

loyers ? R.—Je n'avais pas compris votre question. Vous voulez dire que si nous augmentions ses taxes, il les ferait payer par ses clients ?

Q.—Oui ? R.—En règle générale, il ne le ferait pas. En règle générale, c'est l'homme qui possède la propriété qui aurait à payer les taxes. Prenez la propriété sur laquelle nous nous trouvons actuellement. Il n'y a pas bien longtemps qu'elle a été évaluée \$400 le pied. Si la ville doublait la taxe, le propriétaire ne pourrait en obtenir plus de \$400 et n'augmenterait pas le loyer.

Q.—Pourquoi ? R.—Le motif, c'est que la tendance de tout homme est partout de pousser la valeur à sa dernière limite. Il prend tout ce qu'il peut obtenir et le fait que le gouvernement en prend une parcelle, ne lui donnerait pas le moyen d'augmenter son prix. De plus, il y a une grande quantité de terrains entre les mains de spéculateurs, qui empêchent le reste de la société d'en faire l'acquisition à moins que l'acheteur ne se soumette à leurs exigences. Imposez une taxe de rente foncière et ils seront obligés de lâcher.

Q.—Si vous allez aussi loin, cela sera décidé par la statistique, mais si vous imposez uniquement une taxe de confiscation, il reste à savoir si les spéculateurs ne continueront pas à garder la propriété et à augmenter le prix ? R.—Dans bon nombre de cas où ils ont essayé de se créer un revenu...

Q.—Mais ils payent des taxes ? R.—Oui, mais non le montant qu'ils devraient payer.

Q.—C'est là une question qui regarde le conseil ? R.—Ils ne payent pas le montant de taxes que nous voudrions qu'ils payassent.

Q.—C'est là le mal, nous voulons savoir quel est le montant de taxes que vous proposez et vous ne pouvez nous le dire ? R.—Prenez les terrains aux environs de Toronto détenus par des spéculateurs, ils sont aujourd'hui taxés à une valeur nominale. Je connais un lopin de terre, qu'on refusait de vendre il y a quelques jours au prix de \$450,000, et les taxes sur cette propriété ne s'élèvent pas à 3 p. c. sur ce montant, car la loi n'ordonne pas de faire payer au propriétaire la pleine valeur locative. Nous proposons de lui faire payer à la ville ou à la municipalité, la pleine valeur locative.

Q.—Vous proposez d'appliquer votre système non seulement aux villes, mais à tout le pays ? R.—Oui.

Q.—Cela revient au même. Si elle n'est pas confisquée, la valeur de la propriété augmente ? R.—Ma prétention, celle que nous voulons faire adopter, c'est l'effet énorme que ce système aurait sur la question du travail.

Q.—Ce que nous désirons savoir,—et j'ai plus parlé sur cette question que je ne l'eusse voulu,—le point important que pour ma part je désire connaître, c'est quel serait, d'après vos informations, le montant du loyer, dans le cas où votre projet serait mis à exécution le 1er janvier 1888. Quel en serait l'effet au point de vue de la valeur des propriétés ? R.—Cela ferait diminuer la valeur des terrains.

Q.—Le point important à connaître ensuite serait de savoir ce que rapporteraient les taxes sur la propriété au 1er janvier 1888 en comparaison de ce qu'elles rapportent actuellement ? R.—Je ne puis répondre à cette question.

Q.—Cela me semble être la question.

Interrogé par M. WALSH :—

Q.—Prenez le cas de deux cultivateurs dont les fermes sont contiguës. Le propriétaire de l'une d'elles est un homme industrieux qui améliore sa terre dans une grande proportion. Après 10 ans, cette ferme vaut peut-être 10 fois autant que l'autre, quoique primitivement elles fussent de même valeur. Comment vous y prendriez-vous dans un cas semblable ? R.—Je les taxerais toutes deux au même taux.

Q.—Mais la ferme du propriétaire qui a cultivé sa terre aura une valeur bien plus grande que l'autre ? R.—Oui et les améliorations lui appartiendraient et il devrait être exempt de taxes.