

[Texte]

In the preparation and in the wording of this clause, we have been subject to some criticism in that we used the phrase "render nugatory" rather than "set the transaction aside" Those words were very carefully chosen because we anticipated this kind of difficulty flowing from the possibility of setting the transaction aside, which might not flow if the effect of the transaction as regards the noneligible acquirer was simply rendered nugatory as it affected him.

It is important to bear in mind here that although the transaction is subject to being rendered nugatory, that is at the instance of a superior court, I think some credence has to be given in this context to the likelihood that the court will take into account in deciding what kind of remedy, if indeed any, it is going to grant under this proposed section, some credence will be given to the effect of that transaction on third parties and indeed the wording of subclause (1) of this clause directs the court to take the effect on third parties into account.

I understand the concern here, but I am not sure the concern is either wiped out by simply building in a time limit, or on the converse that the concern will not be dealt with by the manner in which the courts deal with applications under this proposed section.

The Chairman: Mr. Blais.

Mr. Blais: Mr. Chairman, there is another problem you might be facing: companies that are all foreign owned and transfer the title to certain assets three or four times to avoid the provisions of the proposed statute and to pass the limitation period. You might get one company that is within the limitation period and then within the one year transfers to a third party; then the third party claims that it was a transferee without notice. You find that the limitation period has expired, the third party is safe and away, and it is an American-owned company. It may be an American-owned company which has basically the same share ownership as the previous purchaser. You are just providing them with a loophole so that they can transfer their interest from party to party. After that you just get lost in the corporate jungle.

The Chairman: Mr. Hellyer.

• 1710

Mr. Hellyer: Mr. Chairman, I was advised that the Minister would still have a right of action against the offending party in a case like that. But he has now mentioned a case which, I think, underlines our concern.

Previously he was talking in the kind of generality which I think—I was going to say less than helpful, but I do not wish to do him any offence. Often real estate does transfer several times very quickly. There are many cases in which real estate has changed hands four times in 16 or 20 months. I would like Mr. Gibson to put himself in the position of a lawyer in private practice, searching the title of a house for a client where there had been four transfers of the land in 16 months and where he had in no case sufficient facts to prove to his own satisfaction that one or more of those four transactions should not have been subject to screening. How then would he advise his client? What guarantee would his client have that in closing he was not putting himself in the position where subsequently he might be affected one way or the other by a decision of the court?

[Interprétation]

Lors de la préparation et de la rédaction de cet article, nous avons été critiqué au sujet de l'expression «annulation»; nous aurons dû employer «mettre de côté la transaction». On a choisi avec soin les mots, car nous avons prévu ce genre de problème venant de la possibilité de mettre de côté la transaction, qui n'existerait pas si l'effet de la transaction, en ce qui a trait à l'acquéreur non éligible, était simplement annulé.

Il est important d'avoir en tête que, même si la transaction est annulée, c'est-à-dire en vertu d'un ordre de la cour suprême, le cour pensera à un remède qu'elle donnera, en vertu des dispositions de cet article, on ne négligera pas l'effet de cette transaction sur les tiers personnes, et les mots de l'alinéa (1) obligent de considérer cet effet.

Je comprends votre préoccupation, mais je ne sais pas si elle est annulée en proposant une limite de temps, ou par l'assurance qu'on ne s'occupera pas de la préoccupation de la même manière que celle de la cour s'occupe des applications en vertu de l'article proposé.

Le président: Monsieur Blais.

M. Blais: Monsieur le président, il pourrait y avoir un autre problème, toutes les compagnies étrangères qui transfèrent le titre dans certains actifs pour éviter les dispositions du bill et pour dépasser la limite. On pourrait avoir une compagnie qui respecte la limite, et qui, en dedans d'une année, transfère à un troisième parti; alors le troisième parti dit qu'il s'agissait d'un transfert sans avis. La limite est alors expirée, le troisième s'en tire à bon compte, et c'est une compagnie américaine. Ce peut être une compagnie qui a les mêmes actions que la précédente. Vous leur offrez une échappatoire pour leur permettre de faire passer leurs intérêts d'une personne à l'autre. Après cela, il est impossible de s'y retrouver dans la jungle des corporations.

Le président: Monsieur Hellyer.

M. Hellyer: Monsieur le président, on m'affirme que le ministre aurait encore un recours contre le contrevenant dans un tel cas. Mais il vient de soulever un cas qui, je pense, exprime bien notre inquiétude.

Auparavant, il parlait en termes très généraux qui, je pense... J'allais dire que c'était moins qu'utile, mais je ne veux pas offenser le ministre. Très souvent, les biens immobiliers changent de main plusieurs fois très rapidement. On a vu des propriétés changer de propriétaires jusqu'à quatre fois dans une période de 16 ou 20 mois. Je voudrais que M. Gibson se mette à la place d'un avocat privé qui cherche pour un de ses clients des renseignements sur une propriété qui a changé de main quatre fois en 16 mois; il n'a aucune preuve qui démontrerait sa propre satisfaction ou plusieurs de ces quatre transactions n'auraient pas dû passer devant l'agence d'examen. Comment, dans ce cas, conseillera-t-il son client? Quelle garantie ce dernier aurait-il qu'en achetant la propriété, il ne se trouverait pas, plus tard, affecté d'une façon ou d'une autre par une décision de la cour?