y a une différence dans l'entreprise et ce n'est pas critiquer quelqu'un que de dire qu'il n'est pas prêt pour une autre tâche, s'étant préparé pour la sienne. Je crois moi-même, monsieur le président, que c'est une erreur de faire du gouverneur de la Banque du Canada le gouverneur de l'autre institution et du sous-gouverneur de la Banque du Canada le sous-gouverneur de l'autre institution. Le ministre peut avoir quelque explication à donner là-dessus, mais je tiens beaucoup à cela et je demande qu'on le considère.

M. MACDONALD: Y a-t-il un gérant?

L'hon. M. STEVENS: Cela ne fait pas de différence sur ce point. Le gouverneur de l'institution en est le chef. C'est lui qui en dirigera l'orientation et qui la dominera. Je vais employer l'expression à propos de toutes les ramifications des compagnies qui s'affilieront et ainsi de suite. Cela s'appliquera aussi à la nature de leurs affaires, à la question des évaluations et des rajustements et toute la psychologie de l'affaire sera plus ou moins sous l'autorité du gouverneur.

L'hon. M. CAHAN: Une tâche complète pour un homme.

L'hon. M. STEVENS: Oui, et une tâche importante.

M. TAYLOR: Je suis porté à voir cela d'un autre œil. Je crois que toutes ces responsabilités devraient reposer sur le gérant et sur le conseil administratif; mais je suis également d'avis que cette institution devrait être bien associée à la Banque du Canada telle qu'elle est organisée. Il ne devrait y avoir qu'une tête. Si le travail est trop onéreux, il sera le premier à dire qu'il a besoin d'aide. Je crois que cette affaire devrait être associée à la banque centrale.

L'hon. M. DUNNING: J'exprimerai mon avis lorsque vous le désirerez.

M. THORSON: Nous aimerions l'avoir.

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas besoin de dire au Comité combien haut je prise les capacités du gouverneur de la Banque du Canada et la manière dont il remplit ses fonctions. Il en est de même de mon appréciation de l'organisation qu'il a édiflée autour de lui. Je tiens beaucoup à ce qu'il y ait une liaison aussi étroite que possible entre la Banque hypothécaire centrale et la Banque du Canada, car comme les séances du présent Comité l'ont démontré, la Banque du Canada deviendra de plus en plus l'organisme dont la Chambre recevra des renseignements précis concernant l'économie du Canada en général. Je crois que les membres du Comité seront les premiers à admettre avec moi que, depuis que la Banque existe, elle nous a fourni des renseignements à un degré et d'une manière auxquels le Parlement n'était pas accoutumé.

M. CLEAVER: Très bien.

L'hon. M. DUNNING: Ayant dit cela, il y a un autre point que j'estime d'importance. Il nous faut un expert en hypothèques comme gérant des opérations de cette institution; mais parce que l'institution s'occupe de refinancement et n'est pas une institution hypothécaire, nous avons besoin de relier ce que j'appellerais la mentalité bancaire avec la mentalité administrative des hypothèques, et je ne saurais concevoir une agence gouvernementale en laquelle le Parlement aurait plus confiance, pour prendre le contrôle de la vaste orientation de cette nouvelle institution, que la Banque du Canada. Cela ajoutera aux responsabilités du gouverneur, car il ne fait pas l'ouvrage à moitié, et je crois

qu'il est de la plus haute importance que la Banque du Canada connaisse plus qu'elle ne le peut actuellement le commerce hypothécaire du Canada.

M. THORSON: C'est une partie de l'armature des dettes.

L'hon. M. DUNNING: Surtout lorsque, par les opérations de refinancement, nous avons besoin d'avoir une liaison bancaire précise avec le commerce des hypothèques. Voilà les idées que j'avais à l'esprit. Je ne m'attendais pas et je ne m'attends pas à ce que le gouverneur de la banque donne attention quotidienne au fonctionnement détaillé de cette institution comme il le fait pour la banque centrale, car dans ce cas il aura un gérant qui, je l'espère, aura la plus haute connaissance pratique des détails de ce champ d'opération. Mais j'estime qu'il est de la plus haute importance que toute l'affaire soit associée à notre institution financière centrale et gouvernementale. Voilà, je crois, toute mon opinion là-dessus.

M. PLAXTON: Je crois que l'expression "principal fonctionnaire administratif" n'indique pas exactement sa vraie position et ne donne pas à entendre qu'il gèrera les affaires d'un jour à l'autre. Mon objection consiste peut-être à fendre des cheveux.

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, vu ce que le ministre a déclaré, je suppose qu'il est inutile de discuter davantage mais je crois que s'il peut y avoir une relation étroite, au sujet des opérations de crédit, entre la Banque du Canada et la Banque hypothécaire centrale, elles devraient être constituées comme organisations distinctes et séparées et il ne devrait y avoir aucune confusion dans l'esprit du public quant à l'entreprise et aux affaires de chacune.

L'hon. M. DUNNING: Agréé.

L'hon. M. CAHAN: Je ne vois pas d'inconvénient à ce que la Banque centrale soit représentée dans le conseil administratif de l'institution, pas plus que je ne verrais d'inconvénient à ce que le sous-ministre des Finances soit dans ce conseil, car cela permet au ministre de mieux surveiller le fonctionnement de l'institution. Mais je ne crois pas que l'assistant sous-gouverneur de la Banque du Canada doivent être l'assistant sous-gouverneur de la Banque hypothécaire centrale, et je crois que le soi-disant gérant ou fonctionnaire à nommer pour remplir les fonctions de gérant devrait être le chef de l'institution, la tête dirigeante, et ne devrait pas subir le contrôle des représentants de la Banque du Canada figurant dans le conseil d'administration. Je crois que nous n'avons aucune disposition dans le bill prévoyant la charge de gérant, et je pense...

L'hon. M. STEVENS: Il n'y en a pas nulle part dans le bill.

L'hon. M. CAHAN: Et je crois certainement que pour permettre au gouverneur de la Banque centrale de se renseigner sur les affaires et les opérations de la Banque hypothécaire centrale et pour que le conseil administratif de la Banque centrale se tienne bien au courant du fonctionnement de la Banque hypothécaire centrale, il n'est pas nécessaire d'imposer au gouverneur de la Banque centrale une charge qui en elle-même comporte non seulement la surveillance mais la direction et, pour une large part, le contrôle des opérations. Lorsque nous préparions l'organisation de la Banque du Canada, j'ai examiné ce qu'étaient les opérations des banques centrales de réserve non seulement en Angleterre mais aux Etats-Unis, en Allemagne et dans quelques autres pays. Il n'y avait aucun lien direct entre les banques centrales de réserve et les institutions centrales d'hypothèque. Je le dis sauf erreur, car je n'ai pas eu le temps de vérifier cela dernièrement. M. Towers est un homme très capable, très énergique et très actif, mais si la Banque du Canada doit se développer dans le sens et sur la base où elle a été fondée, alors sûrement cette institution devrait, quant à son organisation, être libre et distincte de l'organisation de la Banque hypothécaire, bien que je ne voie pas d'inconvénient à ce que la Banque du Canada ait un représentant dans le conseil d'administration.

L'hon. M. STEVENS: Devant ce que le ministre a dit, j'appellerai son attention sur ceci: l'article se lit ainsi:

Le gouverneur de la Banque hypothécaire centrale en est le principal fonctionnaire administratif et, au nom du Conseil, il exerce la direction et le contrôle des affaires de la Banque hypothécaire centrale.

La seule mention qui en soit faite ensuite est l'article 12. Il y est dit que la Banque hypothécaire centrale peut engager les fonctionnaires, commis et employés..." et ainsi de suite. Ce sont là les employés ordinaires. Le bill ne prévoit aucun autre chef exécutif de cette institution que le gouverneur de la Banque du Canada.

L'hon. M. CAHAN: Le bill dit qu'il aura la direction et le contrôle des affaires.

L'hon. M. STEVENS: Oui. La clause suivante dit:

Le gouverneur de la Banque hypothécaire centrale en est le principal fonctionnaire administratif et, au nom du Conseil, il exerce la direction et le contrôle des affaires de la Banque hypothécaire centrale, avec pouvoir d'agir concernant la conduite des opérations de la Banque hypothécaire centrale dans toutes les affaires dont la présente loi...

et le reste. Monsieur le président, j'estime, et je sou mets cette opinion à l'attention du ministre, que cela impose au gouverneur de la Banque du Canada une tâche qu'on ne devrait pas lui demander d'entreprendre. D'autre part, le sous-gouverneur de la Banque du Canada est aussi le sous-gouverneur de la Banque hypothécaire. Dans ces conditions, nous ferions aussi bien de dire franchement que nous faisons de la Banque hypothécaire une simple succursale de la Banque du Canada. D'autres députés trouveront peut-être que c'est une bonne chose, mais j'estime que c'est dangereux.

L'hon. M. DUNNING: Nous n'avons pas suivi l'exemple de l'Australie à cet égard; nous avons créé une institution séparée, mais reliée à l'institution principale.

L'hon. M. STEVENS: Je crois que le lien est trop serré; voilà tout. Mais je ne veux pas prolonger la discussion. J'accomplis mon devoir en signalant ce danger, et en avertissant le ministre que cela nous causera des ennuis.

M. ROSS: A mon avis, les connaissances requises du gouverneur de cette Banque sont très différentes de celles qu'il faut au chef de la Banque du Canada. Certes, j'admets que le principal fonctionnaire de cette Banque doit être un homme ayant, depuis un certain nombre d'années, les connaissances et l'expérience nécessaires pour comprendre les questions d'hypothèques et la situation des compagnies. Mais je pense que l'on impose une tâche trop lourde au gouverneur et au sous-gouverneur de la Banque du Canada.

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

Adopté.

Sur l'article 6.

L'hon. M. CAHAN: Je présente la même objection.

L'hon. M. DUNNING: Quand nous arriverons à l'article 12, je proposerai un amendement qui répondra partiellement à l'objection en prévoyant la nomination d'un directeur.

L'hon. M. STEVENS: Je fais appel au Comité sur ce point. On suggère qu'il y aura un directeur. Après tout, si vous devez avoir un directeur, donnez lui un statut légal. Le ministre dit qu'il va modifier le bill, mais l'amendement ne fera du directeur qu'un simple fonctionnaire, si même il existe. Pourquoi ne pas attribuer au chef de l'administration de cette Banque un poste au moins égal à celui du sous-gouverneur? Il doit avoir un rang officiel, du prestige auprès du



monde des affaires; ce ne doit pas être un fonctionnaire ordinaire, parmi d'autres fonctionnaires et commis.

L'hon. M. CAHAN: Il est nommé par le Conseil, et peut être immédiatement révoqué à tout moment.

L'hon. M. STEVENS: Je ne puis discuter davantage, puisque vous avez adopté l'article. Dans l'article 6, vous appliquez la même idée: Vous dites: "Le gouverneur de la Banque hypothécaire centrale en est le principal fonctionnaire administratif, et..." Je crois que c'est une faute, une faute grave. Le principal fonctionnaire doit être nommé dans ce bill. Le poste doit être défini dans le bill, et ne doit pas être rempli par le gouverneur de la Banque.

M. THORSON: La principale fonction de cet organisme est la réorganisation financière, l'escompte. Telle est sa principale fonction. N'est-ce pas une opération de banque plutôt qu'une opération de prêt ou d'hypothèque?

L'hon. M. STEVENS: Non. Une partie des fonctions de la Banque sera une sorte de liquidation.

M. ROSS: Des évaluations.

L'hon. M. STEVENS: Cela comporte deux aspects: d'abord, fournir de l'argent à bon marché pour les prêts, et ensuite...

M. THORSON: C'est le but principal.

L'hon. M. STEVENS: ... faire en quelque sorte fonction de receveur. Il y a aujourd'hui dans le pays des dizaines de milliers d'hypothèques particulières, et c'est la tâche principale de cette Banque.

M. THORSON: Le but principal...

Le PRÉSIDENT: A l'ordre, s'il vous plaît.

L'hon. M. STEVENS: Mais je ne veux pas m'écarter de mon sujet. Je dis que le principal fonctionnaire de cette Banque hypothécaire aura la responsabilité de \$200,000,000 d'obligations et de \$10,000,000 de capital, et que son titre et sa situation doivent être au moins fixés dans le bill.

M. TUCKER: Dans les banques à charte, il y a des présidents et des directeurs généraux, et les directeurs généraux ont tout le prestige voulu pour accomplir leurs fonctions.

Le PRÉSIDENT: L'article 6 est-il adopté?

M. KINLEY: Il me semble que le président de la Banque du Canada devrait nommer quelque membre de son personnel expérimenté.

(L'article est adopté.)

Le PRÉSIDENT: Passons à l'article 7.

Adopté.

Sur l'article 8.

Adopté.

M. THORSON: L'article 8 n'empêche pas la nomination d'une personne qui, immédiatement avant cette nomination, aurait été au service d'une autre compagnie?

L'hon. M. DUNNING: Non, pas du tout. Je sais qu'il y a là une difficulté. On a fait de divers côtés, sur l'article 8, cette critique que j'avais pris grand soin d'empêcher les spécialistes de faire partie du Conseil. Ce n'est guère exact, et je n'ai pas eu cette intention. Il me semble évident que les directeurs et fonctionnaires des compagnies affiliées ne doivent pas être administrateurs de la Banque.

M. THORSON: Ils doivent d'abord démissionner.

L'hon. M. DUNNING: Naturellement. Nous espérons trouver, parmi ceux qui ont passé leur vie dans ce métier et qui en ont la connaissance et l'expérience, des hommes bien qualifiés, à notre avis, pour faire fonctions d'administrateurs;

mais ils ne devront pas être en même temps administrateurs des compagnies affiliées.

M. PLAXTON: Vous allez plus loin; vous leur demandez de renoncer à leurs actions.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

Le PRÉSIDENT: L'article 8 est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Il ne sert pas à grand'chose de faire des objections, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Non, monsieur Cahan, je ne veux pas agir de cette manière. L'article n'est pas adopté si vous avez quelque chose à dire.

M. COLDWELL: Je voudrais attirer l'attention sur les honoraires.

L'hon. M. DUNNING: Des administrateurs?

M. THORSON: La limite d'âge n'est-elle pas trop élevée?

L'hon. M. DUNNING: Ce ne sont pas des situations d'administrateurs, ce sont des situations de directeurs. Je suis sûr que M. Cahan serait qualifié, ainsi que beaucoup d'autres, pour ces postes.

M. THORSON: Je trouve la limite d'âge un peu trop élevée.

L'hon. M. DUNNING: Vous changerez d'avis dans quelques années.

L'hon. M. CAHAN: Je n'ai certainement aucun désir d'être candidat. Je ne remplirais pas les conditions. On dit qu'un homme de mon âge devrait être placé dans un asile ou sous la surveillance d'un gardien.

Le PRÉSIDENT: L'article 8 est-il adopté?

Adopté.

Sur l'article 9.

L'hon. M. CAHAN: Un instant. Ce bill vaut la peine d'être étudié.

Le PRÉSIDENT: Oui, monsieur Cahan, tout le temps que vous voudrez.

L'hon. M. CAHAN: Ces trois administrateurs ne sont évidemment pas censés consacrer tout leur temps à la surveillance des opérations de la Banque hypothécaire centrale?

L'hon. M. DUNNING: Le mode de nomination et la définition des fonctions des administrateurs sont, dans l'ensemble, analogues à ce qui est prévu pour la Banque du Canada.

Le PRÉSIDENT: L'article 9 est-il adopté?

Adopté.

Sur l'article 10.

L'hon. M. CAHAN: Je fais pour l'article 10 la même objection que j'ai déjà faite pour un autre article, à savoir que le gouverneur de la Banque hypothécaire centrale, étant à la fois le président du conseil d'administration et le principal fonctionnaire, est maître de toute la direction et contrôle toutes les affaires.

Le PRÉSIDENT: L'article 10 est-il adopté?

Adopté.

Sur l'article 11.

M. ROSS: Je crois que la même objection s'applique ici, monsieur le président. Le gouverneur et le sous-gouverneur feront tous deux partie du conseil d'administration. Je crois que nous ne devrions pas leur attribuer ces fonctions. En second lieu, comme je l'ai déjà fait remarquer, les affaires traitées par la Banque relèvent plutôt des questions d'hypothèques que des questions d'organisation financière. Je crois que c'est une faute que de ne pas mettre à la tête de ce conseil d'administration un homme parfaitement au courant du commerce des hypothèques au Canada. J'ai la plus grande estime pour la valeur de M. Towers;

mais je ne crois pas que vous ayez, dans ce conseil d'administration, un homme parfaitement au courant du commerce des hypothèques. Il est très important d'avoir la connaissance et l'expérience de ces affaires, et je renouvelle mon objection.

M. MACDONALD: Le directeur reçoit-il une rémunération supplémentaire comme membre du conseil d'administration?

L'hon. M. STEVENS: Nous n'en sommes pas encore à cette question.

L'hon. M. DUNNING: Il recevrait les sommes prévues pour les jetons de présence.

M. MACDONALD: L'article 9 stipule que le total des honoraires payés à tous les administrateurs ne peut dépasser \$7,000.

L'hon. M. DUNNING: C'est tout ce qu'ils peuvent recevoir, en comprenant les fonctionnaires de la Banque.

M. MACDONALD: N'est-il pas possible que ces fonctions exigent beaucoup de temps?

L'hon. M. DUNNING: La même disposition existe pour une institution comparable, la Banque du Canada. Les séances du conseil d'administration de la Banque du Canada se tiennent toutes les semaines. Les hauts fonctionnaires de la Banque qui assistent à ces séances reçoivent un jeton de présence comme dans tous les conseils d'administration. Le total des sommes allouées aux administrateurs est limité par l'article 9.

M. MACDONALD: Si un administrateur habitant assez loin est obligé de venir toutes les semaines, il recevra sans doute la majeure partie des \$7,000, ce qui ne laissera pas grand'chose pour les autres.

L'hon. M. DUNNING: Ce système fonctionne très bien à la Banque du Canada.

L'hon. M. STEVENS: Je veux présenter la même objection à cette clause qu'aux précédentes. Le Comité doit bien savoir ce qu'il fait. Le conseil d'administration comprendra le gouverneur de la Banque du Canada, le sous-gouverneur de la Banque du Canada, le sous-ministre des Finances et un autre, ce qui ne laisse pas de place à l'exercice de fonctions permanentes par l'homme dont vous dites quelque part dans le bill qu'il sera nommé directeur général.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Stevens, j'ai souvent entendu débattre cette question dans les maisons de commerce: l'employé supérieur de la compagnie doit-il ou ne doit-il pas faire partie du conseil d'administration? Dans certains cas, on opte pour une solution; ailleurs on opte pour l'autre. Certaines compagnies ne veut à aucun prix que leur directeur général fasse partie du conseil d'administration. Il n'assiste aux séances que pour présenter ses rapports. D'autres, au contraire, le font siéger au conseil.

L'hon. M. STEVENS: Ce n'est nullement ce que vous faites. Voici ce que vous avez fait: vous avez créé un directeur général dans la personne du gouverneur. C'est déjà fait, c'est du passé. Maintenant, dans cet article, vous créez un conseil d'administration composé du gouverneur, du sous-gouverneur, du sous-ministre des Finances, et d'un autre membre choisi par le Conseil. Où vient votre prétendu directeur général? Voilà ce qui m'inquiète. Il ne figure nulle part.

L'hon. M. DUNNING: Il sera présent pour faire des rapports sur les affaires, comme les directeurs généraux de vingtaines de compagnies.

L'hon. M. STEVENS: Avec tout le respect dû aux membres du conseil d'administration énumérés dans ce bill, et avec tout le respect dû au personnel de la Banque du Canada, je crois que c'est une faute que de subordonner entièrement le directeur général de la Banque à ce groupe. Je crois que c'est une faute grave.

M. TUCKER: Je voudrais demander quelque chose. Je ne sais pas ce qui est stipulé pour la Banque du Canada, mais ne devrait-il pas y avoir quelque disposition stipulant un minimum de fréquence pour les séances du conseil d'administration? Autrement, le haut personnel accomplit son travail et ignore pratiquement le conseil d'administration.

L'hon. M. DUNNING: Il était assez difficile de prévoir exactement ce qui serait nécessaire à cet égard; c'est pourquoi on a laissé ce point faire l'objet d'un règlement, qui devra être approuvé par le gouverneur en conseil.

Le PRÉSIDENT: Décidons-nous d'ajourner le Comité jusqu'à cet après-midi à quatre heures?

M. THORSON: Ce serait stipulé par un règlement?

(Le Comité s'ajourne à une heure de l'après-midi, pour se réunir de nouveau à quatre heures.)

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

Le Comité reprend ses travaux à quatre heures de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. L'article 11 est-il adopté? Adopté.

M. CLEAVER: C'est l'article que le ministre devait modifier au sujet du directeur.

M. TUCKER: Je doute qu'il soit nécessaire d'ajouter un amendement à la loi, étant donné votre pouvoir d'employer de tels fonctionnaires. Le directeur général serait un fonctionnaire.

L'hon. M. DUNNING: Je ne crois pas que ce soit vraiment nécessaire.

L'hon. M. STEVENS: Je ne prolongerai pas la discussion, mais voici le directeur général d'une banque, ou d'une caisse hypothécaire avec \$200,000,000 d'obligations et \$10,000,000 de capital, à qui vous offrez une situation de fonctionnaire, de commis, ou d'employé. C'est peut-être très bien, c'est peut-être légal; mais ce n'est pas l'idée que je me fais de la législation.

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

M. ROSS (St-Paul): Je répète simplement que la tâche principale de cette banque se rapporte aux hypothèques, non à la finance; il faudra procéder à des évaluations et travaux de ce genre, et l'actif de la Banque sera surtout composé d'hypothèques, ou soutenu par des hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. ROSS: Il sera soutenu par des hypothèques.

Le PRÉSIDENT: Il y a le crédit de l'Etat.

M. ROSS: Il y a le crédit de l'Etat, mais l'actif est tout de même soutenu par des hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: L'actif de la Banque ne sera pas composé d'hypothèques, il sera composé de titres de créance de diverses sortes sur les compagnies hypothécaires.

M. ROSS: Et en définitive le titre de créance est une hypothèque. C'est ce qui occupera l'attention et le temps du gouverneur, ou du principal fonctionnaire, de cette Banque, quelque soit son titre,—tout son temps. Il faut que ce soit un homme ayant l'expérience des affaires d'hypothèques, et non l'expérience des affaires bancaires du Canada. Ce sont deux choses bien différentes. Ces deux catégories d'hommes ont une vision différente; et je proteste encore une fois contre l'attribution de cette tâche supplémentaire au gouverneur de la Banque. Quelle que soit mon estime à son égard, et elle est grande, je ne le crois pas aussi compétent que bien d'autres pour ces fonctions.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

Adopté.

Clause 12. La clause 12 est-elle adoptée?

(Adoptée.)

L'article 13 est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Je n'ai pas eu l'occasion de beaucoup étudier les propositions qui sont faites. Nous ferons aussi bien de rester assis et de voir adopter le bill article par article. Le ministre a peut-être décidé de faire passer le bill tel qu'il est.

Le PRÉSIDENT: Le président n'a pas l'intention de presser les choses. Nous sommes prêts à entendre tous les exposés.

L'hon. M. CAHAN: Je l'admets. Il est vrai que le président nous écoutera, mais les représentants du gouvernement ne paraissent pas disposés à tenir compte des propositions qui pourraient être faites; et, dans ces conditions, c'est du temps perdu.

M. THORSON: Le Comité voudrait les connaître.

L'hon. M. CAHAN: Je ne le crois pas.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, je proteste. Si je n'approuve pas les propositions faites, je le dis en qualité de membre du Comité. M. Cahan n'espère pas nous obliger à accepter ses propositions.

L'hon. M. CAHAN: Non, certainement.

L'hon. M. DUNNING: Il est naturel que ceux d'entre nous qui ont étudié et discuté la question aient des idées assez précises, quoique j'aie déjà indiqué au Comité, à plusieurs reprises, les points sur lesquels je crois que de bonnes propositions ont été faites de divers côtés, et sur lesquelles il faudra faire des changements. Mais il n'est pas bien, de la part d'un membre du Comité, de dire que, puisque ses propositions ne sont pas approuvées par la majorité, il ne faut plus en faire.

L'hon. M. CAHAN: Peut-être; mais je vais faire une proposition maintenant. Je puis avoir mal compris le ministre; mais, pendant la discussion de ce bill, j'ai compris qu'il était disposé à confier au directeur général la direction et le contrôle de l'administration.

M. THORSON: Pas la direction et le contrôle de l'administration.

L'hon. M. DUNNING: Non.

L'hon. M. CAHAN: Il ne peut rien faire d'autre s'il n'a des pouvoirs administratifs. Le directeur général a des fonctions administratives.

L'hon. M. STEVENS: Il est en théorie le chef de l'administration, ou il devrait l'être.

L'hon. M. DUNNING: Nous nous sommes peut-être mal compris l'un l'autre.

M. THORSON: La définition du mot "administratif"...

L'hon. M. CAHAN: Permettez à d'autres de faire une proposition, et de la suivre.

M. THORSON: Oui, très bien.

L'hon. M. CAHAN: J'avais compris que le ministre était disposé à reviser le bill pour le rendre plus clair, en ce qui concerne les fonctions administratives du directeur général. Et maintenant, nous arrivons à l'article qui traite des fonctionnaires de la Banque, et nous passons sans que le ministre propose aucune modification, bien que j'aie compris, — peut-être à tort, — que le ministre comptait faire ou proposer quelque modification au sujet du directeur général.

L'hon. M. DUNNING: Je regrette d'avoir été mal compris. J'ai indiqué que je prendrais en considération l'opportunité de prévoir spécialement dans l'article 12 un directeur ou quelque autre fonctionnaire de ce genre. Je l'ai pris en consi-

dération. Mais je ne veux pas qu'il y ait de malentendu sur ce point quand le bill sera présenté à la Chambre: le fonctionnaire tenu responsable de la Banque par le Parlement est le gouverneur de la Banque du Canada. Je ne veux pas qu'un malentendu soit possible à l'avenir. Lorsque le Parlement voudra faire donner des renseignements sur la Banque hypothécaire centrale devant un comité comme celui-ci, à l'avenir, l'homme qu'il tiendra responsable sera le gouverneur de la Banque centrale. Et je ne voudrais pas qu'un seul mot dans le texte de la loi donnât l'impression que la responsabilité définitive incombe à un autre. Maintenant, cela ne veut pas dire que nous ne reconnaissons pas qu'il faille un haut fonctionnaire versé dans les questions hypothécaires pour s'occuper des détails techniques; il en faut nécessairement un car toutes les institutions confient à des spécialistes les détails techniques de leur exploitation; mais l'autorité administrative suprême reviendra au gouverneur de la Banque du Canada et c'est ce dernier que le Parlement tiendra responsable de la gestion de la Banque hypothécaire. Je crois que c'est ce que M. Stevens voulait me faire dire ce matin.

L'hon. M. STEVENS: Nous sommes maintenant au fait de la situation. J'admets que j'enfreins le règlement en revenant sur l'article 12. Nous comprenons parfaitement la situation. Le ministre a exposé son attitude et je dois dire qu'elle est diamétralement opposée à l'opinion que je me fais de la chose, — je parle pour moi seulement, — et je crois que cette attitude est erronée mais, naturellement, c'est son opinion et il y a droit.

M. Ross: Maintenant, monsieur Stevens, je voudrais dire un mot à propos de ce que vous et M. Dunning avez exposé. M. Dunning a dit que le gouverneur de la Banque du Canada serait tenu responsable de la gestion de la caisse hypothécaire. Je voudrais lui demander quelles seront les principales fonctions de cette caisse. Est-ce une institution bancaire? Est-ce une entreprise de prêts hypothécaires? Ses principales fonctions consisteront-elles à exercer une surveillance sur les hypothèques ou sur les prêts bancaires?

L'hon. M. STEVENS: La rectification des hypothèques.

M. Ross: La surveillance, j'entends.

L'hon. M. DUNNING: Le projet de loi ne comporte aucune surveillance de ce genre. Il pourvoit à une surveillance non pas du réescompte mais du refinancement des compagnies de prêts hypothécaires et, à ce propos, il sera naturellement nécessaire pour la Banque hypothécaire de surveiller en tout temps les transactions qu'effectuent les compagnies qui lui sont affiliées. Si vous insistez pour avoir une définition exacte, je vous dirai que toute institution de ce genre peut correctement s'intituler une caisse hypothécaire; c'est-à-dire que toutes les transactions qu'elle peut effectuer doivent se confiner à ce qui regarde les hypothèques.

M. Ross: Puis-je dire un mot à ce sujet. Nous avons la Banque du Canada dont le gouverneur s'occupe de façon générale des opérations dont s'acquittent les banques canadiennes. C'est un fait admis. L'entreprise dont nous nous occupons actuellement diffère totalement des banques ordinaires. Les prêts sur hypothèque constituent une chose tout à fait différente. Ce sont les hypothèques que détiennent les compagnies de prêt qui forment l'actif ultime de la Banque hypothécaire et je répète que cette dernière doit être administrée par un homme de la plus haute compétence qui devra s'occuper exclusivement d'une telle gestion.

L'hon. M. DUNNING: La Banque hypothécaire comptera un tel homme parmi son personnel.

M. Ross: A mon avis, il occupera une position tellement en vue qu'il ne devrait pas être un subalterne du gouverneur de la Banque du Canada, car les deux emplois sont tout à fait distincts l'un de l'autre.

M. THORSON: Monsieur le président, le projet de loi à l'étude ne tend pas à faire établir une surveillance sur les hypothèques, et la Banque hypothécaire

centrale, si elle est établie, n'est pas non plus une institution créée pour s'occuper des hypothèques proprement dites. Il pourrait être des plus souhaitable de donner à cette Banque hypothécaire un directeur général, par exemple, qui serait au courant des questions hypothécaires de tout le pays, et j'ai compris que le ministre avait l'intention de faire nommer un tel directeur général. Il serait du nombre des hauts fonctionnaires.

L'hon. M. DUNNING: Ce serait l'un des hauts fonctionnaires. Qu'il soit directeur général ou autre, son titre importe peu. De fait il sera le spécialiste des questions concernant les hypothèques.

M. THORSON: Oui, en effet, et il serait du nombre des fonctionnaires nommés sous l'empire de l'article 12.

L'hon. M. DUNNING: Certainement.

M. THORSON: Je suis entièrement d'accord avec le ministre quand il dit que ce spécialiste devrait être au nombre des fonctionnaires de la société qui s'organise, mais, pour moi, il ne devrait pas avoir de prérogatives telles qu'elles amènent un conflit de juridiction entre le gouverneur de la banque et lui sur des questions administratives. Il devrait tout simplement être le directeur général de l'organisme et il existe beaucoup de grandes institutions financières dont les directeurs généraux ne sont ni membres du conseil d'administration ni membres du bureau de direction. Je crois, pour vous citer un exemple, que le directeur général de la Banque de Montréal est un haut fonctionnaire mais qu'il ne fait pas partie du conseil d'administration. Peu importe ce que soit l'organisme en question, il sera chargé de fonctions diverses. Dites qu'il remplit les fonctions d'une banque, c'est secondaire. La loi énumère ce dont la Banque hypothécaire doit s'acquitter et le fait de confier ces fonctions à un organisme étroitement lié à la Banque du Canada de façon à éviter tout conflit d'autorité constitue simplement une question de régie interne. Le fonctionnaire en charge — que ce soit un directeur général ou un surintendant — pourrait voir à tous les détails administratifs mais il devrait répondre de ses actes au conseil d'administration et non pas faire partie de ce conseil; il ne devrait exister aucune possibilité de conflit entre le conseil et lui. Je crois que c'est là une attitude sage et prudente.

M. ROSS: Pour poursuivre le raisonnement de M. Thorson, il y a en effet la responsabilité envers le conseil d'administration. Il est possible que ce conseil compte, parmi ses membres, un spécialiste des prêts hypothécaires — c'est-à-dire, non pas le conseil d'administration mais plutôt le bureau de direction. C'est tout.

L'hon. M. CAHAN: Non, il ne doit pas faire partie du bureau de direction.

M. ROSS: Il y a un directeur qui est très au fait des prêts hypothécaires au Canada; les autres ne le sont pas.

L'hon. M. CAHAN: Où voyez-vous une disposition de ce genre?

M. ROSS: Il fait partie du bureau de direction et le conseil d'administration choisit un administrateur parmi les membres de ce bureau. Comme je vous l'ai dit, je désire vous faire remarquer que cette caisse doit s'occuper des transactions concernant les hypothèques et non pas des opérations bancaires ordinaires.

M. CLEAVER: Me permettriez-vous de poser une question?

M. ROSS: Non, je voudrais terminer mon raisonnement. Nous avons donc là un administrateur — c'est-à-dire qu'il y a trois administrateurs qui ne partagent pas les vues du directeur ou des compagnies. Les compagnies canadiennes de prêts hypothécaires n'ont pas le même point de vue que les banques. A mon sens, puisqu'il y a des centaines de milliers de prêts qui seront consentis et que les sommes prêtées seront garanties par des hypothèques, il est certain que l'on devrait nommer comme gouverneur de cette Banque hypothécaire, un spécialiste des prêts sur hypothèque et non pas un banquier, car les deux entreprises diffèrent du tout au tout.

M. CLEAVER: Je vous suggère de lire l'article 32.

L'hon. M. DUNNING: Voilà une divergence d'opinion bien caractérisée que nous pouvons facilement faire disparaître sans plus de discussion. La question se résume à savoir si nous devrions centraliser à la Banque du Canada l'administration de la banque projetée. En exposant son point de vue, M. Ross a soutenu qu'il ne le faudrait pas. J'ai beaucoup réfléchi à cette question et je crois que c'est ce que nous pouvons faire de mieux dans les circonstances actuelles, mais je vous donne mon opinion pour ce qu'elle vaut. Je suis d'avis que le projet de loi renferme d'autres questions beaucoup plus importantes. Si nous pouvions régler cela d'une façon ou d'une autre—il me semble que c'est pratiquement réglé puisque l'article est adopté, et je me demande alors pourquoi continuer à discuter? Est-ce que ce n'est pas clair?

L'hon. M. CAHAN: La décision est sans équivoque.

Le PRÉSIDENT: L'article 13 est-il adopté?

Adopté.

L'article 14 est-il adopté? C'est un article très important; il y a une somme de \$200 millions en jeu et c'est une question très sérieuse. Je me demande si le ministre voudrait nous expliquer comment nous pourrions nous procurer l'argent voulu.

L'hon. M. DUNNING: Naturellement, il fallait déterminer dès les débuts de l'organisme en question, le montant d'obligations qu'il pourrait émettre. Je constate que certains journaux laissent entendre que ces \$200 millions seront entièrement requis pour procéder aux rectifications imposées par la loi. Ce n'est pas du tout ce que nous entendons faire. Il se peut que les chiffres cités par M. D'Arcy Leonard à propos du total des créances hypothécaires que détiennent les compagnies qu'il représente constituent la meilleure réfutation de cette idée voulant que la Caisse ait besoin de \$200 millions pour effectuer la rectification de 50 p. 100 que les dispositions ultérieures de la Loi exigent. Si je me souviens bien, le montant global des créances hypothécaires dues aux établissements que l'association représente s'élevait à \$580 millions environ.

M. LANDERYOU: Savez-vous quelle proportion du total cela représente?

L'hon. M. DUNNING: D'après les chiffres du recensement, le total s'élevait à \$671 millions et, à tout événement, même si tout le monde devait tomber sous le coup de la loi, nous avons assez de preuves en mains pour dissiper l'impression que l'on se fait que la Banque hypothécaire aurait besoin d'environ \$200 millions pour effectuer les rectifications nécessaires.

M. DONNELLY: La moitié des déductions.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. LANDERYOU: Nous ignorons le pourcentage que ces \$580 millions représentent par rapport au total.

L'hon. M. DUNNING: J'ai donné au Comité tous les renseignements qu'il y avait moyen de se procurer à ce sujet-là.

L'hon. M. CAHAN: Est-ce que cela comprend les hypothèques impayées détenues par toutes les compagnies qui ont droit de s'affilier?

L'hon. M. DUNNING: Il peut y avoir, monsieur Cahan, des compagnies qui ne font pas partie de l'association qui s'est fait représenter ici.

L'hon. M. CAHAN: Evidemment.

L'hon. M. DUNNING: Nous ne possédons pas d'informations précises sur le montant que représentent les autres prêts sauf ce qu'en révèlent les statistiques du recensement que je vous ai citées hier.

L'hon. M. CAHAN: Je voudrais vous poser une autre question. Etes-vous en possession de statistiques se rapportant aux compagnies faisant partie de l'association que M. Leonard représentait? Savez-vous quel est le montant



des hypothèques impayées après le 1er octobre quant aux prêts agricoles et aussi quant aux prêts urbains inférieurs à \$7,000?

L'hon. M. DUNNING: Nous avons cité hier les statistiques que donne le recensement à propos des fermes et ici—oui, on trouve cela à la page 46 du compte rendu d'hier, monsieur Cahan—nous avons le relevé statistique des hypothèques au Canada réparties en diverses catégories ainsi qu'en fait foi le rapport annuel du surintendant des assurances.

L'hon. M. CAHAN: Mais, si je comprends bien, à part de celles qui sont déjà mentionnées, il y a d'autres compagnies qui auront droit de s'affilier.

L'hon. M. DUNNING: Il y a naturellement des compagnies provinciales qui ne tombent pas sous le coup des lois fédérales. Ce serait une catégorie. Dans cette liste nous avons compris les compagnies de l'Ontario qui détiennent une charte provinciale.

L'hon. M. CAHAN: Mais il doit y avoir d'autres compagnies dans les autres provinces.

L'hon. M. DUNNING: Je ne saurais le dire de façon précise. Je crois que le nombre doit en être restreint. La liste que nous avons ici renferme le gros des compagnies de prêts hypothécaires.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur le président, en jetant un rapide coup d'œil sur les rapports dont le ministre a parlé ce matin, je vois que ces derniers indiquent, sous la rubrique des hypothèques qui ont fait l'objet de poursuites en justice et qui ne sont pas encore payées, un montant excessivement faible. En comparaison avec le nombre ou le montant des prêts hypothécaires qui, suivant ce rapport, semblent être en règle, je suis tout surpris de voir ce chiffre-là.

L'hon. M. DUNNING: Le surintendant des assurances vient de me remettre un relevé qu'il a préparé et qui contient les statistiques concernant les compagnies à charte provinciale. Il a recueilli ces données en consultant les statistiques des provinces et le relevé cite aussi des chiffres à propos des compagnies d'assurance-vie et d'assurance-accidents ainsi que des hypothèques détenues par les sociétés mutuelles et ainsi de suite. Les sociétés mutuelles pourraient ne pas tomber sous le coup de la présente loi,—je le suppose, du moins,—mais le total de toutes les hypothèques semble s'élever à \$787 millions avec toutes les données que nous avons pu réunir.

L'hon. M. CAHAN: On m'avait donné une estimation approximative de \$750 millions.

L'hon. M. DUNNING: Les chiffres dont je vous parle sont tirés des rapports des provinces aussi bien que des rapports de nos services fédéraux.

L'hon. M. CAHAN: Est-il possible de faire consigner ces renseignements-là au compte rendu?

L'hon. M. STEVENS: Ce relevé indique-t-il la proportion des hypothèques en souffrance où sur lesquelles des arrérages sont dus?

L'hon. M. DUNNING: Non, c'est un relevé des sommes globales.

L'hon. M. STEVENS: Ce relevé nous sera très utile si nous le faisons consigner au compte rendu.

L'hon. M. DUNNING: C'est ce que je vais faire.

#### HYPOTHÈQUES AU CANADA, 1937

##### Compagnies à charte fédérale:

Assurance-vie .....	\$298,146,148
Sociétés mutuelles.....	13,052,672
Assurance-feu et accidents.....	3,440,999
Prêts .....	97,050,041
Fiducie .....	60,826,015
	<hr/>
	\$472,515,875

Compagnies anglaises et étrangères (établies au Canada):

Assurance-vie .....	\$ 31,708,082
Sociétés mutuelles.....	121,107
Assurance-feu et accidents.....	1,917,731
	<hr/>
	\$ 33,746,920

Compagnies à charte provinciale:

Assurance-vie (Ontario, Québec, Manitoba, Colombie-Britannique et Alberta).....	\$ 2,725,632
Sociétés mutuelles.....	830,558
Assurance-feu et accidents.....	549,166
Prêt .....	65,499,805
Fiducie .....	211,167,963
	<hr/>
	\$280,773,124

Total des hypothèques..... 787,035,919

M. CLEAVER: Quelles mesures entend-on prendre au sujet de la date d'échéance de ces obligations?

L'hon. M. DUNNING: Je puis vous le dire tout de suite sans avoir besoin de rien consulter, malgré que j'ignore si l'on a traité de ce point spécifiquement, —en tout cas on a l'intention de fixer pour les débetures une échéance qui se rapporte à celle des hypothèques qu'elles concernent.

L'hon. M. STEVENS: A chaque convention?

M. MACDONALD: Je vois ici que des obligations doivent être émises et je me demande ce qui arrive ensuite. Doit-on les vendre au grand public?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. ROSS: Ce relevé que vous venez de nous communiquer donne-t-il le nombre des hypothèques grevant les fermes et les propriétés de ville?

L'hon. M. DUNNING: Non, il n'en donne pas le nombre. Je vous en ai parlé hier, n'est-ce pas? Non, il était question du montant. M. Leonard nous a donné quelques renseignements au sujet de ces nombres.

M. ROSS: Je me demande si nous pourrions savoir quel est le nombre de ces hypothèques.

M. G. D. FINLAYSON (surintendant des assurances): Nous ne pourrions pas vous dire cela.

M. CLEAVER: M. Leonard a dit qu'il y avait 50,000 hypothèques sur les fermes s'élevant à \$200 millions et 100,000 hypothèques sur les propriétés urbaines formant un chiffre de \$389 millions.

M. LANDERYOU: Le ministre a-t-il fait une estimation quelconque du montant que le gouvernement devra payer du chef de cette réduction de 50 p. 100?

L'hon. M. DUNNING: Non, je n'en ai pas fait. Tout dépend du nombre des compagnies qui s'affilieront et de ce que découvrira l'Etat en examinant les milliers de comptes concernant les prêts hypothécaires et en faisant l'expertise...

L'hon. M. CAHAN: Je vois dans ce rapport que le surintendant des assurances fait pour l'année se terminant le 31 décembre 1937, que les dernières statistiques disponibles...

Le PRÉSIDENT: A quelle page voyez-vous cela?

L'hon. M. CAHAN: A la page 28 en chiffres romains. Je vois que les prêts hypothécaires en cours sur biens immeubles, consentis à même les fonds des compagnies, s'élèvent à \$5,411,003 et qu'une somme de \$299,127 représente ceux de ces prêts qui ont fait l'objet de poursuites en justice; que ceux sur lesquels l'intérêt est échu et impayé depuis moins de six mois représentent une somme de

\$31,055 seulement et que ceux sur lesquels l'intérêt est échu et impayé depuis plus de six mois se totalisent à \$142,575. Si cette proportion est la même pour toutes les compagnies, cela représente un bien faible pourcentage de prêts sur lesquels l'intérêt est échu et impayé.

L'hon. M. DUNNING: Ce que vous nous citez là provient du relevé des compagnies de fiducie?

L'hon. M. CAHAN: Oui.

L'hon. M. DUNNING: Le relevé que l'on trouve en pages 20 et 21 et qui concerne les compagnies de prêt ne dit pas...

L'hon. M. STEVENS: La proportion est à peu près la même.

L'hon. M. DUNNING: Oui, mais les montants sont plus forts.

L'hon. M. CAHAN: Oui, mais j'en suis à la proportion. La situation quant aux hypothèques en souffrance n'est pas aussi grave qu'on me l'avait laissé entendre et, par conséquent, les remèdes qui sont proposés ont une bien grande envergure par rapport aux difficultés à surmonter.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Cahan, le surintendant des assurances m'informe qu'il s'agit là des seuls montants que les compagnies regardent comme un actif et qu'elles insèrent comme tel dans leur bilan.

L'hon. M. CAHAN: Cela se peut. C'est pratiquement effacé.

L'hon. M. DUNNING: Non pas en ce qui regarde le débiteur.

L'hon. M. CAHAN: Le débiteur n'est pas le seul dont il faut tenir compte.

L'hon. M. DUNNING: Je suis bien de cet avis.

M. TUCKER: En sommes-nous à l'article 15?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. TUCKER: Je suppose que rendus à cet article nous devrions considérer les possibilités qu'offrent les compagnies qui ont des immeubles à vendre, telles que le Pacifique-Canadien, le National-Canadien et la Compagnie de la Baie-d'Hudson. Je crois que l'on devrait s'arranger pour que ceux qui ont donné une hypothèque pour les terres qu'ils acquéraient de ces compagnies soient en mesure de bénéficier de la présente loi. Par exemple, en Saskatchewan il faudrait les autoriser à conclure une entente avec de tels organismes. Si je suis bien informé, la Commission du prêt agricole de la Saskatchewan a prêté au delà de \$15,000,000 et il n'y a aucune raison pour que les débiteurs de cette Commission ne puissent bénéficier de la loi tout comme s'ils avaient emprunté d'une des compagnies d'assurance. J'allais suggérer, monsieur le président, que pour y arriver, on pourrait insérer une clause conditionnelle subordonnant la chose à l'approbation du Gouverneur en conseil et alors, il appartiendrait à ce dernier de ratifier les conditions imposées pour protéger les intérêts de l'Etat. On pourrait ajouter à la loi une disposition prescrivait que la Banque peut, avec l'autorisation du Gouverneur en conseil, passer une convention d'affiliation avec toute compagnie, société constituée en corporation ou quelque autre organisme que ce soit. Cela autoriserait le fait de passer une convention d'affiliation avec les sociétés mutuelles, ou la commission du prêt agricole d'une province quelconque ou encore avec une compagnie d'immeubles.

L'hon. M. DUNNING: Je ne crois pas que l'on doive donner des pouvoirs si étendus à un gouvernement quelconque.

M. TUCKER: Si vous ne voulez pas de pouvoirs si étendus...

L'hon. M. DUNNING: J'admets que nous administrons la chose publique plutôt bien, mais je ne veux pas de pouvoirs si étendus.

M. TUCKER: Cela démontre la confiance que j'ai dans le gouvernement. Si vous ne voulez pas de pouvoirs aussi étendus, je propose que l'article en

question comporte l'autorisation de conclure une convention avec d'autres. Ce sera alors spécifique.

M. THORSON: Il y aurait un autre moyen de régler la question: ce serait d'adopter ce que je suggérais ce matin, c'est-à-dire d'autoriser, par l'article 31, les règlements à donner, pour l'application de la présente loi, la définition des compagnies affiliées.

L'hon. M. STEVENS: Si je comprends bien, monsieur le président, nous laissons en suspens l'alinéa (g) puisque cette question relève de la clause d'interprétation. Dans l'article tel que rédigé on trouve les mots "dans les douze mois". Je me demande si c'est un délai suffisant.

M. THORSON: Dans les douze mois d'une date que doit fixer le gouvernement.

L'hon. M. STEVENS: Je suppose que c'est après l'entrée en vigueur de la loi.

M. THORSON: Il n'en est pas question.

L'hon. M. STEVENS: En effet. La présente loi entrera en vigueur à la date fixée par proclamation.

L'hon. M. DUNNING: Après cela, une date doit être déterminée.

L'hon. M. STEVENS: Oui, mais pourquoi fixer un délai de douze mois? De tout ce qu'on a dit ici à propos de quelques-uns des problèmes qui se rattachent à la question, il est facile de voir que certaines des compagnies visées n'auraient pas assez d'un délai de douze mois pour choisir entre l'assujettissement à la loi et l'affiliation. A moins qu'il n'y ait une raison, une nécessité quelconque pour établir une date rétroactive, il me semble que ce délai de douze mois est insuffisant, en supposant que la loi soit bonne et que les mesures prises soient désirables.

L'hon. M. DUNNING: Me permettra-t-on tout d'abord de traiter du point que M. Tucker vient de soulever, puis de celui de M. Thorson. Je voudrais que vous me permettiez de revenir sur le vôtre un peu plus tard, monsieur Stevens, et je vous demanderais de m'y faire penser. La difficulté à laquelle nous nous buttons à propos des compagnies d'immeuble, ce dont le Comité se rendra compte, c'est—qu'une compagnie d'immeuble—la difficulté que l'on rencontre lors de l'affiliation d'une compagnie d'immeuble c'est que cette dernière vend un terrain à 100 p. 100 de sa valeur. Elle est par conséquent vis-à-vis des dispositions de cette loi concernant un arrangement dans une situation difficile de celle d'une compagnie qui a consenti à une avance d'une somme supposée égale à la valeur de la terre; et avant de dire relativement à une compagnie foncière qui a vendu des terres contre lesquelles elle possède maintenant une hypothèque représentant 90 p. 100 de sa valeur actuelle que nous allons en vertu de ces dispositions réduire automatiquement cette hypothèque à 80 p. 100 de ce qu'elle est, et que nous allons absorber la moitié de la perte, je dois avouer franchement que cela représente une difficulté réelle que je n'ai pu encore régler. Pour ce qui est de l'institution de compagnies de prêt par les gouvernements provinciaux nous n'avons pas eu l'intention de mettre la question à l'étude.

M. HOWARD: Non.

L'hon. M. DUNNING: Est-il besoin de le dire quand on songe à l'histoire de ces projets et au fait que la province, comme Etat, assume déjà des responsabilités à cet égard?

M. HOWARD: N'y touchez pas.

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas raison de croire que les provinces sont trop sévères pour leurs emprunteurs.

M. MACDONALD: Nous ne les avons pas exemptés avant l'adoption de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

L'hon. M. DUNNING: Non, toutefois, certaines provinces se sont opposées à être placées sous le régime de cette loi. Mais quand le Gouvernement accepte les résultats d'un projet d'hypothèques foncières provinciales je crois que nous allons loin, très loin. Je suis prêt à écouter ce que le Comité en pense mais je crains que M. Cahan dise de nouveau que j'ai des idées bien arrêtées.

L'hon. M. CAHAN: Je suis heureux de voir que même dans votre imagination il existe une limite.

M. TAYLOR: Quelle est l'opinion du ministre sur les municipalités et les villes dont les citoyens ont des obligations sous forme d'hypothèques?

L'hon. M. DUNNING: Je prends exactement la même attitude vis-à-vis des provinces.

M. TAYLOR: Vous seriez donc porté à leur refuser les mêmes droits?

L'hon. M. DUNNING: Je ne puis voir comment nous pouvons envahir cette sphère; je ne le puis réellement pas.

M. TAYLOR: Où est la différence?

L'hon. M. DUNNING: Chaque fois qu'un corps public a entrepris ce commerce il l'a fait sur une base de responsabilité mutuelle, sur la responsabilité de tous les électeurs d'une unité gouvernementale, quelle qu'elle fût. Et il me semble qu'il n'appartient pas à tout le peuple du Canada de dire que parce qu'une municipalité a commis une erreur en s'occupant du commerce hypothécaire que, par conséquent, le peuple du Canada en général va assumer la moitié de la responsabilité. J'ai les mêmes idées relativement à toutes les provinces.

M. TAYLOR: Les municipalités ont agi en se basant sur une loi fédérale.

L'hon. M. DUNNING: Vous voulez dire sous le régime de l'ancien programme de prêt sur les logements de 1919? Donc, dans ce cas, la province est responsable d'après cette loi.

L'hon. M. STEVENS: Dans tous les cas, le tout est à peu près liquidé.

L'hon. M. DUNNING: Combien en reste-t-il maintenant?

M. TAYLOR: La situation est assez grave dans ce cas.

L'hon. M. DUNNING: Mais non par rapport à cette loi, monsieur Taylor.

M. TAYLOR: Je ne comprends pas encore, monsieur le président.

M. MAYBANK: Relativement à ce que disait M. Dunning au sujet des compagnies de prêt, je puis admettre naturellement que leur position diffère de celle d'une compagnie hypothécaire et, pour cette raison, elles vendent des terres à un prix de 100 p. 100; il se peut que ce soit 90 p. 100, et par conséquent, d'après cet article, l'hypothèque pourrait être réduite à 80 p. 100. Dans notre définition ici, il est dit que cette hypothèque peut concerner des contrats de vente.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. MAYBANK: Apparemment toutes les compagnies comprises maintenant ou visées dans ce projet de loi peuvent avoir des contrats de vente, tout comme les compagnies foncières. Nous réduirions les hypothèques à 80 p. 100 de sorte que la situation serait la même pour elles que pour les compagnies foncières, avec cette exception, naturellement...

L'hon. M. DUNNING: Leur situation serait bien différente.

M. MAYBANK: Avec cette exception, dans tous les cas, que le gros de leurs transactions comporterait des prêts plutôt qu'un achat d'argent.

L'hon. M. DUNNING: Avec une hypothèque.

L'hon. M. STEVENS: Une forclusion, en réalité.

L'hon. M. DUNNING: Quand une compagnie hypothécaire vend une terre dont elle a repris possession, vous pouvez être certain que le montant total est inclus.

M. MAYBANK: Cela ne laisse aucun doute. Je me demandais justement ce qui résulterait de certaines de ces compagnies qui ont maintenant vendu des terres. Certaines d'entre elles, je crois, sont des compagnies hypothécaires mais elles avaient aussi des terres et elles les ont vendues. Maintenant, dans ce cas, vous réduiriez également l'hypothèque. Il se peut que nous soyons forcés de modifier cette définition. Peut-être désirez-vous traiter différemment ces promesses de vente.

L'hon. M. STEVENS: Vente ultérieure.

M. TUCKER: Je n'ai pas l'intention d'absorber le temps du Comité à ce sujet, mais je désire mentionner l'organisme qu'a créé la Saskatchewan, sa commission de prêt agricole. Je crois que nous devrions tenir compte de cet organisme du point de vue de l'homme qui emprunte de l'argent dans les différentes parties du pays. Prenez, par exemple, la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers dans la Saskatchewan. Si un homme demande de l'aide en vertu de cette loi, son hypothèque serait probablement réduite de 20 p. 100, en chiffres ronds. S'il a emprunté de la *Mutual Life Insurance Company*, il se trouve sous le régime de cet article et il peut voir réduire son hypothèque à 80 p. 100 de la valeur de la terre. Il en est ainsi parce qu'il a jugé à propos d'emprunter d'une société à charte provinciale. La Commission de prêt agricole provinciale de la Saskatchewan est une société fonctionnant conformément à la loi qui l'a créée. Je comprends facilement pourquoi vous ne désirez pas que le refinancement s'applique à une commission de prêt agricole créée en vertu d'une loi provinciale; mais je ne puis comprendre pourquoi votre disposition concernant le rajustement ne s'appliquerait pas à toutes les hypothèques détenues par une commission de prêt d'une province. Je puis comprendre facilement pourquoi vous ne voulez pas que la disposition concernant le refinancement s'applique, mais je ne vois aucune raison dans le monde pour qu'un cultivateur ne puisse voir réduire son hypothèque tout comme celui qui a obtenu son emprunt d'une compagnie hypothécaire. Il a besoin d'un rajustement aux mêmes titres que celui qui l'a obtenu d'une compagnie hypothécaire. Je ne vois pas pourquoi les provinces ne pourraient pas prêter de l'argent quand, probablement, elles prêtent avec autant de prudence que ces autres compagnies.

M. DONNELLY: Non.

M. TUCKER: Elles n'avaient aucune raison d'en agir autrement. Peut-être certaines compagnies qui ont manqué de prudence pourraient-elles réduire leurs hypothèques, et il est bien possible que plusieurs de ces compagnies aient été moins prudentes que les provinces dans leurs transactions. Il faudrait qu'on me prouve qu'elles ont été moins prudentes. Il faudrait que l'on me démontre que nos provinces ont été plus imprudentes qu'aucune d'entre elles en tant qu'une compagnie particulière soit concernée. Et, sous le régime de cette partie de la loi l'emprunteur a autant droit aux avantages que procure cette dernière que celui qui emprunte de toute autre société, pour la simple raison qu'une société a une charte provinciale. L'article dit ici exactement:

Une compagnie hypothécaire, de prêt, de fiducie ou d'assurance à charte fédérale ou provinciale.

La Commission de prêt agricole de la Saskatchewan peut être considérée comme compagnie hypothécaire à charte provinciale. J'espère qu'on ne pense pas que cette commission soit différente...

M. THORSON: Il faudrait l'exclure du régime de la loi dans un tel cas, si elle est créée comme société séparée et non comme compagnie hypothécaire.

L'hon. M. DUNNING: Je ne puis indiquer l'article même qui l'exclurait, mais je préfère parler de la question plutôt que de l'exclusion de cette commission. L'intention est vraiment de l'inclure.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

M. MACDONALD: Ce sont là, à mon sens, des commissions et non des compagnies.

M. THORSON: Elles sont formées en corporation à titre de corps politique.

L'hon. M. DUNNING: En réponse à M. Tucker, s'il veut bien m'écouter un instant, — je l'ai suivi. A mon point de vue, ceux qui empruntent des commissions provinciales seraient dans la même position que ceux qui empruntent de compagnies qui n'en font pas partie; et je crois que ce que l'on veut appeler la force concurrente des ajustements qu'effectue les compagnies incluses se reflétera plutôt dans une Commission provinciale qu'avec tout autre organisme et que ceux qui en subiront les pertes seront les électeurs. Nous avons prévu la création d'un tel organisme. C'est là mon point de vue. Toutes les provinces n'y ont pas pourvu. Pourquoi l'Île du Prince-Edouard serait-elle taxée pour combler les pertes résultant des actions d'un organisme provincial dans Ontario ou la Saskatchewan.

M. THORSON: Etes-vous d'avis, par exemple, que toute province qui désire donner à ses emprunteurs le bénéfice de cette loi puisse conclure les arrangements nécessaires au sujet de leurs hypothèques de façon à ce que les emprunteurs puissent obtenir des fonds de l'une des autres compagnies pour devenir membres de la Banque et libérer leurs prêts ajustés?

L'hon. M. DUNNING: Cela pourrait se faire, mais cela ne réglerait pas le problème de l'ajustement. Les frais de ce dernier retomberaient, naturellement, sur la province concernée. Bien que je désire aider la situation dans ces circonstances, je crains que le cahos s'ensuive. Je ne veux rien dire qui puisse être au détriment de telle ou telle province. M. Tucker a parlé de la Saskatchewan. Je ne songe pas tout particulièrement à cette province en ce moment comme plusieurs membres le comprennent facilement.

M. THORSON: Je crois savoir à quelle province vous songez.

M. DONNELLY: Je désire poser une question au ministre, mais elle ne vise pas tout particulièrement cet article. Apparemment, cette loi aura pour effet de réduire le taux de l'intérêt de la plupart des compagnies à 5 p. 100. Maintenant, le Gouvernement désire-t-il aussi que la Commission du prêt agricole canadien réduise le taux de l'intérêt sur ses prêts à 5 p. 100?

L'hon. M. DUNNING: C'est ce qu'il est aujourd'hui

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Un instant. J'ai un projet d'amendement, si les avocats présents veulent bien l'entendre.

L'hon. M. STEVENS: Vous désirez que les avocats seuls vous suivent?

L'hon. M. DUNNING: Ils poseront des objections. Voici l'amendement:

Que cet article 15 du projet de loi soit modifié en biffant les mots "d'affiliation" dans la 16e ligne de la page 5 et en ajoutant après le mot "convention" les mots "(appelée, en la présente loi, convention d'affiliation)". L'article sera ensuite ainsi conçu: "La Banque hypothécaire centrale peut, en tout temps dans les douze mois d'une date que doit fixer le gouverneur en conseil, conclure une convention appelée, en la présente loi, convention d'affiliation, avec toute compagnie hypothécaire ou fiduciaire ou toute compagnie de prêt ou d'assurance constituée en corporation sous le régime des lois du Canada ou de l'une de ses provinces, ou autorisée à exercer des opérations au Canada.

M. THORSON: Pourquoi ne pas dire "appelée dans la présente une convention d'affiliation?"

M. CLEAVER: Appelée, en la présente loi, convention d'affiliation.

L'hon. M. DUNNING: Ce n'est là qu'une définition. Maintenant, passons à la question des douze mois. Il fallait nécessairement fixer un délai. Il faut nous rappeler deux dates: d'abord celle de l'entrée en vigueur de la loi après toutes

des enquêtes et les négociations nécessaires, et la rédaction des conventions d'affiliation, et le reste. Quand tous les détails de l'affiliation auront été fixés, la loi sera proclamée. Ensuite le Gouvernement devra fixer la date de la période de douze mois. Si on a fixé une telle période c'est qu'une telle situation ne peut traîner indéfiniment. Une compagnie peut tout en songeant à se placer sous le régime de la loi plus tard conduire son commerce de façon à en tirer des avantages plus grands pendant une période plus longue. Il faut fixer une date pour l'ajustement qui crée une responsabilité sur le Gouvernement fédéral et sur la Banque hypothécaire centrale et, en définitive, le Gouvernement fédéral doit prendre l'initiative; et nous avons cru devoir accorder un temps raisonnable à chaque compagnie pour étudier la situation. Il nous faut tenir de plus compte du fait que cette loi une fois dans nos statuts, paraît-il, d'après les gens d'affaires, constituera un facteur inquiétant pour ce qui est de leur rapport avec les emprunteurs; donc, plus courte sera la période d'inquiétude, mieux ce sera pour tout le monde. C'est là, en somme, l'argument. Je ne crois pas, monsieur Leonard, que votre Association ait quelque chose de particulier à soumettre au sujet de la période de douze mois.

Le TÉMOIN: Je n'ai aucune remarque à faire sur ce sujet, monsieur.

L'hon. M. STEVENS: C'est là la réponse.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Dunning propose que l'article 15 du bill soit modifié en biffant le mot " affiliation " dans la 16e ligne de la page 5 et en ajoutant après le mot " convention " les mots: " (appelée, en la présente loi, convention d'affiliation) ". L'amendement est-il adopté?

(L'amendement est adopté.)

L'article tel que modifié est-il adopté?

(L'article 15 est adopté.)

Sur l'article 16.

L'hon. M. STEVENS: Puis-je poser au ministre une question qui m'aidera, du moins, et peut-être en aidera d'autres. Je veux demander au ministre s'il veut être assez bon de dire avant de passer aux détails de cet article très important, si oui ou non une compagnie qui ne signe pas une convention concernant le rajustement n'aura pas le privilège d'accepter des fonds pour de nouvelles hypothèques?

L'hon. M. DUNNING: Elle ne le pourra pas.

M. ROSS: Puis-je demander au ministre avant de discuter cet article si l'on a des amendements à proposer?

L'hon. M. DUNNING: Il se peut que des amendements soient proposés à mesure que nous en ferons l'étude.

M. CLEAVER: Je propose que nous étudions cet article alinéa par alinéa.

Le PRÉSIDENT: Nous en sommes à l'alinéa (a).

L'hon. M. STEVENS: Cela donne lieu à une question un peu différente de celle que j'ai soulevée il y a un instant. Les compagnies peuvent-elles ajuster ou différencier leurs hypothèques sur ferme de celles des services ou doivent-elles inclure toutes leurs transactions, de la ville ou de la campagne, dans une convention?

L'hon. M. DUNNING: Elles doivent les inclure toutes; mais il y a là un point qui a son importance. On me dit que si à compter d'aujourd'hui les compagnies hypothécaires doivent en venir à des arrangements toutes leurs transactions d'hier seront sujettes aux arrangements d'aujourd'hui; et il est assez bien connu, je crois, que les rajustements qui ont été effectués durant les trois dernières années—un grand nombre sous le régime de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers, et le reste—représentent un fort montant et nous nous sommes demandés si nous devons les forcer à rajuster le tout, les

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]



hypothèques, et les contrats de vente acceptés jusqu'à la date de leur convention d'affiliation. Je crois que nous réaliserions plus vite notre objectif si nous accordions, sous ce rapport, un peu de liberté aux compagnies sans nuire à l'une ou à l'autre. Je n'ai aucune date à l'esprit.

M. THORSON: Vous les forceriez à rajuster les hypothèques souscrites antérieurement à une certaine date?

L'hon. M. DUNNING: Oui. Cela nécessiterait l'addition après le mot "convention" dans la 26e ligne de la page 5 les mots "consenties avant le jour de . ." C'est là la point. Je prierais le Comité d'étudier la question. A mon point de vue, si nous retardions de deux ans, ce ne serait pas juste.

M. TUCKER: Monsieur le président, nous en venons à la question d'une nouvelle convention qui a été signée dans la province de la Saskatchewan, au renouvellement de la convention concernant les hypothèques qui ont été ajustées sous le régime de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Je me suis beaucoup occupé de la question. Ces hypothèques ont maintenant été réduites à un chiffre inférieur à celui de la valeur de la garantie. En d'autres termes, on a évalué cette dernière et on a ensuite fixé l'hypothèque au plein montant. Maintenant, le but de ce projet de loi est de réduire l'hypothèque à 80 p. 100 de la valeur. Je crois que toutes ces nouvelles conventions signées depuis un an devraient être sous le régime de la loi, car ces nouvelles conventions visaient à donner aux compagnies 100 p. 100 de leurs garanties.

M. THORSON: Vous pourriez établir une différence entre les hypothèques dans le cas où la considération constituait une nouvelle considération totale et où l'hypothèque restait au chiffre du prêt antérieur, là où il n'y avait qu'une simple extension du délai.

L'hon. M. DUNNING: Je me demande si M. Leonard ne nous donnerait pas ses vues sur ce point? Je crois, si je me rappelle bien, que les représentations à ce sujet sont venues de votre Association.

P. D'ARCY LEONARD est rappelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président et monsieur Dunning, je crois que c'est là un point important et sans doute pour ce qui est des hypothèques sur les fermes un délai devrait être fixé. Je crois qu'on devrait en agir ainsi en justice pour le Gouvernement tout en reconnaissant les contrats signés récemment. Vous vous rappelez ce que j'ai dit au sujet des hypothèques urbaines. J'ai conseillé de nous en tenir aux hypothèques non courantes. Cela aurait eu le même effet qu'un délai fixe sur les hypothèques urbaines reportées, d'une façon générale, à une date quelconque durant la crise économique. Je crois que cette date aurait dû remonter à au moins deux ans, et je crois que là encore il existe une différence dans la situation des hypothèques urbaines comparativement à celle des hypothèques de ferme. M. Tucker a raison de dire qu'un certain nombre de nouvelles conventions ont été signées relativement à des hypothèques de ferme sur une base de rajustement, et la fixation d'un délai qui remonterait trop loin à l'arrière priverait les emprunteurs du même avantage que le Gouvernement désire donner à d'autres. Je ne sais vraiment pas ce que l'on devrait dire. Je ne m'accorde pas tout à fait avec M. Tucker en tant que le Bureau de revision est concerné. Je crois que certaines des évaluations du Bureau de revision ont été assez fortes, mais je prétends de nouveau relativement à la situation concernant les hypothèques urbaines que le simple fait d'adopter une date fixe ne réglera pas les difficultés que j'ai mentionnées, et, à moins que cette date soit assez reculée, et même dans ce cas, je doute que le résultat soit satisfaisant.

Quant à la situation relative aux hypothèques de ferme, une date fixe, que ce soit celle qu'a mentionnée M. Dunning ou celle que comportent les exceptions faites par M. Tucker, constitue un point sur lequel je n'aime pas à me prononcer définitivement en ce moment.

M. THORSON: Si nous avons un délai fixe, ne devrait-il pas s'appliquer uniquement aux hypothèques où la considération constitue entièrement un nouveau prêt au lieu d'une prorogation de l'hypothèque actuelle.

Le TÉMOIN: Je répondrai, d'une façon générale, qu'il en est ainsi en ce qui concerne les hypothèques de ferme, mais je ne parle aucunement des hypothèques de villes; mais vos renouvellements dans le cas des hypothèques urbaines ont été faits surtout sur la même base que les contrats nouveaux signés au cours des dernières années.

*M. Thorson:*

D. Dans les lois provinciales on établit une distinction entre les nouvelles hypothèques après une certaine date et celle dont la considération initiale remontait à une date antérieure; par exemple, dans les lois d'ajustement des dettes?—R. En tant que les hypothèques de ferme sont concernées.

D. Et aussi les maisons urbaines d'habitation?—R. Pour ce qui est des hypothèques urbaines, la proposition que j'ai faite hier et qui veut que la loi ne s'y applique pas est la seule proposition que je puisse faire sur ce point.

*M. Tucker:*

D. Si vous appliquiez la loi dans le cas des hypothèques de ferme à toutes les hypothèques qui existaient à la date de l'entrée dans la convention d'affiliation, la différence serait réellement faible car bien peu d'hypothèques ont été accordées durant les six derniers mois?—R. Un petit nombre de nouvelles hypothèques, mais un assez grand nombre de contrats de vente.

D. Mais, naturellement, nous voulons que la loi s'applique à ces derniers.—R. Non à ceux de date récente, je suppose. Je dirai que le point qu'a souligné M. Dunning relativement au contrat de vente récent est le point logique.

D. A mon point de vue c'est à ces contrats que doit s'appliquer la loi. Dans le cas où il y a eu forclusion sur une propriété depuis moins d'un an, le cultivateur devrait avoir droit de se prévaloir de la loi tout autant que s'il avait acheté la propriété il y a deux ou trois ans.

M. DONNELLY: Je sais que dans les zones de sécheresse de la partie centrale du sud de la Saskatchewan des ajustements consentis il y a deux ou trois ans ne sont plus considérés aujourd'hui des ajustements satisfaisants, même sous le régime de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers qui permet de réduire considérablement le montant de la dette; nous savons qu'un tel arrangement n'est pas satisfaisant aujourd'hui. La récolte a été mauvaise pendant plusieurs années.

L'hon. M. DUNNING: N'espérez-vous pas un changement?

M. DONNELLY: Nous vivons dans l'espérance depuis dix ans et c'est long; si vous aviez défalqué, tous les ans, 10 p. 100 de la dette de ces fermes, elle serait totalement annulée aujourd'hui.

L'hon. M. STEVENS: Et vous commenceriez à réaliser des bénéfices maintenant.

*M. Cleaver:*

D. Monsieur Leonard, le ministre a indiqué que votre proposition relative aux hypothèques urbaines non exigibles ne lui plaisait pas. Une clause limitant l'application de la loi aux hypothèques urbaines,—les hypothèques consenties d'après la faculté de remboursement du débiteur,—ou une clause de faillite résoudrait-elle votre problème?—R. Je ne le crois pas, monsieur Cleaver.

*L'hon. M. Stevens:*

D. Monsieur Leonard, j'allais vous poser la question suivante: admettant qu'il est difficile de déterminer la date de rétroactivité, pourrait-on dire que la situation des compagnies particulières, à leur point de vue, devrait être une cause

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

déterminante; c'est-à-dire que la cause déterminante varierait d'un cas à l'autre? —R. C'est vrai, sur toute la ligne.

D. Ne serait-il pas à propos,—et je demanderai au ministre de prendre ceci en considération,—ne serait-il pas à propos d'insérer, plus loin dans la convention, une clause applicable à la convention entière et en vertu de laquelle le conseil ou la Banque hypothécaire, dans leurs conventions particulières, seraient autorisés à déterminer la date d'après les exigences de chaque cas, en ce qui concerne les compagnies particulières, cette date ne devant pas être antérieure à une certaine date de rétroactivité, laquelle ne serait pas nécessairement de deux ans,—la période maximum pourrait dépasser deux ans de beaucoup,—mais dans chaque cas, la date pourrait varier suivant les circonstances.

L'hon. M. DUNNING: Je prévois de grandes difficultés dans son application.

Le TÉMOIN: Si je puis faire remarquer à M. Stevens que les circonstances pourraient varier d'une compagnie à l'autre, je crois qu'on devrait en arriver à une décision déterminée du point de vue du débiteur plutôt que de celui de la compagnie afin que la dette ne s'applique qu'au point de vue des acheteurs.

L'hon. M. STEVENS: Vous croyez qu'il est possible de découvrir une date applicable à tous.

Le TÉMOIN: Je crois qu'il doit y avoir une date rapprochée qui, dans l'opinion d'une personne ordinaire semblerait naturelle. Ainsi, une convention consentie aujourd'hui ne pourrait être régie par cette loi; l'acheteur de l'hypothèque le fait à la lumière de certaines circonstances qui durent depuis un certain temps. Je n'aimerais pas déterminer la durée de cette période et je ne sais si le Comité croirait à propos que les contrats consentis depuis une certaine date doivent demeurer tels qu'ils sont.

L'hon. M. DUNNING: Et je dois dire que je proposerai une modification semblable relativement aux hypothèques urbaines. On a l'intention de déterminer une date de rétroactivité dans les deux cas. Je n'ai lu que celle qui se rapporte à cette partie de l'article traitant des hypothèques agricoles, mais j'en ai également une à présenter relativement à une date de rétroactivité pour les hypothèques urbaines. J'admets qu'il est à propos de fixer une date, mais je laisse plus ou moins à la discrétion du Comité le soin de la fixer.

M. CLEAVER: Cette date s'appliquerait-elle aux renouvellements aussi bien qu'aux nouvelles hypothèques?

L'hon. M. DUNNING: Oui, si le renouvellement constitue un nouveau contrat.

M. THORSON: Si le renouvellement constitue un nouveau contrat, mais s'il s'agit d'une simple convention de renouvellement de l'ancienne dette telle qu'elle était; il y a là une différence.

L'hon. M. DUNNING: Il faudrait bien définir la chose, car les lois provinciales diffèrent quant aux renouvellements.

M. MACDONALD: Il pourrait s'agir d'un renouvellement des conditions comportant un changement quant aux intérêts.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. TUCKER: Je ferai remarquer que l'attitude ne devrait pas être la même au sujet des hypothèques agricoles et des hypothèques urbaines, car, comme l'a mentionné M. Leonard, l'activité a été très restreinte au cours de la dernière année relativement aux prêts agricoles, les transactions les plus nombreuses ayant été des reventes de propriétés immobilières. Je ne sais si c'est le cas dans cette région, mais un grand nombre de reventes ont lieu à la suite de saisies et elles sont consenties à un membre de la famille de l'ancien propriétaire pour la somme que la compagnie avait gagée sur la propriété. Or, il me semble que ces nouveaux propriétaires ont tout aussi besoin d'une rectification que si leur dette affectait la forme d'une hypothèque. Il ne se fait presque pas de nouvelles affaires. Il me

semble qu'en ce qui touche aux dettes agricoles, la clause devrait demeurer telle qu'elle est, sans autoriser de rectification envers les compagnies, ainsi on empêchera que certaines personnes qui devraient bénéficier de la loi en soient exclues. Je comprends que la chose se complique s'il s'agit d'hypothèques urbaines.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Monsieur Leonard, je suppose qu'on pourrait dire qu'il y a eu très peu de nouveaux contrats d'hypothèques agricoles. Leur importance pratique serait restreinte?—R. C'est exact, monsieur Dunning, en ce qui concerne les hypothèques agricoles.

D. Maintenant, pour les deux sous-alinéas, j'ai deux modifications distinctes dans lesquelles, si le Comité le juge à propos, on pourra insérer une date différente pour chaque catégorie. Ne pourrait-on pas dire le premier jour de cette année pour les hypothèques agricoles, quitte à étudier l'autre catégorie quand nous en aurons fini de celle-ci?

M. MAYBANK: A ce sujet, il y a la question suivante: d'abord, j'étais d'avis qu'il serait probablement inutile de déterminer une date de rétroactivité très ancienne en ce qui concerne les hypothèques agricoles; de plus, il semble qu'on doive fixer une date de rétroactivité pour les hypothèques urbaines, mais il me semble que cette date ne devrait s'appliquer qu'à quelques-unes des rectifications, à quelques-unes des contributions des compagnies, pas à toutes. Il y a la défalcation de deux ans d'intérêts et le reste est un don. Mais quant à la convention en vertu de laquelle à l'avenir les hypothèques ne devront pas porter plus qu'un certain taux d'intérêt, disons, par exemple, 5 p. 100, je ne crois pas que la date de rétroactivité doive s'appliquer. Disons, par exemple, que l'hypothèque est consentie avant le 1er janvier 1937...

L'hon. M. DUNNING: Vous parlez maintenant des hypothèques urbaines?

M. MAYBANK: Oui.

L'hon. M. DUNNING: Finissons-en d'abord avec les hypothèques agricoles.

M. MAYBANK: Ceci s'applique aux deux, bien que j'aie pris la première catégorie comme exemple. Peu importe la date qu'on choisira, elle ne devrait pas s'appliquer aux contrats consentis après cette date. Je veux parler du 5 p. 100 pour l'avenir. C'est là la question. Elle se pose sur les deux catégories d'hypothèques. Dans ce cas, la date déterminée pour l'hypothèque urbaine serait probablement plus ancienne. Je ne me servais de ceci qu'à titre d'illustration. Je ne crois pas que nous devions créer une situation où, relativement aux hypothèques urbaines, entre le 1er janvier 1937, que nous aurions fixé, et la date déterminée par la loi, ces contrats soient assujettis à un certain taux d'intérêt alors que les hypothèques urbaines antérieures porteraient un autre taux. Le même raisonnement s'applique aux hypothèques agricoles, bien que je comprenne que la date devrait être plus récente dans ce dernier cas. Je parle des taux d'intérêt pour l'avenir. Je prétends que la rectification, dans ce cas, devrait s'appliquer au tout.

L'hon. M. DUNNING: Voici ma première modification: "Que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) de l'article 16 du bill soit modifié en ajoutant après le mot 'affiliation' à la ligne 26 de la page 5, les mots suivants: 'et qui ont été consenties avant le premier jour de janvier 1939.'"

Ceci déterminera la date de rétroactivité pour les hypothèques agricoles seulement.

Le PRÉSIDENT: L'amendement est-il adopté?

(Adopté).

M. CLARK: Puis-je demander si cela signifie que dans le cas d'une compagnie particulière,—mettons la *Canada Permanent Mortgage Corporation*,—si [M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

elle devient une compagnie affiliée cela signifie-t-il que tous ses hypothèques seront rectifiées au taux de 5 p. 100?

L'hon. M. DUNNING: Toutes ses hypothèques tombant dans la catégorie visée par cet article; c'est-à-dire toutes ses hypothèques sur des terres et sur des maisons non-agricoles dont la dette n'excède pas \$7,000.

M. CLARK: Dans chaque cas, le taux sera réduit à 5 p. 100?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

L'hon. M. CAHAN: Je désirerais poser la question suivante: l'alinéa (a) (i) vise les hypothèques sur des terres. Si on lit les alinéas (a) et (d) comme un tout, ils stipulent que les compagnies affiliées rectifieront leurs hypothèques sur des terres au Canada détenues à la date de la convention d'affiliation de façon à réduire la somme totale due en vertu de l'hypothèque à 80 p. 100 de la valeur équitable de la propriété estimée en conformité des prescriptions de la présente loi. Maintenant, je désire demander au ministre si le Gouvernement a l'intention, en adoptant une disposition relative à une telle réduction de ne tenir aucun compte de la faculté de l'emprunteur de rencontrer ses paiements et sans s'occuper de la valeur de la propriété immobilière particulière qui garantit l'hypothèque?

L'hon. M. DUNNING: La seule règle mentionnée par la loi est la valeur de la propriété.

L'hon. M. CAHAN: A-t-on l'intention de s'en tenir là?—R. S'il en est ainsi, il est inutile d'en discuter davantage.

L'hon. M. DUNNING: Je ne dirais pas qu'il est inutile d'en discuter. Je devrais peut-être vous indiquer les difficultés que nous avons à surmonter quand il s'agit de donner une portée nationale à cette loi. Il est en somme impossible et peu pratique, à mon avis, et j'ai étudié la chose à fond, d'arriver à des rectifications qui tiennent compte de la faculté de remboursement de chaque individu; pour y arriver, il faudrait organiser un tribunal de caractère semblable à celui qu'on a formé en vue de l'application de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers; ceci prendrait des années de travail, et je suis porté à croire qu'il ne serait pas satisfaisant, ni pour un côté ni pour l'autre, si je puis en juger par mon expérience relativement à la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. J'avoue, monsieur Cahan, que, comme vous l'avez mentionné, certaines gens qui seraient déjà en état de payer bénéficieront de cette loi.

L'hon. M. CAHAN: Beaucoup d'entre eux.

L'hon. M. DUNNING: M'est avis que le seul coût inhérent à l'établissement d'un organisme qui puisse déterminer la faculté de remboursement des individus dépasserait de beaucoup ce que l'Etat et les compagnies de prêts hypothécaires perdraient en vertu des rectifications proposées.

L'hon. M. CAHAN: Très respectueusement, je sou mets qu'il ne serait pas plus difficile de déterminer d'une façon générale, la faculté de remboursement des emprunteurs individuels que de déterminer la valeur équitable des propriétés.

L'hon. M. DUNNING: Ce serait beaucoup plus difficile.

L'hon. M. CAHAN: Je crois que cette double étude est nécessaire si l'on veut arriver à un traitement équitable et je fais simplement remarquer que je regrette qu'on mette de côté la faculté de remboursement lorsqu'on se propose de réduire la dette.

L'hon. M. DUNNING: Je regrette moi-même qu'on en agisse ainsi. En principe, je suis de votre avis. La seule difficulté c'est que je ne puis voir qu'il soit pratique d'établir un organisme de caractère juridique ou semi-juridique et qui devra fonctionner pendant une période indéterminée.

M. HILL: Sans tenir compte de la faculté de remboursement d'un homme, pourquoi le Gouvernement du Canada et ces compagnies devraient-ils lui faire don de 20 p. 100 de la valeur de sa propriété? Celui qui achète une ferme aujourd'hui doit verser 100 p. 100 de sa valeur. Pourquoi le Dominion du Canada et les compagnies feraient-ils à cet autre homme un don de 20 p. 100 de la valeur de la propriété surtout à l'heure actuelle où cette valeur est bien réduite et où 80 p. 100 représentent probablement 50 p. 100 seulement de sa valeur réelle. De plus, beaucoup de propriétaires de fermes ou de propriétés urbaines de l'Est du pays, qui doivent payer des hypothèques s'élevant à 100 p. 100 de la valeur de leurs propriétés, ne seront aucunement avantagés mais seront handicapés dans la mesure où ils devront contribuer au don de 20 p. 100 que vous accordez à ceux qui bénéficieront de la loi. Pourquoi réduire la valeur de la propriété? En réalité, vous achetez ces propriétés pour les revendre aux anciens propriétaires à 80 p. 100 de leur valeur et quant à ceux qui ne bénéficieront pas de la loi vous les mettez à l'amende et leur faites payer un impôt pour rembourser le 20 p. 100 que vous donnez à ceux qui en bénéficient. Je ne vois pas pourquoi on en agirait ainsi, surtout à l'heure actuelle.

L'hon. M. DUNNING: Cet argument a, naturellement, beaucoup de vrai. La plupart des compagnies de prêt hypothécaire, je crois, admettront, en général, qu'il est peu probable que les hypothèques s'élevant à plus de 100 p. 100 de la valeur de la propriété soient remboursées. Elles savent, par expérience, je crois, qu'elles sont généralement abandonnées. La disposition relative au 80 p. 100 représente la contribution de l'Etat à l'établissement d'une base raisonnablement équitable pour le remboursement futur des prêts hypothécaires en général. On doit considérer la chose dans son ensemble plutôt que dans ses détails.

M. HILL: Supposons qu'un homme possède une ferme évaluée à \$7,000 aujourd'hui et qu'elle soit grevée d'une hypothèque de \$5,600, pourrait-il la vendre \$7,000 garder \$1,400 et abandonner sa ferme?

L'hon. M. DUNNING: Je suppose qu'il pourrait agir de la sorte.

M. MAYBANK: Peut-être ne trouverait-il pas d'acheteur.

L'hon. M. DUNNING: Il doit trouver un acheteur qui se charge de l'hypothèque.

M. WARD: Je comprends ce que M. Hill veut dire et la plupart des membres admettront que dans bien des cas, dans la majorité des cas peut-être, une partie importante de l'hypothèque a déjà été payée. J'ai donné un exemple ce matin, et on pourrait le multiplier à l'infini. Je connais personnellement des douzaines de cas semblables où on a déjà versé une somme bien supérieure à la valeur de la propriété malgré que l'hypothèque soit encore plus élevée que la propriété ne vaut. Je suppose que la discussion porte toujours sur les hypothèques sur les terres.

L'hon. M. DUNNING: L'amendement relatif à la date de rétroactivité a été adopté.

M. WARD: Je désire revenir à la question des renouvellements. D'après ce que j'ai pu observer, dans bien des cas, les hypothèques se renouvellent pour la somme que les fermiers doivent encore. Tous ces derniers ne se sont pas prévalus de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers, loin de là. Vu que, d'après cette loi, il existe des conditions générales, c'est-à-dire qu'une hypothèque doit rencontrer certaines conditions pour bénéficier de la loi—vu cela, il n'y a aucune raison pour que la date de rétroactivité relativement à cette hypothèque ne soit pas, aux fins de cette loi, la date initiale où l'hypothèque ne soit pas, aux fins de cette loi, la date initiale où l'hypothèque fut consentie. Je crois qu'il faudrait décider cette question avant de continuer. Il faudrait considérer les hypothèques d'après la date initiale où elles furent consenties vu que cette loi contient des restrictions propres à sauvegarder les recti-

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

fications effectuée lors du renouvellement. Pourquoi ne pas ajouter quelque part dans cette loi une clause stipulant qu'on devra considérer la date initiale des hypothèques; on en tiendrait compte en déterminant la date de rétroactivité.

M. TUCKER: C'est bien ce que cela signifie.

M. WARD: Je ne le crois pas.

M. MACDONALD: Je crois que le point soulevé par MM. Cahan et Hill est bien vu et le ministre le croit aussi. Voici un homme vivant à la ville dont l'un des placements est une ferme. Il possède de nombreux autres actifs, sous forme d'obligations, de monnaie sonnante, etc., mais il a effectué un contrat empruntant, disons, \$5,000 gagés sur sa ferme; il a signé une hypothèque qui, en quelque sorte, constitue un nantissement; or, la ferme ne vaut plus que \$4,000. Malgré qu'il possède de nombreux actifs, on ne peut plus exiger qu'il rembourse ce \$5,000. Comme le ministre l'a dit, cela ne semble pas tout à fait juste, mais je ne puis découvrir aucune alternative pratique.

L'hon. M. DUNNING: C'est cela.

M. MACDONALD: Si on pouvait trouver une alternative, le ministre l'étudierait, je crois, mais la chose semble difficile.

M. CLEAVER: La proposition de M. Hill ne constitue-t-elle pas une réponse pratique? A l'alinéa (d) relevez 80 p. 100 à 100 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Nous nous en occuperons en temps et lieu. Ne mêlons pas les divers alinéas.

Le PRÉSIDENT: En réalité, nous discutons maintenant le paragraphe 2 de l'alinéa (a) de l'article 16.

L'hon. M. DUNNING: Je désirerais que le Comité étudie la date de rétroactivité qu'il faudrait établir relativement aux hypothèques urbaines.

M. THORSON: Le 1er janvier 1938.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Je désirerais demander à M. Leonard s'il peut nous dire quand les résultats de l'abondance de monnaie devinrent apparents dans les activités des compagnies de prêt hypothécaire relativement au renouvellement et aux nouveaux contrats sur ce genre de propriétés? A un certain temps, les résultats généraux de l'abondance de monnaie se sont fait sentir dans le domaine des hypothèques. Pourriez-vous me dire quand cela s'est produit?—Quelques-uns de vos collègues pourraient peut-être vous renseigner?—R. Monsieur Dunning, vu que je n'ai pu consulter mes collègues, je ne voudrais pas créer l'impression que j'ai mentionné une date de rétroactivité qui ne soit sujette à aucune des critiques que j'ai formulées, mais pour répondre à votre question, la date que vous avez en vue est le 1er janvier 1935. Vous vous rappelez la Loi fédérale sur le logement, 1935, qui déterminait un taux de 5 p. 100, c'est à peu près à cette date que ce même taux devint général.

M. THORSON: Vous allez trop loin en arrière.

L'hon. M. DUNNING: C'est une proposition que le Comité peut étudier. Personnellement, j'aurais dit que les effets de la Loi sur le logement ne se sont pas fait sentir avant 1936, car je me rappelle que, lorsque je devins ministre, pratiquement aucun prêt n'avait été consenti en vertu de cette loi.

L'hon. M. STEVENS: Il n'en fut consenti que très peu de toute façon...

M. THORSON: Très peu ont été consentis depuis cette date.

L'hon. M. DUNNING: Je propose le 1er janvier 1936.

M. THORSON: C'est une date trop reculée.

M. MAYBANK: Pourquoi 1936? Pourquoi aller si loin relativement aux hypothèques urbaines?

L'hon. M. DUNNING: Je vais répondre par une autre question. Vous représentez un comté urbain; il est probable que beaucoup de gens de ce comté seront affectés par cette loi; vous désirez, par conséquent, en autant que possible, dans les limites raisonnables, permettre à un groupe de compagnies qui consentent un fort volume d'hypothèques de ce genre de s'affilier à cette Banque afin que vos gens puissent bénéficier de la loi.

Une des difficultés principales provient de ce que les placements hypothécaires des compagnies sont si variés. Certaines compagnies se spécialisent dans les prêts sur petites propriétés urbaines; d'autres détiennent une bien plus grande proportion d'hypothèques agricoles. La répartition est un élément important et dans le domaine que j'ai étudié, il y a environ trois compagnies dont les placements sur de petites propriétés urbaines sont importants; elles sont affectées par cette loi et il serait très utile qu'elles deviennent affiliées à cause des bienfaits qui en résulteraient surtout pour les circonscriptions telles que la vôtre; je m'efforce de trouver un moyen, non d'établir une loi théorique qui ne fonctionnera jamais, mais de la maintenir dans des limites raisonnables qui lui permettent de fonctionner.

M. THORSON: Si vous déterminez une date telle que le 1er janvier 1936, et faites tomber sous l'empire de la loi toutes les hypothèques à partir de 1936, toutes celles qui ont été renouvelées, vous soustrayez à l'application de la loi un nombre important d'hypothèques. Or, s'il existe une difficulté réelle pour concilier les situations rurales et urbaines, si vous désirez amener sous l'égide de la loi autant de compagnies que possible il serait peut-être plus facile d'y parvenir en établissant un taux d'intérêt maximum différent pour les hypothèques urbaines que pour les hypothèques rurales. Or, ceci doit être étudié plus tard au sujet de l'article 16 (f) et (g), et vous pourriez parvenir à vos fins plus facilement... s'il s'agit de permettre à autant de gens que possible, au plus grand nombre de compagnies possible de s'affilier, il serait peut-être mieux d'étudier la possibilité d'établir un taux maximum d'intérêt différent dans le cas des hypothèques agricoles et dans celui des hypothèques urbaines plutôt que d'arriver à ce résultat au moyen de la date de rétroactivité.

L'hon. M. DUNNING: C'est ce que je m'efforce de ne pas oublier.

M. THORSON: Vous pourriez soustraire à l'application de la loi un nombre considérable d'hypothèques urbaines.

L'hon. M. DUNNING: Quelle date de rétroactivité proposez-vous?

M. THORSON: Je ne suis pas convaincu que la date de rétroactivité soit si importante.

L'hon. M. DUNNING: Elle est très importante, je vous l'assure.

M. THORSON: Il est possible qu'elle le soit.

M. MAYBANK: C'est cette date qui rendra la loi opérante ou non.

M. THORSON: Naturellement, vous allez soulever une discussion quant au sens des termes employés dans l'amendement adopté. S'agit-il de nouvelles hypothèques ou du prolongement des anciennes?

L'hon. M. DUNNING: C'est pour cette raison qu'on l'a rédigée ainsi. M. Johnson vous donnera probablement une réponse juridique.

M. THORSON: Je suppose que vous le définirez plus tard dans les règlements.

L'hon. M. DUNNING: Oui. M. Johnson s'en occupera.

M. JOHNSON (du ministère des Finances): Quand on a rédigé cet amendement, on avait l'intention de viser les nouvelles hypothèques seulement.

M. THORSON: Seulement les nouvelles?

M. JOHNSON: Oui, les nouvelles hypothèques consenties.

M. MAYBANK: De quel amendement parlez-vous?



L'hon. M. DUNNING: L'amendement qui est à l'étude relativement aux deux.

M. THORSON: En vertu de ceci, les hypothèques qui auront été renouvelées demeureront sujettes à une rectification.

M. JOHNSON: Oui.

L'hon. M. DUNNING: C'est l'intention qu'on avait.

M. THORSON: C'est bien ce qu'on veut dire?

L'hon. M. DUNNING: Ceci le met légalement en vigueur.

M. THORSON: Il vous reste toujours le pouvoir, dans une certaine mesure, d'y faire des changements par définition.

L'hon. M. DUNNING: Nous avons pensé que l'expression "consenties" disposait dans une grande mesure de votre objection.

M. THORSON: En effet, pour ce qui est de la date de rétroactivité.

L'hon. M. DUNNING: A ce point de vue seulement. Je ne m'occupe que de cela dans le moment.

M. THORSON: S'il est clairement compris que l'expression "consenties" signifie cela, l'opposition à l'établissement de la date de rétroactivité tombe d'elle-même.

L'hon. M. DUNNING: Il n'existe aucun doute à ce sujet. Qu'allons-nous dire? J'ai ma plume à la main et je suis prêt à inscrire la date. Monsieur Stevens, désirez-vous faire quelques commentaires? Et vous, monsieur Cahan?

L'hon. M. STEVENS: Votre date est, je crois...

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Cahan, qu'en dites-vous?

L'hon. M. CAHAN: Je crois que vous avez proposé 1935?

L'hon. M. DUNNING: 1936.

L'hon. M. CAHAN: C'est préférable, je crois. Elle ne dispose pas de mon objection, mais elle est préférable.

M. THORSON: Si vous croyez que la Loi sur le logement s'est fait sentir le 1er janvier 1936, je ne suis pas de cet avis. Cette loi ne peut vous servir de guide, car elle n'avait eu aucun résultat le 1er janvier 1936.

M. MAYBANK: Elle n'avait pas commencé à fonctionner.

M. THORSON: En 1936?

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Ross désire proposer quelque chose.

M. ROSS: Je désire savoir pourquoi on a établi cette limite.

L'hon. M. DUNNING: Il ne s'agit pas de cela.

Le PRÉSIDENT: Nous allons d'abord déterminer cette date. Quelle est la date, monsieur Dunning?

M. THORSON: Vous avez été nommé ministre à l'automne de 1935.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. THORSON: Vous avez dit tout à l'heure qu'à cette date aucune hypothèque n'avait été consentie. Je ne crois pas que les résultats réels de la Loi sur le logement se soient fait sentir le 1er janvier 1936; ainsi, cette date est trop ancienne.

L'hon. DUNNING: Je suis prêt à laisser le Comité décider entre 1936 et 1937|

M. THORSON: Je dirais 1937.

M. MAYBANK: Voici à quoi je veux en venir: il y a un instant, j'ai demandé pourquoi il avait choisi 1936. Cette question n'avait rien d'insidieux. J'avais cru que certaines raisons avaient motivé la décision de M. Dunning. Personnellement, je ne crois pas qu'il se soit effectué beaucoup de prêts hypothécaires dans ma région,—c'est celle que je connais le mieux,—au cours de certaines

années. Je sais très bien qu'il s'y est consenti très peu de prêts. Jusqu'au 1er janvier 1936, on y avait effectué très peu de prêts. Pourrait-on obtenir des renseignements maintenant, au sujet du nombre d'hypothèques ou de contrats consentis depuis 1936.

L'hon. M. DUNNING: Je crains que ce soit absolument impossible.

M. MAYBANK: Nous n'avons pas ces renseignements?

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. MAYBANK: Il est presque impossible d'obtenir ce genre de renseignements qui nous aideraient à déterminer une date appropriée.

L'hon. M. DUNNING: Nous savons qu'à la suite de la crise économique, à l'époque même de la mise en vigueur de la Loi sur le logement, au commencement de la mise en vigueur de cette loi qui, en réalité, ne constitue qu'une partie de ce que j'avais à l'esprit quand j'ai posé ma question à M. Leonard au sujet des résultats de l'abondance de monnaie, la monnaie devint plus facile à obtenir dans tous les domaines. Les capitalistes cherchaient des placements qu'ils ne pouvaient trouver. Personnellement, je crois que le 1er janvier 1936 est une date appropriée si l'on tient compte de la situation et du fait qu'elle vise les nouveaux contrats.

M. MAYBANK: Oui.

M. THORSON: Elle ne s'applique qu'aux hypothèques en vertu desquelles on avance de nouveaux fonds?

M. MAYBANK: L'idée entière est nouvelle.

M. THORSON: L'idée entière est nouvelle.

M. MAYBANK: J'aimerais voir quels seront les effets de l'alinéa (g). Dans cet alinéa on dit qu'il ne faudra pas exiger plus de 5 p. 100. C'est de cela que nous parlions. Je le résume de la façon suivante: on ne devra pas exiger plus de 5 p. 100 sur les hypothèques après la date de la convention. Disons que vous proclamez cette loi. Si nous mentionnons le 1er septembre, il ne faut pas oublier que cette loi est en quelque sorte une offre à la compagnie de prêt hypothécaire la mettant en mesure d'accepter dans les douze mois qui suivront. Nous lui disons: si vous ne l'acceptez pas, vous serez en butte à des tracasseries; les premiers ministres provinciaux vous créeront des ennuis si vous n'acceptez pas dans les douze mois; ainsi, à partir d'un an à dater de septembre...

M. DONNELLY: Vous serez jetée aux lions.

M. MAYBANK: Jetée aux lions; dans un an à partir du 1er septembre de cette année elles auront toutes accepté la convention, sinon, il n'y aura pas de convention. Ainsi, pendant une période commençant le 1er janvier 1936 et se terminant le 1er septembre 1940, il se trouvera des hypothèques qui ne seront pas rectifiables dans le sens que nous donnons au mot "rectifier" dans cette loi; mais à partir du 1er septembre 1940, toutes les hypothèques consenties par ces compagnies le seront à un taux de 5 p. 100. La tranche d'hypothèques consenties entre 1936 et 1940 ne seraient pas rectifiables; les hypothèques consenties immédiatement après ne pourraient l'être à un taux supérieur à 5 p. 100, et celles qui précéderaient cette date seraient rectifiées pour les ramener à 5 p. 100. Voilà l'élément qui importe.

M. TUCKER: Vous parlez du taux fixé par la Banque.

M. MAYBANK: Je le sais, et c'est pour cela que je m'exprime ainsi. La situation suivante existerait: pour les années 1936, 1937, 1938 et 1939, jusqu'au 1er septembre 1940, les hypothèques seraient consenties aux taux d'intérêt que les compagnies pourraient obtenir.

L'hon. M. DUNNING: N'avez-vous pas oublié...

M. MAYBANK: Je demande seulement si c'est là la situation.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

L'hon. M. DUNNING: C'est à peu près exact. Vous n'oubliez pas que la chute considérable survenue dans la valeur des immeubles,—et je parle maintenant des immeubles urbains,—s'est certainement produite avant 1936, n'est-ce pas?

M. THORSON: Oui.

L'hon. M. DUNNING: Avant 1936.

M. MAYBANK: Oui, je crois que c'est cela.

L'hon. M. DUNNING: Nous nous efforçons d'établir une date juste en tenant compte de toutes les conditions. Il me semble que 1936 fait très bien l'affaire.

L'hon. M. CAHAN: Proposons une motion à ce sujet.

M. CLEAVER: Je propose que la modification apportée au projet de loi prescrive la date du 1er janvier 1936.

M. ROSS: M. Leonard a dit que la politique de monnaie abondante de 1935 était le résultat de la Loi sur le logement, malgré que les prêts consentis sous l'empire de cette loi fussent insignifiants et je voudrais faire dissiper cette idée préconçue que c'est la Loi sur le logement qui a causé...

L'hon. M. CAHAN: L'incident.

L'hon. M. DUNNING: J'ai mentionné cela comme un incident.

M. ROSS: Voici ce que je voudrais demander au ministre: pourquoi limiter la portée de la loi aux hypothèques de \$7,000?

L'hon. M. DUNNING: Si nous pouvons adopter la modification proposée, nous pourrions discuter sur ce point-là.

Le PRÉSIDENT: M. Dunning propose "que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (a) de l'article 16 soit modifié en insérant après les mots "convention d'affiliation" qui se trouvent à la trentième ligne de la page 5, les mots suivants: "et qui ont été consenties avant le premier jour de janvier 1936". Cette modification est-elle adoptée?

(Adopté.)

L'hon. M. DUNNING: Maintenant, M. Ross a parlé tout à l'heure du chiffre de \$7,000.

L'hon. M. STEVENS: Nous n'en sommes pas rendus là.

L'hon. M. DUNNING: Il en est question au sous-alinéa (ii). Depuis que le projet de loi a été rédigé on a fait remarquer que dans une des provinces en particulier il y a des habitations de famille qui comportent deux logements. Ce sont des maisons construites pour deux familles.

L'hon. M. STEVENS: Des maisons doubles.

L'hon. M. DUNNING: Et nous devrions tenir compte de cela sans tenter de nous lancer dans un domaine plus vaste. M. Ross a parlé d'un nombre à quatre chiffres. On pourrait bien s'exprimer en millions de dollars et étendre la portée de la loi aux maisons de rapport. Deux provinces au moins reconnaissent les maisons doubles comme habitations de famille et alors, j'ai pensé de suggérer au Comité de modifier le sous-alinéa (ii) en ce sens: "\$7,000 dans le cas d'une maison logeant une seule famille et \$12,000 dans le cas d'une maison logeant deux familles." Mais, à mon avis, nous ne devrions pas nous aventurer dans le domaine des habitations à logements multiples.

M. THORSON: Vous établissez là un état de choses dangereux parce que cela pourrait s'appliquer à certaines habitations où les familles s'entassent les unes sur les autres sans qu'il y ait division de la maison de sorte que trois ou quatre familles en habitent chacune un coin.

L'hon. M. DUNNING: Il n'y aura aucune équivoque à ce sujet; il s'agira bien de deux logements distincts.

M. CLEAVER: Monsieur le président, je propose que la modification soit adoptée.

M. THORSON: S'il n'y a pas d'équivoque, je veux bien.

M. ROSS: Autre chose. Il existe bon nombre de maisons de rapport qui ont été construites grâce aux fonds obtenus de la vente d'obligations dont les particuliers détiennent une bonne part. Je ne crois pas que ce soit sage de notre part de fixer des limites au montant en jeu. Pourquoi devrions-nous imposer des restrictions?

M. THORSON: Quelle est la modification au juste?

Le PRÉSIDENT: Voici: "Que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (a) de l'article 16 du présent projet de loi soit modifié en ajoutant après le mot "dollars" qui se trouve à la trente et unième ligne de la page 5, les mots qui suivent: 'sept mille dollars dans le cas d'une maison à famille unique et douze mille dollars dans le cas d'une maison à double famille.'" Adoptez-vous cette modification?

(Adopté.)

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, il y a quantité de gens dans le commerce qui possèdent des maisons valant plus de \$7,000 et qui les ont eues gratuitement, mais depuis quelques années, afin de régler leurs dettes commerciales et personnelles ils ont dû hypothéquer leurs biens pour plus de \$7,000. Pourquoi créer une disparité envers ces personnes-là? Si ce doit être une année de remise générale des dettes...

L'hon. M. DUNNING: J'espérais qu'on ne soulèverait pas ce point-là. Il faut bien tirer une ligne de démarcation quelque part.

M. ROSS: Je ne vois pas pourquoi nous créerions une disparité envers une catégorie de citoyens.

L'hon. M. DUNNING: Le présent projet de loi a pour but d'avantager les propriétaires d'habitations et les cultivateurs et, franchement, c'est là son but.

L'hon. M. CAHAN: Quelqu'un peut être en moyens et posséder tout de même une maison.

L'hon. M. DUNNING: S'il est en moyens, il n'a que faire de la présente loi.

L'hon. M. CAHAN: Nul de ceux qui ont les moyens de payer n'ont besoin de cette loi.

L'hon. M. DUNNING: Je suis de votre avis quand vous en êtes sur les aptitudes que possèdent les gens de payer ce qu'ils doivent, mais quand vous demandez que l'application de la loi s'étende à ceux qui sont en moyens de régler leurs dettes, je trouve que ce n'est guère conforme au bon sens.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (b).

(Adopté.)

L'alinéa (d)

L'hon. M. DUNNING: Nous voici rendus à la clause des 80 p. 100. M. Hill a une motion à présenter.

M. HILL: Je propose que ces 80 p. 100 soient portés à 100 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Je prévois beaucoup de divergences d'opinions sur cette question de savoir si la réduction devrait ou non être inférieure à la valeur de la propriété.

L'hon. M. CAHAN: Comme l'a dit un des députés du Nouveau-Brunswick il s'agit là d'une gratification pure et simple. Pourquoi devrions-nous obliger les corporations à accorder une gratification de 20 p. 100?

M. THORSON: Parmi les principes fondamentaux du projet de loi...

L'hon. M. DUNNING: Sera-t-il possible de résoudre le problème des hypothèques agricoles sans établir une valeur de rachat?

M. THORSON: Il faut établir une valeur de rachat.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

M. TUCKER: Permettez-moi de dire un mot sur cette question. Si nous devons étudier cette clause des 100 p. 100, je ferai remarquer que ce n'est pas conforme au règlement parce qu'on ne peut soutenir que le principe a été adopté lors de la deuxième lecture du projet de loi. Cette clause des 80 p. 100 constitue l'un des principes fondamentaux de la mesure législative proposée et c'est ce qu'a dit le ministre à la Chambre en donnant des explications à ce propos. Nous n'avons pas le droit d'adopter des modifications qui viennent en conflit avec les principes fondamentaux adoptés à la deuxième lecture du bill. Si nous adoptons une telle modification, nous ferions aussi bien alors d'ajourner afin de ne pas nous donner de mal pour aider les cultivateurs de notre pays. Je veux dire que si nous adoptons cette clause modificatrice des 100 p. 100...

Le PRÉSIDENT: Silence, je vous prie. M. Cahan aurait quelque chose à dire.

L'hon. M. CAHAN: Je désire tout simplement m'inscrire en faux contre cet avancé voulant que le fait d'adopter un projet de loi en deuxième lecture confirme cette clause des 80 p. 100 ou n'importe quelle autre particularité. Lorsque la mesure proposée a été adoptée en deuxième lecture, j'ai compris qu'on le faisait afin d'en faire étudier tous les aspects par ce Comité et que cette adoption ne constituait pas un engagement d'en accepter tous les détails. Je ne crois pas que ce soit là la bonne manière d'aborder la question.

M. TUCKER: Il s'agit sûrement là d'un principe fondamental.

L'hon. M. CAHAN: Voilà quinze ans que je suis député au Parlement et ce principe n'a jamais été posé.

M. COLDWELL: Je n'ai pas encore dit grand'chose, mais j'ai suivi attentivement les discussions qui ont eu lieu. Il me semble que le présent projet de loi a pour but d'aider une certaine catégorie de gens à se libérer de leurs dettes. J'ai dit l'autre jour et je le répète aujourd'hui que, lorsqu'il s'agissait d'hypothéquer une propriété, et une ferme en particulier,—c'est ce que j'ai en vue,—c'était la compagnie de prêt qui en faisait l'évaluation et, règle générale, cette dernière prêtait 40, 50 ou 60 p. 100 de la valeur qu'elle donnait à cette propriété. A ce moment-là la compagnie de prêt hypothécaire et le cultivateur constituaient les deux parties contractantes. La compagnie avait donc un intérêt de 40 p. 100 et le débiteur un intérêt de 60 p. 100 dans la propriété hypothéquée. Si nous voulons effectuer une rectification qui sauvegardera les intérêts des débiteurs, nous devons leur conserver quelque peu de leur part de propriétaire. A mon avis, on a tort de laisser entendre que nous allons nier à ces derniers tout droit de rachat quant aux propriétés en question.

L'hon. M. DUNNING: Il me semble que vous n'abordez pas la question comme il faut, monsieur Coldwell. A l'heure présente le droit de rachat est disparu; nous tentons de le faire renaître.

M. COLDWELL: Oui, je reconnais l'effort que tente le ministre des Finances.

L'hon. M. DUNNING: Il y a là une distinction très importante à faire.

M. COLDWELL: Oui, il y a une distinction à faire; néanmoins je ne crois pas que l'opinion exprimée soit bien fondée; on peut soutenir qu'il existe ici une sorte d'association et que la part de propriétaire de celui qui a acheté un terrain en friche et en a fait une ferme est certainement plus grande que celle de la compagnie qui a prêté de l'argent sur cet immeuble-là. Je crois que les 80 p. 100 constituent le strict minimum que l'on puisse accorder à la personne qui a hypothéqué son bien. En portant ce chiffre à 100 p. 100, on ne fait qu'établir la valeur de la propriété et dire au débiteur qu'il en a obtenu toute la valeur. A mon avis, ce n'est ni sensé ni équitable. Je voudrais aller beaucoup plus loin que cela. Comme je l'ai souvent dit, je suis d'opinion que les compagnies de prêt hypothécaire ont tout intérêt à être libérales dans les rectifications qu'il

faut faire. Il y a déjà eu des rajustements de dettes dans l'Ouest canadien. J'ai actuellement par devers moi des estimations de dettes qui m'ont été fournies par l'économiste qui a préparé les statistiques que contient, quant aux dettes, le mémoire de la Saskatchewan déposé devant la Commission Rowell. Il a démontré qu'après les rectifications effectuées il y a deux ans, avec les années difficiles qui ont suivi, la dette actuelle est exactement ce qu'elle était auparavant et qu'il n'y a eu aucun allègement pour les cultivateurs de la Saskatchewan. Maintenant, la situation peut être quelque peu différente dans les autres provinces, mais je représente ici une circonscription de la Saskatchewan et je veux insister sur ce point-ci auprès du Comité. A mon sens, la mesure législative projetée offre très peu d'espoir à un grand nombre de débiteurs de ma province et si l'obligation dont ils doivent s'acquitter est plus grande que celle que projette la présente loi, c'est une arme qui se retournera contre ceux qui s'efforcent de trouver une solution dans ce projet de loi.

M. HILL: Monsieur le président, dans mon comté j'ai vu en ces dernières années nombre de jeunes gens acquérir des fermes et payer 100 p. 100 du prix demandé, non pas 80 p. 100. Personne ne leur a accordé de réduction de 20 p. 100; ils ont dû acquitter le prix entier. Si le ministre veut me garantir que les cultivateurs des provinces Maritimes pourront faire rectifier leurs hypothèques à 80 p. 100 de la valeur de leurs terres, je ne m'opposerai pas au projet de loi; mais je ne crois pas que cela se produise dans les provinces Maritimes car nos cultivateurs veulent payer leurs hypothèques et ils y parviendront d'une façon ou d'une autre. Ils le feront ou ils céderont leurs fermes à d'autres. Si l'on peut me garantir que ces hypothèques agricoles seront rectifiées à 80 p. 100 de la valeur actuelle des terres, j'appuierai certainement le projet de loi. Mais je ne crois pas que cela se fasse jamais pour la bonne raison que les compagnies de prêt qui détiennent les hypothèques en question n'en réduiront jamais le montant ni ne consentiront à abaisser le taux de l'intérêt parce qu'elles n'y seront pas contraintes, parce qu'elles ne seront pas affiliées à la Banque hypothécaire. Par conséquent, il n'y aura rien pour les y contraindre et nos gens devront continuer à acquitter leurs hypothèques en plein et à payer de gros taux d'intérêt.

M. KINLEY: A propos de cette clause des 80 p. 100, monsieur le président, on dit qu'elle est insérée dans le projet de loi pour protéger le grand public et M. Coldwell parle des avantages qu'elle donne aux compagnies de prêts. Je suis bien de cet avis-là, mais il faut faire quelque chose pour protéger les contribuables qui possèdent des propriétés et d'autres valeurs. Je constate qu'il peut y avoir un grand nombre de propriétés de ville grevées d'hypothèques. Ces hypothèques seraient réduites, mais il est possible que le propriétaire possède assez de biens en dehors de ces immeubles pour être en mesure de payer ce qu'il doit; s'il le peut, il doit s'acquitter de ses dettes. Prenons maintenant cette question de la rectification. En ce qui concerne les compagnies de prêt de la Nouvelle-Ecosse, on voit qu'il y en a un nombre appréciable qui détiennent des hypothèques s'élevant à 60 p. 100 de la valeur des immeubles. Au moyen de cette clause vous accordez une gratification à celui qui ne fait pas honneur à ses engagements et vous punissez celui qui s'acquitte de ce qu'il doit. Voilà des principes qui jurent avec l'idée que je me fais de la manière dont les transactions doivent s'effectuer en notre pays.

M. TUCKER: Tout en faisant appel au règlement, je citerai un extrait du discours que le ministre des Finances a prononcé à la Chambre le 23 mai dernier, et je désire qu'une décision soit rendue sur mon appel car, quand nous délibérons à la Chambre, il est à présumer que tout se passe dans l'ordre. Lors des explications qu'il donnait sur le projet de loi présenté, le ministre disait:

Bref, il s'agit, en principe, de se servir du crédit national en vue de rectifier le fardeau hypothécaire et de fournir les moyens de renouveler à l'avenir les dettes hypothécaires.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

Ce passage se trouve à la page 4781. Et le ministre continue:

Ce bill prescrit, en faveur du débiteur hypothécaire agricole ou non agricole dont le principal de la dette est inférieur à \$7,000, un allègement des obligations qu'il a assumées, dans certains cas, il y a de nombreuses années, et dans de meilleures conditions que celles qui règnent aujourd'hui. Les compagnies qui seront affiliées à la Banque devront annuler tous les arriérés d'intérêt, excédant un montant égal à deux ans d'intérêt, dus sur ces hypothèques.

Deuxièmement, le débiteur sera soulagé, dans les cas où la dette hypothécaire dépasse quatre-vingt pour cent de la valeur de la propriété hypothéquée, par l'amortissement de tout montant en excès de ce quatre-vingt pour cent.

Troisièmement, le débiteur sera soulagé par la fixation à 5 p. 100 l'an du taux de l'intérêt payable sur les deux catégories de dettes hypothécaires que j'ai mentionnées, ainsi que par la modification de la durée de l'hypothèque rectifiée.

M. DUNNING a fort bien dit que la clause des 80 p. 100 constituait un des principes du projet de loi. Par conséquent, monsieur le président, je soutiens que la modification proposée est tout à fait contraire au règlement.

M. DONNELLY: Mettez la question aux voix.

L'hon. M. DUNNING: Comme je comprends la chose, le Comité n'est pas saisi d'une proposition de modification dans le moment.

M. TUCKER: Oui, M. Hill a proposé une modification.

M. CLEAVER: Monsieur le président, M. Hill a proposé une modification et j'appuie sa proposition. Selon moi, le projet de loi ne nous a pas été renvoyé pour que nous nous croisions les bras et que nous n'accomplissions rien. Quelle serait l'utilité de notre Comité s'il ne pouvait modifier un article quelconque du projet de loi conformément au désir de la majorité de ses membres? Je crois qu'on peut dire, sans crainte d'erreur, que les compagnies détiennent la grande majorité des créances hypothécaires qui existent dans l'Ouest canadien. Quant aux hypothèques de l'Ontario, du Québec et des provinces Maritimes, elles sont toutes entre les mains de créanciers hypothécaires individuels ou...

M. DONNELLY: Ce n'est pas exact.

M. CLEAVER: ...ou par des institutions de prêt à charte provinciale.

L'hon. M. DUNNING: Dans l'Ontario les institutions de prêt détiennent \$240 millions en créances hypothécaires.

M. CLEAVER: S'agit-il là d'hypothèques sur les fermes?

L'hon. M. DUNNING: Ce montant comprend toutes les hypothèques.

M. CLEAVER: Je parle des hypothèques grevant les fermes. Je crois bien ne pas être dans l'erreur en disant que toutes les hypothèques agricoles de l'Ontario et de Québec sont détenues soit par des particuliers, soit par des institutions établies en vertu de chartes provinciales. Maintenant, monsieur le président, on a fait remarquer au Comité, et avec raison, que la présente loi ne doit pas s'appliquer aux institutions de prêt détenant une charte provinciale; on a aussi dit qu'elle ne doit pas s'appliquer au créancier hypothécaire individuel. Les choses étant ainsi, je crois que l'on peut facilement concevoir la raison qui motive la pression que certains milieux exercent à propos de la clause des 80 p. 100. Il me semble injuste de refuser de venir en aide aux créanciers et aux débiteurs hypothécaires de l'Ontario et de demander à l'Ontario, à Québec et aux provinces Maritimes de contribuer à la subvention de 80 p. 100 que le gouvernement est prêt à accorder aux termes de la présente loi.

Le PRÉSIDENT: Il est six heures, messieurs. Ajournerons-nous jusqu'à 11 h. 15 demain matin?

(Le Comité s'ajourne pour se réunir de nouveau mercredi le 31 mai, à 11 h. 15 du matin.)

## APPENDICE

LISTE DES MEMBRES DE LA DOMINION MORTGAGE AND  
INVESTMENTS ASSOCIATION

1939

## COMPAGNIES DE PRÊTS—(12)

Nom de la société	Siège social
Canada Permanent Mortgage Corporation.....	Toronto
Central Canada Loan and Savings Company.....	Toronto
Crédit Foncier Franco-Canadien.....	Montréal
Guelph & Ontario Investment & Savings Society.....	Guelph
Huron and Erie Mortgage Corporation.....	London, Ont.
Lambton Loan and Investment Company.....	Sarnia
Landed Banking and Loan Company.....	Hamilton
Banque d'Épargne de la Cité et du District de Montréal.....	Montréal
Mortgage Company of Canada.....	Winnipeg
Netherlands Investment Company.....	Winnipeg
Ontario Loan and Debenture Company.....	London, Ont.
Trust and Loan Company of Canada.....	Montréal

## COMPAGNIES DE FIDUCIE—(14)

Nom de la société	Siège social
British Mortgage & Trust Corporation of Ontario.....	Stratford
Canada Permanent Trust Company.....	Toronto
Canada Trust Company.....	London
Capital Trust Corporation.....	Ottawa
Guaranty Trust Company of Canada.....	Windsor
London & Western Trusts Company Limited.....	London
National Trust Company, Limited.....	Toronto
Osler & Nanton Trust Company.....	Winnipeg
Royal Trust Company (The).....	Montréal
Sterling Trusts Corporation.....	Toronto
Toronto General Trusts Corporation.....	Toronto
Trusts & Guarantee Company, Limited.....	Toronto
Victoria Trust & Savings Company.....	Lindsay
Waterloo Trust & Savings Company.....	Kitchener

## COMPAGNIES D'ASSURANCE—(24)

Nom de la société	Siège social
Toronto Mutual Life Insurance Company.....	Toronto
Canada Life Assurance Company.....	Toronto
Confederation Life Association.....	Toronto
Continental Life Insurance Company.....	Toronto
Crown Life Insurance Company.....	Toronto
Dominion Life Assurance Company.....	Waterloo
Dominion of Canada General Insurance Company.....	Toronto
T. Eaton Life Assurance Company, Limited.....	Toronto
Equitable Life Insurance Company of Canada.....	Waterloo
Excelsior Life Insurance Company.....	Toronto
Grain Insurance & Guarantee Company.....	Winnipeg
Great-West Life Assurance Company.....	Winnipeg
Imperial Life Assurance Company of Canada.....	Toronto
Law, Union & Rock Insurance Company, Limited.....	Londres, Ang.
London Life Insurance Company.....	London
Manufacturers Life Insurance Company.....	Toronto
Monarch Life Assurance Company.....	Winnipeg
Mutual Life Assurance Company of Canada.....	Waterloo
National Life Assurance Company.....	Toronto
North American Life Assurance Company.....	Toronto
Northern Life Assurance Company of Canada.....	London
Prudential Insurance Company of America.....	Newark, N.J.
Sovereign Life Assurance Company.....	Winnipeg
Sun Life Assurance Company of Canada.....	Montréal



SESSION DE 1939

CHAMBRE DES COMMUNES

---

COMITÉ PERMANENT

DE LA

# BANQUE ET DU COMMERCE

---

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

concernant le

BILL 132

Loi constituant en corporation la

## BANQUE HYPOTHÉCAIRE CENTRALE

---

Fascicule N° 3

---

SÉANCE DU MERCREDI 31 MAI 1939

---

TÉMOIN:

M. T. D'Arcy Leonard, K.C., conseil général de la *Dominion Mortgage and Investments Association*, Toronto.

OTTAWA

J.-O. PATENAUDE, O.S.I.

IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI

1939

TABLEAU ET DU COMMERCE

TABLEAU STATISTIQUE

## PROCÈS-VERBAL

MERCREDI 31 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. Moore.

*Membres présents:* MM. Baker, Cahan, Clark (*York-Sunbury*), Cleaver, Coldwell, Deachman, Donnelly, Dubuc, Dunning, Fontaine, Hill, Jaques, Kinley, Kirk, Lacroix (*Beauce*), Macdonald (*Brantford-City*), Moore, Perley, Ross (*St-Paul*), Stevens, Taylor (*Nanaïmo*), Thorson, Tucker, Vien, Ward, White.

*Sont aussi présents:* M. C. W. Clark, sous-ministre des Finances; M. D. M. Johnson, avocat de la Trésorerie, ministère des Finances; M. T. D'Arcy Leonard, K.C., avocat général de la *Dominion Mortgage and Investments Association*, ainsi que des représentants de diverses sociétés hypothécaires, de prêt et de fiducie.

Le Comité reprend l'étude du bill n° 132 intitulé "Loi instituant en corporation la Banque hypothécaire centrale".

Sur le point de règlement soulevé par M. Tucker à la séance précédente quant à la motion de M. Hill tendant à modifier l'alinéa (d) de l'article 16, le président déclare la motion de M. Hill conforme au règlement.

La motion de M. Hill, à savoir: "que la rectification de quatre-vingts pour cent, mentionnée à la ligne 9 de la page 6, soit portée à cent pour cent" étant mise aux voix, elle est rejetée et l'alinéa (d) est adopté.

L'alinéa (e) est adopté.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (f) soit retranché et remplacé par ce qui suit: "Chaque hypothèque grevant une ferme au Canada sera rectifiée de manière que le taux d'intérêt n'excede pas un taux effectif de cinq pour cent l'an".

L'amendement est adopté.

Les sous-alinéas (ii) et (iii) de l'alinéa (f) sont adoptés.

A une heure la séance est levée jusqu'à quatre heures de l'après-midi.

---

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures.

*Membres présents:* MM. Baker, Cahan, Clark (*York-Sunbury*), Cleaver, Coldwell, Deachman, Donnelly, Dubuc, Dunning, Euler, Hill, Ilsley, Jaques, Kinley, Kirk, Lacroix (*Beauce*), Landeryou, Macdonald (*Brantford-City*), Maybank, Moore, Plaxton, Ross (*St-Paul*), Stevens, Taylor (*Nanaïmo*), Thorson, Tucker, Ward, White.

M. Leonard est rappelé pour lui permettre de faire une déclaration et de subir un nouvel interrogatoire.

Le Comité reprend l'étude de l'article 15, sous-alinéa (i) de l'alinéa (g).

M. Dunning propose que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (g) soit biffé et remplacé par ce qui suit: "Chaque hypothèque grevant une maison non agricole au Canada doit être rectifiée de manière que le taux n'excède pas cinq et demi pour cent l'an".

L'amendement est adopté.

Les sous-alinéas (ii) et (iii) de l'alinéa (g) sont adoptés.

M. Dunning propose que l'alinéa (h) soit biffé et remplacé par ce qui suit: "La compagnie affiliée ne doit pas exiger à l'égard des hypothèques grevant des terres au Canada et des maisons non agricoles au Canada, consenties après la date de la convention d'affiliation, lorsque les deniers qui servent à ces hypothèques sont obtenus par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale, ni à l'égard des renouvellements d'hypothèques rectifiées en conformité des stipulations de la convention d'affiliation, un taux effectif d'intérêt excédant le taux déterminé par la Banque hypothécaire centrale conformément à la présente loi, et en vigueur à l'époque où sont consentis ces hypothèques ou ces renouvellements d'hypothèques."

L'amendement est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (i) soit biffé et remplacé par le suivant:

La compagnie affiliée ne doit pas imposer, à l'égard des hypothèques grevant des terres au Canada et des maisons non agricoles au Canada, consenties après la date de la convention d'affiliation, lorsque les deniers qui servent à ces hypothèques sont obtenus par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale, ni à l'égard des renouvellements d'hypothèques rectifiées en conformité des stipulations de la convention d'affiliation, des peines ou des frais excédant ceux qu'approuve la Banque hypothécaire centrale.

L'amendement est adopté.

Les alinéas (j), (k) et (l) sont adoptés.

M. Dunning propose que l'alinéa (m) soit modifié par la substitution des mots "le paragraphe suivant" aux mots "alinéas (n) et (o) du présent article" à la première ligne de la page 8.

L'amendement est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (n) soit biffé et que les alinéas suivants de l'article 16 soient désignés sous des lettres différentes.

La motion est adoptée.

Les alinéas (o) et (p), qui deviennent les nouveaux alinéas (n) et (o), sont adoptés.

M. Dunning propose que l'alinéa (q), qui devient le nouvel alinéa (p), soit modifié en y ajoutant à la fin les mots suivants: "après que les évaluations ont été faites ou acceptées sous le régime de l'article 17 de la présente loi; toutefois, si quelque évaluation est révisée aux termes de l'article 17 de la présente loi après la remise des débentures à la compagnie affiliée, le montant des débentures doit être rectifié suivant l'évaluation révisée".

M. Stevens propose que l'alinéa (r), le nouvel alinéa (q), soit modifié par la substitution du mot "ses" au mot "des" à la troisième ligne de la page 9.

L'amendement est adopté.

L'alinéa (s), le nouvel alinéa (r), et les sous-alinéas (i) et (ii) sont adoptés.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (s), le nouvel alinéa (r), soit modifié par la suppression des mots "et des actions privilégiées" aux lignes 28 et 29 de la page 9.

L'amendement est adopté et l'alinéa (s), nouvel alinéa (r), est adopté avec modification.

Article 17.—M. Dunning propose que le paragraphe (1) de l'article 17 soit modifié en y ajoutant la réserve suivante: "Toutefois, la Banque hypothécaire centrale peut accepter, sous réserve de toute autre enquête que la Banque hypothécaire centrale peut décider de faire, une évaluation convenue par le débiteur de la compagnie d'affiliation".

L'amendement est adopté.

Le paragraphe (2) est adopté et l'article 17 est adopté avec modification.

M. Dunning propose que le paragraphe (1) de l'article 18 soit modifié par la substitution des mots "relativement aux montants radiés suivant les stipulations de toute convention d'affiliation" aux mots "conformément aux dispositions de l'alinéa (q) de l'article seize", aux lignes 32 et 33 de la page 10.

L'amendement est adopté.

L'article 18 modifié et l'article 19 sont adoptés.

M. Dunning propose que le paragraphe (1) de l'article 20 soit biffé et remplacé par le suivant:

La Banque hypothécaire centrale doit déterminer, à l'occasion, le taux maximum d'intérêt que peut exiger une compagnie affiliée sur des hypothèques consenties sur des terres au Canada et sur des maisons non agricoles au Canada après la date de la convention d'affiliation, dans les cas où les fonds utilisés dans ces opérations hypothécaires sont obtenus par l'entremise de la banque hypothécaire centrale ou pour des renouvellements d'hypothèques rectifiées suivant les stipulations de quelque convention d'affiliation, et ce taux est effectif dès la publication dans la *Gazette du Canada*.

L'amendement est adopté et l'article 20 modifié est adopté.

L'article 21 est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 22 soit modifié par la substitution des mots "suivant les stipulations de la convention d'affiliation" aux mots "sous le régime de la présente loi" aux lignes 37 et 38 de la page 11.

L'amendement est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 22 soit biffé.

La motion est adoptée et l'alinéa (c) est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (d) soit modifié par la suppression des mots "et qui doivent être rectifiées en exécution de la présente loi", aux lignes 48 et 49 de la page 11.

L'amendement est adopté.

M. Dunning propose que l'alinéa (e) soit modifié par la suppression des mots "ainsi que sur les autres matières qu'elle peut juger opportunes" aux lignes 2 et 3 de la page 12.

L'amendement est adopté.

Le paragraphe (2) de l'article 22 est adopté.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (3) de l'article 22 soit modifié par la substitution du mot "hypothèque" au mot "charge" à la ligne 22 de la page 12.

L'amendement est adopté et le sous-alinéa (ii) est adopté.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (a) du paragraphe (3) de l'article 22 soit modifié en insérant après le mot "doit" à la ligne 34, les mots "à partir de la date du prêt".

L'amendement est adopté.

Les sous-alinéas (iii) et (iv) sont adoptés.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (b) du paragraphe (3) de l'article 22 soit modifié par la substitution du mot "hypothèque" au mot "charge" à la ligne 7.

L'amendement est adopté.

M. Dunning propose que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (b) du paragraphe (3) de l'article 22 soit modifié par l'insertion des mots "à partir de la date du prêt" après le mot "doit" à la ligne 16.

L'amendement est adopté.

Les sous-alinéas (iii) et (iv) sont adoptés et l'article 22 modifié est adopté.

Les articles 23 à 30, tous deux compris, sont adoptés.

Pendant l'étude précitée du bill, M. Leonard fut appelé et interrogé.

A six heures le Comité s'ajourne au jeudi 1er juin, à 11 h. 15 du matin.

*Le secrétaire du Comité,*  
R. ARSENAULT.

## TÉMOIGNAGES

SALLE 277, CHAMBRE DES COMMUNES.

Le 31 mai 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. W. H. Moore.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. Nous discutons l'article 16, alinéa (d). M. Hill a proposé que la proportion de 80 p. 100 prévue dans cette clause fût portée à 100 p. 100. M. Tucker a fait appel au Règlement, en soutenant que nous n'avons pas le droit d'introduire une modification contraire à l'un des principes majeurs du bill, adopté en deuxième lecture; M. Tucker a demandé au président de décider si l'amendement est conforme au Règlement. Le président décide que l'amendement est conforme au Règlement. Voulez-vous voter sur l'amendement?

M. MACDONALD: Avant de voter sur l'amendement, permettez-moi de dire que je ne vois pas pourquoi le peuple canadien assumerait la perte subie par certaines compagnies à la suite de mauvais placements. Nous avons déjà, au Canada, le problème ferroviaire, et si ma mémoire me sert bien le gouvernement canadien a pris la responsabilité des chemins de fer, sans pour cela entrer sur le marché et acheter les chemins de fer comme une entreprise en faillite. L'Etat a payé à 100 p. 100 les obligations des réseaux dont il a pris charge. Une grande partie de ces obligations était détenue par de grandes institutions financières; et la lourde dette actuellement imposée au Canada par ses chemins de fer provient, presque entièrement, des intérêts que nous payons sur ces obligations prises à 100 p. 100, alors qu'elles auraient dû être achetées pour une fraction de leur valeur nominale. A mon avis, si ces obligations avaient été rachetées à leur valeur actuelle en Bourse, les chemins de fer Nationaux du Canada ne seraient pas en déficit. Notre déficit annuel est d'environ \$50,000,000, ce qui est à peu près le montant des intérêts des obligations rachetées.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur Macdonald, n'entrons pas trop vite dans une discussion sur les chemins de fer Nationaux du Canada, car les opinions sont nettement partagées sur ce point.

M. MACDONALD: Je ne discute pas la question des chemins de fer Nationaux du Canada. Je signale simplement ce fait au Comité. Nous supportons déjà une dette écrasante, et l'on nous propose de l'augmenter.

L'hon. M. STEVENS: Je n'approuve pas votre raisonnement, et je ne voudrais pas que le compte rendu donnât l'impression qu'il est accepté par le Comité.

M. MACDONALD: Le fait reste que le Canada est obligé de payer cette dette, et que le ministre des Finances doit prélever l'argent au moyen d'impôts.

Le bill propose de réduire les hypothèques à 80 p. 100 de leur valeur sur le marché.

L'hon. M. DUNNING: Non, de la valeur de la propriété.

M. MACDONALD: Que les hypothèques, ou la propriété, fassent l'objet d'une nouvelle évaluation, et que le principal soit fixé à 80 p. 100 de cette évaluation. On propose encore, dans l'alinéa (q) que l'Etat couvre la moitié de la perte due à la rectification, ce qui signifie, quand les hypothèques sont réduites à 80 p. 100 de leur valeur, et qu'il y a une perte de 20 p. 100, que les compagnies perdent 10 p. 100 et l'Etat 10 p. 100.

M. KINLEY: Plus que cela.

M. MACDONALD: Les hypothèques sont rectifiées à 80 p. 100 de leur valeur.

M. HILL: Non.

M. MACDONALD: L'alinéa (q) stipule que la compagnie paie la moitié de la perte et l'Etat l'autre moitié.

M. HILL: Monsieur Macdonald, ce n'est pas 80 p. 100 de la valeur de l'hypothèque, c'est 80 p. 100 de la valeur de la terre. L'hypothèque peut atteindre 200 p. 100 de la valeur de la terre.

M. MACDONALD: L'hypothèque est rectifiée à 80 p. 100 de la valeur de la terre, et ce montant est désormais le principal.

M. VIEN: De la valeur de la terre à ce moment.

M. MACDONALD: De l'évaluation.

M. VIEN: Ainsi, comme le dit M. Hill, cela pourrait être beaucoup plus de 20 p. 100. Si vous avez une hypothèque de \$100,000...

M. DUNNING: Non, elle ne pourrait atteindre ce chiffre, d'après cette loi.

M. VIEN: Mettons \$5,000. Vous avez une hypothèque de \$5,000, et vous...

L'hon. M. DUNNING: Et la propriété vaut \$1,000.

M. VIEN: La propriété a été évaluée pour les fins de l'hypothèque, quand celle-ci a été prise. Mettons que la propriété aait valu \$8,000 et que la nouvelle évaluation la réduise à \$3,000. L'hypothèque sera réduite à 80 p. 100 de \$3,000. Cela fera \$2,400, de sorte que votre hypothèque de \$5,000 peut être diminuée de \$2,600, ce qui fait plus de la moitié de sa valeur nominale. Je prends un cas extrême. Mais je ne suis pas sûr qu'il n'existe pas, dans certaines parties du pays, des propriétés qui furent évaluées \$8,000 il y a huit ou dix ans, et qui seraient difficilement évaluées plus de \$2,400 ou \$2,500 aujourd'hui. Donc, si je comprends bien cet article, M. Hill a raison de dire que la réduction, dont la compagnie et le pays paieront chacun la moitié, peut dépasser de beaucoup les 20 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Les deux choses n'ont pas de rapport entre elles. Je veux dire, la comparaison d'un pourcentage donné. Vous comparez des choses qui ne sont pas comparables, voilà tout. Vous avez raison, monsieur Vien. M. Macdonald compare des choses qui sont incommensurables, des pourcentages et des égalités.

M. VIEN: Il a dit que la réduction dépasserait 20 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Cela pourrait être beaucoup plus et cela pourrait être moins, et ce ne sera rien dans la grande majorité des cas.

M. MACDONALD: Il est certain que cela pourrait être beaucoup plus de 20 p. 100 dans certains cas, et, comme le dit le ministre des Finances, cela pourrait être moins. En tous cas, je ne vois pas pourquoi le peuple canadien, d'une manière générale, devrait subir cette perte. A mon avis, cette loi ne sera d'aucune utilité aux ouvriers rde Brantford, et je ne crois pas qu'elle soit utile à personne dans la ville de Brantford. Je crois pouvoir dire qu'elle ne sera guère utile aux ouvriers de l'Est du Canada, et cependant ces ouvriers seront appelés à payer leur part.

M. DONNELLY: Sommes-nous ici uniquement pour légiférer dans l'intérêt de la ville de Brantford?

M. MACDONALD: Ce que vous dites n'est pas juste. Je ne connais personnellement que la situation de la ville de Brantford. Mais j'ai ajouté que je ne croyais pas la loi utile aux ouvriers de l'Est du Canada.

L'hon. M. DUNNING: Je puis vous contredire formellement.

M. MACDONALD: C'est l'impression que je retire actuellement de la loi. Très peu d'ouvriers habitent aujourd'hui des maisons évaluées à plus de 80 p. 100 de leur valeur sur le marché pour fins d'hypothèques.



L'hon. M. DUNNING: Je voudrais que ce fût vrai.

M. TUCKER: Sur quelle autorité vous fondez-vous?

M. MACDONALD: C'est mon opinion, à en juger d'après la ville de Brantford. Je sais qu'à Brantford il y a très peu de maisons ouvrières sur lesquelles les compagnies d'hypothèques ont des hypothèques dépassant 80 p. 100 de la valeur.

M. TUCKER: Vous le savez par vous-même?

M. MACDONALD: C'est mon opinion en ce qui concerne la ville de Brantford, et je crois que c'est général dans l'Est du Canada. Maintenant, si ces compagnies sont disposées à perdre un certain montant d'argent, elles acceptent de perdre la moitié de leur prêt à la suite d'une nouvelle évaluation. Du moins, elles doivent y être disposées, car autrement, elles ne peuvent s'affilier à la Banque.

M. TUCKER: Dites-vous qu'une compagnie subit une perte en rectifiant l'hypothèque à 100 p. 100 de sa valeur nominale? Comment pourrait-elle toucher plus de 100 p. 100 de la valeur nominale?

M. MACDONALD: Beaucoup de gens ont un jugement pris contre eux pour le montant qu'ils ont reçu en consentant l'hypothèque. Et pour toute hypothèque, comme le sait M. Tucker, qui est avocat, existe un accord en vertu duquel le débiteur promet de payer la valeur nominale de l'hypothèque. S'il ne la paie pas, il sera poursuivi en vertu de cet accord; un jugement sera pris contre lui, et tout son actif est garant du paiement.

M. TUCKER: Oui, mais cette déclaration ne doit pas aller telle quelle au compte rendu. Vous savez, en qualité d'avocat, que si vous entamez des procédures de forclusion et que vous prenez et employez la propriété, la dette est annulée. Vous le savez aussi bien que moi.

M. MACDONALD: Je sais que ce n'est pas exact. Je sais, et vous le savez aussi, que dans une cause de forclusion, l'on obtient un jugement pour le montant dû sur l'hypothèque.

M. TUCKER: Vous savez très bien que vous ne pouvez obtenir les deux.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre. Laissez M. Macdonald finir sa déclaration, s'il vous plaît.

M. MACDONALD: Si le créancier s'empare de la propriété et la vend, et qu'il n'en tire pas un montant suffisant, il peut poursuivre.

Je voulais dire que, si les compagnies hypothécaires sont disposées à accepter cette perte, pourquoi ne pas changer le montant de 80 à 90 p. 100?

M. KINLEY: 100 p. 100.

M. MACDONALD: Un instant. Je dis 90 p. 100 parce que des membres du Comité ont dit qu'il doit rester quelque droit de rachat sur la propriété, après sa nouvelle évaluation. Je me rappelle que cette observation a été faite à plusieurs reprises. Si la valeur de l'hypothèque est réduite à 90 p. 100 de sa valeur actuelle, il y aurait un droit de rachat pour le propriétaire, et l'alinéa (g) pourrait être supprimée. Les compagnies subiraient la perte et pourraient avoir le bénéfice de cette loi.

L'hon. M. DUNNING: Me permettez-vous une question? Pour en revenir aux ouvriers de Brantford dont les maisons sont hypothéquées, et dont vous dites qu'ils ne profiteront pas de la loi, quel est le taux d'intérêt normal sur ces hypothèques, à Brantford?

M. MACDONALD: A Brantford, les hypothèques sur des maisons ouvrières sont presque entièrement détenues par des particuliers, non par des compagnies, sauf des compagnies qui ont tiré parti de...

L'hon. M. DUNNING: La loi fédérale sur le logement.

M. MACDONALD: La loi fédérale sur le logement, qui n'est pas comprise dans cette loi. Je crois donc que c'est très...

L'hon. M. DUNNING: Mais même à des particuliers, on paie un intérêt. Quel est le taux de cet intérêt?

M. MACDONALD: Je crois qu'aujourd'hui, à Brantford, le taux d'intérêt est dans les 6 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Merci.

M. MACDONALD: Si la loi devait réduire à 5 p. 100 le taux de l'intérêt payé aux détenteurs particuliers d'hypothèques, ce serait avantageux pour les ouvriers. Mais je répète qu'à Brantford la plupart des hypothèques sont détenues par des particuliers, qui ne tombent pas sous l'empire de cette loi.

Je proposerai de remplacer les mots "80 p. 100" par "90 p. 100" et de supprimer l'alinéa (g).

Le PRÉSIDENT: M. Hill a déposé un amendement. Présentez-vous un amendement à l'amendement?

M. MACDONALD: C'est ma proposition.

L'hon. M. DUNNING: Je crois que les personnes qui ont choisi le chiffre de 80 p. 100 en ont assez complètement exposé les raisons, et je faciliterai peut-être la poursuite de la discussion en indiquant que je considère cette disposition comme essentielle à la bonne application de cette loi, en prenant le Canada dans son ensemble. Il est inutile de me parler de Brantford ou de Yorkton ou de quelque autre endroit particulier, car on pourrait en citer beaucoup d'autres où la situation demande, exige, un ajustement de cette sorte. Cette situation pose actuellement un véritable problème aux compagnies d'hypothèque, parce que la baisse qui s'est produite dans la valeur de la propriété a transformé la plus basse catégorie de maisons en taudis.

Le Gouvernement et les compagnies hypothécaires qui vont s'affilier collaborent pour remédier à cette situation en créant une valeur de rachat; et l'on propose que l'Etat et les compagnies se partagent la création de la valeur de rachat, afin d'enrayer cette tendance. Il suffit de parcourir les quartiers les plus pauvres de beaucoup de nos villes pour se rendre compte de ce déclassement. Je crois cette disposition très importante. Je la crois très importante pour obtenir la collaboration des compagnies hypothécaires. Je crois que les compagnies elles-mêmes,—elles ne peuvent parler en corps,—je crois que ceux qui se consacrent au vaste domaine du prêt hypothécaire au Canada, reconnaîtront qu'ils ne peuvent faire face à la situation. Ils savent qu'il faut y remédier, non seulement dans leur intérêt, mais pour enrayer la baisse régulière des conditions sociales dans les régions touchées.

C'est tout ce que je voulais dire. Le Comité peut voter. Le président a décidé que la motion est conforme au règlement.

Le Comité a le devoir de voter.

M. HILL: Le ministre veut-il nous donner une idée de ce que cela va coûter au Canada?

L'hon. M. DUNNING: Cette disposition?

M. HILL: Non, tout le bill.

L'hon. M. DUNNING: Pour cela, naturellement, monsieur Hill...

M. HILL: Monsieur le président...

L'hon. M. DUNNING: Me permettez-vous d'essayer de répondre à la question?

M. HILL: Oui.

L'hon. M. DUNNING: En signalant que cela dépend évidemment de la mesure dans laquelle les compagnies de prêt hypothécaire vont s'affilier. Cela dépend aussi de la mesure dans laquelle les provinces sont disposées à reconnaître ces hypothèques rectifiées, et à leur épargner les effets arbitraires des lois de moratoires en vigueur. Ce sont les deux éléments qui entrent en ligne de compte.

M. VIEN: Mais pour répondre à la question de M. Hill, le Gouvernement ne possède-t-il pas des renseignements qui indiqueraient au Comité le montant des prêts qu'il faut ajuster d'urgence et qui ont induit le ministère à présenter cette loi? Je suppose qu'avant de présenter cette loi, le Gouvernement doit avoir connu des faits précis, qui l'ont décidé à faire inscrire dans nos lois ce projet extraordinaire. A mon avis, c'est la loi la plus révolutionnaire, au point de vue de la finance orthodoxe.

L'hon. M. DUNNING: Oui. On m'accuse tantôt d'être un réactionnaire, tantôt d'être un radical. Cela m'est égal.

M. VIEN: Le ministre ne niera pas que ce projet de loi soit très radical.

L'hon. M. DUNNING: Je le crois.

M. VIEN: En matière de finance.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. VIEN: Si l'orthodoxie en matière de finance est une erreur, le Gouvernement doit avoir eu un nombre considérable de raisons pour présenter cette loi.

L'hon. M. DUNNING: La plus grande raison possible, oui.

M. VIEN: Je n'en doute pas. La question posée par M. Hill me semble donc raisonnable; combien le Gouvernement prévoit-il que ce bill va coûter au pays? Naturellement, nous demandons cela d'une manière assez large. Le ministre a raison de dire qu'on ne peut prévoir dans quelle mesure les compagnies de prêt se prévaudront des dispositions du bill. Mais on doit avoir prévu le montant approximatif des sommes nécessaires pour répondre aux faits précis qui sont à l'origine de cette loi. Je ne sais pas si je me suis expliqué clairement.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. VIEN: Pendant que je suis sur ce sujet, le ministre a dit que ce bill n'a pas seulement pour objet de s'occuper de certains prêts faits dans les provinces éloignées, mais aussi de remédier aux difficultés rencontrées par les compagnies de prêt par suite de l'existence des taudis dans nos grandes villes, où la valeur des propriétés a baissé considérablement.

Mais que fera-t-on pour les grands propriétaires immobiliers comme, par exemple, à Montréal? Je connais de grands propriétaires immobiliers qui ont prêté des centaines de milliers de dollars sur de petites hypothèques de \$2,000, \$3,000, \$4,000 ou \$5,000 dans des districts de la ville de Montréal qui répondent à la description du ministre,—des taudis,—dans le sud-est de la ville, où les valeurs ont baissé. Que répondrai-je aux électeurs d'Outremont, à mon retour à Montréal? Il y a, à Outremont, à quelques pas de chez moi, des propriétaires d'immeubles et des directeurs de compagnies qui prêtent de l'argent sur ces bases depuis des années. Certains ont ainsi placé tout leur avoir, depuis deux ou trois générations et ils ont vu leur avoir réduit par suite de la dépréciation et par suite des lois de moratoires promulguées par les provinces, qui les empêchaient de percevoir le capital aussi bien que les intérêts.

Dans la province de Québec, monsieur le président, en vertu d'une loi de moratoire, si un débiteur hypothécaire a payé ses intérêts, n'a pas plus de retard que l'année en cours dans le paiement de ses intérêts, et n'est pas en retard de plus de deux ans, à part l'année en cours, pour le paiement de ses taxes municipales, le créancier hypothécaire ne peut entamer aucune poursuite juridique pour recouvrer le montant de l'hypothèque. Voici des propriétaires sérieusement embarrassés. Comment puis-je justifier le Gouvernement de prélever sur les fonds publics \$200,000,000, auxquels ces propriétaires auront contribué pour soulager deux, trois ou quatre compagnies de prêt ou de fiducie?

L'hon. M. DUNNING: Monsieur Vien, c'est une erreur complète. Personne n'imagine que les ajustements prévus par cette loi entraîneront une dépense de \$200,000,000.

M. VIEN: N'est-ce pas le maximum que la Banque que nous sommes en train de créer peut accorder?

L'hon. M. DUNNING: C'est pour toute l'application de la loi. Vous parlez uniquement des ajustements, et vous présumez qu'ils absorberont les \$200,000,000. C'est entièrement faux; j'ai traité la question hier.

M. VIEN: La nouvelle Banque disposera de \$200,000,000 pour l'application de la loi?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. VIEN: Une partie de cette somme prendra la forme d'une contribution de l'Etat, pour amortir...

L'hon. M. DUNNING: C'est exact.

M. VIEN: ...la réduction qui sera effectuée.

L'hon. M. DUNNING: Une petite fraction du total.

M. VIEN: Est-ce que ce sera \$5,000,000?

L'hon. M. DUNNING: Oh! oui.

M. VIEN: Ce sera \$10,000,000 ou \$15,000,000?

L'hon. M. DUNNING: Je m'attends à ce que ce soit plus que cela.

M. VIEN: \$40,000,000?

L'hon. M. DUNNING: Oh...

M. VIEN: J'ai dit \$15,000,000, et le ministre m'a répondu que ce sera davantage. Disons \$20,000,000 ou \$25,000,000, pour rester dans des limites raisonnables.

L'hon. M. DUNNING: Cela dépendra des évaluations, et du nombre de compagnies affiliées.

M. HILL: D'après nos renseignements, il semble que nous pourrions perdre \$200,000,000.

M. TUCKER: Monsieur le président, nous avons adopté le principe de ce bill à la Chambre, et nous avons...

M. VIEN: Monsieur le président, a-t-on fait appel au Règlement?

M. TUCKER: Nous approchons de la fin de la session, et pour ma part je m'oppose à ce que l'on recommence à discuter sur l'opportunité de ce bill.

Nous discutons actuellement l'article 16, pour savoir si les mots "80 p. 100" seront remplacés par "90 p. 100". Les remarques de M. Vien portent sur le point de savoir si nous sommes justifiés de voter \$200,000,000 pour l'application de cette loi. Ce point a déjà fait l'objet d'une décision de la Chambre, et je crois, quant à moi, que les remarques de M. Vien ne sont pas conformes au Règlement. Si nous étions au début de la session, avec deux ou trois mois devant nous pour discuter des questions déjà décidées, je ne ferais pas appel au Règlement. Mais j'estime que les arguments employés tendent à prouver que la Chambre des communes a eu tort d'adopter le bill en deuxième lecture et d'approuver le principe d'une dépense de \$200,000,000 pour l'application de cette loi. Cette discussion, actuellement, devant ce Comité, est contraire au Règlement.

Le PRÉSIDENT: Continuez, monsieur Vien.

M. VIEN: Il est amusant, monsieur le président, d'entendre M. Tucker soulever un point de ce genre, car tant à la Chambre qu'au Comité il s'est largement servi des privilèges d'un membre, et je me rappelle les occasions où l'honorable ministre lui-même demandait au président de mettre un frein à la loquacité.

M. TUCKER: Je m'objecte à cela. C'est absolument inexact. Je demande que ce soit immédiatement retiré.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre.

M. TUCKER: Je demande que le député retire cela, car ce n'est pas le cas. Je demande, monsieur le président, que vous obligiez le député à retirer cela. Il n'en est pas ainsi.

M. VIEN: Je ne puis retirer l'exposé d'un fait.

M. TUCKER: L'exposé n'est pas exact.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre. Continuez, monsieur Vien.

M. VIEN: Je signalais simplement quelle est ma difficulté dans une ville comme Montréal. Quelques-uns des membres ont parlé de leurs électeurs; je pourrais parler des miens, je suppose, en songeant aux hommes de ma circonscription qui ont prêté de fortes sommes d'argent sur hypothèques, dans l'administration des successions; alors, comme membre de la Chambre des Communes, j'appuie un projet de loi qui vient en aide à deux ou trois compagnies de prêt...

L'hon. M. DUNNING: Non, non, ce n'est pas exact.

M. VIEN: Alors, quel en est le but?

L'hon. M. DUNNING: Deux ou trois, c'est absurde.

M. TUCKER: Voulez-vous siéger ici jusqu'en juillet?

M. VIEN: Les compagnies, par catégories, sont énumérées à l'article 16. Nous venons en aide à une catégorie de gens qui prêtent de l'argent. Il y a d'autres catégories qui sont dans la même situation, qui travaillent dans les mêmes conditions, et il leur faudra s'arranger toutes seules et se tirer d'affaire comme elles le pourront. J'aimerais avoir quelque explication raisonnable à donner à ces gens pour ce qui me paraît être une injuste différence de traitement entre deux catégories de prêteurs d'argent dont l'une reçoit de l'aide et l'autre s'en passe. Ma difficulté est considérable à cet égard. Si nous entreprenons de venir en aide à certaines compagnies, je ne vois pas comment nous pourrions fermer la porte aux demandes des autres gens qui sont exactement dans la même position. Voilà ma difficulté. J'aimerais trouver une explication raisonnable à donner à mes électeurs et je erois exprimer les vues d'un bon nombre de députés de la province de Québec en disant qu'un certain nombre d'entre eux vont se trouver dans la même situation.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur le président, je pense, comme M. Tucker, que nous nous éloignons un peu trop de l'alinéa en discussion.

M. TUCKER: Ecoutez.

L'hon. M. STEVENS: Le plaidoyer de M. Vien soulève toute la question de savoir si la législation est bonne ou mauvaise. Je ne veux pas discuter cela, mais dans cette clause il s'agit de savoir si ce devrait être 80 p. 100 de l'évaluation ou 100 p. 100 qu'on appliquerait à ces nouvelles hypothèques. Encore une fois, j'appuie mon observation sur la supposition que le principe est approuvé par le comité et par la Chambre et sur cette présomption je crois qu'une évaluation de 80 p. 100 est essentielle à l'application de l'idée du bill, mais je ne discute pas si la loi est bonne ou mauvaise. Et la raison en est évidemment celle qu'a donnée le ministre, qu'il est bon d'avoir un actif résiduel au-dessus de la somme de l'hypothèque de la propriété, et pour cette raison, je suis en faveur du 80 p. 100, et je prends cette attitude à cause de la situation qui est aussi plus ou moins réglée, qu'une compagnie doit mettre au tableau ses hypothèques de ferme et ses hypothèques urbaines. Personnellement, je ne m'éloignerai que très légèrement du point pour dire que si nous avions jugé à propos, dans les articles précédents, de séparer les deux, alors il y a un argument qui pourrait être avancé et qui pourrait changer mes vues, mais ayant réglé ces points, je crois que nous devrions avoir le 80 p. 100.

M. COLDWELL: Monsieur le président, comme M. Stevens j'ai une critique à faire du bill, mais nous en avons adopté le principe et je crois que nous devrions considérer s'il est sage ou non pour celui qui détient une propriété d'avoir un

actif résiduel ou non. On nous propose de supprimer cet actif résiduel du débiteur hypothécaire ou à peu près. Cela le soulage, il est vrai. J'étais d'avis que la réduction aurait dû être sur la base de l'intérêt proportionnel dans la propriété au moment où l'hypothèque était faite et peut-être désapprouverais-je le projet de compenser les compagnies pour les mauvaises évaluations faites au début. Néanmoins, nous avons adopté le principe, et il me semble que nous devons nécessairement préserver un certain actif résiduel du débiteur hypothécaire et je crois que nous devrions discuter la question sur cette base.

Il y a bien d'autres choses que l'on pourrait faire entrer dans une discussion de ce genre, mais ayant adopté le principe, je crois que nous devrions nous en tenir à la proposition qui est devant nous.

M. JAKES: Monsieur le président, les vues du groupe que je représente sont que nous devrions appuyer ce bill tel qu'il est, faute de mieux ou d'une mesure plus radicale. Je crois que c'est un pas dans la bonne voie. Or on a parlé beaucoup de l'Est et pour ma part je ne connais rien de l'Est, mais je connais quelque chose de l'Ouest, et je crois que le ministre des Finances examine la question au point de vue national.

L'hon. M. DUNNING: J'essaye.

M. JAKES: Oui. Je présume qu'il voit la situation qui existe aujourd'hui rien moins que comme une menace nationale, que la situation de nombreux débiteurs est désespérée et qu'il n'est pas dans l'intérêt national que ces gens soient dépouillés non seulement de leurs biens mais aussi de leurs moyens de vivre. Comme l'a dit le premier ministre actuel, dès que l'usure aura la haute main, elle ruinera la nation. Par conséquent, nous nous opposons à cet amendement et nous sommes prêts à appuyer le bill tel quel.

M. HILL: Monsieur le président, en proposant l'amendement de porter le pourcentage à 100 p. 100, j'espérais épargner au gouvernement une certaine somme d'argent dans ce qui me paraît être une perte énorme. J'ai cru en même temps qu'il serait juste envers le propriétaire de voir sa propriété baissée d'évaluation jusqu'au chiffre de 100 p. 100. A présent, pour son avantage, je crois que le Comité devrait avoir ces renseignements. Hier nous avons entendu le rapport des secours ruraux, et si vous voulez regarder à la page 60 de ce rapport, vous trouverez où le gouvernement de la Saskatchewan rapporte que les rajustements de dettes de la province se chiffrent à 112 millions de dollars, et il semble, d'après les détails fournis, que la perte fut de 60 millions de dollars. Cela peut vous donner une idée de la perte immense dont le gouvernement aura à se charger. Le rapport donne certains rajustements typiques effectués par la commission de la Saskatchewan sur les prêts agricoles, et je vais en lire quelques-uns:

Avant le rajustement	Après le rajustement
\$21,514	\$ 7,714
15,004	5,212
16,125	7,800
13,937	6,936
8,508	2,202
12,209	6,426
26,293	11,290
26,244	11,086
7,770	3,869

Le total est de \$148,000 rajusté à \$62,000, ce qui est 45 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: C'est déjà fait. Par cette loi, nous ne pouvons rien perdre.

M. HILL: Non, mais si nous allons nous occuper d'une autre dette de quatre ou cinq cents millions, nous pouvons facilement perdre 300 millions.

L'hon. M. DUNNING: L'actif total des compagnies représentées ici a été donné le premier jour de séance du Comité comme étant de 580 millions.—Actif hypothécaire total.

M. HILL: Oui, tel était le montant.

L'hon. M. DUNNING: Quelqu'un peut-il concevoir, devant ces faits, qu'il faudrait 200 millions pour faire les rajustements prévus dans cette législation?

M. HILL: Il faudrait facilement 50 millions ou peut-être 100 millions.

L'hon. M. DUNNING: Je ne le crois pas.

M. HILL: S'ils effaçaient \$300,000,000, il y aurait une perte de \$160,000,000.

M. TUCKER: Vous effacerez la moitié de leur actif.

M. DONNELLY: Les frais de ces rajustements ont eu lieu pour de la nourriture, pour garder ces gens en vie. Cela ne se rapporte pas aux hypothèques.

M. HILL: Cela se rapporte aux hypothèques de ferme.

Le PRÉSIDENT: Il est impossible de suivre votre conversation.

L'hon. M. STEVENS: Je disais que le pourcentage de ces \$580,000,000 était de \$380,000,000 ou à peu près, pour les maisons urbaines qui sont dans une bonne situation.

M. HILL: Dites-vous que la perte serait de \$50,000,000 là-dessus?

L'hon. M. STEVENS: Je ne dirais pas cela.

M. HILL: Non, et personne ne le dirait.

M. KINLEY: Monsieur le président, ce projet de loi me paraît comporter trois particularités. D'abord, il y a les rajustements avec annulation d'intérêts, qui, dans une certaine mesure, ont du bon; en second lieu, il y a la réduction des intérêts, des loyers de l'argent. Je suis en faveur de cela; troisièmement, il pourvoit à une monnaie à meilleur marché. Le pays fourni du crédit aux compagnies pour faire le commerce des hypothèques, et je crois que c'est aussi désirable.

A présent, à propos des rajustements. Venant de la Nouvelle-Ecosse, je ne pense pas que cela rendrait grand service aux provinces Maritimes. Que M. Dunning soit un radical ou un réactionnaire, je crois qu'il représente les vues des gens raisonnables du pays et qu'il est considéré ainsi dans les provinces Maritimes. Toutefois, en cette occasion, je dois dire mon impression au sujet de cette clause de 80 p. 100. La propriété sera évaluée. Comment le sera-t-elle? Nous ne le savons pas. Si elle est estimée suivant sa valeur d'évaluation dans ma province, ce serait la valeur de vente à l'enchère, consistant en ce qu'on pourrait obtenir pour la propriété dans une vente forcée. C'est très bien de dire que les gens sont dans les difficultés et que nous croyons que le commerce des hypothèques devrait être mis en sûreté. Je crois que c'est très bien pour le pays de supporter les dépenses de balancer les livres. C'est dire que si un homme a une ferme ou une maison de rapport,—songez que cela va jusqu'à un maximum de \$14,000,—et que nous disions aux compagnies de fiducie: si vous voulez rajuster cette affaire dans l'intérêt du débiteur et dans l'intérêt de la compagnie créancière, nous irons jusqu'à dire que nous allons vous soulager du surcroît de fardeau de votre dette; nous allons la réduire à 100 p. 100 de la valeur de la propriété qui vous appartient. Supposons que vous ayez une propriété et que vous fassiez un règlement. L'évaluation serait basse et vous régleriez avec un actif résiduel de 20 p. 100 de la propriété; vous pourriez immédiatement aller la vendre et vous feriez de l'argent, grâce à cette loi. C'est exactement ce que feront les parasites de la finance autour des bureaux des agents de change, ceux qui vendent au point de vue financier. Ils auront une liste des hypothèques et ils

spéculeront sur ce 20 p. 100. Vous constaterez qu'il se commettra beaucoup d'injustices par ces spéculations. Et il y a un autre aspect.

Le besoin doit être une justification, mais dans le cas des nécessiteux. Supposons que je sois un homme à l'aise et qu'il y ait une hypothèque sur ma propriété. Si l'hypothèque est un risque de quelque manière, la compagnie hypothécaire dira: donnez-moi une obligation de garantie pour l'hypothèque. Je signe l'obligation de garantie. Cela veut dire que je nantis mes ressources pour le contrat lorsqu'il deviendra dû. Par cette loi, vous m'exemptez cette obligation hypothécaire et vous ne vous occupez pas de savoir si je puis payer, et c'est ce qui fait la gravité de la chose, car ce sera utilisé par un grand nombre d'égoïtes pour faire des profits.

L'hon. M. DUNNING: Voulez-vous dire certaines garanties subsidiaires à l'hypothèque, lorsque vous parlez d'obligation hypothécaire?

M. KINLEY: Je veux dire ceci. S'il y a une hypothèque sur ma maison.

Le PRÉSIDENT: Un contrat.

M. KINLEY: ...la compagnie, en Nouvelle-Ecosse, me dira, si elle croit que l'hypothèque n'est pas bien couverte par la valeur qu'il y a: signez-moi une obligation de garantie. Je la signe et je deviens perpétuellement responsable de la dette.

L'hon. M. DUNNING: Quelle est la différence entre cela et le contrat personnel d'hypothèque qui existe dans la plupart des provinces?

L'hon. M. CAHAN: C'est une entité légale. Elle peut servir de base à un procès distinct en tout temps, dans n'importe quelle condition.

L'hon. M. DUNNING: Je comprends.

L'hon. M. CAHAN: C'est la garantie absolue du débiteur, sa dette personnelle. Il ne peut y échapper par la foreclusion.

L'hon. M. DUNNING: Cela n'est pas rattaché à l'hypothèque. Une poursuite séparée peut être prise.

M. KINLEY: Distincte et séparée. Je suis bien en faveur d'aider l'homme qui a besoin d'aide. Supposons qu'un homme vienne me dire: Monsieur Kinley, je suis en dette. Je lui dis: Combien devez-vous? Il peut dire, par exemple, \$5,000, et je dirai: eh! bien, je vais payer les \$5,000 pour vous et vous n'aurez plus de dette. Il dira: je veux un cadeau d'un autre mille dollars avant d'être satisfait et capable de faire quelque chose. Il me semble que vous demandez aux contribuables du Canada de faire des cadeaux aux gens qui n'ont pas fait honneur à leurs engagements dans le pays. Je ne critique pas l'accommodement, mais la gratification. Il y a bien des gens qui n'ont pas pu faire honneur à leurs engagements; mais je dis ceci que le gouvernement devrait prendre bien garde de faire quelque chose qui encouragera les gens à manquer à leurs engagements. En Nouvelle-Ecosse, je ne crois pas qu'il y ait bien des hypothèques qui représentent plus de 60 p. 100 de la valeur de la propriété,—c'est-à-dire des hypothèques qui se rangent dans la catégorie visée par le bill.

L'hon. M. DUNNING: Vous croyez qu'il y en a peu qui dépassent 60 p. 100?

M. KINLEY: Je ne crois pas qu'il y en ait beaucoup qui dépassent 60 p. 100.

L'hon. M. DUNNING: Alors vous n'avez pas de problème.

M. KINLEY: Mais les contribuables de la Nouvelle-Ecosse devront payer pour les autres qui n'auront pas fait honneur à leurs engagements, et vous allez punir mes gens pour leur vertu. Je ne veux pas que mes gens soient punis pour leur vertu.

M. COLDWELL: Pour leur bonne fortune.

M. KINLEY: Non, pour leur vertu. Il y a telle chose que la prodigalité, et la prodigalité amène toujours la ruine.

M. TUCKER: Sûrement, vous ne condamnez pas tout le monde?



M. KINLEY: Non, je ne condamne pas tout le monde, mais M. Jaques dit que lorsque l'usure a la haute main sur un pays, elle le mène à la ruine. Je veux vous dire...

M. JAQUES: Je n'ai pas dit cela; c'est le premier ministre qui l'a dit.

M. KINLEY: Peu m'importe qui l'a dit. C'est une mauvaise chose que l'usure ait la haute main. Je ne critiquais pas cette déclaration, je la recommandais, mais je voulais ajouter ceci: je crains pour cette chose qu'on appelle la démocratie. Démocratie veut dire gouvernement autonome. Combien de temps les gens qui ne pourront pas payer leurs dettes et qui ne pourront pas se soutenir se gouverneront-ils eux-mêmes? Ils ne le feront pas. L'histoire du monde indique le contraire. L'histoire du monde prouve que les gens gouvernent ou se font mener.

M. TUCKER: Je crois que cela n'est pas dans l'ordre, en tout cas.

M. KINLEY: Non, c'est dans l'ordre. Cela dépend de leur vertu, et nous devons maintenir le niveau, si nous voulons préserver la démocratie. Si les gens s'appuient trop sur le gouvernement, s'ils veulent un berger financier au lieu d'un gouvernement, ils seront réduits dans l'état où nous trouvons plusieurs pays, et la démocratie aura vécu. La démocratie n'est pas un régime de mollesse; c'est un régime d'énergie qui comporte l'effort et la responsabilité.

L'hon. M. DUNNING: Je dois soulever un point de Règlement. Vous avez soulevé sur la démocratie et le gouvernement une discussion qui va durer des heures.

L'hon. M. STEVENS: Est-ce 80 p. 100 ou 100 p. 100?

M. KINLEY: Vous ne pouvez saigner un navet. Vous ne pouvez enlever à un homme ce qu'il n'a pas. Alors, si d'après cette proposition d'ajustement nous disons à un homme: nous allons réduire votre hypothèque à 100 p. 100 de la valeur d'évaluation de votre propriété, c'est-à-dire que votre propriété va représenter le montant de l'hypothèque, alors je crois que nous irons loin, car on me dit qu'il y a au pays des propriétés qui seront évaluées à \$2,500 et qui sont grevées d'hypothèques de \$8,000 ou \$10,000.

M. WARD: Pourquoi ne feraient-elles pas rajuster cela?

M. KINLEY: Elles ne devraient pas recevoir de cadeaux. La raison en est qu'il n'y a pas d'autre moyen de le faire. Le rajustement a du bon sens, mais ce à quoi, je m'oppose, c'est la gratification additionnelle que nous allons donner à ces gens. Vous allez permettre à la compagnie de fiducie et au créancier hypothécaire de faire un profit, mais le reste du pays va payer la dette et la payer en taxes. Je crois représenter les vues des gens de ma partie du pays. Après tout, l'économie est un élément de la vie publique du pays. C'est Dickens, je crois, qui a dit: Si vous dépensez un peu moins que vous ne gagnez, vous avez le bonheur; si vous dépensez plus que vous ne gagnez, vous avez les regrets et les difficultés.

L'hon. M. DUNNING: J'ai un portrait de Micawber dans ma chambre, juste pour qu'il exerce sur moi une inspiration bienfaisante.

M. VIEN: Il n'a pas réussi cette fois-ci.

M. KINLEY: Je dois dire, monsieur le président, que ce que le ministre a dit tantôt me fait songer,—à cause de la haute estime que j'ai pour sa sagesse dans les affaires financières,—mais le 80 p. 100 est douteux.

M. JAQUES: Orthodoxe.

M. KINLEY: Non, radical. Je passe pour un radical dans ma partie du pays.

M. DONNELLY: Holà! Arrière!

M. KINLEY: Remarquez que ce bill a plusieurs autres aspects. Je crois qu'il se recommande de lui-même; c'est de la magnifique législation, mais je crois que ce 20 p. 100...

M. WARD: Ne le détruisez pas.

M. KINLEY: Ce 20 p. 100 est quelque chose qui va au delà de ce qui est juste et raisonnable au point de vue des intérêts du peuple.

L'hon. M. STEVENS: Aux voix?

Le PRÉSIDENT: M. Hill propose...

M. MACDONALD: Avant que la question soit mise aux voix, je voudrais dire ceci: Hier j'ai dit,—il y avait eu de la discussion à ce moment, là-dessus,—que pour être efficace cette loi devrait laisser au propriétaire un actif résiduel. Je crois encore que l'obligation devrait être de 90 p. 100 et que le gouvernement ne devrait pas prendre de perte. Je crois qu'un petit comité de 24 ou 25 membres ne devrait pas décider d'une question si importante. Le ministre a dit que d'après lui c'était essentiel au bill et, dans ce cas, nous ne devrions pas prendre sur nous de décider du sort de ce bill. Ma suggestion à propos de 90 p. 100 n'a pas semblé trouver beaucoup d'approbation dans le moment. Je laisse cela au ministre, dans l'espoir qu'on fera quelque chose dans ce sens afin que la population du pays ne soit pas obligée de subir une plus grande perte qu'elle ne le ferait autrement. Je vais donc voter contre l'amendement, en faveur de l'alinéa tel qu'il est actuellement, me réservant le droit d'étudier la question davantage et de voter comme je le jugerai à propos lorsque la question reviendra devant le comité plénier de la Chambre.

Vu que nous ne sommes ici que 24 ou 25 députés et que le ministre a déclaré qu'il considérait cet alinéa essentiel au bill, je suggérerais que l'amendement soit retiré mais que nous nous réservions tous le droit de voter comme nous le voudrions lorsque la question reviendra devant la Chambre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hill, désirez-vous retirer l'amendement?

M. HILL: Non.

Le PRÉSIDENT: Il est proposé par M. Hill que l'alinéa (d) de l'article 16 soit modifié de manière que les mots "quatre-vingts pour cent" soient remplacés par les mots "cent pour cent".

M. VIEN: Le ministre a-t-il dit que si l'on adoptait cet amendement au bill, celui-ci ne serait pas opérant? A-t-il dit cela?

L'hon. M. DUNNING: A mon avis, avec cet amendement, le bill serait mort-né.

M. KINLEY: Le ministre voudra-t-il nous dire pourquoi il est de cet avis?

M. VIEN: Je puis me tromper tout à fait, et le ministre pourra peut-être éclaircir nos idées là-dessus, mais la discussion m'a laissé l'impression que si une compagnie assumait une perte de 50 p. 100 dans une rectification, sans que le gouvernement paye la différence, en haussant cela à 90 p. 100, comme l'a suggéré M. Macdonald, ou à 100 p. 100 comme l'a proposé M. Hill, le bill serait encore très efficace. Si cela se faisait, le bill ne serait-il pas encore très efficace dans cette proportion?

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, je ne veux pas prendre sur le temps du comité pour faire un long exposé. Que l'on me considère comme un orthodoxe, un réactionnaire ou un radical, je m'en soucie guère. Je cherche à régler les situations telles qu'elles sont dans l'ensemble du pays, et à cet égard je suis convaincu depuis un certain temps que nous avons un grave problème d'importance nationale. Il n'effecte pas également toutes les parties du pays. C'est une autre des choses qui prouvent combien notre pays est difficile à gouverner. Dans d'autres pays, on a abordé le problème par divers moyens qui dans l'ensemble ne me paraissent pas particulièrement recommandables. Je ne veux pas faire de comparaisons odieuses à ce sujet, mais d'après les résultats obtenus il appert à tous ceux qui étudient la question d'un bout à l'autre du pays et non pas seulement en ce qui concerne les Prairies, que nous devons essayer de rationaliser notre commerce d'hypothèques.

Or j'étudie le problème de la rationalisation non pas de cette année, ni de l'an dernier, car je puis dire que c'est pour moi un dada depuis plus de vingt-cinq ans. J'étais membre de la Commission royale qui tenta de résoudre, il y a vingt-cinq ans, dans un territoire restreint, une situation semblable à celle que nous avons à envisager aujourd'hui sur le plan national. Ce n'est pas pour moi une affaire brusquée. En cherchant à rationaliser toute cette industrie, nous devons envisager le fait que le pays est régi par un système fédératif; que nos pouvoirs ici concernant la propriété et les droits civils sont nuls. Tout ce que nous avons pu faire au sujet de ces questions qui ont surgi dans les dix dernières années, a consisté à établir un mécanisme pour faciliter la coopération volontaire des parties intéressées. Je n'ai pas besoin de mentionner les incidents qui se sont produits. Ils sont légion. Je ferai remarquer à M. Vien qu'il faut tout d'abord persuader les provinces, persuader des gens qui, dans leurs relations avec leurs débiteurs, ne sont pas régis par notre législation, sauf lorsqu'il s'agit de banqueroute. En élaborant ce projet, j'ai tâché de le rendre aussi peu coûteux que possible pour le trésor fédéral. Essayer de deviner ce qu'il en coûtera au trésor fédéral pour les rectifications serait pour moi une folie, je le sais. Mais je vais exprimer une opinion, si vous voulez. Si toutes les compagnies se plaçaient sous cette loi et l'appliquaient dans tout le Canada, je crois qu'il n'en coûterait pas plus au trésor de 40 ou 45 millions au maximum, pour les rectifications, dans l'espace de vingt ans, comme nous les avons prévues dans le bill au moyen de débetures de la Banque hypothécaire, données pour le 50 p. 100 que le gouvernement absorberait par l'entremise de la Banque. A présent, veuillez ne pas considérer cela comme une estimation définitive. Sans doute, les estimations, les évaluations auxquelles nous allons en venir tout à l'heure, et qui constituent un aspect très important du bill, ont un effet là-dessus. J'ai dit à la Chambre des communes que ce projet m'était très cher d'avoir un moyen de traiter la situation hypothécaire au point de vue national, à l'aide du crédit nationale. Je crois que nous établissons une chose qui ira loin et qui, avec les années, tendra à aplanir des difficultés qui ont causé beaucoup de tort dans le passé.

Je pourrais dire, monsieur Vien, que j'envisage la résurrection de l'ancienne société de construction à la faveur et en vertu des moyens offerts par ce bill. En passant, nous voyons des possibilités à cet égard. Je prévois aussi la création de sociétés coopératives de prêt hypothécaire travaillant sous l'empire des articles du bill qui concernent le refinancement, c'est-à-dire si le public en désire. Sans doute, si ceux qui sont actuellement dans ce commerce répondent aux besoins...

M. VIEN: Le mécanisme est-il prévu ici?

L'hon. M. DUNNING: C'est possible, oui. Dans l'ensemble, je suis sûr, sans toutefois pouvoir donner de chiffres, que nous ne placerons pas la situation hypothécaire du pays sur une base rationnelle dans l'avenir à moins de prévoir, dans l'intérêt des créanciers aussi bien que des débiteurs, qu'il aura un droit résiduel sur la propriété, après la rectification. Je me rends compte de la force des observations de M. Kinley. L'on peut imaginer, je suppose, un homme qui acquerrait une hypothèque rajustée et qui irait vendre la propriété et mettre le 20 p. 100 dans sa poche. Je crois que, dans la nature des choses, ce serait là une possibilité très rare. Quoi qu'il en soit, je ne prétends pas que cette loi soit parfaite, mais je prétends qu'elle représente ce que nous pouvons trouver de mieux dans les circonstances et dans l'état actuel des choses au pays.

Le PRÉSIDENT: L'amendement est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, je vais voter pour l'amendement, mais je le fais simplement pour favoriser ce qui me paraît être un correctif partiel des aspects malfaisants de cette loi. Je crois que c'est la loi la plus pernicieuse qui ait jamais été présentée au Parlement, du fait qu'elle prend de

l'argent du public dans le trésor fédéral pour aider à ces débiteurs qui sont capables de payer leurs dettes, et c'est le cas d'une très large proportion des débiteurs hypothécaires intéressés, en dehors des trois provinces agricoles de l'ouest central peut-être. Là je ne puis pas dire que je dois accepter les déclarations faites par des hommes qui se disent au courant. Cela veut certainement dire, et je crois que dans l'Ontario, d'après les statistiques, autant que j'ai pu les étudier, cela veut dire qu'un grand nombre de cultivateurs et aussi de propriétaires de maisons, dans les villes, seront déchargés de leurs justes dettes qu'ils auront contractées les yeux ouverts, au moyen des fonds du trésor fédéral, quand même ils seront capables de faire honneur à leurs obligations en se servant de leur propriété et de leurs autres biens.

Le ministre dit que le bill pourvoit à certaines dettes au moyen du crédit national, c'est-à-dire que le Gouvernement prend certaines dettes à sa charge. Si ce bill passe, vous ne pourrez mettre de frein. Il y a des créanciers de toute catégorie et de toute condition dans le pays qui se considèrent comme ayant également droit au rajustement de leurs dettes, et si ce bill est adopté, vous ne pourrez pas refuser ces rajustements.

Le PRÉSIDENT: Que ceux qui sont en faveur de l'amendement veuillent dire "oui".

Je déclare l'amendement battu.

L'alinéa (d) de l'article 16 est-il adopté?

M. HILL: Enregistrez le vote.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas nécessaire de l'enregistrer, monsieur Hill.

L'hon. M. DUNNING: Si l'on désire un vote enregistré, il y a moyen de l'avoir.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (d) est-il adopté?

(Adopté.)

Et l'alinéa (e)?

(Adopté.)

L'hon. M. CAHAN: Sur division.

Le PRÉSIDENT: Alinéa (f).

M. HILL: A propos de l'alinéa (f), je demanderais au ministre, vu que nous adoptons une loi si radicale...

M. TUCKER: Une loi si libérale.

M. HILL: ...s'il y a quelque raison pour que le taux de l'intérêt sur les hypothèques en général ne soit pas établi par ce bill. Je ne dirais pas 5 p. 100, mais dans les cas où les prêteurs emploient leur propre argent, un taux maximum d'intérêt, en fixant la marge entre le taux d'intérêt des obligations du gouvernement et le taux maximum, devrait demeurer constant, tout comme vous le fixez pour l'argent que vous prêtez. Si vous voulez faire cela, vous aiderez au moins les gens qui habitent à l'est des Grands Lacs, et sans cela je ne crois pas qu'il y ait grand soulagement. Si vous faisiez cela, ce serait un pas dans la bonne direction.

L'hon. M. DUNNING: Voulez-vous être assez bon de répéter cette suggestion? Je ne l'ai pas saisie.

M. HILL: Je suggérerais que le taux maximum d'intérêt sur les hypothèques, lorsque l'argent est fourni par d'autres sources que le gouvernement, soit fixée; que le taux soit établi tout comme ce taux de 5 p. 100 par une marge entre l'intérêt sur les obligations du gouvernement et le taux maximum. Vous avez mis ici deux pour cent pour l'argent prêté par le gouvernement.

L'hon. M. DUNNING: C'est dans un autre alinéa plus loin. Celui-ci ne traite que des hypothèques rectifiées.

M. HILL: Vous avez établi un taux de 5 p. 100; pourquoi ne pourriez-vous pas établir un taux de 3 p. 100 au lieu de 2, sur l'argent employé en dehors? Cela aiderait les gens qui payent actuellement 7, 8 et 9 p. 100 sur des hypothèques parce que leur crédit n'était pas très bon. Dans bien des cas, les gens n'ont pas pu payer leurs intérêts pendant peut-être deux ans, et le créancier hypothécaire a menacé soit de foreclorre, soit de renouveler l'hypothèque à un taux plus élevé. Cela s'est fait, je crois, dans nombre de cas.

M. THORSON: Votre idée serait-elle que nous abandonnions le taux de 5 p. 100 sur les hypothèques rectifiées?

M. HILL: Oui.

M. THORSON: Et alors, à propos de toutes les autres hypothèques, fixer un taux maximum d'un pour cent, par exemple, au-dessus du taux établi dans ces hypothèques rectifiées?

M. HILL: Tel serait le point.

Le PRÉSIDENT: Le ministre a un amendement.

M. TUCKER: J'aimerais voir un alinéa qui pourvoirait à cela.

L'hon. M. DUNNING: Il y a un changement dans la rédaction de l'alinéa (f). L'amendement est celui-ci:

Que l'alinéa (i) du paragraphe (f) de l'article 16 du bill soit biffé et remplacé par celui-ci:

(f) (i) Chaque hypothèque grevant une terre au Canada sera rectifiée de manière que le taux d'intérêt n'excède pas un taux effectif de cinq pour cent l'an;...

Je n'en sais pas la raison.

L'hon. M. CAHAN: Voulez-vous répéter cela lentement?

L'hon. M. DUNNING: Oui. (Il lit):

M. KINLEY: Pourquoi le mot "effectif"?

L'hon. M. DUNNING: Je vais demander à M. Johnson d'expliquer la raison du changement de rédaction.

M. JOHNSON: Le paragraphe se lit actuellement comme suit:

(i) Le taux d'intérêt de toutes les hypothèques rectifiées à l'égard des terres du Canada ne doit pas excéder un taux effectif de cinq pour cent l'an.

On a fait remarquer qu'il pourrait y avoir des hypothèques où il ne serait pas nécessaire d'effacer quoi que ce soit au principal ni aux arrérages d'intérêts, de sorte que dans ce sens ce ne seraient pas des hypothèques rectifiées; mais néanmoins nous voulons pourvoir à ce que pour toutes les hypothèques de ferme du Canada détenues par une compagnie affiliée, le taux ne dépasse pas cinq pour cent l'an.

M. KINLEY: Vous dites un taux effectif. Que voulez-vous dire? Pourquoi mettez-vous le mot "effectif"?

M. JOHNSON: A mon sens, vous avez un taux de 5 p. 100 par année qui serait \$5 par année payé à la fin de l'année; si vous payez au mois ou à chaque trimestre, il faut un rajustement.

M. KINLEY: Tandis que nous traitons des rajustements qui figurent à cet amendement, il y a une particularité qui me paraît grave, au sujet des autres éléments d'actif et des autres biens d'une personne qui a une hypothèque. Pour les pensions de vieillesse, dans toutes les provinces, un homme ou une femme doit produire une déclaration indiquant ce qu'il vaut ou ce qu'il gagne. Pour avoir des droits, il doit montrer que ses biens ne dépassent pas ce qui est prévu par la loi. Je crois qu'il devrait y avoir une disposition de ce genre dans cette loi,

quoique le ministre ait dit que ce serait difficile. Je ne puis voir pourquoi. Obligeons un homme à déclarer que ses ressources sont insuffisantes pour faire honneur à ses engagements lorsqu'il rectifie une hypothèque. A mon sens, c'est une question importante et grave, qui influe sur toute l'armature de notre système social et financier.

M. COLDWELL: Ayant parcouru cette distance, pourquoi ne pas faire tout le chemin, et au lieu de rectifier juste la catégorie des fermes et des maisons qui tombent sous cette loi et sous ces compagnis de cette manière, pourquoi ne pas établir un taux effectif de 5 p. 100 pour toutes les fermes du Canada? Si vous ne placez dans cette situation que les gens qui traitent avec les compagnies bénéficiant de la loi, il me semble que ceux qui ne sont pas visés par la loi devraient avoir droit à quelque considération, surtout ceux qui traitent avec des particuliers. Si je comprends bien, cela affecte grandement les gens de l'est du pays. Or il me semble que si nous allons amender l'alinéa, nous devrions considérer toute l'affaire. Personnellement, je crois que cela devrait se faire. Je crois que c'est là la faiblesse de toute cette mesure, de ne s'occuper que d'une partie des hypothèques et d'une partie de la population; nous devrions avoir un taux effectif pour tout le monde.

L'hon. M. STEVENS: Monsieur Coldwell, votre difficulté est que ce bill...

M. KINLEY: Monsieur le président, j'ai posé une question qui me paraissait pertinente, et M. Coldwell est intervenu, mais je crois que ma question est assez importante pour mériter une réponse.

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas répondu immédiatement, monsieur Kinley, parce que cette question avait été débattue si complètement hier. Vous ramenez le débat d'hier, qui figure au long dans le compte rendu.

M. KINLEY: La seule réponse que j'aie entendue c'est qu'il était trop coûteux de le faire.

L'hon. M. DUNNING: Je crois qu'il en coûterait plus cher de le faire que cela ne vaudrait la peine pour qui que ce soit.

L'hon. M. CAHAN: Je crois que cela ne coûterait rien, si chaque demandant était obligé de faire une déclaration attestant qu'il est incapable de payer.

M. DONNELLY: Je suis d'accord avec M. Coldwell sur ce point. J'aimerais qu'on ramène à 5 p. 100 le taux d'intérêt sur toutes les hypothèques, mais que nous le fassions ou non, si nous abaissions ce taux d'intérêt à 5 p. 100 comme nous le faisons dans certains cas, cela n'aurait-il pas pour tendance d'abaisser toutes les hypothèques à quelque chose dans le voisinage de 5 p. 100, et aussi d'abaisser les taux d'intérêt pour les gens du pays qui en auraient besoin, lorsque nous abaissions nos hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Si nous réduisions arbitrairement tous les intérêts à 5 p. 100, nous dirions par là aux gens de certaines parties du pays qu'ils ne peuvent pas emprunter d'argent du tout.

M. MACDONALD: Je suis d'accord avec le ministre des Finances. Si nous essayons de fixer un taux d'intérêt à 5 p. 100, par exemple, comme taux maximum pour qui que ce soit à exiger sur l'argent...

L'hon. M. DUNNING: N'importe où au Canada.

M. MACDONALD: N'importe où au Canada, je dis que la grande masse des cultivateurs du pays ne pourront pas emprunter cinq sous.

L'hon. M. STEVENS: Vous ne pouvez pas le faire d'après cette loi.

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. MACDONALD: Vous ne pouvez le faire. Si vous voulez faire du tort aux cultivateurs du Canada, fixez ce taux.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa modifié est-il adopté?

(Adopté.)

Lhon. M. CAHAN: Avant que nous l'adoptions, j'exprime ma désapprobation des mots "taux effectif". Je ne sais pas si l'interprétation faite par un avocat...

M. THORSON: Cela peut être modifié quand nous serons à l'article 31.

L'hon. M. CAHAN: Oh! oui, tout le bill peut être défini.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (ii) est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Je n'ai pas de modification à présenter.

M. COLDWELL: Quelle est la définition du mot "terre"?

Lhon. M. STEVENS: Il est défini dans l'article 31, ou devra l'être.

L'hon. M. DUNNING: Ces définitions nous donneront beaucoup de travail.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa est-il adopté?

(Adopté.)

Le sous-alinéa (iii) est-il adopté?

(Adopté.)

Nous arrivons maintenant à (g) (i).

L'hon. M. DUNNING: Je sais que ce sous-alinéa donnera lieu à toute une petite discussion, et je suis prêt à l'écouter. Un certain nombre de députés m'en ont déjà parlé, mais j'espère que la discussion sera limitée à ce point.

M. THORSON: Monsieur le président, nous avons tous écouté très attentivement la déposition faite par M. Leonard, au nom des 51 compagnies membres de l'association qu'il représente, et je conclus de son témoignage que d'une manière générale, l'association regarde avec sympathie le projet de ce bill pour le soulagement des terres hypothéquées. Son attitude est quelque peu différente à l'égard des hypothèques sur les maisons, je veux dire des hypothèques urbaines. M. Leonard a dit, si je l'ai bien compris, que la réduction du taux d'intérêt, en diminuant les revenus, entraînerait de lourdes pertes pour les compagnies; et il a proposé d'établir une distinction entre les diverses catégories d'hypothèques urbaines. Quand on lui a demandé quelle différence il proposait de faire, il a parlé d'appliquer le bill aux seules hypothèques non en cours, et d'en exempter les hypothèques en cours. Il me semble qu'une telle distinction serait très difficile à mettre en vigueur, et donnerait aux débiteurs l'impression d'une inégalité de traitement entre les diverses catégories d'entre eux. Puis, pendant la discussion des exemptions poursuivie hier, M. Leonard dit que, s'il était désirable de fixer des dates de séparation et d'exempter certaines hypothèques, cela ne résoudrait pas les difficultés. Evidemment, le succès de ce bill dépendra de l'empressement des compagnies à s'affilier. C'est ce qui décidera de la réussite ou de l'échec du bill. Si aucune compagnie importante n'adopte ce plan, si aucune compagnie ne veut s'affilier, le bill avortera.

L'hon. M. CAHAN: C'est une condition préalable.

M. THORSON: La condition préalable au fonctionnement du bill est l'affiliation d'au moins une grande compagnie. Si une seule grande compagnie adopte ce plan, les résultats du bill pourront être relativement faibles; et l'affiliation d'un nombre de compagnies aussi grand que possible me paraît désirable pour que la loi produise des effets aussi étendus que possible. Il me paraît donc utile de faire une distinction entre les hypothèques rurales et urbaines, en tenant compte de ce qu'a dit M. Leonard, et en tenant compte de ce que les compagnies ne pourraient peut-être pas se permettre de subir une grande perte annuelle de recettes. Les compagnies vont calculer leurs ajustements et leur part de la perte à subir, et si la perte annuelle de revenu dépasse ce qu'elles peuvent supporter, elles ne se mettront pas sous la régime de la loi. Il est peut-être très désirable d'établir un taux d'intérêt uniforme de 5 p. 100 sur toutes les hypothèques rurales et urbaines au Canada. Ce serait une excellente chose. Et en pensant à l'objectif que nous cherchons tous à atteindre,—ceux d'entre nous, du moins, qui approuvons

le principe du bill,—je demanderai à M. Leonard de répondre tout à l'heure à la question suivante: Une différence, une faible différence dans le taux d'intérêt entre les hypothèques rurales et urbaines, engagerait-elle un bon nombre de compagnies à s'affilier? Je ne sais si M. Leonard peut traiter cette question au nom des compagnies de son association, mais j'aimerais avoir son avis à ce sujet, si ce n'est pas trop lui demander. Le taux d'intérêt sur les hypothèques rurales ayant été fixé à 5 p. 100 par l'article 5, serait-il bon de mettre un taux maximum, par exemple, de 5½ p. 100 sur les hypothèques urbaines, pour attirer les compagnies et permettre l'application effective du bill; car, sans l'affiliation des compagnies, cette mesure avortera.

M. T. D'ARCY LEONARD est rappelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, monsieur le ministre, messieurs, la question soulevée par M. Thorson est très importante, et je ne suis pas en mesure de donner immédiatement une réponse très précise, sur tous les points. Je ne pourrais guère donner qu'une impression, ou une opinion, et je voudrais, si on me le permet, penser tout haut sur ce sujet, en me rappelant la déposition que j'ai déjà faite devant le Comité. Peut-être le Comité voudra-t-il me donner l'occasion de consulter les compagnies, après l'ajournement de midi, pour me permettre de faire ensuite une déclaration plus précise. Certaines remarques qui ont été faites me semblent de nature à créer une fausse impression en ce qui concerne l'attitude des compagnies à l'égard de ce bill. Le compte rendu doit être clair, mais je puis répéter que nous considérons ce bill comme présenté par le gouvernement et étudié par le Parlement en vue de répondre à un besoin qui existe parmi les débiteurs. Si cela n'a pas paru assez clair, je voudrais répéter qu'au point de vue de l'association que je représente, les compagnies d'assurance-vie, de prêt ou de fiducie n'ont nul besoin d'une pareille mesure. Cette loi doit être considérée au point de vue qui est, je crois, celui du gouvernement, à savoir que la situation des dettes a besoin d'être réglée dans l'intérêt du débiteur. Et en agissant ainsi, on crée une situation que le gouvernement est disposé à régler dans la mesure où les compagnies ne peuvent le faire elles-mêmes. Il s'agit donc d'un accord volontaire, sur la base proposée par le gouvernement.

Vous avez décidé, au Parlement, que la situation nécessite cette mesure,—c'est le principe que vous adoptez. La question pour nous est simplement de savoir si nous pouvons nous conformer au plan préparé par le gouvernement; car, au cas contraire, comme l'a dit M. Thorson, le projet avortera. En examinant cette question, M. Thorson est nettement venu à la conclusion que les plans du gouvernement au sujet des hypothèques rurales répondent à une situation dont nous reconnaissons l'existence; qu'on ne peut raisonnablement contester, au point de vue national, l'existence d'un état de choses, dans une industrie générale, méritant une intervention dans laquelle nous pouvons jouer un rôle.

Mais il ne nous semble pas que cette situation générale soit celle des hypothèques urbaines,—certainement pas comme pour les hypothèques rurales. Et en étudiant la question des hypothèques urbaines, nous nous trouvons en face de deux faits précis: d'une part, la proportion beaucoup plus faible des cas que l'on pourrait appeler nécessaires, des cas où il existe un problème exigeant une intervention nationale, et au contraire la proportion beaucoup plus forte de débiteurs pouvant payer et auxquels, avec un plan d'application générale, on ferait un cadeau aux dépens des compagnies, en diminuant le taux d'intérêt. Et de cette manière, en réduisant les ressources des compagnies, on pourrait les empêcher d'adhérer au plan dont une partie réond à un besoin réel.

Par conséquent le bill présente deux points où les difficultés et complications sont presque insurmontables, en ce qui concerne les hypothèques urbaines. D'abord le mécanisme d'application si le bill s'applique à toutes les maisons



urbaines, s'il faut ajuster les hypothèques sur toutes les propriétés qui ne sont pas rurales; ensuite, la diminution des recettes entraînée par la baisse de l'intérêt sur toutes ces hypothèques. Ces deux difficultés nous ont paru insurmontables, et c'est pour essayer de renverser l'obstacle et de résoudre le problème là où il existe véritablement, que l'on a proposé de n'appliquer le bill qu'aux hypothèques non en cours.

Maintenant, M. Thorson demande si les difficultés seraient surmontées avec un taux de  $5\frac{1}{2}$  p. 100, ou l'augmentation à  $5\frac{1}{2}$  p. 100 du taux d'intérêt sur les hypothèques urbaines. Il semble immédiatement que, étant donné l'effet de cette mesure sur les recettes des compagnies, cela augmenterait beaucoup les probabilités d'affiliation; cela pourrait entraîner une différence appréciable dans le volume d'affaires apporté à la Banque par les compagnies affiliées. Mais, en laissant de côté la question du volume, en considérant la difficulté de régler tous les comptes urbains dans tout le pays, il me semble,—je viens d'y penser,—qu'il pourrait peut-être y avoir un moyen de la surmonter, en clarifiant ou en modifiant certains autres aspects du bill, comme il faudrait le faire si l'on fixait un taux de  $5\frac{1}{2}$  p. 100. Par exemple, si l'on tient compte de la tendance des taux d'intérêt, je ne crois pas qu'il serait avantageux pour les débiteurs de fixer pour longtemps le taux d'intérêt à  $5\frac{1}{2}$  p. 100; et, dans beaucoup de cas, il ne serait peut-être pas désirable d'ajuster les conditions de paiement. On pourrait peut-être alors donner au débiteur le choix d'accepter le taux de  $5\frac{1}{2}$  sans autre changement dans son contrat, ou de faire ajuster son contrat au point de vue du paiement du principal et des conditions. Je crois que, dans bien des cas, le cultivateur, ou le débiteur, serait très satisfait de ne pas changer les autres conditions de son contrat.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Parlez-vous des prêts ruraux ou urbains?—R. Je me suis trompé. Je n'aurais dû parler que des débiteurs urbains. Ce serait le seul ajustement dont ils aient réellement le besoin ou le désir; et le mécanisme d'application pourrait se limiter à une simple lettre avertissant le débiteur qu'aux termes de la loi son taux d'intérêt est de  $5\frac{1}{2}$  p. 100.

*M. Thorson:*

D. Me permettez-vous d'interrompre? Vous proposez de laisser au débiteur le choix, soit d'avoir son taux d'intérêt réduit sans autre changement dans son contrat, soit de bénéficier d'un plan d'amortissement; il choisirait entre le plan d'amortissement et le présent?—R. Oui. Si je puis modifier votre façon d'exprimer cela, le taux de  $5\frac{1}{2}$  p. 100 serait applicable comme taux maximum; le débiteur, bénéficiant du taux de  $5\frac{1}{2}$  p. 100, choisirait ensuite, soit de faire modifier les autres conditions de son contrat, soit de garder son contrat jusqu'à l'échéance, avec un paiement trimestriel au lieu d'un paiement mensuel, indépendamment de ses propres impôts, soit de bénéficier d'un plan d'amortissement. Je sou mets à votre considération l'idée qu'avec un taux d'intérêt de  $5\frac{1}{2}$  p. 100, une période de dix ans serait avantageuse au débiteur; il faudrait lui montrer que l'amortissement eût été plus long. Si M. Thorson veut que j'étudie cette proposition, je serai très heureux d'en parler avec ceux que je dois consulter, afin de voir si je puis présenter cette proposition, comme je l'ai fait pour celle qui concerne les hypothèques non en cours, comme susceptible d'augmenter sensiblement le volume des hypothèques placées sous le régime du bill, et, par suite, de faciliter l'application du bill.

L'hon. M. DUNNING: Il est près d'une heure. Je propose que l'on permette à M. Leonard de consulter ceux qu'il représente pendant l'ajournement. Mais, auparavant, je voudrais dire quelques mots sur cette proposition. Il y a des difficultés évidentes signalées hier par M. Leonard, et de nouveau, ce matin, par M. Thorson. Celle que j'ai indiquée pendant la discussion d'hier me paraît

très importante. Je pense à une compagnie,—pas une compagnie particulière, il y en a plusieurs dans la catégorie à laquelle je pense,—dont les placements en hypothèques rurales seraient assez faibles par rapport à ses placements en hypothèques urbaines tombant sous le régime de cette loi. Le gouvernement désire vivement que cette compagnie ne se sente pas empêchée de collaborer avec nous, en ce qui concerne son petit volume d'hypothèques rurales, par l'importance de la perte qu'elle serait obligée de subir sur ses hypothèques urbaines. J'ai réfléchi, depuis hier, à la proposition de M. Leonard au sujet des hypothèques non courantes, et, franchement, je ne vois pas là de solution. Mais je ne m'opposerais pas à un taux de 5½ pour les hypothèques urbaines, pour cette raison que le plan d'amortissement prévu est probablement d'application un peu plus coûteuse que dans les cas des hypothèques rurales auxquelles il ne s'applique pas; et d'autre part, le rendement effectif accordé à une compagnie d'hypothèque par la Loi fédérale du logement est approximativement de 5½ p. 100, après admission des fonds de l'Etat à 3. De sorte qu'à cet égard, ce serait comparable.

Maintenant, quant à l'autre question soulevée par M. Leonard, qui s'oppose à l'obligation d'un amortissement à long terme de toutes les hypothèques urbaines, j'attire votre attention sur la disposition stipulant que la Banque hypothécaire centrale peut spécifier des catégories d'hypothèques pour lesquelles elle approuvera d'autres modes de paiement. Cette disposition a été introduite pour répondre à de nombreux cas de ce genre, par exemple lorsqu'une hypothèque n'a qu'une période relativement courte à couvrir, et que son montant a déjà été notablement réduit; il serait alors absurde d'obliger la compagnie à l'amortir en vingt ans. Nous avons aussi envisagé le cas où le débiteur ne voudrait pas de l'amortissement en vingt ans. Nous avons voulu faire quelque chose pour cette catégorie de cas. De sorte que l'article tel qu'il est actuellement rédigé signifie ceci, en langage administratif, que l'on offrirait une période de vingt ans à tous les débiteurs hypothécaires, sauf dans les cas où il ne resterait qu'une courte période à couvrir. Si l'emprunteur n'en veut pas, il tombera dans une catégorie qui doit avoir l'approbation de la Banque hypothécaire centrale, d'après la disposition contenue dans cet article. Je crois ce résultat désirable, et je crois que la plupart des compagnies de prêt admettront avec moi, bien qu'elles ne l'aient pas fait lors de la Loi fédérale sur le logement, que le principe de l'amortissement en vingt ans adopté par cette loi, ainsi que les paiements mensuels à la manière d'un loyer, ont créé pour cette catégorie de prêts une situation générale bien plus saine que celle des prêts où les paiements doivent être faits quelque jour, mais non pas d'une façon régulière, comme il convient aux personnes de revenus relativement faibles.

C'est tout ce que j'ai à dire pour maintenant. Je propose de laisser M. Leonard consulter ses commettants.

M. CLEAVER: Le ministre et les compagnies voudraient-ils prendre en considération, pendant la suspension de séance, la suggestion suivante: Le besoin d'une réduction du principal de l'hypothèque n'est pas si grand dans le domaine urbain que dans le domaine rural, et je demanderai au ministre si l'on ne pourrait pas stipuler dans la loi que la réduction du principal serait du montant dépassant l'évaluation, pour les hypothèques urbaines, et du montant dépassant 80 p. 100 de l'évaluation pour les hypothèques rurales.

L'hon. M. DUNNING: Nous avons déjà passé cet article.

M. TUCKER: Je voudrais faire une proposition, pour que le Comité puisse y penser pendant la suspension de séance. Je propose la réduction, mettons à 4 p. 100, du taux de l'intérêt de tous les droits réels sur les terres autres que les premières hypothèques. J'ai l'intention d'en parler cet après-midi.

(La séance est suspendue, jusqu'à quatre heures de l'après-midi.)

## SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: La séance est ouverte, messieurs. Monsieur Leonard, voulez-vous avancer?

M. P. D'ARCY LEONARD est rappelé.

L'hon. M. DUNNING: Voudriez-vous attendre un instant? Il faudrait faire répéter à M. Leonard quand M. Thorson arrivera.

Le PRÉSIDENT: Très bien, monsieur Leonard.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs, pendant la suspension de la séance, j'ai pu étudier avec les membres des compagnies qui sont représentées à Ottawa les considérations de M. Thorson sur la possibilité de surmonter les difficultés relatives aux hypothèques urbaines, ou sur la mesure dans laquelle on pourrait les surmonter avec un taux d'intérêt de  $5\frac{1}{2}$  p. 100 sur les hypothèques urbaines tombant sous le régime de la loi. Pour reprendre la question là où je l'avais laissée, j'ai indiqué les difficultés, dont la première serait l'effet de cette réduction du taux d'intérêt sur un fort volume d'hypothèques en bon état dans tout le Canada; et M. Dunning a lui-même parlé des cas où cet effet serait très important, en particulier lorsque les compagnies ont un montant d'hypothèques rurales relativement faible en comparaison de leur montant d'hypothèques urbaines. Elles pourraient s'abstenir d'adhérer au plan relatif aux hypothèques rurales à cause des pertes à subir sur leurs bonnes hypothèques urbaines. J'ai aussi parlé d'une autre question à considérer, le travail à faire pour régler le nombre énorme d'hypothèques urbaines tombant sous le régime de la loi. J'ai suggéré que ce travail serait sérieusement allégé si l'on n'envisageait que l'ajustement des taux d'intérêt. Les comptes seraient réglés par un accord, — j'ai proposé que le débiteur ait le choix, et que les autres conditions du contrat, telles que sa durée, la fréquence des paiements, mensuels ou autres, ne soient modifiées que si le débiteur le veut.

M. Dunning a insisté sur le caractère désirable d'un plan de paiements mensuels, d'un plan d'amortissement à longue échéance et il a parlé aussi du succès obtenu par la Loi sur le logement. Je suis bien d'accord avec lui à propos de cette loi-là et, comme il l'a dit, je crois que c'est aussi en général l'avis des compagnies. Nous croyons toutefois qu'il existe une différence marquée entre les hypothèques données sur de nouvelles constructions et celles à propos desquelles la loi projetée établit un plan de rectification. Si on se reporte tout simplement à cette question des hypothèques dont le montant est inférieur à 80 p. 100 de la valeur et lorsqu'il s'agit de savoir si, oui ou non, le projet de loi comportera une réduction du taux d'intérêt, il me semble que les membres du Comité verront qu'il s'agit là, en majeure partie, d'hypothèques en règle, qui sont en cours depuis plusieurs années et qui, en bien des cas, s'élèvent à des montants divers, depuis les sommes relativement peu importantes jusqu'à celles qui équivalent aux 80 p. 100 déjà mentionnés.

Sauf en ce qui a trait au taux d'intérêt, toutes les autres conditions du contrat donneront satisfaction à la fois à l'emprunteur et à la compagnie. Dans les cas précités, il me semble inutile de soulever la question de savoir si les paiements devraient être transformés en versements mensuels, si les impôts devraient être acquittés à tempérament et s'il faudrait établir une période d'amortissement. Je mentionne de nouveau la chose tout particulièrement parce qu'en disposant de la question, je crois que vous tiendrez compte du fait qu'il y a environ 30,000 hypothèques urbaines. Je cite un chiffre approximatif, car je ne veux pas être trop absolu. En prenant ce nombre d'hypothèques urbaines qui pourraient tomber sous le coup de la loi du chef de nos compagnies, si, pour disposer de la question il faut opérer une rectification des conditions aussi bien

que du taux de l'intérêt, nous nous trouvons en face d'un problème d'ordre technique qui semble ne pas avoir sa raison d'être au point de vue du débiteur.

Maintenant, je me demande s'il faut considérer la question de modifier la présente loi, car elle comporte la prérogative...

L'hon. M. CAHAN: Voulez-vous dire qu'il faudrait apporter une modification au projet de loi?

Le TÉMOIN: Je vous demande pardon, monsieur Cahan. Il y a un autre article du projet de loi qui dit que la Banque hypothécaire centrale peut établir des catégories pour y classer tous les genres d'hypothèques. La période d'amortissement de vingt ans que prescrit le projet de loi ne s'appliquera pas. Il peut y avoir d'autres dispositions qui seront applicables à ces catégories-là et il se peut que cela m'aide à prouver mon point. Mais parmi les questions importantes qui justifient l'exposé que je vous fais présentement, il y a que les compagnies sont d'avis qu'à propos de tout plan se rapportant aux hypothèques urbaines, si le débiteur et la compagnie s'entendent quant à toutes les autres conditions du contrat et s'il n'y a pas nécessité de faire faire une expertise ou de conclure une nouvelle entente du fait d'arrérages d'au delà de deux ans en intérêts, il est inutile de prendre des mesures autres que celles qui ont pour effet la réduction du taux de l'intérêt. Lorsque les parties en cause ne s'accordent pas, alors les catégories établies par la Banque constitueraient la base des modifications à effectuer quant aux conditions.

Ceci posé, monsieur le président, après avoir consulté ceux que je représente ici, je puis dire qu'à leur avis, le fait de réduire à 5½ p. 100 l'intérêt sur les hypothèques urbaines et d'adopter la disposition que j'ai indiquée quant aux détails techniques, contribuerait beaucoup à aplanir les difficultés qui existent au sujet des hypothèques urbaines. De l'entretien que j'ai eu avec mes clients, il découle que cela n'empêcherait nullement un volume considérable de transactions de s'effectuer du chef des conventions d'affiliation. Et je le dis après avoir conféré avec les compagnies qui détiennent à peu près \$250,000,000 des \$380,000,000 en jeu, ce qui, je le crois, donne une idée des opinions de la majorité. D'après moi voilà l'attitude des compagnies.

*L'hon. M. Cahan:*

D. Monsieur Leonard, nous avons de la difficulté à vous entendre. Parlez-vous de \$250,000,000 d'hypothèques urbaines?—R. Oui, monsieur Cahan.

D. Pourriez-vous nous dire quel est approximativement, pour les compagnies que vous représentez, le montant brut des hypothèques urbaines impayées en regard du montant brut des hypothèques agricoles?—R. J'ai dit l'autre jour que les hypothèques urbaines s'élevaient à \$380,000,000 environ et que les hypothèques agricoles se totalisaient à un chiffre approximatif de \$200,000,000. Maintenant, je dois vous faire remarquer que ces chiffres-là proviennent en réalité des statistiques publiées au sujet des compagnies d'assurance dans le livre bleu du gouvernement fédéral et des statistiques dressées par le registraire des sociétés de prêts et de fiducie de l'Ontario ainsi que par le surintendant fédéral des sociétés de prêts et de fiducie. Ce ne sont pas des chiffres qui ont été fournis par les membres de notre association. Mais quoique notre association n'englobe pas toutes les compagnies, elle recrute toutefois parmi ses membres certaines sociétés qui ne se rangent pas sous l'étiquette ci-dessus.

D. Ce que vous dites, à votre avis, représenterait à peu près le nombre des compagnies que le projet de loi pourrait viser; c'est-à-dire des membres affiliés en perspective?—R. Il y aura naturellement d'autres compagnies qui, je le suppose, seront admissibles à l'affiliation, et qui ne sont pas membres de notre association ni non plus des sociétés à charte fédérale ou à charte de l'Ontario, ni des établissements faisant affaires en la province d'Ontario.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

L'hon. M. DUNNING: Quand vous citez les statistiques compilées comme vous l'avez dit, le montant global des hypothèques urbaines est inférieur au chiffre que vous nous citez, et c'est à cause des restrictions imposées.

L'hon. M. CAHAN: Evidemment.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Pouvez-vous nous donner quelques éclaircissements à ce sujet?—R. Vous avez raison. Tout ce que je puis vous donner à ce sujet, c'est l'estimation dont nous nous sommes servis nous-mêmes. Elle peut être absolument fausse, car nous n'avons pas eu l'occasion de la faire vérifier par les compagnies depuis que le projet de loi a été présenté. Vous admettez tous, je le pense bien, que le pourcentage peut varier quant aux habitations urbaines valant moins de \$7,000 lorsqu'il s'agit de centres tels que Vancouver, Toronto et Montréal, par exemple. Le chiffre que nous avons cité représente approximativement le tiers des hypothèques urbaines et se rapporte aux maisons non agricoles évaluées à moins de \$7,000.

D. La modification que nous avons apportée au projet de loi quant aux maisons logeant deux familles aurait pour effet de grossir le chiffre en question?—R. Je crois que oui, monsieur Dunning, et quant à la mesure où ce chiffre sera grossi, il faudra faire définir par les règlements les variantes que l'on peut apporter à l'interprétation de l'expression "maison non agricole".

*M. Macdonald:*

D. Il s'agirait du tiers des \$380,000,000?—R. C'est le chiffre approximatif dont nous nous sommes servis, monsieur Macdonald.

D. Environ \$127,000,000, n'est-ce pas?—R. Oui, nous nous sommes servis du chiffre approximatif de \$130,000,000.

D. Vous ne dites pas si la présente loi s'appliquera à tous les prêts?—R. C'est là une estimation faite à propos des maisons non agricoles.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Que la loi pourrait viser?—R. Qui tombent sous le coup du projet de loi.

*M. Hill:*

D. Vos calculs sont-ils basés sur \$7,000 ou sur \$14,000?—R. Le chiffre dont nous nous sommes servis a été calculé en prenant les \$7,000 comme point de départ.

D. Ce chiffre serait-il augmenté du fait de la modification que nous avons adoptée hier?—R. Je doute que cela le fasse augmenter beaucoup.

D. Il y a une différence appréciable entre \$7,000 et \$14,000?—R. L'augmentation ne porte que sur les maisons logeant deux familles. Je comprends qu'il y en a quelques-unes à Montréal et peut-être aussi à Toronto.

*M. Macdonald:*

D. Laissez-vous entendre, monsieur Leonard, que ces \$127,000,000 d'hypothèques représentent la juste valeur marchande des propriétés en question?—R. Non, nous n'avons pas fait d'estimation du nombre des hypothèques qui seraient admissibles à rectification en vertu de la clause de l'évaluation, c'est-à-dire celles qui sont supérieures à 80 p. 100 de la valeur des propriétés. Toutefois, vous admettez qu'aux termes du projet de loi, la réduction du taux de l'intérêt s'applique à la catégorie tout entière et le point dont nous discutons actuellement, c'est-à-dire celui que M. Thorson a soulevé et que le Comité m'a demandé d'étudier, consistait à nous demander ce que nous penserions si l'intérêt sur les \$130,000,000 que nous avons établis comme notre chiffre était fixé à 5½ p. 100 au lieu de 5 p. 100.

D. Quel serait, selon vous, le taux moyen sur ces \$130,000,000?—R. Me voici de nouveau revenu au point où toute réponse donnée peut être inexacte. Je

dirais que ce taux est un peu plus de 6 p. 100. D'après moi, il pourrait probablement varier entre 5.90 et 6.10 p. 100 à peu près.

*M. Clark:*

D. La *Canada Permanent Mortgage Corporation* fait-elle partie de votre groupe?—R. Oui.

L'hon. M. DUNNING: Voici une modification sur laquelle je voudrais que le Comité se prononce. Il me semble que cette modification nécessite un léger changement dans la rédaction de l'article visant les maisons non agricoles.

L'hon. M. STEVENS: S'agit-il de l'alinéa (g) (i)?

L'hon. M. DUNNING: Voici le texte de la modification que je propose:

Que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (g) de l'article 16 soit biffé et remplacé par ce ce qui suit:

(g) (i) Chaque hypothèque grevant une maison non agricole au Canada doit être rectifiée de manière que le taux d'intérêt n'excède pas cinq et demi pour cent l'an.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa est-il adopté tel que modifié?

Adopté.

L'alinéa (g) (ii).

Adopté.

L'alinéa (g) (iii).

Adopté.

L'alinéa (h).

M. TUCKER: A propos de cet alinéa (h), vu qu'il ne s'appliquera qu'aux hypothèques données avant le premier janvier 1936, je crois que nous devrions adopter une modification pourvoyant—la chose importe peu pour les hypothèques agricoles, car l'article s'applique à toutes celles qui ont été consenties avant le premier janvier de cette année—mais à propos des autres, des hypothèques consenties après le 1er janvier 1936, il y en a quelques-unes qui peuvent porter intérêt à 7 p. 100. Elles pourraient, par exemple, porter intérêt à partir du 1er janvier 1936 et puis, à la date où se conclut la convention, l'intérêt pourrait être réduit à 5½ p. 100. Mais il y aurait une période de trois ans pendant laquelle l'intérêt exigible serait plus fort; c'est pourquoi, il me semble, que nous devrions adopter la stipulation suivante: "La compagnie affiliée n'exigera pas un taux d'intérêt effectif à l'égard des hypothèques grevant les terres au Canada ou les renouvellements d'icelles consentis après la date de la convention d'affiliation, ou à l'égard des hypothèques grevant les maisons non agricoles ou les renouvellements d'icelles consentis après le premier janvier 1936..." Autrement dit ces hypothèques-là bénéficieront des rectifications stipulées.

L'hon. M. DUNNING: Si vous voulez écouter la lecture de la modification que je présente maintenant pour mettre à exécution ce que j'ai déjà proposé, c'est-à-dire changer l'alinéa (h) de façon à ce qu'il pourvoie à un contrôle effectif de l'intérêt par la banque lorsqu'elle a prêté les fonds, vous trouverez probablement que votre point se trouve couvert. C'est ici que la modification doit être insérée et en voici le texte:

(h) La compagnie affiliée ne doit pas exiger, à l'égard des hypothèques grevant des terres au Canada et des maisons non agricoles au Canada, consenties après la date de la convention d'affiliation, lorsque les deniers qui servent à ces hypothèques sont obtenus par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale, ni à l'égard des renouvellements d'hypothèques rectifiées en confirmation des stipulations de la convention d'affiliation, un taux effectif d'intérêt excédant le taux déterminé par la Banque hypothé-

caire centrale conformément à la présente loi, et en vigueur à l'époque où sont consentis ces hypothèques ou ces renouvellements d'hypothèques.

Cela signifierait que la compagnie affiliée serait obligée, en renouvelant les hypothèques rectifiées en conformité des dispositions précédentes de la loi, de se conformer aux règlements prescrits par la banque. Elle serait aussi obligée d'obéir auxdits règlements en ce qui a trait aux deniers qu'elle se procurerait de la banque pour prêter sur de nouvelles hypothèques et, naturellement, pour répondre à ce que M. Tucker disait, la date effective serait celle de la convention d'affiliation elle-même. Je crois que cela répond aux questions qu'on a soulevées.

M. TUCKER: Non, monsieur le président, car une hypothèque peut, par exemple, être consentie le 2 janvier 1936 et porter un intérêt de 7 p. 100. Les prescriptions de la loi au sujet des rectifications ne l'atteindront donc pas.

L'hon. M. DUNNING: Est-ce une hypothèque urbaine?

M. TUCKER: Oui. Par conséquent, à propos de l'intérêt que ces hypothèques porteront, il me semble que le taux devrait en être réduit, même si les créances ne font pas l'objet d'une rectification.

L'hon. M. STEVENS: Ce serait revenir sur la décision prise hier.

L'hon. M. DUNNING: Je le crains.

M. TUCKER: Je ne veux pas faire perdre le temps de qui que ce soit.

(L'alinéa est adopté.)

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (i).

L'hon. DUNNING: Maintenant, il faut rectifier l'alinéa (i) pour qu'il cadre avec le précédent. Voici le texte de la modification proposée:

Que l'alinéa (i) soit biffé et remplacé par le suivant:

(i) La compagnie affiliée ne doit pas imposer, à l'égard des hypothèques grevant des terres au Canada et des maisons non agricoles au Canada, consenties après la date de la convention d'affiliation, lorsque les deniers qui servent à ces hypothèques sont obtenus par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale, ni à l'égard des renouvellements d'hypothèques rectifiées en conformité des stipulations de la convention d'affiliation, des peines ou des frais excédant ceux qu'approuve la Banque hypothécaire centrale.

Nous ne voulons pas dire qu'il ne s'imposera ni peines ni frais, mais nous voulons que ce soit réglementé.

L'hon. M. STEVENS: Il faut que ce soit approuvé par la Banque hypothécaire centrale.

L'hon. M. DUNNING: A propos de cet article 16, permettez-moi de vous faire remarquer qu'il serait à propos, une fois que nous aurons fini de l'étudier, d'en faire tirer des exemplaires polygraphiés comportant toutes les modifications adoptées et de les remettre aux membres du Comité à la prochaine séance afin qu'il n'y ait pas d'équivoque sur la rédaction des modifications adoptées.

M. HILL: Avec les amendements que vous avez adoptés, vous vous exposez à créer la situation suivante: Il se peut que deux voisins immédiats habitant un centre urbain empruntent de la même compagnie. Mais l'un des emprunteurs paierait un intérêt de 7 p. 100 tandis que l'autre ne paierait que 5 p. 100. Celui qui est le moins avantagé demanderait pourquoi il doit payer 7 p. 100, et la compagnie lui répondrait qu'elle lui prête ses propres deniers. Et le débiteur de demander: "Comment se fait-il que mon voisin soit mieux partagé que moi?" La compagnie répondrait: "Les fonds que nous lui avons avancés proviennent de l'Etat". Et le premier débiteur pourrait bien se dire: "C'est très joli, mais pourquoi ne puis-je, moi aussi, emprunter les deniers de l'Etat?"

L'hon. M. DUNNING: Ce n'est pas ainsi que cela se passera. Il est évident que lorsqu'une compagnie empruntera de la Banque centrale, elle sera portée à vouloir utiliser ces fonds-là dans les domaines où la concurrence s'exerce le plus vivement, là où les taux sont les plus bas. Vous pouvez être sûr que nulle compagnie de prêts hypothécaires n'ira prêter à des taux différents d'intérêt à des voisins immédiats. Pour moi, vous avez laissé courir votre imagination.

Le PRÉSIDENT: Adoptez-vous l'alinéa tel que modifié?

Adopté.

L'alinéa (j).

Adopté.

L'alinéa (k).

M. COLDWELL: Serait-il possible d'avoir quelques éclaircissements sur cet alinéa?

Le PRÉSIDENT: De quoi s'agit-il?

M. COLDWELL: Je voudrais avoir quelques explications sur l'alinéa (k) tout entier. De l'avis du ministre, à quelles provinces cet alinéa s'appliquera-t-il?

L'hon. M. DUNNING: Il peut s'appliquer à toutes sauf une.

M. COLDWELL: Voilà justement le point.

L'hon. M. DUNNING: Nous ne pouvons nous prononcer sans étudier les mesures législatives,—et elles sont légion,—qui atteignent les droits des créanciers hypothécaires du chef de leurs contrats.

Nous ne tenons pas, en tant que gouvernement, à prendre l'attitude d'empêcher les provinces de disposer de la question; c'est plutôt le contraire et j'insiste sur le fait que les provinces peuvent légiférer en matière d'hypothèques rectifiées aux termes de la présente loi et c'est probablement ce qu'elles feront.

M. COLDWELL: Il faut faire une distinction entre les deux.

L'hon. M. DUNNING: D'après ce que j'ai su non officiellement de certaines provinces, tout indique qu'elles seraient bien aise d'aplanir les difficultés auxquelles elles se buttent dans le domaine des hypothèques et qui leur ont été causées par les différentes lois de moratorium qu'elles ont adoptées. Je sais bien que cela demandera une étude très soignée, mais, après tout, le principe n'est-il pas très simple? En temps normal, un individu passe un contrat; il sait que les tribunaux ordinaires jugent les litiges qui peuvent s'élever entre ses créanciers et lui. L'interprétation des contrats suivant les termes de la loi est une affaire d'équité. Dans le cas des contrats où le crédit du Dominion entre en jeu, nous désirons naturellement restaurer cette situation; et je suis de ceux qui croient que cette restauration sert les meilleurs intérêts des débiteurs. Mais je reconnais qu'on n'y peut parvenir sans effectuer certaines rectifications qui rendront la chose praticable.

M. ROSS: Que dites-vous des lois qui pourraient être adoptées par la suite?

L'hon. M. DUNNING: Là, par exemple, vous soulevez certaines difficultés. Vous vous aventurez dans le domaine des controverses sur la constitution. Autant vaut aborder la question carrément. Supposons qu'une province adopte une mesure législative rendant possible sur son territoire l'application de la présente loi et du présent article en particulier et qu'ensuite, cette province adopte une loi ultérieure révoquant la première et que notre mesure législative cesse...

L'hon. M. STEVENS: Alors, ceux qui effectuent des transactions aux termes de la Loi cesseront tout simplement de consentir des prêts dans la province en question.

L'hon. M. DUNNING: En ce qui regarde les intérêts de l'ensemble des contribuables du pays, il y aurait alors une autre possibilité. Personnellement,



je suis porté à croire que l'exercice de notre prérogative de désaveu serait absolument justifié en de telles circonstances.

L'hon. M. STEVENS: Je me permets de faire remarquer qu'il serait peu sage de notre part de suggérer une telle éventualité car nous ignorons sur quoi pourraient porter les lois futures.

L'hon. M. DUNNING: Ah! oui.

L'hon. M. STEVENS: Mais je crois que les lois économiques ordinaires entreraient en jeu comme cela s'est produit dans une certaine mesure jusqu'à maintenant. Si les lois adoptées venaient à l'encontre de la teneur du présent projet de loi, alors on tendrait à abandonner ce domaine. Je crois que nous pouvons laisser les choses s'arranger d'elles-mêmes.

L'hon. M. DUNNING: Oh! oui.

M. ROSS (St-Paul): On peut adopter une mesure législative concernant les compagnies affiliées, mais d'un autre côté, que feront les provinces à propos du créancier hypothécaire individuel? Il me semble que c'est là une situation extrêmement épineuse.

M. MACDONALD: Vous voulez résoudre les problèmes avant qu'ils se posent.

M. ROSS: Non, mais il nous faut tout prévoir dès maintenant. Il existe un nombre énorme de créanciers et de débiteurs hypothécaires qui ne tomberont pas sous le coup des rectifications prescrites.

L'hon. M. DUNNING.: Il me semble, monsieur Ross, que si nous parvenons à rétablir dans une province ce que je pourrais qualifier de relations contractuelles entre un groupe important de compagnies affiliées et leurs débiteurs, la législature provinciale sera portée en général, à propos de ceux que le projet de loi ne vise pas directement, à adopter des dispositions libérant une fois de plus le cours normal du crédit.

L'hon. M. STEVENS: Cette tendance prendrait une autre direction—c'est-à-dire qu'elle favoriserait les débiteurs indépendants.

L'hon. M. DUNNING: Sans doute.

M. ROSS: Ce régime est susceptible de créer bien des disparités.

L'hon. M. DUNNING: Je crains fort que nous n'y puissions rien, monsieur Ross.

M. JAKES: Quel effet auraient les lois déjà en vigueur dans une province quant aux compagnies en question.

L'hon. M. DUNNING: Dans presque toutes les provinces, il existe des lois de ce genre.

M. COLDWELL: Ces lois-là seraient abrogées dans la mesure...

L'hon. M. DUNNING: Ou bien il serait établi qu'elles ne s'appliquent pas aux hypothèques rectifiées aux termes de la présente loi.

M. TUCKER: N'importe qui pourrait refuser une rectification et bénéficier tout de même des lois de sa province qui concernent la rectification des dettes. Il aurait le choix en vertu de l'alinéa (l).

L'hon. M. DUNNING: Oui. J'espère qu'il ne le ferait pas. Ce serait folie de sa part, mais il pourrait le faire.

M. COLDWELL: Le fait est que la province n'est pas obligée d'abroger...

L'hon. M. DUNNING: En effet. Nous ne pouvons pas dicter aux provinces la teneur des lois se rapportant à une question qui ne nous regarde pas; mais dans la mesure où nous y sommes intéressés de par l'utilisation du crédit du Dominion, nous pouvons imposer des conditions pour l'obtention et l'usage d'un tel crédit.

L'hon. M. STEVENS: Dans votre territoire.

L'hon. M. DUNNING: Oui, dans votre territoire.

M. JAQUES: Si la province veut bénéficier de ce crédit, il lui faut abroger...

L'hon. M. STEVENS: Non, il lui faudrait adapter ses mesures législatives à la présente loi et soustraire à leur application les emprunteurs tombant sous le coup du projet de loi.

M. JAQUES: Les emprunteurs individuels.

L'hon. M. STEVENS: Considérés dans leur ensemble. Il n'y a pas de difficulté à ce sujet-là.

M. JAQUES: Voulez-vous dire que les lois ne s'appliqueront pas aux individus mais bien plutôt aux catégories?

M. COLDWELL: Elles s'appliquent tout aussi bien aux individus qu'à une catégorie d'individus.

M. JAQUES: Elles s'appliquent à une catégorie de débiteurs et non aux individus.

L'hon. M. DUNNING: Absolument car la catégorie des débiteurs comprend ces individus qui devaient aux compagnies affiliées en vertu de la présente loi et dont les hypothèques sont rectifiées en conformité de ladite loi. Alors nous espérons que les provinces déclareront que leurs propres dispositions restrictives ne s'appliqueront pas aux hypothèques en question.

M. JAQUES: Cela ressemble beaucoup à la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers.

L'hon. M. DUNNING: Il est probable qu'à propos de votre province, l'exemple serait mieux choisi en parlant de la Loi sur le logement—non, celui de la Commission du prêt agricole serait encore meilleur. Vos lois déclarent que les hypothèques données à propos des prêts consentis par la Commission du prêt agricole canadien ne seront pas sujettes aux mesures législatives établissant le moratorium.

M. JAQUES: Elles étaient exemptées de l'application de ces lois-là.

L'hon. M. DUNNING: Oui, en effet.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa est-il adopté? (Adopté.)

L'alinéa (l) est-il adopté? (Adopté.)

M. TAYLOR: Quel est au juste l'effet que doit avoir la dernière partie de l'alinéa (l) "ou si une autre personne dont l'assentiment est nécessaire à la rectification de l'hypothèque..."? Quel est le but d'une telle disposition?

L'hon. M. DUNNING: En différentes provinces on trouve des lois variées qui prescrivent que l'épouse a son mot à dire, et il y a un certain nombre d'éventualités semblables qu'il nous a semblé bon de prévoir. Si pour une raison ou une autre, le débiteur, ou tout autre qui a qualité pour agir en son nom, met des obstacles alors la compagnie affiliée ne devrait pas être obligée d'effectuer une rectification.

M. TAYLOR: Supposons que le refus d'un tel assentiment soit au détriment du débiteur?

L'hon. M. DUNNING: Selon moi, c'est lui qui devrait en juger.

Le PRÉSIDENT: Adoptez-vous l'alinéa (m)?

L'hon. M. DUNNING: Maintenant il s'agit de modifier l'alinéa (m) parce que nous avons avancé la date de rétroaction. Cette modification, qui se lit comme suit, implique la suppression de l'alinéa (n):

Que l'alinéa (m) soit modifié par la substitution des mots "le paragraphe suivant" aux mots "alinéas (n) et (o) du présent article" à la première ligne de la page 8.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (m) est-il adopté tel qu'amendé? (Adopté.)  
[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

L'hon. M. DUNNING: Je propose que l'alinéa (n) soit supprimé.

Le PRÉSIDENT: Adoptez-vous cela? (Adopté.)

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (o). (Adopté.)

L'alinéa (p) est-il adopté? (Adopté.)

L'alinéa (q) est-il adopté?

M. MACDONALD: Monsieur le président, j'ai quelque chose à dire à propos de cet alinéa (q). Ce matin, lorsque nous discutons sur l'alinéa (d), j'ai proposé de porter à 90 p. 100, le chiffre contenu dans l'expression "quatre-vingts pour cent de la valeur équitable de la propriété". On a proposé, en amendement, que le chiffre de 80 p. 100 soit porté à 100 p. 100. Je n'ai pas appuyé cette proposition pour la bonne raison que si le chiffre de 100 p. 100 était inséré dans le texte, la part de propriétaire du débiteur deviendrait nulle et, aux termes de l'alinéa (q) le gouvernement continuerait à payer la moitié de la perte encourue du chef de la rectification de l'hypothèque, c'est-à-dire la différence du principal, les arrérages d'intérêt et autres frais; alors, si ce chiffre de 100 p. 100 était inséré dans le texte de l'alinéa, le gouvernement épargnerait 10 p. 100 et la compagnie de prêt 10 p. 100 elle aussi. Maintenant, monsieur le président, je suppose que les compagnies de prêt sont disposées à verser ces 10 p. 100. Si elles ne le sont pas, il est évident qu'elles ne seront pas admissibles aux conventions d'affiliation. Le projet de loi tel que conçu actuellement prescrit que le montant de l'hypothèque sera réduit à 80 p. 100 de la valeur équitable de la propriété et que le gouvernement et la compagnie de prêt en prennent chacun 10 p. 100 à leur charge. Comme je l'ai dit ce matin, monsieur le président, il me semble qu'on devrait laisser une certaine part de propriétaire au débiteur hypothécaire, et je crois que cette part serait suffisante si elle était de 10 p. 100.

L'hon. M. CAHAN: L'expression employée crée une équivoque chez moi. Il s'agit de la moitié de la perte découlant de la rectification.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. MACDONALD: J'avais plutôt l'intention de dire un mot de la position du débiteur hypothécaire,—de celui qui vit sur une ferme. Si la ferme est l'objet d'une nouvelle estimation et si l'hypothèque est fixée au plein montant de l'évaluation, il se peut que le débiteur ne soit pas très encouragé à tenir le coup, mais s'il obtient une réduction de 10 p. 100 et si l'hypothèque est fixée à 10 p. 100 de moins, il a donc une part de propriétaire dans la ferme en question. Maintenant, je ne vois pas pourquoi les contribuables canadiens devraient payer un 10 p. 100 supplémentaire. Je suis satisfait—c'est-à-dire que je ne suis pas satisfait, mais si le projet de loi est adopté, je ferais remarquer que tout ce que les contribuables canadiens seront appelés à payer, ce sont les 50 p. 100 de la perte subie par les compagnies en sus de la différence entre le principal et la valeur équitable plus la perte en intérêts et en impôts. En fin de compte, le cultivateur—je ne devrais pas dire le cultivateur car il y a aussi certains débiteurs hypothécaires habitant les villes—le débiteur hypothécaire plutôt serait redevable d'une hypothèque s'élevant à 90 p. 100 de la valeur actuelle qui doit être la plus basse que la terre puisse atteindre. C'est ce qu'on m'a dit. Il me semble que nous avons atteint le fond en ce qui regarde aujourd'hui la valeur des terres. Si ces dernières continuent à baisser, alors la présente loi n'aura que peu ou point d'effet. Par conséquent, le propriétaire a sur son immeuble, une hypothèque s'élevant à 10 p. 100 de la valeur établie à l'époque la plus difficile en ce qui a trait aux biens immobiliers et si ma suggestion est adoptée, la perte que subiront les compagnies de prêts hypothécaires ne sera pas plus considérable car, à cause de la disposition des 80 p. 100—et je dis ceci à titre de simple suggestion, monsieur le président, car je suis d'avis que le ministre est venu ici pour recevoir les suggestions offertes et pour

voir si elles peuvent servir le pays utilement—ma proposition veut que la perte ne soit pas plus forte quant à l'hypothèque que si la valeur était fixée à 80 p. 100 et le gouvernement ainsi que les contribuables du pays auront réalisé une économie car ils ne seront pas appelés à couvrir les 10 p. 100. Tout ce qu'ils auraient à payer,—et ce serait encore très considérable,—serait la moitié de la perte subie du chef du principal excédant la valeur équitable, plus la moitié de la perte subie en intérêts et autres frais. A mon avis, l'économie réalisée par le peuple canadien varierait de \$7,000,000 à \$15,000,000 et ceux qui devraient payer ce montant y seraient appelés,—ce sont les propriétaires, ceux qui ont contracté la dette. Si nous pouvons faire réaliser au pays une économie jouant entre \$7,000,000 et \$15,000,000 il me semble que c'est notre devoir de le faire. Je suis toujours convaincu que ma suggestion est bonne et que le chiffre de "80" devrait être porté à "90"; quant à l'alinéa maintenant à l'étude, l'alinéa (g), il me semble qu'il devrait être modifié en ajoutant après le mot "principal", à la 48ème ligne de la page 8, les mots "en sus de la valeur équitable de la propriété estimée en conformité des prescriptions de la présente loi". Si je fais cette proposition en laissant le chiffre de "80" dans l'autre alinéa, cela voudra dire que les compagnies devront supporter 20 p. 100 de la perte, ce qui n'est pas mon intention.

L'hon. M. DUNNING: Vous ne pouvez faire modifier un alinéa qui a déjà été adopté, monsieur Macdonald.

M. MACDONALD: D'après moi, si l'intérêt du pays voulait la modification de l'alinéa, le Comité aurait droit de revenir sur sa décision.

L'hon. M. DUNNING: C'est vrai.

M. MACDONALD: Nous pouvons étudier de nouveau l'alinéa en question.

L'hon. M. DUNNING: Si vous y tenez, la chose vous est loisible.

M. MACDONALD: Je ne sais pas si c'est le bon moment, mais j'aimerais connaître l'opinion de certains de nos collègues. Si c'était possible, je proposerais que nous revenions sur la décision prise à l'égard de l'alinéa (d) de l'article 16, mais je ne ferai pas de proposition formelle à ce propos tant que certains de nos collègues n'auront pas donné leur avis sur la suggestion que j'ai offerte.

L'hon. M. DUNNING: Il me semble qu'une motion demandant de revenir sur une décision prise ne peut faire l'objet d'un débat; c'est-à-dire que vous ne pouvez étudier l'article lui-même sous le couvert d'une motion présentée pour demander qu'on l'étudie de nouveau. Il faut d'abord décider si cette nouvelle étude sera faite; une fois que c'est accompli, là le débat peut s'engager.

M. MACDONALD: Monsieur le président, je n'ai pas proposé que nous revenions sur notre décision à l'égard de l'article précité, mais j'ai laissé entendre que plus tard, après discussion, si j'avais jugé que c'était mieux et si le Comité avait partagé mon avis, j'aurais alors présenté la motion voulue; mais dans l'intervalle j'aurais voulu connaître l'opinion de nos collègues.

L'hon. M. DUNNING: Je vous fais remarquer que la discussion doit réellement se confiner à l'alinéa (g) à moins que le Comité n'adopte une motion pour revenir sur la décision prise à l'égard de l'alinéa dont M. Macdonald a parlé.

M. MACDONALD: Je suis bien disposé à présenter cette motion et en le faisant, je veux insister auprès du Comité sur le fait que les compagnies de prêts hypothécaires ne souffriront d'aucun préjudice du fait que nous revenons sur l'alinéa en question car, à tout événement, elles paient ces 10 p. 100. Cela ferait économiser des millions aux contribuables de ce pays et c'est pourquoi je suis d'avis que nous devrions revenir sur l'alinéa en question et je propose...

L'hon. M. DUNNING: De quel alinéa s'agit-il?

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

M. MACDONALD: Je propose que nous revenions sur l'alinéa (d) de l'article 16.

Le PRÉSIDENT: Vous avez entendu la proposition, messieurs? Que décidez-vous?

L'hon. M. STEVENS: Pour être adoptée, il lui faut la majorité des deux-tiers.

(Après avoir pris le vote à main levée, le président déclare la motion rejetée.)

M. ROSS: Je demanderais au ministre s'il peut me dire quelle proportion des hypothèques de ferme au Canada et quelle proportion des hypothèques urbaines seront rectifiées à la faveur de ce bill?

L'hon. M. DUNNING: Je ne puis répondre à cette question. Il me faudrait beaucoup plus de renseignements. Il me faudrait savoir combien de compagnies vont se prévaloir de la loi.

M. ROSS: Supposons que toutes les compagnies s'en prévalent.

L'hon. M. DUNNING: Ce matin, M. Leonard nous a donné des renseignements là-dessus, et encore cet après-midi il a parlé du volume relatif des hypothèques urbaines et rurales. Il faut se rappeler aussi, monsieur Ross, que le gros des rectifications se rapportera aux taux d'intérêt. Il y aura d'autres rajustements au sujet des arrérages d'intérêt dépassant deux ans, mais cela ne sera nullement universel. Il y aura aussi des rajustements dans un domaine restreint quant à l'évaluation.

L'hon. M. CAHAN: Ce sera très considérable, à mon avis.

L'hon. M. DUNNING: Pensez-vous? J'ai un amendement au paragraphe (q) pour faciliter l'application des suggestions faites par M. Leonard au sujet du fonctionnement des évaluations, pour permettre les règlements, pour faciliter la conclusion des arrangements avant le travail réel des évaluations. L'amendement ajouterait à la fin du paragraphe (q) les mots suivants:

Après que les évaluations ont été faites ou acceptées sous le régime de l'article 17 de la présente loi; toutefois, si quelque évaluation est révisée aux termes de l'article 17 de la présente loi après la remise des débentures à la compagnie affiliée, le montant des débentures doit être rectifié suivant l'évaluation révisée.

Lorsque nous arriverons à l'article 17, il faudra ajouter une disposition, et je modifie cela pour rajuster chemin faisant.

L'hon. M. CAHAN: Il est réellement difficile de suivre le texte, mais ce sera réimprimé.

L'hon. M. DUNNING: J'avais l'intention de demander au Comité de réserver l'article 16 ce soir et nous aurons demain matin des copies complètes de cet article, au miméographe, tel qu'il sera.

L'hon. M. CAHAN: Au cas où il y aurait quelque malentendu, vous pourriez laisser de la place pour les renvois dans la discussion à ce projet d'amendement?

L'hon. M. DUNNING: Je ne vois pas comment nous pouvons l'éviter. A cet égard, je compte moi-même sur le Comité. Je crois que vous avez tout à fait raison sur ce point. Nous désirons que notre intention soit exprimée clairement, —nous le désirons tous—et je suggère cette idée des copies au miméographe pour que ce soit certain.

L'hon. M. CAHAN: C'est excellent pour nos fins.

L'hon. M. DUNNING: J'ai une autre raison, dont je vais parler, et c'est que le ministère de la Justice travaille avec nous continuellement sur cette question, à la lumière de toutes les idées suggérées, et cet article du bill dans son

ensemble a été repassé plusieurs fois par le ministère de la Justice tant avant la présentation du bill que depuis, et l'on nous a suggéré certains changements purement verbaux qui, à son avis, améliorent la rédaction. Les changements sont minimes et ne portent pas à conséquence. Par exemple, dans la première phrase, au lieu des mots: "Chaque convention d'affiliation doit contenir les stipulations suivantes" et le reste, le ministère de la Justice suggère qu'il serait peut-être préférable que cette première phrase se lise ainsi: "Chaque convention d'affiliation doit contenir les stipulations suivantes, savoir: "Je n'y vois pas grande différence."

L'hon. M. CAHAN: Je crois que la manière la plus efficace serait de dire: "chaque contrat d'adhésion sera considéré comme incluant".

L'hon. M. DUNNING: Le texte tel qu'il est ici est comme le ministère de la Justice l'a approuvé au début. La suggestion que j'ai comporte un léger changement de la phraséologie suggérée par lui et il pourra y avoir d'autres suggestions, comme le dit M. Cahan.

L'hon. M. STEVENS: Si vous biffez le point et virgule dans ce que vous venez de lire, cela fait une suite normale dans le texte actuel.

L'hon. M. DUNNING: Je parle de cet article comme d'un exemple du besoin d'un texte miméographié.

L'hon. M. STEVENS: Tout le bill va être réimprimé?

L'hon. M. DUNNING: Je l'espère.

L'hon. M. CAHAN: Je suggère qu'en préparant la copie au miméographe, s'il y a des changements verbaux que le ministère de la Justice veut insérer, vous devriez les inclure.

L'hon. M. DUNNING: Voilà mon point. En réalité, le léger changement que je viens de lire et que vous avez commenté est le seul, sauf qu'on remplace tout le long les mots "doit être" par le mot "sera". Je n'en vois pas la force moi-même, mais je ne suis pas un spécialiste en droit constitutionnel ni un rédacteur de lois.

M. MACDONALD: Puisque nous semblons parler en général à propos de cette loi, puis-je poser une question qui ne se rapporte pas directement à cet article? Je voudrais savoir comment on rajustera une deuxième hypothèque.

L'hon. M. DUNNING: Le bill ne vise pas à rectifier les deuxièmes hypothèques.

M. MACDONALD: Le bill ne vise pas à rectifier les deuxièmes hypothèques? Il améliore beaucoup la situation des deuxièmes hypothèques, et celles-ci peuvent vraisemblablement avoir une garantie presque aussi bonne que les premières hypothèques, et le deuxième créancier reçoit 100 p. 100 de son argent. Je ne vois pas comment il peut en être autrement.

M. THORSON: Cela ne peut s'empêcher.

M. MACDONALD: Je dis que c'est une seconde hypothèque et qu'elle est aussi bonne qu'une première et que le deuxième créancier va ravoir son principal avec tous ses intérêts.

L'hon. M. CAHAN: Il est clair que cela n'annule pas les deuxièmes hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Oh! non.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (q) sera-t-il adopté tel qu'amendé?

(Adopté.)

L'alinéa (r) sera-t-il adopté?

M. CLEAVER: A-t-on l'intention que la Banque centrale reçoive simplement comme garantie l'hypothèque rectifiée ou si l'on veut qu'elle reçoive ces hypothèques comme garanties, plus le contrat de la compagnie de prêt?

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]

L'hon. M. DUNNING: Vous ne devez pas avoir lu l'alinéa (r). Il indique clairement que ce que la Banque centrale achète des compagnies affiliées; ce sont les obligations, débetures, certificats ou autres titres de créance à un montant ne dépassant pas le total du principal des hypothèques.

M. CLEAVER: Oui, j'ai lu cela, mais je sais aussi que d'après la pratique dans certaines provinces, les compagnies mettent simplement de côté un certain groupe de biens et font de cet actif la seule garantie des remboursements des obligations sans y joindre l'engagement personnel de la compagnie.

L'hon. M. DUNNING: Ici l'intention est de faire du titre de créance ou débeture la garantie générale de la compagnie.

L'hon. M. STEVENS: J'aimerais poser une question au ministre: "Autres titres de créance", cela n'est-il pas trop vague?

L'hon. M. DUNNING: L'expression est plutôt vague. Nous avons cru qu'il ne fallait pas se restreindre trop, à cause de la grande variété des genres d'affaires,—les compagnies de fiducie, par exemple, et d'autres.

M. TUCKER: Pour protéger le Gouvernement dans cette affaire, une compagnie pourrait rendre témoignage. En supposant qu'elle ait une dette totale de \$10,000,000, elle pourrait donner ces débetures au Gouvernement pour \$10,000,000 et ensuite tomber dans les difficultés et voir saisir ses hypothèques, et alors les \$10,000,000 détenus par le Gouvernement en débetures seraient sans valeur. Il me semble qu'il devrait y avoir dans cette clause une disposition portant que, dans la mesure où il détiendra des débetures de la compagnie, le Gouvernement aura un premier privilège sur une somme équivalente d'hypothèques de la compagnie telles que rectifiées. En d'autres termes, il devrait avoir plus qu'une promesse de payer de la part de la compagnie; il devrait y avoir quelque garantie gagée sur les hypothèques de la compagnie telles que rectifiées. Il me semble que cela devrait être clair.

M. THORSON: N'est-ce pas l'intention du bill que les hypothèques rectifiées soient la garantie qui fonde l'émission des obligations?

L'hon. M. DUNNING: En général, oui.

M. THORSON: Ce n'est pas dit.

L'hon. M. DUNNING: C'est à cause de la grande variété des compagnies dans leur nature et dans leur manière de faire des affaires dans différentes parties du Canada. Prenons un exemple: Voici une série d'hypothèques rectifiées qui sont toutes engagées pour garantir des débetures d'épargne non encore échues. Le genre d'obligation que prendrait la Banque centrale dans ce cas différerait du genre d'obligations prises dans les cas où aucune telle priorité de garantie n'existerait. J'ai hésité longtemps avant de laisser une aussi grande latitude que cela; mais vu la variété des cas comportant une priorité de garantie déjà existante, qui pourrait empêcher une compagnie de se prévaloir de la loi et de faire rajuster ses hypothèques pour deux ou trois ans à venir, j'ai cru bon de rédiger notre amendement en vue de rendre le montant...

M. TUCKER: Il devrait y avoir, toutefois, monsieur le président, le pouvoir de prendre des garanties suffisantes aux yeux du gouverneur de la Banque. Il n'y a pas de pouvoir même de prendre des garanties sur les hypothèques. Il devrait y avoir le pouvoir de prendre des garanties sur ces hypothèques.

M. THORSON: Cela n'est-il pas couvert par ce qui est impliqué? Voici ce qui est dit:

La Banque hypothécaire centrale peut convenir d'acheter, à leur valeur nominale, d'une compagnie affiliée, des obligations, débetures, certificats ou autres titres de créance...

On indique ici les conditions auxquelles elle achètera. Une de ces conditions peut être que les obligations ou les débetures seront garanties par telles

valeurs que la compagnie peut posséder: soit des hypothèques, rectifiées, soit d'autres garanties.

L'hon. M. DUNNING: Si vous vous référez, monsieur Tucker, à l'article 22, vous verrez que le pouvoir est là. L'article que nous considérons comporte simplement une permission, tandis que l'article 22...

L'hon. M. CAHAN: Voulez-vous me permettre une suggestion au sujet des mots "autres titres de créance"?

L'hon. M. DUNNING: Certes.

L'hon. M. CAHAN: Cela comprendrait, n'est-ce pas, les débentures pleinement enregistrées et non transférables de la Banque hypothécaire centrale qui doivent être délivrées à une compagnie affiliée en vertu de la ligne 36 de la garantie, à la même page, qui permettrait à la Banque hypothécaire centrale de racheter sa garantie à moins qu'il n'y ait d'autres titres...

L'hon. M. DUNNING: Ce n'est sûrement pas l'intention.

L'hon. M. CAHAN: La disposition est si vague qu'elle comprendrait cela, je pense.

L'hon. M. DUNNING: "émis ou à émettre par cette dernière". Ils doivent être émis par la compagnie affiliée. Cela supprimerait cette possibilité, monsieur Cahan.

L'hon. M. CAHAN: Lorsqu'elle les réémettrait? Tout ce qu'elle ferait serait de les émettre de nouveau.

L'hon. M. DUNNING: Non, elle ne le peut pas.

L'hon. M. STEVENS: Ce que vous voulez réellement dire c'est ceci: "de la compagnie affiliée, en obligations ou en débentures."

L'hon. M. DUNNING: Lorsque nous disons "à émettre par cette dernière", nous voulons dire émettre par une compagnie affiliée.

M. MACDONALD: La compagnie pourrait donner son billet.

L'hon. M. DUNNING: Nous ne le prendrions pas.

L'hon. M. CAHAN: Je crois que la suggestion de M. Stevens devrait être appliquée et que cela devrait être clairement indiqué.

Comme l'ont suggéré M. Cahan et d'autres rédacteurs du Comité, je crois qu'ils saisiraient le point et probablement le formuleraient mieux que je ne saurais le faire; mais évidemment c'est l'intention de limiter les mots "obligations, valeurs et débentures" à la compagnie.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

L'hon. M. STEVENS: C'est l'organisme d'emprunt. Je crois que cela pourrait être couvert en ajoutant simplement un mot, "La Banque hypothécaire centrale peut convenir d'acheter à leur valeur nominale, d'une compagnie affiliée, ses obligations, débentures, certificats ou autres titres".

L'hon. M. DUNNING: Mettez juste le mot "ses". Je ne vois pas que ce soit pire.

M. JOHNSON: J'aurais peur, si une compagnie affiliée avait acheté directement des obligations du gouvernement fédéral ou de quelque autre gouvernement, que quelqu'un puisse dire que ce sont ses obligations.

L'hon. M. STEVENS: Vous précisez cela par les mots "émis par cette dernière."

M. JOHNSON: Vous laisseriez cela aussi.

L'hon. M. STEVENS: Ajoutez le mot "ses". Ce sera parfaitement clair.

L'hon. M. DUNNING: Je ne vois pas d'inconvénient à mettre le mot "ses".

L'hon. M. CAHAN: Cela se lit maintenant comme suit: "...ou autres titres de créance émis ou à émettre..." Je doute si ces mots: "émis ou à émettre par



cette dernière" s'appliquent aux obligations ou aux débentures, à moins d'un amendement comme celui qu'a proposé M. Stevens.

L'hon. M. DUNNING: J'admets cela immédiatement. Le mot "ses" a sa place là. Vérifiez cela, monsieur Johnson. Dirons-nous adopté?

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe tel que modifié est-il adopté? Adopté.

M. THORSON: Je demanderai si tout pouvoir est donné à la banque de prendre des hypothèques comme garanties subsidiaires. Est-ce suffisamment couvert?

L'hon. M. DUNNING: C'est à l'article 22.

M. THORSON: Je le demande à présent, car cela peut ne pas se demander de nouveau.

L'hon. M. DUNNING: Ce que nous discutons actuellement est un article d'autorisation. 22 traite spécialement de ce point.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (s). Adopté.

Sur le sous-alinéa (i). Adopté.

Sur le sous-alinéa (ii).

L'hon. M. CAHAN: Monsieur le président, l'alinéa (s) permet à la compagnie affiliée de résilier le convention d'affiliation. Ces dispositions prévoient-elles ce qui arrivera après la résiliation?

L'hon. M. DUNNING: C'est prévu dans les sous-alinéas (i), (ii) et (iii) que nous étudions en ce moment.

Le PRÉSIDENT: Tournez simplement la page.

L'hon. M. DUNNING: Vous avez là les conditions de résiliation.

L'hon. M. STEVENS: D'abord un préavis de quatre-vingt-dix jours.

L'hon. M. DUNNING: Puis la compagnie nous rembourse toutes les obligations qu'elle a reçues de nous.

L'hon. M. STEVENS: Elle rend toutes les obligations à la Banque hypothécaire.

Le PRÉSIDENT: Sous-alinéa (i), (s). Adopté.

Sur le sous-alinéa (ii). Adopté.

M. MACDONALD: Je ne comprends pas ces articles. Il faudrait nous faire expliquer ce qui arrive aux hypothèques qui ont été rectifiées lorsqu'une compagnie résilie son affiliation.

M. TUCKER: Elles sont rectifiées. Les contrats subsistent entre la compagnie et ses emprunteurs.

L'hon. M. DUNNING: Elles sont rectifiées. Il se produit ceci: si une compagnie affiliée désire se retirer, elle en donne avis, comme il est stipulé dans le sous-alinéa (i), et elle doit rendre les obligations de la Banque qu'elle a reçues pour un montant égal à 50 p. 100 des rectifications. Elle doit les rendre, moins les paiements d'intérêt et d'amortissement reçus de la Banque avant la résiliation; et, troisièmement, elle doit racheter les obligations que la Banque lui a achetées, lors des nouveaux prêts. Telles sont les conditions.

L'hon. M. CAHAN: Voyons. Toutes les obligations non transférables, enregistrées, de la Banque hypothécaire centrale, doivent être rendues sans compensation.

L'hon. M. DUNNING: Sans compensation autre que ce qui a déjà été amorti.

M. ROSS: Sans aucune compensation?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. TUCKER: Elles ont déjà été payées en vertu de l'amortissement.

L'hon. M. DUNNING: Oui. Parfaitement.

L'hon. M. STEVENS: Elles restent telles qu'elles étaient.

L'hon. M. CAHAN: Je doute que le sous-alinéa (ii) implique que les titres et obligations reçus de la Banque hypothécaire centrale doivent lui être rendus sans compensation.

L'hon. M. DUNNING: La suite de l'article précise, monsieur Cahan.

L'hon. M. CAHAN: Elle dit que la compagnie affiliée peut retenir tous paiements sous forme d'intérêts, etc.

L'hon. M. DUNNING: Reçus antérieurement à la date de la première publication du préavis de résiliation.

L'hon. M. CAHAN: Cela peut être implicite, mais ce n'est pas clair.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa est-il adopté?

Adopté.

M. MACDONALD: Avant d'aborder l'article 17, permettez-moi de poser une autre question au sujet des hypothèques détenues par des compagnies de fiducie. Comme les membres du Comité le savent, les compagnies de fiducie agissent, dans une large mesure, comme administrateurs de propriétés, et détiennent alors les hypothèques sur les propriétés. Alors, les hypothèques sur des biens immobiliers administrés par les compagnies de fiducie sont-elles comprises dans cette loi?

L'hon. M. DUNNING: Non.

Le PRÉSIDENT: Sur l'article 17.

L'hon. M. CAHAN: S'il vous plaît, monsieur le président, je voudrais examiner le sous-alinéa (iii), qui dit: "Si la Banque hypothécaire centrale l'exige en rachetant ou achetant de la Banque hypothécaire centrale, à leur valeur nominale, les obligations, débentures, certificats ou autres titres de créance et des actions privilégiées de la compagnie affiliée détenus par la Banque hypothécaire centrale..." Cela ne me plaît pas.

L'hon. M. DUNNING: Je me rappelle, monsieur Cahan, que vous l'avez déjà dit à la Chambre, et j'y ai pensé depuis. Je suis d'avis que nous devons omettre les actions privilégiées. Elles sont insérées dans ce sous-alinéa comme une conséquence de l'article 22. J'admets parfaitement que nous devrions laisser de côté les actions privilégiées. Nous cherchions à élargir le plus possible le genre de garanties que nous pouvions prendre, mais les actions privilégiées ne me plaisent pas.

L'hon. M. STEVENS: Ecoutez, écoutez.

L'hon. M. DUNNING: Si vous supprimez les mots "et des actions privilégiées"...

L'hon. M. STEVENS: En ce cas, il faudra modifier l'article principal, quand nous en serons là.

L'hon. M. DUNNING: Il se trouve que la question se pose maintenant...

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (s), ainsi modifié, est-il adopté?

(Adopté.)

L'hon. M. DUNNING: En ce qui concerne l'ensemble de l'article 16, il est entendu que l'on nous remettra le texte complet au miméographe, pour que nous l'adoptions. J'espère que le Comité ne voudra pas recommencer la discussion à ce moment-là.

L'hon. M. CAHAN: Sauf pour de purs changements de rédaction.

L'hon. M. DUNNING: Je proposerai au ministère de la Justice de tenir compte des changements de rédaction dans le texte miméographié.

Le PRÉSIDENT: Sur l'article 17.

L'hon. M. DUNNING: Il y a un amendement ici, monsieur le président. Il s'agit de la question d'évaluation, que nous avons déjà discutée à fond, et le but

est d'appliquer une idée jugée bonne, je crois, par le Comité. C'est la disposition relative aux mesures prises avant l'évaluation définitive prévue par la loi; il faudrait ajouter cette disposition au paragraphe (1) de l'article 17. L'article serait ainsi rédigé:

Que le paragraphe (1) de l'article 17 du bill soit modifié par l'addition de la disposition suivante:

Toutefois, la Banque hypothécaire centrale peut accepter, sous réserve de toute autre enquête que la Banque hypothécaire centrale peut décider de faire, une évaluation convenue par le débiteur et par la compagnie d'affiliation.

Cela maintient en vigueur toutes les dispositions relatives à l'évaluation, mais en stipulant une étape initiale.

M. ROSS: Voudriez-vous relire cela?

L'hon. M. DUNNING relit.

M. DONNELLY: Cet article prévoit un appel fait par une compagnie affiliée. Supposez que le débiteur ne soit pas satisfait de l'évaluation faite par la Banque; a-t-il un droit d'appel?

L'hon. M. DUNNING: Cela relève du sous-alinéa (ii) de l'article.

L'hon. M. CAHAN: Je voudrais poser une question sur le sous-alinéa (i). Qui paie les frais de ces nombreuses évaluations particulières?

L'hon. M. DUNNING: C'est dans le second sous-alinéa.

M. TUCKER: Monsieur le président, le ministre vient de dire que tout cela était compris dans le sous-alinéa (ii). Ce n'est pas compris dans le sous-alinéa (ii). Il n'y a qu'une disposition permettant à une compagnie affiliée de faire appel.

L'hon. M. DUNNING: Je répondais à M. Cahan. La question posée par M. Cahan trouve sa réponse dans le sous-alinéa (ii), je crois.

M. DONNELLY: Je pose la question suivante. Supposez qu'une personne ait une hypothèque sur sa terre. On procède à une évaluation de cette terre...

L'hon. M. DUNNING: Je vois cela de la manière suivante. D'après cette modification du sous-alinéa (i), la compagnie essaie d'arriver à un accord avec le débiteur, au sujet de l'évaluation. Le débiteur n'accepte pas l'offre de la compagnie; il se prévaut des dispositions de cette loi relatives à l'évaluation, en refusant d'accepter l'offre du créancier, et d'après le système établi ici, il nous incombe de veiller aux intérêts du débiteur. Franchement, je ne tiens pas aux procédures compliquées comme celles auxquelles il faudrait avoir recours avec un système analogue à celui de la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers.

M. DONNELLY: C'est l'inconvénient de cette loi.

L'hon. M. DUNNING: Le fonctionnement n'est pas assez rapide.

M. DONNELLY: Les évaluations ne valent rien.

L'hon. M. DUNNING: Nous tâchons ici de procéder le plus possible par voie d'accord. Si le débiteur n'est pas satisfait de l'évaluation faite par la compagnie, il a recours à l'administration conformément à la loi, et nous envoyons un représentant de la banque hypothécaire, un représentant du créancier et une troisième personne recommandée par les deux précédentes. Je crois que nous couvrons...

M. HILL: La majorité décide.

M. DONNELLY: Le débiteur devrait avoir un représentant.

L'hon. M. DUNNING: Je ne sais comment cela pourrait se faire. Nous avons essayé d'accorder une représentation aux débiteurs, avec la Loi d'arran-

gement entre cultivateurs et créanciers. L'intérêt du gouvernement, dans l'affaire...

L'hon. M. CAHAN: Il ne peut en aucun cas être lésé.

L'hon. M. STEVENS: Tout ce qui est fait en vertu de cette loi est à l'avantage du débiteur.

L'hon. M. DUNNING: Absolument.

L'hon. M. STEVENS: C'est la base de la loi.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

L'hon. M. STEVENS: Si le débiteur n'est pas satisfait, il peut refuser son consentement, et il se fait alors une nouvelle évaluation.

M. CLARK: Monsieur le président, je voudrais savoir s'il y aura un règlement spécial pour ces évaluations. J'ai quelque expérience des choses de la terre, et je me demande quelle sera la règle appliquée aux évaluations. Ainsi, sur une terre donnée, il peut y avoir trois évaluations donnant des résultats différents, il peut y avoir un écart de \$14,000. Un évaluateur apprécie la terre à \$7,000, un autre à \$14,000 et un troisième à \$21,000. Si l'hypothèque est de \$7,000 ou \$10,000, cela fait une grande différence. Il pourrait y avoir une forte perte à déduire. D'autre part, je crois qu'il n'y a pas de limites au montant d'une hypothèque sur une terre. Est-ce exact?

L'hon. M. DUNNING: Quel montant?

M. CLARK: Sur une terre?

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. CLARK: Dans un cas de ce genre, il pourrait y avoir une hypothèque, mettons de \$15,000, sur une terre évaluée à \$7,000 ou \$8,000. Il y aurait à déduire une perte d'environ \$8,000. Ce sont des conditions bien extraordinaires pour être comprises dans une loi applicable à tout le Canada. Je me demande, après tout, si cette loi n'est pas plus ou moins régionale? Je ne puis imaginer, par exemple, son application effective aux provinces Maritimes. Je crois quelle s'appliquera dans l'Ouest. Je me demande s'il est possible d'avoir un plan pour les évaluations? A quelles conditions ces évaluations seront-elles soumises? Seront-elles soumises à certaines règles? Comment la valeur des terres sera-t-elle établie dans les différentes régions du Canada? La valeur sera-t-elle la même pour toutes les propriétés? Même dans ce cas, il y aurait des divergences d'opinion. L'évaluation serait-elle proportionnée au coût de la propriété? Puis, je me demande s'il serait possible aux compagnies affiliées d'acheter des propriétés aux compagnies non affiliées?

L'hon. M. DUNNING: Oui. Je suppose qu'une compagnie affiliée peut acheter des hypothèques à une compagnie non affiliée, mais ces hypothèques entièrement payées ne rempliraient pas les conditions voulues dans les articles de la loi que nous avons déjà étudiés, pour l'ajustement.

M. CLARK: La loi ne s'appliquerait pas à elles?

L'hon. M. DUNNING: Non; parce que, pour toutes les hypothèques des compagnies affiliées, une certaine date est fixée pour l'application de la loi. Si elles achètent une terre ultérieurement, la loi ne s'applique évidemment pas.

M. CLARK: Ce serait la même hypothèque, mais simplement transmise à une autre compagnie. Les hypothèques transmises ne bénéficient pas de cette loi, n'est-ce pas?

L'hon. M. DUNNING: Une hypothèque transmise appartenant à une compagnie affiliée à la date de l'affiliation bénéficierait de la loi. Mais il est évident que la compagnie ne peut ensuite acheter d'autres hypothèques et demander leur rectification.

M. CLARK: Les compagnies ont deux ans pour s'affilier.

L'hon. M. DUNNING: Non, un an.

M. CLARK: Il peut se faire beaucoup de transactions d'ici là.

L'hon. M. DUNNING: C'est possible et lorsque les transactions auront été faites dans l'année précédant l'affiliation des compagnies, les hypothèques ainsi acquises pourront bénéficier de la loi.

M. CLARK: Elles seront rectifiées?

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (i) modifié de l'article 17 est-il adopté?

(Adopté.)

Sur le sous-alinéa (ii).

M. COLDWELL: Monsieur le président, voici où se présente la difficulté déjà mentionnée par le ministre des Finances. Ce paragraphe dit: "...Chaque comité se compose de trois membres désignés, un sur la recommandation de la compagnie affiliée, un sur la recommandation de la Banque hypothécaire centrale, et un sur la recommandation des deux membres ainsi désignés." Or, le point faible de ce comité, à mon avis, réside dans le fait qu'il sera surtout dominé par le point de vue de ce que j'appelle le côté financier. Comme l'a dit le ministre, il est difficile d'arriver à faire représenter le débiteur. En réalité, je préférerais que le Gouvernement nomme ce troisième membre plutôt que d'en laisser le soin aux deux autres membres. J'accorderais plutôt confiance au Gouvernement...

L'hon. M. DUNNING: Si vous vous mettez en frais d'approuver le Gouvernement, c'est déjà beaucoup; je l'apprécie.

M. COLDWELL: Je n'ai pas dit le Gouvernement actuel, j'ai dit le "Gouvernement" quel qu'il soit, car le Gouvernement peut, je crois, être plus susceptible...

L'hon. M. CAHAN: A l'influence publique.

M. COLDWELL: De prendre l'intérêt du débiteur que les deux organismes mentionnés dans cette loi.

M. MACDONALD: Le troisième est approuvé par le Gouvernement.

M. COLDWELL: Non, je crois que le Gouvernement n'a rien à y voir. Le Gouvernement n'assumerait pas, je crois, la responsabilité des actions de la Banque hypothécaire centrale, si ce n'est quant à sa ligne de conduite générale. Il serait préférable, à mon avis, que le troisième membre fût nommé par le Gouvernement. Permettez-moi, tandis que j'ai la parole, car je n'ai pas l'intention de parler longtemps, de dire ceci: je prévois de grandes difficultés dans l'établissement des évaluations. Comme l'a demandé M. Clark, sur quoi se baseront les évaluations?

L'hon. M. DUNNING: Il est bien entendu...

M. COLDWELL: Je comprends que les membres de ce Comité adoptent des attitudes différentes basées sur le genre de collectivité qu'ils représentent. Les problèmes de l'Est ne sont pas ceux de l'Ouest. Les députés de l'Ouest ne comprennent pas l'attitude de l'Est; les députés de l'Est ne comprennent pas notre attitude. Mais je me crois justifié de dire ce qui suit: si nous adoptons les conclusions des divers comités nommés pour enquêter sur la valeur des terres agricoles des Prairies en se basant sur leurs recettes nettes, les évaluations devront être de beaucoup inférieures à toutes celles qu'on a établies ces dernières années.

L'hon. M. DUNNING: Il est évident, monsieur Coldwell, qu'on ne peut adopter pour principe d'établir les évaluations en se basant sur les recettes nettes des terres pour les sept ou huit dernières années dans une circonscription comme celle du docteur Donnelly, par exemple, car, pour cette période, en se basant sur les recettes nettes, elles n'auraient aucune valeur.

M. COLDWELL: C'est vrai.

L'hon. M. DUNNING: Il est donc inutile d'étudier la question sur cette base.

M. COLDWELL: J'ai ici un bulletin qu'on a employé et cité. Je l'ai examiné très attentivement. Il s'agit du Bulletin n° 64.

L'hon. M. DUNNING: Je le connais.

M. COLDWELL: Dans ce bulletin, on se base sur l'expérience des années 1910 à 1914, de ces cinq années, d'après la production de blé n° 2 *Northern* à 77c.; pour les fermes, on voit que les valeurs basées sur la productivité sont beaucoup inférieures à celles établies par les compagnies ou les hypothécaires en vue des prêts consentis dans le passé.

L'hon. M. DUNNING: Le point faible de ce bulletin est naturellement le fait qu'il ne considère, sur ces fermes, que la production de blé.

M. COLDWELL: Non; il donne aussi le rendement du bétail, de la basse-cour, et le reste. C'est peu, quelque \$100 ou \$150 par année, je crois.

L'hon. M. DUNNING: Il s'agit d'un bulletin du ministère de l'Agriculture?

M. COLDWELL: Oui, du Collège d'agriculture.

L'hon. M. DUNNING: De Saskatoon?

M. COLDWELL: Le département d'exploitation des terres, Saskatoon. Puis, dans un ouvrage récent du professeur Britnell, conseiller du Gouvernement de Saskatoon—je l'ai ici—it dit qu'en dépit des rectifications effectuées en 1936 et au cours des années suivantes jusqu'à la fin de 1938, le montant des dettes y est aussi considérable qu'en 1936; ce qui démontrerait, je crois, que les rectifications déjà effectuées, à moins qu'elles ne deviennent plus rigoureuses, ne sont pas allées assez loin, d'après lui, pour subvenir aux besoins de l'agriculteur de l'Ouest. Je désire ardemment que ce comité ne représente pas uniquement le côté financier ou ne soit pas nommé par les gens qui représentent le côté financier seulement. En d'autres termes, je suis d'avis qu'il serait préférable qu'un des représentants fût nommé directement par le Gouvernement lui-même.

M. DONNELLY: Je désire faire allusion à ce qui s'est produit dans la province de la Saskatchewan au sujet de l'évaluation des terres qui se fait actuellement. Je pourrais mentionner que l'hiver dernier, le Gouvernement de la province de la Saskatchewan a choisi douze ou quinze hommes dans diverses régions de la province et les a envoyés à l'Université de Saskatoon pour y faire un cours de six semaines à deux mois portant sur l'évaluation des terres. Au commencement du mois actuel ou à la fin du mois dernier, on les transporta à la campagne pour leur donner un cours de trois ou de deux semaines sur l'évaluation des terres; à l'heure actuelle, ces gens parcourent la province de la Saskatchewan et évaluent les terres dans les diverses municipalités.

L'hon. M. DUNNING: Il s'agit d'évaluations municipales.

M. DONNELLY: Oui. On en agira à peu près de même dans toute la province; ainsi, nous aurons une base d'évaluation des terres quand il s'agira de rectifier les hypothèques et d'évaluer les terres pour en obtenir la valeur hypothécaire. Je me rends compte que ceci nous sera précieux et que nous obtiendrons de la sorte, je crois, une uniformité presque complète dans toute la province. Je sais quelque chose, comme l'a dit M. Coldwell, de l'évaluation des terres effectuées aux fins de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Les évaluations et les rapports diffèrent tellement, ils se contredisent tellement que, dans bien des cas, ils ne sont d'aucune utilité. Les évaluations sont trop élevées. Je puis le dire pour la région que j'habite. Je sais que la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers a établi sur les terres de mon district des valeurs de \$15 à \$20 l'acre alors qu'on pourrait les acheter presque partout à \$5 l'acre à l'heure actuelle. De telles évaluations sont absurdes. C'est une farce, voilà tout.

M. TUCKER: Dans le cas qui nous occupe, le fermier n'est pas tenu d'accepter l'évaluation. Mais la compagnie doit l'accepter. La situation est donc bien différente.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (ii) est-il adopté?

M. THORSON: Il me semble qu'il serait essentiel d'adopter des règlements définitivement mieux...

L'hon. DUNNING: L'article 31 nous donne ce pouvoir.

M. THORSON: ...définissant mieux la valeur estimative équitable; quand nous étudierons l'article 31, nous pourrions peut-être le modifier.

L'hon. M. DUNNING: Lui donner une portée un peu plus grande.

M. THORSON: Oui, car il n'y a pas le moindre doute que la tendance actuelle au Canada consiste à uniformiser l'évaluation de la propriété. Toutefois, la valeur est peut-être la chose la plus difficile à établir. Les recettes sous forme de loyer deviennent un élément de plus en plus important dans l'établissement des valeurs, mais ce ne doit pas être le seul facteur; c'est un des éléments seulement qui déterminent la valeur et le Gouvernement ferait bien de définir à l'article 31 les choses qu'il faudra considérer en établissant la valeur estimative équitable.

L'hon. M. DUNNING: A ce sujet, nous avons certaines choses sur lesquelles nous pouvons nous guider, relativement aux conditions si variées qui existent par tout le Canada. Nous avons un ou deux organismes nationaux qui ont déjà quelques années d'expérience. Je veux parler de la Commission du prêt agricole qui, naturellement, fonctionne dans toutes les provinces, et la Commission d'établissement d'anciens soldats qui dans sa carrière mouvementée a eu de graves ennuis au sujet des évaluations. Ceci constitue une base de règlement type qu'on pourrait adopter mais je ferai remarquer, comme M. Thorson le reconnaît, qu'on ne peut définir dans la loi quelle sera la base de l'évaluation; c'est une chose impossible.

M. WARD: Je désire demander au ministre ce qui lui fait croire qu'il soit difficile de faire représenter le débiteur au comité? Ce point me semble très important. J'admets que vous avez raison de compter sur les évaluateurs actuellement employés par la Commission du prêt agricole canadien et la Commission d'établissement d'anciens soldats, car elles ont de très bons hommes dans toutes les provinces, je le sais, mais je crois qu'il importe de pourvoir par une disposition implicite ou autrement à la représentation du débiteur à ce comité.

M. MACDONALD: A cheval donné, on ne regarde pas à la bride.

L'hon. M. DUNNING: En réponse à M. Ward, je dirai que la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers comporte l'application du principe des faillites. De fait, elle fut adoptée en vertu de nos pouvoirs généraux relativement aux faillites; mais, à l'encontre de la Loi de faillite ordinaire, le débiteur est représenté par une personne qui, en théorie, est nommée pour représenter tous les débiteurs. Je ne crois pas que l'on puisse dire que, dans la pratique, cela se soit produit à l'égard des conseils de révision. Je ne crois pas qu'en pratique un seul membre agisse plus ou moins comme avocat de tous les débiteurs. Lorsqu'il est nommé, il est supposé, pour ainsi dire, adopter le point de vue des débiteurs. Je sais que le Gouvernement qui nous a précédés, comme notre propre Gouvernement, a toujours considéré désirable que le point de vue du débiteur entre en ligne de compte dans le règlement juridique de son cas. Mais si l'on s'efforce d'imaginer un plan où chaque débiteur sera effectivement et personnellement représenté dans ces centaines de milliers de rectifications d'hypothèques, la chose devient impossible. Notre devoir nous impose de voir aux intérêts du débiteur. Après tout, que cherchons-nous à accomplir? Nous tâchons d'établir l'industrie agricole sur une base de rendement effectif. Ceci ne peut être accompli qu'en proportionnant le fardeau aux forces du cultivateur. Maintenant, monsieur

Ward, je ne prétends pas que même en agissant ainsi, vous et les autres représentants de circonscriptions rurales soyez satisfaits de l'évaluation. Je n'ai jamais connu un débiteur qui reconnaissait que la réduction de sa dette était suffisante, malgré mon expérience dans l'application de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers, et je m'attends bien qu'à la Chambre des communes vous direz: "C'est affreux. Un tel n'a vu sa dette réduite que de tant, on aurait dû agir autrement." C'est pourquoi, monsieur Coldwell, je ne désire pas que le Gouvernement nomme qui que ce soit; je ne veux pas qu'on puisse prétendre que l'évaluation relève de la politique, et je sais qu'on le dirait si, à titre de ministre des Finances, j'avais le pouvoir de nommer un des évaluateurs. Je préférerais qu'on ne se guide que sur la faculté du cultivateur à assumer le fardeau.

M. COLDWELL: Que faites-vous des associations de cultivateurs au sujet de la rectification des hypothèques agricoles?

L'hon. M. DUNNING: Je ne les considère pas comme des évaluateurs experts, monsieur Coldwell. Je les connais, elles fonctionnent bien individuellement, mais là encore on se limiterait au point de vue d'une circonscription spéciale.

M. MACDONALD: L'évaluateur devrait être désintéressé.

L'hon. M. DUNNING: Oui, un évaluateur devrait être désintéressé.

M. ROSS: Combien de ces évaluateurs y aurait-il?

L'hon. M. DUNNING: Tout dépend de la mesure dans laquelle la clause conditionnelle du paragraphe 1 s'appliquera. Nous avons bon espoir que le volume des évaluations sera sensiblement réduit.

M. MACDONALD: Il y a un instant j'ai posé une question relativement aux secondes hypothèques. Depuis, j'ai parcouru la loi et je n'y vois rien qui exempte les secondes hypothèques de ses dispositions. Si vous lisez l'article 16, vous voyez que chaque convention d'affiliation contiendra les dispositions suivantes:

(a) Selon les stipulations de la convention d'affiliation, la compagnie affiliée devra rectifier

(i) Toutes les hypothèques qu'elle détient au Canada à la date de la convention d'affiliation;

Puis il ajoute "toutes les hypothèques qu'elle détient sur des maisons non agricoles au Canada..." Or, je suppose que chaque compagnie détient un grand nombre de secondes hypothèques en plus des premières hypothèques. Je ne crois pas qu'il y ait le moindre doute là-dessus, que les compagnies de prêts hypothécaires détiennent de secondes hypothèques. Si c'est le cas, je prétends que, d'après cette loi, elles sont assujetties aux dispositions de la loi.

L'hon. M. DUNNING: Je suppose que si une compagnie affiliée détient une seconde hypothèque sur une propriété contre laquelle elle détient également une première hypothèque et il est difficile de s'imaginer une telle chose...

M. MACDONALD: Pas nécessairement sur la même propriété.

L'hon. M. DUNNING: Je serais très surpris qu'une compagnie affiliée admette qu'elle détient une seconde hypothèque sur une propriété contre laquelle un autre détient une première hypothèque.

M. KINLEY: Dans bien des cas, la compagnie détient la première hypothèque, et un particulier la seconde.

L'hon. M. DUNNING: La chose est interdite.

Le PRÉSIDENT: L'article 16 est-il adopté? (Adopté.)

L'article 17 est-il adopté? (Adopté.)

L'article 18 est-il adopté? Le ministre veut proposer un amendement.

[M. T. D'Arcy Leonard, C.R.]



L'hon. M. DUNNING: J'ai un amendement découlant de ce que nous avons fait; il s'applique au paragraphe 1 et se lit comme suit:

Que l'article 18 du bill soit modifié en retranchant les mots "en conformité des dispositions de l'alinéa (g) de l'article 16 de la présente loi" tel qu'inclus au paragraphe 1, et en leur substituant les mots suivants: "relativement aux montants radiés d'hypothèques rectifiées suivant les stipulations d'une convention d'affiliation".

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe 1 de l'article 18 tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

Le paragraphe 2 est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Celui-ci est modifié exactement de la même façon.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe 2 tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

L'article 19 est-il adopté? (Adopté.)

L'article 20 est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Je désire proposer un amendement à l'article 20. Ceci, naturellement, est nécessaire pour mettre en pratique ce que nous avons déjà fait au sujet du contrôle des taux d'intérêt sur les prêts futurs effectués avec les argents fournis par la banque hypothécaire; tout le paragraphe 1 de l'article 20 est rayé et remplacé par le suivant. Vous remarquerez qu'on y emploie les mêmes termes que dans l'amendement précédent:

20. (1) La Banque hypothécaire centrale doit déterminer, à l'occasion, le taux maximum d'intérêt que peut exiger une compagnie affiliée sur des hypothèques consenties sur des terres au Canada et sur des maisons non agricoles au Canada après la date de la convention d'affiliation, dans les cas où les fonds utilisés dans ces opérations hypothécaires sont obtenus par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale ou pour des renouvellements d'hypothèques rectifiées suivant les stipulations de quelque convention d'affiliation, et ce taux est effectif dès la publication dans la *Gazette du Canada*.

M. HILL: Le ministre doit-il établir quelque organisme qui permette à l'Est du Canada de bénéficier d'une partie de l'argent employé par la Banque? Il me semble que si l'on doit rembourser cette perte de \$100 millions et que l'Est du Canada doive y concourir dans une proportion de 80 p. 100, plusieurs des fermes qui ne sont pas hypothéquées maintenant devront l'être et les hypothèques sur les autres devront être augmentées, et les cultivateurs espèrent pouvoir emprunter à un faible taux d'intérêt.

L'hon. M. DUNNING: Je n'admets pas votre prémisse. Je crois réellement que cette loi fonctionnera dans les provinces Maritimes et je crois que la concurrence établie dans cette région aura un effet avantageux pour ceux qui auront besoin de crédit.

M. KINLEY: C'est vrai.

M. COLDWELL: J'ai été surpris, en consultant le rapport, de constater le nombre de rectifications effectuées en vertu de la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers dans les provinces Maritimes. Ainsi, dans l'Ile-du-Prince-Edouard, 1,116 requêtes furent présentées et 1,076 rectifications effectuées.

L'hon. M. CAHAN: On y effectua deux ou trois fois plus de rectifications par tête que dans aucune des autres provinces.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

Le paragraphe 2 de l'article 20 est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Ici, j'ai une proposition à faire: "Ce taux maximum ne doit pas excéder de plus de 2 p. 100 l'an le rendement quotidien moyen", etc. N'est-il pas probable que ce taux devienne assez élevé dans un avenir prochain?

L'hon. M. DUNNING: Je ne le crois pas.

L'hon. M. CAHAN: Si nous nous trouvons mêlés à des difficultés internationales, je m'attendrais à voir ce taux s'élever de 50 p. 100 au moins. Il n'a aucun élément de stabilité.

L'hon. M. DUNNING: Il est plus stable que tout autre que nous ayons pu choisir, monsieur Cahan.

Le PRÉSIDENT: Ce paragraphe est-il adopté? (Adopté.)

Le paragraphe 3 de l'article 20 est-il adopté? (Adopté.)

L'article est-il adopté? (Adopté.)

Article 21. Cet article est-il adopté? (Adopté.)

Article 22.

L'hon. M. DUNNING: Chaque alinéa devrait être étudié séparément.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (a) du paragraphe 1 de l'article 22.

L'hon. M. DUNNING: Voici une modification de l'alinéa (a):

Que l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 22 de la loi soit modifié en biffant les mots "sous le régime de la présente loi" où ils apparaissent aux lignes 37 et 38 de la page 11 et en les remplaçant par les mots "suivant les stipulations de la convention d'affiliation".

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

L'alinéa (b) de l'article 22 est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: L'alinéa (b) concorde exactement avec ce que j'ai dit tantôt, qu'il n'était pas à souhaiter d'avoir le pouvoir d'acheter des actions privilégiées.

M. MACDONALD: D'après l'alinéa (a), les compagnies peuvent nantir des hypothèques directement à la Banque. J'avais compris qu'il n'en était pas ainsi et que la Banque ne détenait pas d'hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Elle peut les garder comme garantie, sans doute: "Faire des prêts à une compagnie affiliée, sur la garantie d'hypothèques rectifiées sous le régime de la présente loi, ou d'hypothèques acceptables définies au troisième paragraphe du présent article." Elle peut faire des prêts sur cette garantie sans doute.

M. TUCKER: Sur des hypothèques admissibles.

M. MACDONALD: Nous avons une clause précédente où les avances pourraient se faire sur les débetures de la compagnie, et j'ai compris que les avances étaient limitées à cela. Apparemment, je me trompai et les avances peuvent se faire sur hypothèques rectifiées et autres hypothèques admissibles qui seront engagées à la Banque.

L'hon. M. DUNNING: Sûrement.

M. TUCKER: Qu'y a-t-il de défectueux là-dedans?

M. MACDONALD: Je n'y vois pas d'inconvénient.

M. THORSON: J'aimerais savoir si la Banque ne devrait pas avoir le pouvoir de prendre des hypothèques en général comme garanties subsidiaires? Dans cet article, c'est restreint à l'acceptation de certaines catégories d'hypothèques comme garanties subsidiaires.

L'hon. M. DUNNING: Les hypothèques acceptables sont décrites au paragraphe 3.

M. THORSON: Pourquoi restreindre le pouvoir de prendre des hypothèques comme garantie subsidiaire?

L'hon. M. DUNNING: La raison en est, je crois, que pour le présent du moins, jusqu'à ce que nous ayons développé une certaine expérience, je préférerais voir

la Banque et les compagnies affiliées se restreindre aux classes d'hypothèques mentionnées dans cette loi. Si plus tard il devient souhaitable d'entreprendre un refinancement général d'hypothèques, alors nous pourrions y voir. Pour le moment, nous nous sommes bornés à cet aspect principal du problème, la maison de ferme et la petite maison non agricole, et je préférerais ne pas trop étendre le champ quant aux garanties subsidiaires pour le moment.

M. THORSON: Pourquoi la Banque serait-elle restreinte dans son acceptation des garanties subsidiaires? Ne devrait-on pas lui donner le pouvoir de les accepter? Qu'elle l'exerce ou non, ce serait une autre affaire.

M. TUCKER: Elle en a le pouvoir en vertu de l'alinéa (a). Elle peut faire des prêts. Il n'est pas dit jusqu'à quelle somme. Mais elle peut faire des prêts à une compagnie affiliée sur la garantie d'hypothèques rectifiées ou acceptables. En d'autres termes, une compagnie affiliée peut avoir \$100,000 d'hypothèques et elle peut dire à la Banque hypothécaire centrale: "Je veux emprunter sur la valeur de ces \$25,000 d'hypothèques". La Banque a ce pouvoir.

L'hon. M. DUNNING: Pourvu que ce soient des hypothèques acceptables ou des hypothèques rajustées en vertu de la loi.

M. THORSON: Elle a simplement le pouvoir de prendre ses garanties subsidiaires dans certaines hypothèques définies. Je crois qu'elle devrait avoir une plus grande faculté d'accepter des garanties subsidiaires.

L'hon. M. DUNNING: Sans doute vous comprenez, monsieur Thorson, que ce pouvoir est conditionné, paragraphe (2), à l'élément de contrôle, et c'est une autre raison de restreindre toute l'opération aux catégories d'hypothèques prévues. Le point que vous avez en vue pourrait très bien se développer par l'expérience sans que nous établissions un système général de refinancement des hypothèques dès à présent. Je préfère ne pas entrer dans cette sphère.

M. THORSON: C'est possible, mais je ne vois pas pourquoi la Banque, lorsqu'elle avance de l'argent serait restreinte dans son pouvoir d'accepter des garanties. Elle peut désirer plus de garanties que les hypothèques rectifiées ou acceptables. Pourquoi restreindre son pouvoir d'accepter les garanties subsidiaires? La Banque peut ne pas vouloir accepter de garanties additionnelles et se restreindre aux hypothèques rectifiées ou acceptables, mais pourquoi restreindre son pouvoir d'accepter des garanties supplémentaires?

L'hon. M. DUNNING: Sans doute, je ne puis voir la sorte d'opération que vous avez en vue. Je songe simplement au financement des hypothèques acceptables, au rajustement des hypothèques. Or vous envisagez cela à propos des refinancements qu'une compagnie hypothécaire peut avoir à faire avec les garanties additionnelles d'une catégorie d'hypothèques non prévue par la loi, et qu'elle déposerait comme garantie subsidiaire. Je ne puis voir une telle situation.

M. THORSON: Ce ne seraient peut-être pas des hypothèques, mais peut-être d'autres garanties subsidiaires.

L'hon. M. DUNNING: La Banque elle-même est très satisfaite de l'ampleur des garanties prévues.

L'hon. M. CAHAN: C'est un pouvoir tenu en réserve pour être exercé lorsqu'une pression politique suffisante s'exercera sur l'organisme.

L'hon. M. DUNNING: Il faudra un amendement à la loi.

L'hon. M. CAHAN: Je dis qu'il faudra une pression politique.

L'hon. M. DUNNING: Ce que vous dites serait vrai si le pouvoir était déjà là.

L'hon. M. CAHAN: Je prétends que la loi nécessaire s'obtiendrait par l'application d'une pression suffisante, dans l'avenir.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (b) doit être biffé. Est-ce adopté? (Adopté.)

L'alinéa (c) est-il adopté?

M. ROSS: Quel en est le but: "Faire des placements en titre du Dominion du Canada ou par lui garantis"?

L'hon. M. DUNNING: La Banque peut avoir besoin d'un domaine temporaire de placement pour ses fonds. Avec son capital de \$10 millions et une émission de \$200 millions de débetures, elle aura un certain...

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (d) est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Comment (d) s'applique-t-il? S'agit-il d'une nouvelle évaluation à faire ou (d) s'applique-t-il aux évaluations qui seront faites en vertu des articles précédents du bill?

L'hon. M. DUNNING: Les évaluations qui auront été faites précédemment.

M. MACDONALD: Qui devront être rectifiées. Elles ne pourraient pas être faites précédemment si elles devaient être rectifiées.

M. TUCKER: Cela me semble un article inutile, vu que nous avons l'article 17.

L'hon. M. CAHAN: Il peut bien disparaître.

L'hon. M. DUNNING: L'article 17 traite des termes du contrat; l'article 22 donne effectivement à la Banque hypothécaire le pouvoir d'exécuter sa part du contrat.

M. MACDONALD: L'article 22 dit cela.

L'hon. M. DUNNING: Il est bon, je crois, que les derniers mots soient enlevés; ils sont inutiles et embrouillants—les mots, "et qui doivent être rectifiées en exécution de la présente loi". Est-ce le point que vous aviez en vue?

L'hon. M. CAHAN: Oui.

L'hon. M. DUNNING: "(d) établir ou faire établir des estimations des biens sujets à des hypothèques détenues par des compagnies affiliées." Biffez les mots: "et qui doivent être rectifiées en exécution de la présente loi".

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (d) est-il adopté tel que modifié? (Adopté.)

Le paragraphe 2. Est-il adopté? (Adopté.)

L'hon. M. CAHAN: L'alinéa (e) est singulier: "Poursuivre des recherches sur la conduite des opérations de prêts hypothécaires, ainsi que sur les autres matières qu'elle peut juger opportunes." Ce qu'il vous faudrait réellement, c'est le pouvoir de faire des recherches sur la conduite des affaires de prêts d'argent sur garanties hypothécaires et telles autres affaires qu'elle peut juger opportunes relativement à l'administration de la présente loi; ou quelque chose de ce genre.

L'hon. M. DUNNING: Je n'y tiens pas absolument,—du moins aux derniers mots. Je crois que si nous mettons un point après "hypothécaires", ce serait suffisant.

L'hon. M. CAHAN: Oui.

L'hon. M. DUNNING: Je crois que nous devons tous de la reconnaissance aux services des recherches de la Banque du Canada pour ses travaux. Nous savons qu'elle en est l'utilité. Je propose que nous amendions (e) en biffant tous les mots après le mot "hypothécaires", dans l'avant-dernière ligne de l'alinéa.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

Le paragraphe 3 est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Voici un amendement:

Que le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (3) de l'article 22 dudit bill soit amendé par la suppression du mot "charge" là où il figure à la ligne 22 de la page 12 et en le remplaçant par le mot "hypothèque".

"Cette hypothèque doit constituer une première charge sur les terres à culture..."

L'hon. M. CAHAN: Si vous demandiez l'opinion de votre ministère de la Justice, vous constateriez, je crois, que "sera une première charge" est le terme propre.

L'hon. M. DUNNING: Cela m'intéresse mais ces mots viennent de lui.

M. THORSON: Peut-être pas. Il y a peut-être de la législation provinciale qui fasse d'un impôt, par exemple, une première charge. Il peut y avoir d'autres choses qui soient une première charge avant la première hypothèque.

M. MACDONALD: S'il en est ainsi, vous n'aurez pas d'hypothèques acceptables, car dans chaque province aujourd'hui les impôts passent avant les hypothèques.

M. THORSON: Vous les désignez comme premières hypothèques, mais il y a une différence entre une première hypothèque et une première charge.

L'hon. M. CAHAN: Une très grande différence.

L'hon. M. DUNNING: Je crois que l'amendement devrait passer tel quel; il vient du département.

L'hon. M. CAHAN: Je n'insiste pas; mais je ne suis pas de l'avis du ministère de la Justice à cet égard.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (ii) est-il adopté? (Adopté.)

Le sous-alinéa (iii) est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Il y a un amendement:

Que le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (a) du paragraphe (3) de l'article 22 dudit bill soit amendé par l'insertion, après le mot "doit", dans la 42e ligne de la page 13, des mots suivants: "à partir de la date du prêt".

Il va se lire: "Cette hypothèque doit, à partir de la date du prêt, porter intérêt à un taux..."

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

Le sous-alinéa (iv) est-il adopté? (Adopté.)

Le sous-alinéa (v) est-il adopté?

M. MACDONALD: C'est assez vague.

L'hon. M. DUNNING: A l'alinéa (b) du paragraphe 3 de l'article 22, il y a le même changement à faire en biffant le mot "charge" à la 16e ligne et en le remplaçant par le mot "hypothèque". "Cette hypothèque doit constituer une première hypothèque sur une maison non agricole..."

L'hon. M. CAHAN: Je crois que M. Thorson est d'avis que les impôts peuvent être une première charge.

M. THORSON: Il peut y avoir des privilèges municipaux.

L'hon. M. CAHAN: Oui; mais nous traitons de cette question en présumant que de temps à autre une autorité provinciale ou municipale peut imposer des taxes qui soient la première charge, c'est-à-dire un privilège ayant priorité sur l'hypothèque.

L'hon. M. DUNNING: Le problème a été épineux dans presque chaque province.

L'hon. M. CAHAN: Sans doute, il y a de graves difficultés qui se présentent lorsque vous voulez intervenir dans des choses qui sont sujettes à l'autorité provinciale et cela soulève de très graves questions. Je n'insiste pas.

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa tel que modifié est-il adopté? (Adopté.)

Le sous-alinéa (ii) de l'alinéa (b) est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: Il y a à (b) le même amendement que précédemment: Insérer après le mot "doit", dans la 26e ligne, les mots suivants: "à partir de la date du prêt". Il se lit alors ainsi: "Cette hypothèque doit, à partir de la date du prêt..."

Le PRÉSIDENT: Le sous-alinéa (iii) (b) est-il adopté? (Adopté.)

Et (iv) (b) est-il adopté? (Adopté.)

L'article 23 est-il adopté? (Adopté.)

L'article 24 est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: Ne devrait-il pas y avoir quelques dispositions dans ce bill, M. Dunning, pour protéger les intérêts du Dominion, c'est-à-dire les intérêts de la Banque hypothécaire centrale contre une législation contraire des provinces ou des municipalités? Vous fournissez une forte somme d'argent évaluée de loin à 45 ou 50 millions. C'est une somme assez grosse pour permettre aux provinces ou aux municipalités de grignoter vos dépenses.

L'hon. M. DUNNING: Il est très difficile de savoir jusqu'à quel point. La disposition que nous avons déjà adoptée au sujet des provinces qui édicteraient une telle législation a pour but de permettre à ce bill de fonctionner. Jusqu'à quel point pouvons-nous les obliger à marcher, dans ce domaine où a résidé la plus grosse difficulté en ce qui concerne les prêts hypothécaires, depuis des années,—je parle de la création, par loi provinciale, de charges appelées taxes, par exemple, la taxe des hôpitaux en Saskatchewan, la taxe des téléphones ruraux, et un certain nombre d'autres. Et les créanciers hypothécaires ont toujours été contre la création d'une première charge en faveur d'une chose qui n'est pas réellement un taxe dans le vieux sens du mot, mais qui devient une taxe par décision de l'autorité compétente, la législature provinciale, et qui, par conséquent, acquiert de ce fait la priorité sur les premières hypothèques. Dans l'Ouest, depuis plusieurs années, nous avons le problème du privilège sur les grains de semence. Je crois que, dans l'espèce, le fait de donner priorité au privilège sur les grains de semence était sûrement justifié par la nature du prêt; mais je crains de ne pouvoir concevoir un moyen de les amener à céder des droits qu'ils peuvent avoir sur leurs biens ou à céder leurs droits civils à cet égard. C'est un problème très épineux, comme vous le savez.

L'hon. M. CAHAN: Sans doute, une compagnie, qui, avant de s'affilier, s'occupe de ce problème, peut inclure dans les conditions du contrat d'hypothèque une disposition lui permettant de mettre l'hypothèque en vigueur advenant que ces servitudes ou privilèges soient placés sur la propriété, même par la municipalité.

L'hon. M. DUNNING: Vous trouverez, je crois, que les lois provinciales d'hypothèque ne permettent pas un tel contrat.

L'hon. M. CAHAN: Eh! bien, c'est possible, mais je ne sais pas si cette loi serait valide ou non. Mais je ne discute pas ce point. Vous décrétez ici qu'une compagnie affiliée doit faire ses prêts pour vingt ans ou pour tel terme que peut approuver la Banque hypothécaire centrale. Et si elle a fait ce prêt pour un terme de vingt ans ou quinze ans, alors une fois cela fixé, elle permet aux autorités provinciales ou municipales de grignoter ses taux, sans aucune compensation pour la compagnie affiliée. Voilà une situation très grave.

M. KINLEY: Ne pouvez-vous pas stipuler que le manquement à payer les impôts provinciaux amène la cessation de l'hypothèque, et dire: si vous ne payez pas tous les impôts, nous percevrons l'argent.

L'hon. M. DUNNING: C'est un point différent, sans doute.

M. KINLEY: Les provinces ont priorité dans certaines choses, comme les impôts et les indemnités. Vous faites un contrat pour une hypothèque de vingt ans; si un homme ne remplit pas ses engagements quant à ses impôts provinciaux, cela entraîne la résiliation de l'hypothèque.

M. MACDONALD: Cette condition est dans toutes les hypothèques.

M. TUCKER: Elle est dans toute hypothèque qui existe actuellement.

L'hon. M. DUNNING: Toute hypothèque consentie par une compagnie affiliée contient cette disposition.

Le PRÉSIDENT: L'article 24 est-il adopté? (Adopté.)

L'article 25. (Adopté.)

L'article 26. (Adopté.)

L'article 27. (Adopté.)

L'article 28. (Adopté.)

L'article 29. (Adopté.)

L'article 30. (Adopté.)

Il est maintenant six heures. Allons-nous ajourner jusqu'à demain matin à 11 h. 15?

L'hon. M. DUNNING: Avant que nous n'abordions l'article 31, je voudrais profiter de l'ajournement pour reconsidérer l'amplification de quelques-unes des propositions de règlement, et il est entendu que l'article 16 sera prêt demain matin et miméographié avec les changements.

M. MACDONALD: Pour être reconsidéré?

L'hon. M. DUNNING: Non, pas pour être reconsidéré, monsieur Macdonald.

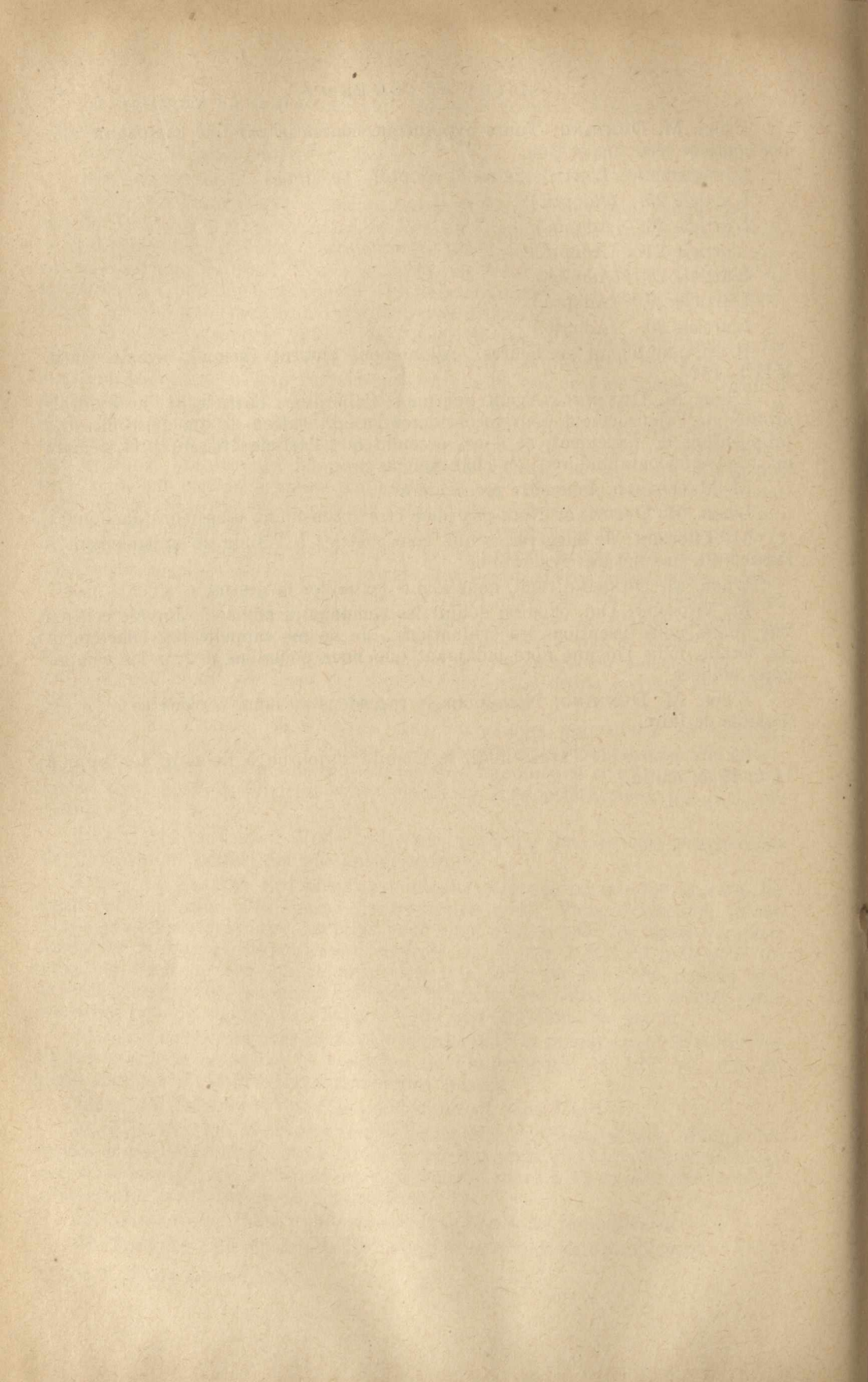
M. THORSON: Je suggérerais que vous mettiez à l'étude un amendement à l'article 31 au sujet des évaluations.

L'hon. M. DUNNING: Oui, nous allons travailler là-dessus.

M. THORSON: Oui, et aussi définir les compagnies affiliées. J'avais cela en vue quand nous discutons les évaluations. Je ne me rappelle pas exactement les détails, mais j'ai une note indiquant que nous pourrions définir les compagnies affiliées.

L'hon. M. DUNNING: Nous nous le rappelons et nous verrons ce qu'il est possible de faire.

(A six heures de l'après-midi, le Comité s'ajourne à demain, 1er juin, à 11 h. 45 du matin.)





SESSION DE 1939  
CHAMBRE DES COMMUNES

---

COMITÉ PERMANENT

de la

# BANQUE ET DU COMMERCE

---

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

concernant le

BILL 132

LOI CONSTITUANT EN CORPORATION LA  
BANQUE HYPOTHÉCAIRE CENTRALE

---

Fascicule n° 4

SÉANCE DU JEUDI 1er JUIN 1939

---

TÉMOIN:

M. T. D'Arcy Leonard, K.C., conseil général de la *Dominion Mortgage and Investments Association*, Toronto.



## PROCÈS-VERBAL

JEUDI, 1er juin 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15, sous la présidence de M. Moore.

*Membres présents:* MM. Cahan, Clark (*York-Sunbury*), Cleaver, Coldwell, Deachman, Donnelly, Dubuc, Dunning, Fontaine, Hill, Howard, Hushion, Jaques, Kirk, Lacroix (*Beauce*), Moore, Perley (*Qu'Appelle*), Ross (*St. Paul's*), Stevens, Thorson, Ward, White, Taylor (*Nanaimo*).

*Sont aussi présents:* D. W. C. Clark, sous-ministre des Finances; M. D. M. Johnson, avocat de la Trésorerie; M. T. D. Leonard, K.C., avocat de la *Dominion Mortgage and Investments Association*, et des représentants de diverses compagnies de prêt, d'hypothèque, de fiducie et d'assurance.

Le Comité reprend l'étude du bill 132, intitulé Loi constituant en corporation la Banque hypothécaire centrale.

Article 31.—M. Dunning propose que l'alinéa (a) du paragraphe (1) soit modifié en ajoutant à la liste des expressions à définir les deux suivantes:

(x) "maison à famille unique".

(xi) "maison à double famille".

L'amendement est adopté ainsi que l'article 31.

L'article 32 est adopté.

L'annexe est adoptée.

Le Comité prend de nouveau en considération l'article 16.

D'un commun accord, on met à l'étude une nouvelle rédaction de l'article 16; elle tient compte des amendements déjà adoptés et de quelques nouveaux amendements de peu d'importance soumis par le ministère de la Justice pour rendre le texte plus clair.

Sur motion de M. Dunning,

*Il est résolu,*—Que l'alinéa (s) du paragraphe (1) de l'article 16 soit modifié en ajoutant ce qui suit:

De plus, dans le cas d'une hypothèque acquise par la compagnie affiliée d'un détenteur de cette hypothèque postérieurement au premier jour de mai 1939, la compagnie affiliée ne doit pas recevoir de débentures en excédent de cinquante pour cent du montant par lequel le coût réellement subi par la compagnie affiliée dans l'acquisition de l'hypothèque dépasse quatre-vingts pour cent de la juste valeur des biens évalués, ainsi que le prescrit la présente loi.

Sur motion de M. Dunning,

*Il est résolu,*—Que l'alinéa (k) du paragraphe (1) de l'article 16 soit modifié en ajoutant la clause suivante:

Toutefois, la compagnie affiliée n'est pas tenue d'exiger un taux d'intérêt inférieur à un taux effectif de cinq et demi pour cent l'an sur des renouvellements d'hypothèques grevant des maisons non agricoles au Canada et rectifiées en conformité des stipulations de la convention d'affiliation.

L'article 16 est adopté tel que modifié.

Sur motion de M. Dunning,

*Il est résolu*,—Que le paragraphe (1) de l'article 20 soit modifié en ajoutant les mots qui suivent:

Toutefois, une compagnie d'affiliation n'est pas obligée d'exiger un taux d'intérêt inférieur au taux effectif de cinq et demi pour cent l'an pour les renouvellements d'hypothèques sur des maisons non agricoles au Canada rectifiés conformément aux stipulations de la convention d'affiliation.

L'article 20, modifié de nouveau, est adopté.

Le Comité passe ensuite à l'étude des alinéas (g) et (i) de l'article 2, qui avaient été réservés.

Ces deux alinéas sont adoptés.

Durant les délibérations, M. Leonard est rappelé et questionné brièvement.

Le titre est adopté.

Le préambule est adopté.

*Il est ordonné*,—Que le bill, tel que modifié, soit réimprimé et que le président en fasse rapport à la Chambre.

Le Comité s'ajourne à 12 h. 15 de l'après-midi pour reprendre l'étude du rapport de la Banque du Canada.

*Le secrétaire du Comité,*  
A. ARSENAULT.

## TÉMOIGNAGES

SALLE 277, CHAMBRE DES COMMUNES,

Jeudi, 1er juin 1939.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 h. 15 du matin, sous la présidence de M. W. H. Moore.

**LE PRÉSIDENT:** Messieurs, la séance est ouverte. M. Hill a une déclaration à faire.

**M. HILL:** Monsieur le président, je soulève une question de privilège. A la fin de la séance d'hier, on a parlé des avantages obtenus par les provinces Maritimes en vertu de la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Je cite les paroles de M. Coldwell:

**M. COLDWELL:** J'ai été surpris, en consultant le rapport, de constater le nombre de rectifications effectuées en vertu de la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers dans les provinces Maritimes. Ainsi, dans l'Ile du Prince-Edouard, 1,116 requêtes furent présentées, et 1,076 rectifications effectuées.

**L'hon. M. CAHAN:** On y effectue deux ou trois fois plus de rectifications que dans aucune des autres provinces.

C'est exact en ce qui concerne l'Ile du Prince-Edouard, mais cette île ne constitue pas toutes les provinces Maritimes.

**L'hon. M. CAHAN:** Je parlais de l'Ile du Prince-Edouard.

**M. HILL:** Oui, je sais, mais on en concluait que les provinces Maritimes profitent plus que les autres des dispositions de la loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Maintenant, je vais donner pour le compte rendu quelques chiffres, qui sont exacts. Je sais que M. Coldwell n'aime pas qu'on mette au compte rendu des données inexactes, et que M. Cahan partage cette opinion. Je me rappelle que le ministre des Finances, qui représente une circonscription des provinces Maritimes, a fait un signe d'approbation à M. Coldwell, et je sais qu'il ne voudrait pas laisser l'impression qu'il a approuvé quelque chose d'inexact.

**L'hon. M. DUNNING:** Je crois que l'honorable député a mal interprété mon signe. Je n'ai sûrement pas approuvé tout ce que M. Coldwell a dit en cette occasion.

**M. HILL:** Les renseignements que je vais mettre au compte rendu sont extraits du rapport annuel sur le fonctionnement de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers, du 31 mars 1938, pages 12 et 13, et les chiffres de population sont pris à la page 91 du recensement de 1931, Vol. I. Le nombre de cas par millier d'habitants est le suivant:

Ile du Prince-Edouard . . . . .	12.2}	
Nouvelle-Ecosse . . . . .	0.3}	2.1
Nouveau-Brunswick . . . . .	2.3}	
Québec . . . . .	1.8	1.8
Ontario . . . . .	2.2	2.2
Manitoba . . . . .	4.5}	
Saskatchewan . . . . .	5.0}	4.47
Alberta . . . . .	4.5}	
Colombie-Britannique . . . . .	0.8	0.8

Au point de vue des sommes ajustées par millier d'habitants, les provinces Maritimes donnent les chiffres les plus faibles du pays. Voici la liste:

Montant total par millier d'habitants

Ile du Prince-Edouard . . . . .	\$36. }	
Nouvelle-Ecosse . . . . .	1.6 }	5.30
Nouveau-Brunswick . . . . .	3.9 }	
Québec . . . . .	7.0	7.0
Ontario . . . . .	10.0	10.0
Manitoba . . . . .	32.0	32.0
Saskatchewan . . . . .	47.0	47.0
Alberta . . . . .	40.0	40.0
Colombie-Britannique . . . . .	5.0	5.0

Voici maintenant le bénéfice des provinces Maritimes par tête d'habitant, qui répond à la question posée. Dans les provinces Maritimes, la réduction des prêts a été de 1.48 par tête d'habitant. Seule, celle de la province de Québec, 1.09, a été plus faible. La réduction a été de 2.73 en Ontario, 1.84 en Colombie-Britannique, 13.52 au Manitoba, 15.10 en Alberta et 15.76 en Saskatchewan, province de M. Coldwell. Autrement dit, la réduction moyenne par tête d'habitant a été de 15.00 dans les trois provinces des Prairies, soit dix fois plus que dans les provinces Maritimes. Je voudrais verser ces chiffres au compte rendu, et l'on pourra les vérifier.

Recensement de 1931, Vol. I, p. 91

	Population		Population
Ile du Prince-Edouard . . . . .	88,039	Manitoba . . . . .	700,139
Nouvelle-Ecosse . . . . .	512,846	Saskatchewan . . . . .	921,785
Nouveau-Brunswick . . . . .	408,219	Alberta . . . . .	731,605
Québec . . . . .	2,872,078	Colombie-	
Ontario . . . . .	3,431,683	Britannique . . . . .	694,263

Renseignements extraits du rapport annuel sur le fonctionnement de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers—31 mars 1938, pages 12 et 13

	Nombre de cas	Montant total	Réduction totale	Réduction moyenne par cas	Pourcentage de réduction par cas	Réduction par tête	Moyenne par tête
I. P.-E. . . . .	1,076	\$ 2,985,036	\$ 734,476	\$ 682	\$ 1 33	\$ 8 35	
N.-E. . . . .	148	798,378	272,194	1,839	3 6	0 53	\$ 1 48
N.-B. . . . .	939	1,576,993	479,434	510	1 0	1 17	
Québec . . . . .	5,094	19,230,642	3,122,765	613	1 2	1 09	1 09
Ontario . . . . .	7,372	34,960,614	9,268,482	1,257	2 5	2 73	2 73
Manitoba . . . . .	3,157	22,380,814	9,463,273	2,997	6 0	13 52	
Sask. . . . .	4,659	43,243,842	14,533,477	3,119	6 2	15 76	15 00
Alberta . . . . .	3,297	29,505,360	11,040,504	3,348	6 7	15 10	
C.-B. . . . .	623	3,629,682	1,274,901	2,046	4 0	1 84	1 84

L'hon. M. CAHAN: Quel est le chiffre par tête pour l'Ile du Prince-Edouard?

M. HILL: C'est 8.35, contre 15.76 en Saskatchewan et 15.10 en Alberta.

Le PRÉSIDENT: Passons à l'article 31.

L'hon. M. DUNNING: Monsieur le président, pour l'article 31, paragraphe 1, alinéa (a), j'ai un amendement destiné à ajouter (x) "maison à famille unique" et (xi) "maison à double famille". Ces additions sont les sous-alinéas (x) et (xi) de l'alinéa (a). Elles sont rendues nécessaires par les changements relatifs aux maisons à double famille et aux maisons à famille unique.

Le PRÉSIDENT: Nous devrions procéder article par article.

L'alinéa (a) ainsi modifié est-il adopté?

(Adopté.)

L'alinéa (b) est-il adopté?

(Adopté.)

L'alinéa (c) est-il adopté?

(Adopté.)

L'alinéa (d) est-il adopté?

M. THORSON: Hier, j'ai proposé...

Le PRÉSIDENT: Parlez-vous sur l'alinéa (d)?

M. THORSON: Oui. Hier, j'ai proposé de donner au gouverneur en conseil le pouvoir de définir par règlement des expressions telles que "valeur" et "valeur estimative". J'y ai beaucoup pensé depuis, et je crois qu'il serait peut-être aussi bon de laisser le texte tel qu'il est, à cause de la difficulté de donner une définition légale de l'expression "valeur" ou "juste valeur estimative". Je retire donc la proposition faite hier.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (d) est-il adopté?

(Adopté.)

Le paragraphe 2 de l'article 31 est-il adopté?

(Adopté.)

L'article est-il adopté?

(Adopté.)

L'article 32 est-il adopté?

(Adopté.)

Maintenant, il y a quelques articles que nous avons laissés en suspens.

L'hon. M. DUNNING: Il y a l'annexe.

Le PRÉSIDENT: L'annexe est-elle adoptée?

(Adoptée.)

Nous avons laissé en suspens les alinéas (g) et (i) de l'article 2.

L'hon. M. DUNNING: Le ministère de la Justice a procédé à un nouvel examen de ces articles, en tenant compte de la discussion qui avait eu lieu ici, et l'on me conseille de ne faire aucun changement, étant donné le sens de la loi. Le ministère de la Justice dit qu'il est évident que l'hypothèque dont il s'agit, et dont il est question tout le long de la loi, est bien la sorte d'hypothèque visée par le bill et nulle autre.

M. THORSON: Et vous la définissez plus loin.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

L'hon. M. CAHAN: De quel alinéa parlez-vous?

L'hon. M. DUNNING: De l'alinéa (i).

L'hon. M. CAHAN: J'ai discuté cela. J'étais disposé à laisser "hypothèque", mais quand vous avez commencé à modifier...

L'hon. M. STEVENS: A mon avis, le contrat de vente ne devrait pas être compris dans cette définition de l'hypothèque; l'article 31 vous donne le pouvoir de définir le contrat de vente. Est-il sage d'assimiler un contrat de vente à une hypothèque? Telle est la question que j'ai posée, et je crois encore que l'on fait erreur.

L'hon. M. CAHAN: Cela peut être ou pas être une hypothèque.

L'hon. M. STEVENS: D'accord; mais, d'une manière générale, ce n'est pas une hypothèque.

M. TAYLOR: N'est-ce pas compris exactement de la même manière qu'une hypothèque?

L'hon. M. STEVENS: Non.

M. CLARK: Les compagnies affiliées détiendront des contrats de vente que vous voulez faire rectifier, je crois, de la même manière que leurs hypothèques. Dans les articles exécutoires du bill, chaque fois que figure le mot "hypothèque", il s'agit d'une hypothèque sur une terre au Canada ou sur une maison non agricole au Canada, et le but de cet article interprétatif était de rendre clair que le mot

“hypothèque”, chaque fois qu’il est employé, désigne une hypothèque ou un contrat de vente que vous voulez, je suppose, faire ajuster comme les hypothèques.

L’hon. M. STEVENS: Je me place à un autre point de vue, qui ne doit pas être actuellement celui des rédacteurs du bill. Je crains que, lorsque la Banque fonctionnera, nous ajustions nombre de ces contrats de vente qui ne sont guère autre chose que des escroqueries, dans certains districts de l’Ouest. Je les connais. Cela se fait depuis des années. Je ne m’inquiète pas en ce qui concerne les compagnies régulières d’hypothèque, car leurs contrats de vente concerneront surtout des propriétés qui auront fait l’objet d’une forclusion; mais je pense à certaines compagnies immobilières, ou qui s’intituleraient compagnies d’hypothèque tout en étant essentiellement des compagnies immobilières, qui vendent des terres sur une base de pure spéculation. Elles ont des contrats de vente échus pour des centaines de milliers de dollars.

M. CLARK: Les compagnies immobilières ne sont pas comprises dans le bill.

L’hon. M. STEVENS: Elles peuvent s’intituler compagnies d’hypothèque et faire un commerce d’hypothèque, mais ces compagnies provinciales font aussi le commerce des terres. En tous cas, je vous ai signalé la question, et je crois que la précaution est sage.

L’hon. M. DUNNING: Il faudra prendre des précautions d’ordre administratif, mais il est très difficile d’insérer dans la loi une définition qui comprendrait le genre de contrat de vente que nous voulons inclure pour le bon fonctionnement de la loi, et exclurait le genre de contrat de vente dont, j’estime avec M. Stevens, il faut l’exclure.

L’hon. M. CAHAN: Si vous supprimez “contrat de vente”...

L’hon. M. STEVENS: En cas de forclusion d’une partie de propriété, la compagnie d’hypothèque peut vendre au lieu de prendre une nouvelle hypothèque.

M. THORSON: C’est sûrement ce que l’on vise.

L’hon. M. STEVENS: Parfaitement. Toutefois, monsieur le président, je crois qu’à ce sujet comme sur plusieurs autres, tels que les évaluations, il faudra faire confiance à ceux qui appliqueront la loi, quand elle sera promulguée.

M. THORSON: N’est-ce pas aussi l’intention de l’article 31, qui accorde le pouvoir de définir les hypothèques et les contrats de vente?

L’hon. M. STEVENS: S’ils les définissent bien.

Le PRÉSIDENT: L’article est-il adopté?

L’hon. M. DUNNING: Il y en a un autre en suspens, n’est-ce pas?

L’hon. M. STEVENS: L’alinéa (g) est resté en suspens.

Le PRÉSIDENT: (i) et (g) sont restés en suspens.

M. THORSON: Le pouvoir de définir les compagnies affiliées est-il lui-même assez bien défini?

L’hon. M. DUNNING: Cela soulève de nouveau la question que nous avons discutée hier. Pouvons-nous, de quelque manière, comprendre les compagnies immobilières dans la portée de cette loi? Franchement, je n’ai pas trouvé de moyen satisfaisant, et je ne crois pas qu’il serait sage d’autoriser le gouvernement à comprendre les compagnies immobilières.

M. THORSON: Au sujet des négociations qui se poursuivront entre le gouvernement et les compagnies susceptibles de s’affilier, sans étendre l’expression “compagnie affiliées” définie dans l’article d’interprétation, il pourrait être bon d’accorder, dans l’article 31, le pouvoir de définir une compagnie affiliée. Vous avez le pouvoir de définir une hypothèque, un contrat de vente et un certain nombre d’autres choses.



L'hon. M. DUNNING: Cela donnerait au gouvernement le pouvoir d'étendre la définition des compagnies affiliées prévue dans l'alinéa (g). Cela soulève, à mes yeux, une difficulté.

L'hon. M. STEVENS: Vous étendez toujours vos pouvoirs, après expérience.

L'hon. M. DUNNING: Oui, je crois que cela doit se faire plus tard.

L'hon. M. STEVENS: Mettez une année.

L'hon. M. DUNNING: Je vois tant de difficultés autour de cette question, que je ne puis faire de suggestion pratique sur la manière de la régler maintenant, tout en reconnaissant qu'il reste du bon travail à faire.

Le PRÉSIDENT: L'alinéa (g) est-il adopté?

L'article est-il adopté?

(Adopté.)

L'hon. M. DUNNING: Nous en venons à l'article 16, dont un exemplaire au miméographe a été remis à chaque membre du Comité.

M. THORSON: Il n'y a pas eu de changements importants à cet article?

L'hon. M. DUNNING: Les changements soulignés sont ceux qui ont été proposés par le ministère de la Justice; ils ne portent que sur la rédaction; à part cela, l'article est le même qu'hier.

M THORSON: Et les modifications introduites par le ministère de la Justice sont les seules qui aient été soulignées?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous repasser l'article alinéa par alinéa?

L'hon. M. STEVENS: Nous avons les alinéas sous les yeux.

Le PRÉSIDENT: L'article ainsi modifié est-il adopté?

L'hon. M. DUNNING: J'ai pensé que le Comité voudrait le discuter. Il y a un autre point qui me semble digne d'être pris en considération. Il a été soulevé au cours de la discussion d'hier, quand un membre du Comité—je ne me rappelle plus lequel—a parlé des compagnies affiliées achetant des hypothèques. Cela nous a conduits à explorer ce domaine plus complètement, et je crois bon de proposer au Comité une mesure de protection sous la forme suivante. Ce serait une addition à l'alinéa (s) du paragraphe 1 de cet article, à la 5e page de la feuille miméographiée.

Si le Comité veut bien me suivre, il saisira tout de suite l'idée:

de plus, dans le cas d'une hypothèque acquise par la compagnie affiliée d'un détenteur de cette hypothèque postérieurement au premier jour de mai 1939, la compagnie affiliée ne doit pas recevoir de débentures en excédent de cinquante pour cent du montant par lequel le coût réellement subi par la compagnie affiliée dans l'acquisition de l'hypothèque dépasse quatre-vingts pour cent de la juste valeur des biens évalués, ainsi que le prescrit la présente loi.

Cette disposition a pour but d'empêcher l'achat d'hypothèques à un prix très inférieur à leur valeur nominale, pour les faire tomber, par voie de réclamation, sous le régime des dispositions de la loi relative à la rectification. L'élément de contrôle est fourni par l'interdiction de recevoir des débentures en excédent de cinquante pour cent du montant par lequel le coût réellement subi par la compagnie...

M. THORSON: Oui.

L'hon. M. STEVENS: Dans l'acquisition d'hypothèques.

L'hon. M. DUNNING: Oui. Par lequel le coût réellement subi par la compagnie affiliée dépasse quatre-vingts pour cent. Il me semble que c'est une protection très nécessaire contre les abus possibles.

L'hon. M. STEVENS: Les fraudes organisées.

L'hon. M. DUNNING: Oui. Je crois que c'est clair et bien au point. Le Comité peut voir ce que cela implique.

L'hon. M STEVENS: Adopté.

Le PRÉSIDENT: Adopté.

Les articles ainsi modifiés sont-ils adoptés?

L'hon. M. DUNNING: Je crois que M. Leonard a une proposition à faire.

M. P. D'ARCY LEONARD est rappelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je voudrais que le Comité me permette, au sujet de cet article, de soumettre une question à l'examen de ses conseillers juridiques. C'est une question de rédaction. Vous remarquerez que l'article 16, (1), (a) commence par spécifier les catégories d'hypothèques que les compagnies doivent rectifier. Il mentionne d'abord toutes les hypothèques sur des terres, mais dans le cas des hypothèques sur des maisons non agricoles, les rectifications sont limitées à celles dont le montant n'excède pas \$7,000, et \$12,000 pour les maisons à double famille.

Mais dans les alinéas (b), (c) (d), (f) et (i), il est question de "chacune des hypothèques détenues par la compagnie affiliée".

L'hon. M. DUNNING: Oui.

Le TÉMOIN: Je demande si ce ne devrait pas être: "toutes les hypothèques", afin de montrer clairement que la loi ne vise que les hypothèques spécifiées dans l'alinéa (a).

L'hon. M. DUNNING: Cela nous obligera de modifier en plusieurs endroits.

Le TÉMOIN: La rédaction, oui.

L'hon. M. DUNNING: Je crois que c'est évident. Nous pouvons convenir que l'avocat fera ce changement?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Leonard, avez-vous noté les changements à faire?

Le TÉMOIN: L'affaire sera réglée de la manière indiquée par M. Dunning.

Le PRÉSIDENT: L'article est-il adopté?

L'hon. M. CAHAN: A-t-on l'intention de mettre "toutes les hypothèques" partout?

L'hon. M. DUNNING: Partout.

Le PRÉSIDENT: L'article ainsi modifié est-il adopté?

L'hon. M. STEVENS: Adopté. Et que le bill soit imprimé de nouveau.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à soulever, monsieur Leonard?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je voudrais faire une observation au sujet de l'alinéa (k) de l'article 16, qui pose la question déjà traitée hier, à propos de la modification faite par le Comité au paragraphe 1 de l'article 20. J'ai signalé hier au Comité les difficultés relatives aux hypothèques urbaines, et après examen de la proposition d'un taux de 5½ p. 100 sur les hypothèques urbaines, faite au Comité, j'ai dit que cette mesure contribuerait notablement à amortir les difficultés subies par les compagnies en matière d'hypothèques urbaines. Il m'a semblé qu'en modifiant le bill de cette manière, en ce qui concerne le taux d'intérêt sur les hypothèques urbaines, le Comité avait l'intention d'accorder le taux de 5½ p. 100 sur les hypothèques en cours jusqu'à ce qu'elles soient remboursées, sous réserve du droit du débiteur et de la compagnie de convenir des conditions différentes, en dehors du taux d'intérêt.

Dans la modification de l'alinéa (k) on remarquera que le contrôle des taux futurs d'intérêt demeure effectif quant au renouvellement des hypothèques actuelles s'ils sont consentis au moyen d'emprunts de la Banque hypothécaire centrale. La même chose s'applique à la modification apportée au paragraphe 1 de l'article 20; il en résultera dans le cas d'hypothèques urbaines dont l'échéance n'arrivera,

disons, que dans quelques mois, dans un an ou dans deux ans, qu'on en réduira immédiatement le taux d'intérêt à  $5\frac{1}{2}$  p. 100, mais, à l'échéance de cette hypothèque, le taux prescrit par la Banque hypothécaire centrale deviendra effectif, et en supposant, par exemple, que le taux courant des obligations du Dominion demeure tel qu'il est et qu'ainsi le taux de 5 p. 100 soit approximativement celui des hypothèques, les hypothèques urbaines actuelles continueraient à donner  $5\frac{1}{2}$  p. 100 jusqu'à échéance et par la suite tomberaient automatiquement à 5 p. 100.

Ceci ne répond pas à la situation que j'ai décrite au comité hier. Je propose à l'étude du comité, sans répéter les objections que j'ai formulées relativement aux hypothèques urbaines, que l'aliéna (k) et le paragraphe 1 de l'article 20 soient modifiés de manière à se conformer au désir du comité de tenir compte des points que j'ai soulevés afin que le taux d'intérêt relatif à la rectification des hypothèques actuelles sur les maisons non agricoles, c'est-à-dire des hypothèques urbaines, soit de  $5\frac{1}{2}$  p. 100, ou le taux de la Banque hypothécaire centrale, le plus élevé des deux.

L'hon. M. STEVENS: C'est ce que nous nous proposons de faire.

L'hon. M. DUNNING: Je ne sais ce que le comité se proposait de faire, mais voyons si j'ai bien saisi. Aujourd'hui, on rectifie une hypothèque en vertu des dispositions du projet de loi. Puisqu'il s'agit d'une hypothèque urbaine, le taux d'intérêt en est réduit à  $5\frac{1}{2}$  pour 100. Dans deux ans l'hypothèque se termine et est renouvelée. Si le taux effectif déclaré par les banques en vertu des dispositions de la loi est alors inférieure à  $5\frac{1}{2}$  pour 100, M. Leonard demande si le renouvellement ne devrait pas se faire pour moins de  $5\frac{1}{2}$  pour 100.

L'hon. M. STEVENS: Disons moins de 5 pour 100.

L'hon. M. DUNNING: 5 ou  $5\frac{1}{2}$  pour 100, suivant la catégorie d'hypothèques. C'est bien ce que vous voulez dire, monsieur Leonard?

Le TÉMOIN: C'est cela.

L'hon. M. DUNNING: Mais vous proposez qu'on détermine bien ce qu'il y a lieu de faire dans le cas des hypothèques urbaines.

Le TÉMOIN: Oui, relativement à la situation qui existe quant aux hypothèques agricoles. Toute ma proposition est basée sur l'admission qu'il s'agit d'une situation spéciale.

L'hon. M. DUNNING: J'aimerais qu'on discute ce point.

M. COLDWELL: Si j'ai bien compris certaines objections provenant d'autres parties du Canada, les provinces Maritimes, par exemple, on craint que le taux d'intérêt devienne supérieur à celui qui est maintenant en vigueur quant à de nombreuses hypothèques consenties dans cette partie du pays. J'ai entendu cette déclaration.

L'hon. M. DUNNING: C'est tout simplement impossible. Je ne puis me faire à l'idée que la chose puisse se produire.

M. COLDWELL: Je ne désire pas citer les paroles de personnes qui ne tiennent pas à parler pour elles-mêmes, mais on m'a dit hier que certaines hypothèques consenties à un taux de 5 p. 100 sur des maisons des provinces Maritimes...

L'hon. M. DUNNING: Comment ce projet de loi pourrait-il augmenter le taux?

M. COLDWELL: Si une compagnie affiliée possédait des hypothèques donnant à l'heure actuelle disons  $5\frac{1}{2}$  p. 100, et que le taux déclaré par la Banque du Canada soit de  $3\frac{3}{4}$  p. 100, l'intérêt sur les hypothèques serait ainsi relevé de  $\frac{1}{4}$  p. 100 et établi à  $5\frac{3}{4}$  p. 100. Le nouveau taux sur l'hypothèque serait le plus élevé des deux.

M. THORSON: Vous établissez un maximum.

L'hon. M. DUNNING: A mon avis, le maximum serait de  $5\frac{1}{2}$  p. 100.

Le TÉMOIN: Voici ce qui nous occupe: un grand nombre d'hypothèques urbaines vont être assumées en vertu de cette loi et une grande proportion...

Le PRÉSIDENT: Vous parlez des hypothèques non agricoles.

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Ceci s'applique aux maisons rurales.

Le TÉMOIN: La définition n'a pas encore été rédigée. Je suppose qu'il peut en être ainsi.

Le PRÉSIDENT: Non, pas nécessairement les maisons urbaines. Il s'agit plutôt des maisons suburbaines.

L'hon. M. STEVENS: Des maisons non agricoles.

Le PRÉSIDENT: Des maisons non agricoles. Cette distinction devrait être clairement établie, je crois.

Le TÉMOIN: Ce projet de loi vise un grand nombre d'hypothèques en règle sur des maisons non agricoles au sujet desquelles il n'y a pas lieu de faire de rectification excepté dans le but d'établir le taux d'intérêt d'après les stipulations du projet de loi. Les compagnies affiliés avaient cru qu'il serait possible de faire profiter ces hypothèques du taux d'intérêt de 5½ p. 100 jusqu'à leur échéance, à moins que l'emprunteur ne préfère s'en tenir aux termes du contrat jusqu'à son échéance, quitte à réussir alors à emprunter de la compagnie ou à obtenir un taux d'intérêt plus faible. La difficulté réside dans le choix bien défini, qu'on garantit au débiteur, droit qu'il peut exercer relativement aux hypothèques portant plus de 5½ p. 100 d'intérêt et qu'il peut, en vertu de ce projet de loi, faire réduire à 5½ p. 100; non seulement a-t-il ce droit, mais il peut aussi renouveler l'hypothèque à son échéance au taux de 5 p. 100 si l'on suppose que le taux d'intérêt courant reste en vigueur. Ceci revient probablement à dire que la marge de 2 p. 100 prévue par l'article 20 n'est pas une marge économique dans bien des parties du Canada pour lesquelles vous établissez une marge; ce point importe peu; cependant, dans bien des endroits il a son importance et encore une fois nous nous trouvons dans la situation où cette disposition crée des difficultés aux compagnies.

L'hon. M. DUNNING: Voyons si j'ai bien compris. Vous voulez que le projet de loi ne contienne rien qui vous permette de renouveler une hypothèque à un taux supérieur à 5½ p. 100 dans le cas de maisons non agricoles?

Le TÉMOIN: A moins que le taux bancaire ne se soit relevé.

L'hon. M. DUNNING: Vous consentez à un maximum de 5½ p. 100, mais vous ne voulez pas qu'on puisse vous forcer à le réduire dans le cas de renouvellement.

M. THORSON: C'est de cela qu'il s'agit.

*L'hon. M. Dunning:*

D. Est-ce bien cela?—R. Je ne veux pas qu'on m'oblige de consentir moins de 5½ p. 100 quand ce taux n'est pas celui qu'on emploie ordinairement dans les transactions directes entre la compagnie et l'emprunteur.

D. Vous avez ceci en votre faveur, vous n'employez pas, dans ces transactions, les fonds publics.—R. Monsieur Dunning, les cas qui m'occupent sont ceux où l'hypothèque n'atteint pas 80 p. 100 de la valeur et où la réduction n'affecte que le taux d'intérêt et où le Gouvernement n'a aucune contribution à faire dans la rectification. Dans les autres cas, qui nécessitent une évaluation et où les arrrages d'intérêt sont considérés, la rectification exige une nouvelle entente établissant de nouvelles conditions de remboursement et exigeant probablement l'amortissement entier de l'hypothèque au cours de la période pendant laquelle elle est en vigueur. Mais, comme je l'ai mentionné hier, quand il s'agit des hypothèques valables, de la grande majorité des hypothèques, pour lesquelles le projet de loi n'exige en réalité qu'une réduction du taux d'intérêt, où la compagnie doit faire une contribution mais non le Gouvernement fédéral, au sujet de celles-là, sur lesquelles il faut réduire l'intérêt à 5½ p. 100, cela devrait être suffisant et ne pas comporter l'obligation de le réduire de nouveau à 5 p. 100

dans trois mois, peut-être, quand le taux a déjà été réduit de 6 ou 6½ p. 100 à 5 et 5½.

M. THORSON: Quelle modification proposez-vous?

M. Coldwell:

D. D'après votre proposition, 5½ p. 100 ne serait pas nécessairement un maximum, comme le ministre des Finances disait. Si le taux effectif d'intérêt sur les obligations du Gouvernement s'élevait à 3¾ p. 100 et qu'on vous permette une augmentation de 2 p. 100, vous obtiendriez donc, sur les renouvellements, qui ne tombent pas sous cette loi, un taux de 5¾ p. 100.—R. Vous avez raison, monsieur Coldwell.

L'hon. M. STEVENS: Ceci peut se produire même s'il descend à 5 p. 100.

Le TÉMOIN: Pourrais-je dire un mot au sujet de la proposition de M. Coldwell? Il est possible, naturellement, qu'au commencement l'emprunteur dise, je vais accepter le 5½ p. 100 garanti et agir en conséquence.

M. THORSON: Comment le rédigeriez-vous? Vous aviez des notes.

Le TÉMOIN: Non, je n'avais pas de notes. Je puis énoncer une modification pour les membres du Comité.

M. DONNELLY: Il s'agit de fixer un taux minimum. Mettons que les obligations du Gouvernement, au cours des deux prochaines années, tombent à 2 p. 100, vous pourriez toujours exiger 5½ p. 100?

Le TÉMOIN: Il ne s'agit que des maisons non...

L'hon. M. DUNNING: Des renouvellements.

M. DONNELLY: Je le sais, mais ils auraient quand même le privilège d'exiger 5½ p. 100 même si les obligations du Gouvernement tombaient à 2 p. 100.

Le TÉMOIN: Sur les hypothèques non agricoles déjà en vigueur...

L'hon. M. DUNNING: Le comité me permettrait-il de lire une proposition à ce sujet, si toutefois le comité désire s'en occuper? Elle serait insérée à la fin de l'alinéa (k):

Toutefois, la compagnie affiliée est tenue d'exiger un taux d'intérêt inférieur à un taux effectif de 5½ p. 100 l'an sur des renouvellements d'hypothèques grevant des maisons non agricoles au Canada et rectifiés en conformité des stipulations de la convention d'affiliation.

Il semble à quelques membres du Comité que c'est ce qu'on se proposait de faire hier.

L'hon. M. STEVENS: Sans le moindre doute.

L'hon. M. CAHAN: Les derniers mots étaient: "des maisons non agricoles au Canada en conformité..."

L'hon. M. DUNNING: "et rectifiées en conformité...". Y a-t-il quelque objection?

M. THORSON: Je crois que c'est ce qu'on avait en vue.

M. HOWARD: Où ceci se présente-t-il dans le projet de loi?

L'hon. M. DUNNING: C'est une addition à l'alinéa (k), à la page 3 de la copie multicopiée de l'article 16.

M. COLDWELL: Je ne crois pas qu'il soit sage de l'y insérer.

L'hon. M. STEVENS: Il établit tout simplement, en faveur des hypothèques urbaines, une marge de ½ de 1 p. 100. Nous en avons convenu hier.

M. THORSON: Oui, en principe, et elle se limite aux renouvellements d'hypothèques rectifiées en conformité des stipulations de la convention. M. Leonard, cette rédaction règle-t-elle le point qui vous préoccupe?

Le TÉMOIN: Je le crois. A mon avis, la même modification devrait...

M. THORSON: Croyez-vous, monsieur le président, qu'il soit nécessaire d'insérer la même condition à l'article 20?

L'hon. M. STEVENS: Non, je ne le crois pas.

L'hon. M. DUNNING: Permettez aux avocats de l'étudier un instant. Je ne crois pas, personnellement, qu'il soit nécessaire de l'ajouter à l'article 20.

M. THORSON: L'article 20, tel qu'il est, confère des pouvoirs complets.

M. KIRK: Vous avez parlé de maisons agricoles et non agricoles. Que faites-vous des habitations des pêcheurs dans un village?

L'hon. M. DUNNING: Ce sont des maisons non agricoles. Etes-vous satisfait?

M. JOHNSON: Il est nécessaire d'insérer la même condition à l'article 20.

L'hon. M. DUNNING: L'aviseur légal nous dit que, pour plus de clarté, il est nécessaire d'ajouter une condition semblable à l'article 20.

L'hon. M. CAHAN: Elle éviterait des disputes et des difficultés à l'avenir.

Le PRÉSIDENT: L'article 16, tel que modifié, est-il adopté?

(Adopté.)

L'article 20, tel que modifié, est-il adopté?

(Adopté.)

Le PRÉSIDENT: Je suppose que le projet de loi devrait être réimprimé. Le comité recommande-t-il qu'il soit réimprimé?

L'hon. M. STEVENS: Oui, je le propose.

M. HOWARD: J'aimerais poser quelques questions avant la réimpression du projet de loi. J'étais absent hier et je désire me renseigner sur quelques points. Quand ce projet de loi sera en vigueur,—supposons qu'il entre en vigueur dans les deux prochains mois,—dois-je comprendre qu'une compagnie qui ne s'affilie pas et ne signe pas de convention n'est aucunement affectée quand à ses taux d'intérêt?

L'hon. M. DUNNING: Non.

M. HOWARD: Du tout? Prenons une compagnie locale de la ville que j'habite, supposons qu'elle exige  $6\frac{1}{2}$  ou 7 p. 100; elle continuera toujours à exiger les mêmes taux, n'est-ce pas?

L'hon. M. DUNNING: Elle continuera à les exiger tant que la concurrence d'une compagnie affiliée ne la forcera pas à les réduire.

M. HOWARD: Et lorsqu'il n'y aura pas de compagnie affiliée dans une ville de 35,000 âmes; les autres prendront ce qu'elles peuvent obtenir?

L'hon. M. DUNNING: On ne peut pas prévoir les particularités de certaines collectivités.

M. HOWARD: Supposons que la compagnie s'affilie et fasse rectifier ses hypothèques, le taux d'intérêt que vous fixez présentement n'affectera que les hypothèques rectifiées ou les renouvellements de celles-ci?

L'hon. M. DUNNING: C'est cela; et pour ce qui est de l'avenir, toutes les hypothèques consenties avec des sommes obtenues de la Banque. Si votre institution locale demande de l'argent à la Banque, elle doit prêter cet argent suivant les conditions déterminées par la Banque.

M. HOWARD: Oui, c'est tout à fait juste; je ne m'y oppose pas; mais elle ne devra réduire ses taux d'intérêt que relativement aux sommes obtenues du Gouvernement,—elle peut exiger ce qu'elle veut sur ses propres prêts.

L'hon. M. DUNNING: Quand aux prêts hypothécaires futurs, oui.

M. HOWARD: Ceci est déterminé par vos taux établis, tout comme vos prix établis.

L'hon. M. DUNNING: Oui.

M. HOWARD: Dans ce cas, monsieur le président, je ne vous dirai pas ce que j'en pense.

Le PRÉSIDENT: Dois-je rapporter le projet de loi?

(Adopté.)

(Le Comité s'ajourne.)

2



