

CONFÉRENCE POUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

SECTION DU DROIT CIVIL

**RÉPONSE AUX COMMENTAIRES SUR LES PROPOSITIONS
CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE CONSULTATION INTITULÉ :
« GARANTIR L'ACCÈS DES ENTREPRISES AU FINANCEMENT
HYPOTHÉCAIRE À LONG TERME »**

CONFÉRENCE SUR L'HARMONISATION DES LOIS AU CANADA

Ce document vise à répondre aux commentaires sur les propositions contenues dans le document de consultation intitulé : « Garantir l'accès des entreprises au financement hypothécaire à long terme », affiché sur le site Web du ministère des Finances.

1. Un groupe de travail de la Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada (CHLC) examine depuis plusieurs années la *Loi sur l'intérêt* et son interaction avec les régimes sur le coût d'emprunt provinciaux et territoriaux. Le groupe de travail a présenté cette année, son rapport final lors de sa réunion annuelle tenue à Halifax (Nouvelle-Écosse), en août 2010. Une copie de ce rapport final sera affichée prochainement sur le site Web de la CHLC : www.ulcc.ca.
2. En vue d'exécuter son mandat, le groupe de travail a procédé à une consultation auprès de 99 organismes, à qui il a fait parvenir un questionnaire sur les dispositions de la *Loi sur l'intérêt*. Il n'a reçu aucun commentaire ni sur le paragraphe 10(2) de la *Loi* ni sur la question de savoir si on devrait exempter d'autres entités commerciales de l'application des modalités du paragraphe 10(1), et n'en traite aucunement dans son rapport final.
3. Lors de ses délibérations, le groupe de travail a reconnu l'existence de lois provinciales et territoriales portant sur la divulgation du coût du crédit visant principalement la protection des consommateurs.
4. Outre l'article 10, la *Loi sur l'intérêt*, dans sa forme actuelle, ne différencie pas les emprunteurs consommateurs et les emprunteurs entités morales. Les propositions de réforme figurant dans le rapport du groupe de travail reconnaissent qu'il a peut-être de bonnes raisons de traiter les emprunteurs, entités morales, différemment, mais ajoutent que toute réforme entreprise à cette fin ne devrait pas éliminer la protection des consommateurs, greffée ou complémentaire, aux régimes provinciaux et territoriaux actuels.
5. Les modalités du paragraphe 10(1) de la *Loi sur l'intérêt* ont été mises en place à la fin du 19^e siècle, et semblaient viser principalement la protection du consommateur et bénéficiaire aux agriculteurs et aux propriétaires. Le groupe de travail accepte la proposition selon laquelle il serait préférable, du point de vue politique, de permettre aux prêteurs, entités morales, de négocier leurs propres modalités de remboursement anticipé, comme le font déjà les personnes morales ou les compagnies par actions visées par l'alinéa 10(2)a) de la *Loi sur l'intérêt*.
6. Nous craignons que l'ajout d'autres entités, à la liste des exceptions visées à l'alinéa 10(2)b), minimise fortement la protection des gérants de petites entreprises qui, pour des raisons politiques, devraient être assimilés à des consommateurs. Les petites entreprises n'ont ni l'expérience ni le pouvoir de négociation pour discuter des modalités favorables de remboursement anticipé de leurs hypothèques. Une façon de limiter les conséquences de cette mesure sur les emprunteurs de petites entreprises serait de préciser que l'exception exige que le prêt soit accordé à des fins commerciales uniquement, et qu'il ne soit pas assorti d'une garantie liée à la résidence principale.
7. Si d'autres entités devaient figurer sur la liste des exceptions prévue à l'alinéa 10(2)b), nous suggérons d'ajouter la vaste gamme d'entités commerciales existant en vertu de la

MODIFICATIONS PROPOSÉES À LA *LOI SUR L'INTÉRÊT*

législation au Canada et non uniquement des deux types indiqués (les sociétés de personnes et les fiducies). Par exemple, l'exception s'appliquerait-elle à des sociétés à responsabilité illimitée, c.-à.-d. une catégorie d'entité commerciale constituée en vertu de la législation de certaines provinces canadiennes? L'exception viserait-elle toutes les sociétés de personnes notamment les sociétés en commandite et les sociétés de personnes à responsabilité limitée? Est-ce que l'on envisage l'extension de l'exception aux organismes à but non lucratif, notamment les organisations à but non lucratif visées par la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif* et aux entités créées en vertu d'une loi provinciale ou territoriale analogue?

8. Le document de consultation prévoit ajouter à la liste, les sociétés de personnes et les fiducies établies exclusivement ou en partie pour des raisons commerciales, conformément à l'alinéa 10(2)b). De plus, le rapport de consultation indique que les entités qui ne sont pas des personnes juridiques ne devraient pas figurer sur la liste visée à l'alinéa 10(2)b). Il est à noter que les sociétés de personnes n'ont pas une existence juridique séparée et distincte de celle de leurs membres, même si certaines dispositions législatives et la pratique commerciale les assimilent dans certains cas à une personne juridique. De plus, on peut également remarquer que, sauf pour des raisons précises visées par des lois particulières, telle la *Loi de l'impôt sur le revenu*, les fiducies ne sont généralement pas considérées dans la loi canadienne, comme des personnes juridiques (même si, dans certains États américains ou ailleurs, elles peuvent être créées et être considérées comme une personne juridique et s'apparenter alors à une personne morale). Nous proposons de clarifier les critères en vue de la sélection, des entités commerciales qui devraient figurer sur la liste des exceptions visées à l'alinéa 10(2)b).
9. Finalement, nous notons qu'il existe des dispositions légales en Ontario¹ et au Manitoba² concernant le droit au remboursement anticipé des hypothèques qui s'alignent sur la version actuelle de l'article 10 de la *Loi sur l'intérêt* tant au volet du droit relatif au remboursement anticipé qu'à celui des catégories d'hypothèques non visées par les modalités des dispositions sur le remboursement anticipé (les hypothèques ou les débiteures garanties par une hypothèque émises par des compagnies par actions ou d'autres personnes morales). Si d'autres entités devaient être soustraites aux modalités du paragraphe 10(1) de la loi fédérale, l'uniformité actuelle entre les lois provinciales et fédérales serait temporairement perturbée.

¹ *Loi sur les hypothèques*, R.S.O. 1990, c. M.40, par. 18.

² *Loi sur les hypothèques*, C.C.S.M. c. M200, par. 20(6) et 20(7).