

[Text]

Mr. Gibson: Mr. Chairman, I recognize the difficulty that this situation creates and I suggest it is not unique. Having been in private practice for a period, I am familiar with the reporting letter, as often given by solicitors to their clients when a real estate transaction is closed. I am familiar with the kind of limitations that must be built into this kind of letter simply because it is not always, whether for this reason or for any one of a number of other reasons, possible for a solicitor to guarantee title without question.

There are many questions which may be raised in the course of a search of title for which the answers are not always available. In those circumstances, the lawyer searching the title and giving the report on title has no alternative but to judge the probabilities of the circumstances of, in this particular case for example, the likelihood that a superior court would make an order that would have the effect of putting a home owner out of his home. My judgment, as a solicitor, is that that is not a very likely thing.

Mr. Blenkarn: Mr. Gibson, as a solicitor, you know perfectly well that the chances of a woman claiming her dower against real property in the Province of Ontario are pretty damn small. But the number of requisitions, the problem of certifying title and answering that claim when it is made against you—and you are acting for Mr. Gillespie in selling his home and he cannot sell his home to me as I will not buy it because you cannot prove that the builder was part of a foreign-controlled corporation that did not go through a screening process. You are going to have a hard time saying to Mr. Gillespie: "I am sorry, Mr. Gillespie, I cannot force that title down Mr. Blenkarn's throat." That is the kind of problem you are throwing into this proposed act, all for the sake of foreign control.

Surely, to goodness, with the effect of a limitation period of some kind we can solve a lot of problems. This is what we are here for. We have to do something to make it easy to do business. Surely, in the aim of restricting foreign activity in Canada we do not want to make it so damn tough on Canadians that it is going to cost them fortunes to clean it up. We have too many of these problems in law and I think you will admit that as well as I; we have corporate tax liens and everything else. Surely to goodness, here is one case where because of the huge numbers of transactions in real estate in particular, we should have some kind of limitation period.

The same applies with respect to shares in corporations which are traded frequently on the market. If a corporation should have gone through a screening process and did not go through a screening process, are we going to leave the shareholders in that corporation always subject to some prosecution sometime, somewhere, because once upon a time the directors did not go through a screening process, so the transaction is nugatory and the transaction for that new plant they have in New Brunswick or the new plant they built in Cornwall is going to be set aside, or could be set aside, by some Minister who now decides after the fact that this should have been screened, and it turns out that it might be within public policy to set the whole transaction aside and subsequently third party,

[Interpretation]

M. Gibson: Monsieur le président, je reconnais que la situation crée beaucoup de difficultés et je pense que ce n'est pas là un cas unique. J'ai eu une pratique privée pendant un certain temps, et je suis au courant de ces lettres que donnent les avocats à leurs clients lorsqu'une transaction immobilière est conclue. Je sais quelles réserves doivent être prévues dans cette lettre uniquement parce qu'il n'est pas toujours possible, à cause de la raison que vous avez mentionnée ou pour nombre d'autres raisons, à l'avocat de garantir sans condition le titre de propriété.

Nombre de questions peuvent être soulevées au cours d'une enquête au sujet d'un titre de propriété, et on ne peut pas toujours répondre à ces questions. Dans ce cas, l'avocat qui fait l'enquête et qui rédige un rapport sur le titre n'a pas d'autre choix que de juger des probabilités, c'est-à-dire, dans ce cas particulier par exemple, la possibilité qu'un jugement de la Cour supérieure dépouillerait le futur propriétaire de sa maison. De mon point de vue, en tant qu'avocat, cela est fort peu probable.

M. Blenkarn: Monsieur Gibson, vous êtes avocat et vous savez parfaitement que les chances d'une femme qui réclame son droit à la succession contre une propriété immobilière dans la province d'Ontario sont très minimes. Mais le nombre des demandes, les problèmes de garantir un titre de propriété et de répondre à cette réclamation lorsqu'elle est faite contre vous... Si vous agissez pour M. Gillespie et que vous tentiez de me vendre sa maison, vous ne réussiriez certainement pas parce que vous ne pourriez pas me prouver que celui qui a construit la maison n'appartenait pas à une société contrôlée par des étrangers qui n'a pas passé devant l'agence d'examen. Vous aurez de la difficulté à expliquer à M. Gillespie que vous n'avez pas réussi à m'imposer sa propriété. C'est ce genre de problème que soulève le bill et tout cela à cause des prises de contrôle étrangères.

Nous pouvons certainement résoudre un grand nombre de ces problèmes en imposant une limite de temps. C'est pour cela que nous sommes ici. Il faut que nous rendions la tâche facile à ceux qui font des transactions. Nous ne voulons sûrement pas, avec l'intention de restreindre l'activité étrangère au Canada, rendre la vie si dure aux Canadiens eux-mêmes qu'il leur en coûtera des fortunes pour rétablir la situation. Nous avons déjà un trop grand nombre de ces problèmes de droit et je pense que vous admettez avec moi que nous avons des liens avec les impôts aux sociétés et le reste. De toute évidence, à cause du très grand nombre de transactions qui s'effectuent dans l'industrie immobilière, nous devrions imposer une limite de temps.

Le même principe pourrait s'appliquer aux actions des sociétés qui sont échangées très fréquemment sur le marché. Si une société a dû se soumettre au Comité d'examen et ne l'a pas fait, les actionnaires ont-ils toujours été soumis à des poursuites? Ceci parce que à une époque donnée, à un endroit donné, les administrateurs n'ont pas soumis leur cas au Comité d'examen? La transaction serait-elle annulée? Et la transaction pour la nouvelle usine au Nouveau-Brunswick ou celle qui se construit à Cornwall va-t-elle être mise de côté ou pourrait-elle être mise de côté par quelque ministre qui décide de la mettre de côté, parce qu'on aurait dû l'examiner, et que cela fait partie de la politique publique de l'examiner? Par conséquent, une tierce partie, une quatrième ou une cinquième partie vont-