

connus de notre société canadienne. D'autre part, du point de vue de l'administration, nous devons tenir compte du fait que nous faisons affaire dans toutes les parties du Canada. Nous avons des représentants qui font des estimations dans tous les coins et recoins du pays. Nous devons nous en remettre entièrement à l'honnêteté de ces gens qui examinent des propriétés pour nous. Ils touchent un traitement pour faire un certain travail. Et sans laisser entendre en aucune manière que les membres du personnel employé sous le régime de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants ou de la Loi d'établissement des soldats sont malhonnêtes ou furent malhonnêtes, je vous ferai observer qu'ils seront constamment exposés à des tentations s'ils sont appelés à travailler presque tous les jours en relations plus ou moins étroites avec les agents de vente d'immeubles qui représentent les anciens combattants relativement aux propriétés en question. Nous avons maintes fois entendu dire que les courtiers en immeubles sont plus que les représentants du ministère en matière d'évaluation de propriétés. Je ne révoque pas en doute leur habileté. Je vais me contenter de citer quelques faits qui mettront en relief le travail accompli pendant une assez longue période par le personnel du directeur de l'établissement des soldats et le personnel constitué sous le régime de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants. Tout d'abord, pendant les opérations de rajustement de dettes des années 30, le personnel des estimateurs du directeur de l'établissement des soldats fut constitué en organisme officiel d'estimation pour les fins de cette Loi. Dans l'exercice de ses fonctions, ce personnel a fait l'estimation de milliers de propriétés par tout le Canada pour fins de rajustement de dettes.

*Le président:*

D. Vous parlez de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers.—

R. Oui, de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. On nous a constitués officiellement en organisme attitré d'estimation pour les fins de cette Loi. Nous avons aussi été désignés comme organisme d'estimation à l'époque où le projet de loi concernant la banque centrale d'hypothèque fut étudié en 1939. De plus, nous avons été appelés à travailler pour le compte de la Commission canadienne du crédit agricole par tout le Canada jusqu'au temps où la Commission a constitué son propre organisme d'estimation. Or, vu cette reconnaissance officielle, je crois que nous pouvons dire pour le moins que l'on a reconnu publiquement la compétence d'un personnel constitué au cours des 25 dernières années. Ce personnel possède la compétence requise pour examiner et estimer convenablement des immeubles, de sorte qu'il n'est pas nécessaire dans la plupart des cas de recourir aux services d'un courtier en immeubles, qui reçoit une commission du vendeur, pour aider à estimer la valeur de la propriété en question.

Examinons la situation d'un autre point de vue pratique. Supposons, pour les fins de la discussion, que l'article 33 de la Loi soit abrogé et que l'on reconnaisse par le fait à l'agence immobilière un statut dans l'application de cette Loi. Dans la pratique, quel serait l'effet de cette décision? Quelles difficultés en résulteraient probablement? Je crois que dans toute cité moyenne il y a au moins un ou deux courtiers en immeubles. Les personnes qui exercent cet emploi sont nombreuses dans les centres peuplés. On fait visiter la propriété à l'intéressé. Il croit en être satisfait et le prix lui va. L'agent immobilier nous amène l'ancien combattant et produit de sa part une demande d'achat de cette propriété particulière. Il nous faudrait certainement examiner cette propriété. Nous serions tenus de confier cette tâche à un de nos estimateurs. Mais nous allons supposer, pour les fins de la discussion, que la propriété ait été jugée convenable, que la transaction ait été approuvée et le terrain acheté. Jusque là, l'affaire a été avantageuse pour tous, car nous supposons que le courtier perçoit sa commission normale du vendeur de la terre.