

Boîte à outils sur les modes d'accès à la terre



En couverture : David Maman, Vignoble Les Pervenches - Brigham

Chantier d'accès à la terre de Brome-Missisquoi
en collaboration avec les MRC de l'Estrie



Phase I : Rédiger les contenus juridiques théoriques

Septembre 2021 à décembre 2022



La première phase de ce chantier a été possible grâce à la participation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre du Volet 1 – Soutien au rayonnement des régions du Fonds régions et ruralité de la Montérégie.



Cette phase du projet a été financée par l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire pour la réalisation de projets structurants 2018-2022 en Montérégie.

Phase II : Valider le contenu fiscal, financier et les cas pratiques

Juillet 2023 à décembre 2024



La deuxième phase de ce chantier a été possible grâce à la participation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire 2021-2026 de l'Estrie.



Cette phase du projet a été financée par l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire 2021-2026 de l'Estrie.

Coordonné par



Le projet de la boîte à outils sur les modes d'accès à la terre a été coordonné par **Leslie Carbonneau**, sous la supervision de **Denis Beauchamp**, Directeur du service de développement économique au Centre Local de Développement de Brome-Missisquoi. Le Chantier d'accès à la terre de Brome-Missisquoi est une idée originale de **Francis Dorion**. Merci à **Guylaine Ouellet**, qui a occupé le poste de chargée de projet pendant une partie du mandat, à **Nathalie Grimard**, Directrice générale-adjointe à la MRC et à **Élyse Cardinal** pour leur appui.

Merci à tous ceux qui ont rendu le projet possible

Ce projet n'aurait pas été possible sans la patience et la collaboration de nombreux acteurs.

Nous saluons la contribution essentielle de **Me Annie Nadon**, avocate et consultante, pour l'immense travail de rédaction et de simplification des contenus ainsi que son appui à la coordination du projet. Merci à **Brigitte Dumont**, agronome et détentrice d'un MBA, pour ses précieux conseils stratégiques et son aide importante à l'élaboration du plan de déploiement et du plan de diffusion de cette boîte à outils.

Un merci tout spécial à **Me Édith Vézina**, notaire, professeure et directrice du programme de maîtrise en droit notarial à l'Université de Sherbrooke, appuyée par ses étudiants : **Iman Hachmi**, **Philippine Parmentier** et **Yan Pion**. Merci à **Michaël Robert-Angers** et **Pascale Roy** du Groupe de partenariat d'affaires de l'Université de Sherbrooke, qui nous a mis en contact avec ces chercheurs.

Merci à **Me Sébastien Brault**, notaire fiscaliste et étudiant au doctorat en droit à l'Université de Sherbrooke, qui a accompli l'exploit remarquable de simplifier les notions fiscales clés pour la compréhension du lecteur.

Merci à **Me Katherine Ammerlaan**, avocate en droit agricole et fondatrice d'AgriLégal, pour la rédaction initiale des contenus juridiques. Merci à **Pascal Genest-Richard**, agronome, étudiant au doctorat sur mesure en agroécologie et **Jocelyn Roy**, juriste spécialisé en protection du territoire agricole et conseiller spécial au CARTV pour leur indéfectible implication et les nombreux échanges qui ont permis de faire évoluer le contenu de la boîte à outils, pour le plus grand plaisir des destinataires en copie de leurs échanges courriels.

Merci à **Martin Breton** de l'agence Effet M inc., qui a assuré la mise en page et le graphisme de la phase II du projet.

Merci à **Karl Gauthier**, membre cofondateur de la coopérative le Picbois, Chargé de cours en aménagement du territoire à l'Université de Montréal et étudiant au Doctorat en aménagement du territoire ainsi qu'à **Jean-Philippe Laliberté**, professionnel en design urbain, qui ont assuré le montage et la réalisation de la boîte à outils dans la phase I du projet. Merci à **Gérald Domon**, professeur titulaire à la faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal pour la mise en contact avec l'équipe de Picbois.

Merci à **Charlotte Fontaine**, conseillère stratégique chez Orokom pour ses précieux conseils sur la communication et l'aspect visuel des contenus de la phase I de la boîte à outils.

Finalement, un merci particulier aux partenaires et aux membres du comité aviseur de la phase I.

Lucie Dagenais	Élue	Mairesse de Frelighsburg
Geneviève Guay	FADQ	Responsable de la relève agricole
Samuel Gervais	Foncier Solidaire	Coordonnateur
Isabelle Mongrain	MAMH	Conseillère en aménagement du territoire
Évelyne Vouligny	MAPAQ	Conseillère en aménagement du territoire
Yves Simard	MAPAQ	Conseiller en relève agricole
Aurélien Pochard	Producteur agricole	Producteur de Bedford
Rachel Mahannah	Productrice agricole	Présidente du comité bioalimentaire du CLD
Hubert Lavallée	Protec'Terre	Président
Catherine Avard	Protec'Terre	Conseillère
Marc-Antoine Arsenault-Chiasson	UPA ARASH	Administrateur et producteur de Farnham
Réjean Racine	UPA BM	Administrateur et producteur de Brigham
Nicolas Gaudette	UPA BM	Administrateur et producteur de Dunham
Alicia Patry	UPA Montérégie	Conseillère syndicale à l'aménagement
Ginette Blondin	UPA Montérégie	2 ^e vice-présidente

Table des matières

1. Comment aborder la boîte à outils	7
• Comment le projet est né	
• Points de repère pour faciliter la lecture	
• Abréviations pour alléger le texte	
2. Principaux messages à retenir	9
• Boîte à outils destinée aux intervenants du milieu agricole	
• Maîtriser les concepts clés de la boîte à outils	
• Apprécier les avantages des différents modes d'accès à la terre	
• Identifier les principes qui guident le choix d'un mode d'accès à la terre	
3. Notions de base pour comprendre les modes d'accès à la terre	14
• Appliquer le concept du droit de propriété au domaine agricole	
• Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres personnes	
• Conserver l'option de demander un financement hypothécaire	
4. Choisir la forme juridique appropriée pour le projet agricole	18
• Mesurer les conséquences liées aux choix de la forme juridique	
• Comprendre la notion de forme juridique	
• Choisir parmi les principales formes juridiques	
5. Comprendre les modes d'accès à la terre	23
5.1 Propriété classique	25
5.2 Location	28
5.3 Usufruit	33
5.4 Emphytéose	40
5.5 Propriété superficière	45
5.6 Copropriété indivise	50

6. Se regrouper pour faciliter l'accès à la terre	59
• En quelques mots	
• Les avantages de se regrouper	
• Les particularités du partenariat selon les modes d'accès à la terre	
7. Les principales notions qui distinguent les modes d'accès à la terre	64
• Illustrer les composantes des modes d'accès à la terre	
• Résumer les principales caractéristiques de chaque mode d'accès à la terre	
8. Respecter les lois et règlements	71
• Respecter les règles du milieu agricole	
• Respecter les règles d'aménagement du territoire	
9. Notions de base pour comprendre le financement	85
• Connaître les sources de financement disponibles	
• Financer les modes d'accès à la terre	
• Financer le projet agricole	
• Consulter un professionnel	
10. Notions de base pour comprendre la fiscalité	94
• Respecter les règles fiscales	
- Revenu Québec	
- L'agence du revenu du Canada	
• Considérer la situation de l'agriculteur-trice et du propriétaire d'origine	
• Appliquer certaines notions fiscales au domaine agricole	
• Respecter les exigences comptables et fiscales selon la forme juridique	
11. Consulter des ressources spécialisées	103
12. Comprendre le sens des mots utilisés dans la boîte à outils	105



Photo : David Maman, Vignoble L'Orpailleur

1. Comment aborder la boîte à outils

Comment le projet est né

Le Chantier d'accès à la terre est né d'une initiative de la MRC et du CLD Brome-Missisquoi, qui avait le souci d'assurer la pérennité de l'usage du territoire agricole ainsi que de soutenir la prospérité et la durabilité des entreprises agricoles.

Au cœur de cette démarche, 2 stratégies sont priorisées :

- Faciliter l'accès aux terres agricoles en vulgarisant l'éventail de possibilités juridiques offertes par les modes d'accès à la terre
- Protéger et optimiser l'utilisation des terres agricoles en innovant dans l'accueil et l'accompagnement des projets

Ces stratégies sont centrales dans la mise en œuvre du Plan stratégique bioalimentaire 2021-2023 du CLD de Brome-Missisquoi qui a comme objectif d'accompagner le développement du secteur bioalimentaire. Il vise une plus grande autonomie alimentaire du territoire, c'est-à-dire la possibilité :

- pour les entreprises de transformer leur production et de commercialiser ici
- pour les habitants de subvenir localement à leurs besoins de base à l'année

La MRC et le CLD de Brome-Missisquoi ont réuni une équipe de professionnels et d'experts provenant de domaines variés afin d'identifier une série de modes d'accès à la terre peu répandus. Cette équipe est composée des professionnels suivants :

- une notaire
- un fiscaliste
- un juriste
- une chargée de projet
- une consultante en gestion de projets et stratégie d'affaires
- une avocate spécialisée en vulgarisation
- une avocate spécialisée en droit agricole
- un agronome
- un spécialiste en financement
- un graphiste spécialisé dans le domaine agricole

Le projet a été réalisé en 3 phases qui se sont déroulées de septembre 2021 à décembre 2024. Tout au long de sa création, la boîte à outils a évolué en fonction d'échanges avec plusieurs acteurs du milieu.

Bonne lecture !



Photo : Savitri Bastiani,
Coop Jardins Pieds Célerie,
Anne-Sophie Tardif



Photo : Mathieu Lachapelle, Jardins de la Grelinette

Points de repère pour faciliter la lecture

Tout au long de la boîte à outils, nous utilisons certains repères visuels pour faciliter la compréhension du contenu. Chaque pictogramme utilisé est décrit ici et conserve la même signification au long du texte.



Notion importante

Nous soulignons l'importance d'un concept qui est essentiel pour bien comprendre ou qui entraîne des conséquences sérieuses.



Notion juridique

Nous référerons à un concept qui a un sens juridique précis. Le mot utilisé dans le langage juridique est précisé pour vous permettre de vous familiariser avec le vocabulaire utilisé dans les contrats et par les professionnels.



Notion pratico-pratique

Nous fournissons des précisions ou des idées concrètes pour améliorer la compréhension.



Rappel d'une notion

Nous revenons sur une notion qui a déjà été expliquée plus tôt dans le texte.



Avertissement

Nous attirons votre attention sur le fait que certaines nuances ou particularités s'appliquent.



Du point de vue de l'agriculteur·trice



Du point de vue du propriétaire d'origine

Nous souhaitons mettre en lumière le point de vue de l'agriculteur·trice et celui du propriétaire d'origine, pour permettre d'apprécier les deux côtés de la médaille.



Exemple

Nous illustrons un concept traité dans le texte à l'aide d'un exemple.



Référence

Nous n'entrons pas dans le détail des explications dans la boîte à outils, mais des références seront disponibles dans une prochaine version interactive du document pour vous aider à approfondir le sujet.

Dans un souci d'adopter un langage inclusif, nous utilisons agriculteur·trice·s, propriétaire d'origine et partenaires pour identifier les personnes dont il est question le plus souvent dans la boîte à outils. Par contre, dans l'objectif de simplifier autant que possible le contenu qui demeure dense et complexe, nous n'avons pas adopté une écriture épicienne dans l'ensemble du texte.

Abréviations pour alléger le texte

CLD	Centre Local de Développement
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
FADQ	Financière agricole du Québec
FUSA	Fiducie d'utilité sociale agroécologique ou agricole
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
UPA	Union des producteurs agricoles

2. Principaux messages à retenir

Boîte à outils destinée aux intervenants du milieu agricole

La boîte à outils attire l'attention sur des façons innovantes de faciliter l'accès aux terres agricoles. Elle propose un éventail de possibilités pour établir un projet agricole, soit 4 options complémentaires à la location et à la propriété classique, la plus connue et la plus complète.

En simplifiant les notions juridiques liées au droit de propriété, nous souhaitons :

- éveiller la curiosité par rapport aux modes d'accès à la terre
- améliorer la compréhension des modes d'accès à la terre
- susciter un intérêt à faire les choses autrement

Dans l'objectif de proposer des alternatives viables, concrètes et adaptées à la réalité du milieu agricole, le contenu de la boîte à outils a été validé du point de vue juridique, fiscal et financier. Des études de cas sur le terrain ont aussi été réalisées.

⚠ Par contre, les enjeux relatifs à la rentabilité des entreprises agricoles ne sont pas abordés et ceux relatifs à l'habitation sont survolés.

Le contenu est rédigé avec le souci d'informer et d'outiller les intervenants territoriaux qui accompagnent des agriculteur-trice-s dans leur établissement agricole.

Nous espérons que la boîte à outils devienne le premier pas vers la création d'un réseau de ressources disponibles pour :

- comprendre les différents modes d'accès à la terre
- les faire connaître
- orienter les agriculteur-trice-s dans le choix préliminaire d'un mode d'accès à la terre adapté à leurs besoins et à leur contexte
- aider les agriculteur-trice-s à mettre en place les bases de leur projet agricole

⚠ Le contenu de la boîte à outils comprend entre autres de l'information juridique, financière et fiscale, mais n'est pas un avis juridique. Les particularités de chaque projet et la situation de chacun des agriculteur-trice-s et propriétaires doivent être considérées.



Photos :

David Maman, Bélerie,
Myriam Langlois

Patrice Didier, Rizen,
Stéphanie Wang

David Maman, Sutton

Maîtriser les concepts clés de la boîte à outils



Photo : Mathieu Lachapelle, Potager Nues Mains, Yan Gordon

- **Il existe d'autres façons de s'établir en dehors de la location et de la propriété.** La loi prévoit d'autres modes d'accès à la terre qui sont peu connus et peu répandus au moment d'écrire la boîte à outils.

- **Le droit de propriété et ses avantages ne se limitent pas à la propriété classique, la plus connue et la plus complète.** Les 4 composantes du droit de propriété peuvent être partagées ou séparées. Les personnes qui possèdent ces composantes ont un droit direct sur la terre.

- **Les modes d'accès à la terre présentés sont appropriés pour un établissement agricole et ne sont pas des prix de consolation.** Ces modes sont intéressants en soi et adaptés aux besoins et au contexte de la relève agricole.

- **Se regrouper pour accéder à la terre offre des avantages intéressants.** Cela permet :
 - que plusieurs projets agricoles cohabitent sur une même terre en évitant de devoir la morceler
 - de mettre en commun les ressources financières et les compétences de plus d'une personne
 - de faciliter l'accès au financement parce que les partenaires ont tous un droit direct sur la terre qu'ils peuvent offrir en garantie

- **Les contrats qui encadrent les relations entre les agriculteur·trice·s entre eux·elles ou avec le propriétaire d'origine sont excessivement importants.** Ils prévoient les bases de la collaboration et doivent être adaptés au projet agricole. Ils complètent ce qui est prévu par la loi. Il est essentiel de s'assurer qu'ils reflètent les intentions de toutes les personnes impliquées et qu'ils couvrent tous les aspects qui ont un impact sur le projet, tant du point de vue de l'agriculteur·trice que de celui du propriétaire d'origine.

Au moment d'imaginer le projet agricole, les agriculteur·trice·s devraient consulter des professionnels pour s'assurer de considérer tous les enjeux possibles. Par exemple, un avocat, un fiscaliste, un notaire ou un comptable qui s'y connaissent en la matière peuvent fournir des conseils personnalisés pour aider à orienter le projet. Des organismes spécialisés comme ceux présentés en référence peuvent également fournir un accompagnement et des informations précieuses. La possibilité de discuter avec des agriculteur·trice·s qui ont entrepris un projet similaire peut également apporter beaucoup d'informations précieuses.

Nous vous recommandons fortement de prévoir un budget pour les démarches de création des contrats chez un notaire, incluant les rencontres préparatoires, la rédaction et les signatures.

Apprécier les avantages des modes d'accès à la terre

Chaque mode d'accès à la terre offre des avantages.

➤ La propriété

Dans le milieu agricole québécois, le scénario traditionnel est lorsque l'agriculteur-trice est propriétaire de la terre qu'il cultive. Dans ce cas, il possède toutes les composantes du droit de propriété qui lui permettent d'offrir des garanties pour demander du financement, de tirer des revenus de sa terre et de générer une plus-value qui découle de l'augmentation de la valeur de la terre dans le temps et des améliorations qui y sont apportées. C'est ce qu'on appelle dans la boîte à outils la propriété classique, la plus connue et la plus complète.

➤ La location

Quand l'accès à la propriété classique n'est pas possible, la location est souvent le mode vers lequel les agriculteur-trice-s se tournent. La location a l'avantage d'être simple à mettre en place et exige moins de ressources financières à court terme. Par contre, elle est souvent moins avantageuse que la propriété classique pour l'agriculteur-trice. Il est autorisé à utiliser la terre et à en tirer des revenus, mais ne possède pas les composantes du droit de propriété. Il ne peut donc pas offrir la terre en garantie pour demander du financement. Il peut quand même offrir en garantie d'autres biens qu'il possède. Il ne profite pas non plus de la plus-value liée à l'augmentation de la valeur de la terre et aux améliorations qui y sont apportées. Il vit parfois aussi des incertitudes liées aux investissements à faire sur la terre, ne sachant pas si son bail sera renouvelé.

➤ L'usufruit, l'emphytéose, la propriété superficière et la copropriété indivise

Les autres modes d'accès à la terre présentés dans cette boîte à outils offrent des avantages qui les rendent intéressants dans le domaine agricole. Selon le contexte et le projet agricole, ils permettent d'avoir accès à des installations qui sont utiles pour le projet agricole. L'agriculteur-trice peut alors les utiliser pour réaliser son projet plutôt que de devoir les aménager lui-même. Il pourra aussi les bonifier dans le temps selon le développement de son projet.

🔊 Un-e agriculteur-trice seul peut choisir ces modes d'accès à la terre. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur-trice-s, dans le cadre d'un partenariat qui ressemble à la copropriété indivise.



1. Ils respectent le cadre juridique applicable

Les modes d'accès à la terre sont documentés et encadrés dans le Code civil du Québec.

L'agriculteur-trice qui choisit un de ces modes d'accès à la terre doit s'assurer de prévoir dans un contrat détaillé et adapté à son projet les droits et les obligations de chacun, que ce soit avec le propriétaire d'origine et/ou avec ses partenaires.

2. Ils offrent des garanties qui permettent de demander du financement hypothécaire

🔧 L'agriculteur-trice a un droit direct sur les composantes du droit de propriété qu'il possède. Ce droit peut être donné en garantie dans le cadre d'une demande de financement hypothécaire.

3. Ils peuvent générer une plus-value

L'agriculteur·trice peut bénéficier de l'augmentation de la valeur dans le temps sur les composantes du droit de propriété qu'il possède.

- 🔍 Par exemple, un·e agriculteur·trice s'entend par contrat pour établir une emphytéose d'une durée de 50 ans avec le propriétaire d'origine. Après 30 ans, il vend les composantes du droit d'emphytéose qu'il possède à un·e autre agriculteur·trice pour un montant plus élevé que celui qu'il a lui-même payé.

4. Ils coûtent moins cher

Ils sont plus accessibles financièrement, à l'achat et pendant l'exploitation, soit parce que plusieurs personnes achètent ensemble ou soit parce que l'achat porte seulement sur certaines des composantes du droit de propriété.

- 🔍 Par exemple, en contexte d'usufruit, l'agriculteur·trice possède seulement les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer profit. Le prix payé reflète le fait que le contrat porte sur 2 des 4 composantes du droit de propriété.



Photos :

David Maman
Vignoble Pervenches

Mathieu Lachapelle,
Coin Meigs, Éric Gendron

Patrice Didier,
Ferme Haut-Vallon

Identifier les principes qui guident le choix d'un mode d'accès à la terre

Les modes d'accès à la terre présentés dans la boîte à outils sont différents les uns des autres et possèdent chacun des caractéristiques qui peuvent les rendre intéressants selon le contexte du projet agricole. Les principales caractéristiques qui influencent le choix du mode d'accès à la terre sont liées :

à l'évolution dans le temps

- Si le mode d'accès à la terre est temporaire, l'agriculteur-trice doit s'assurer que le délai prévu au contrat est suffisant pour lui permettre de rentabiliser son investissement.

à l'aspect financier

- Le montant d'argent nécessaire pour accéder à la terre selon les modes dépend du nombre de personnes impliquées et des composantes qui sont visées, mais surtout de la valeur sur le marché.

aux attentes de l'agriculteur-trice et du propriétaire d'origine

- Le mode d'accès à la terre choisi dépend du projet agricole et des éléments qui sont importants pour l'agriculteur-trice.
- Chaque projet agricole a ses particularités qui vont influencer le choix du mode d'accès à la terre. L'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine choisissent un mode qui correspond à leurs besoins et leurs attentes.

➤ Exemples selon les attentes de l'agriculteur-trice et du propriétaire d'origine

🔍 Par exemple :

- L'agriculteur-trice qui ne souhaite pas prendre de risques, qui n'a pas de grands moyens financiers ou qui veut tester un projet sur une courte période pourrait s'intéresser à la location.
- Par contre, l'agriculteur-trice qui a un projet impliquant un investissement financier important pour réaliser ses activités, comme la construction d'infrastructures, voudra considérer le temps nécessaire pour amortir son investissement et s'assurer qu'il peut s'établir à long terme. La possibilité de réaliser une plus-value est aussi un critère à considérer.
- Le propriétaire d'origine qui ne souhaite pas utiliser la terre pendant une certaine période, qui veut s'assurer qu'elle continue de produire mais ne souhaite plus l'entretenir pourrait s'intéresser à l'usufruit ou à l'emphytéose.
- Le propriétaire d'origine qui souhaite s'assurer que l'agriculteur-trice prendra bien soin de la terre et des bâtiments pourrait privilégier un autre mode d'accès à la terre que la location. Dans les autres modes, l'agriculteur-trice peut avoir un incitatif à faire prendre de la valeur à la terre.
- Le propriétaire d'origine qui souhaite protéger la terre ou la rendre accessible à d'autres à faibles coûts et ne cherche pas nécessairement à s'enrichir financièrement peut se tourner vers la propriété superficière. Cette situation se prête bien au transfert de la terre dans une fiducie d'utilité sociale.
- Les modes d'accès à la terre autres que la propriété classique permettent au propriétaire d'origine qui ne souhaite pas exploiter sa terre de réduire ses obligations financières, de garder un certain contrôle sur les activités de l'agriculteur-trice et de valoriser la terre sans devoir la cultiver lui-même.

3. Notions de base pour comprendre les modes d'accès à la terre

Dans ce chapitre, nous proposons des notions essentielles pour comprendre le droit de propriété et l'accès au financement hypothécaire.

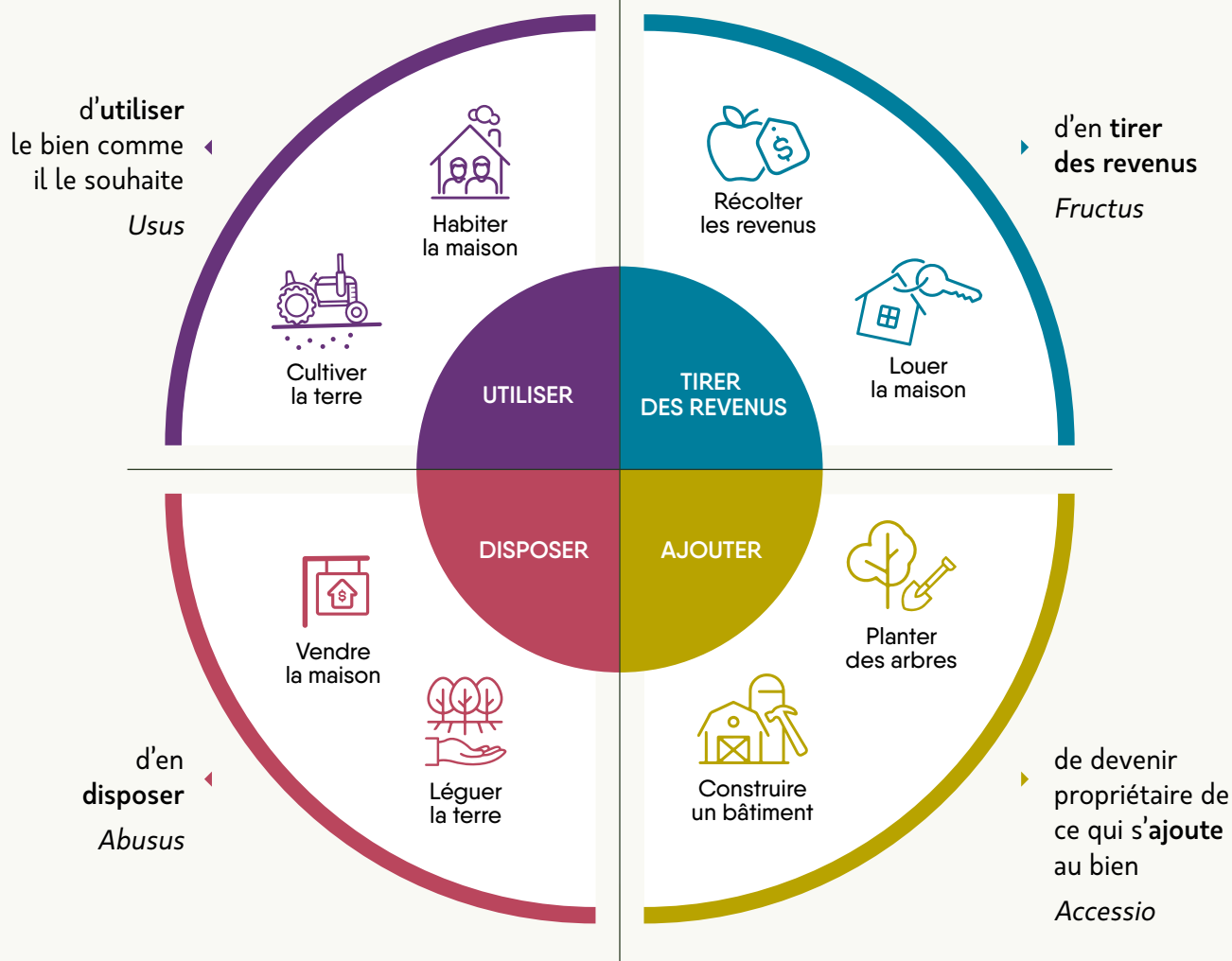
Appliquer le concept du droit de propriété au domaine agricole

Le droit de propriété est un concept avec lequel la plupart des gens sont familiers. Il permet au propriétaire d'un bien d'en faire ce qu'il souhaite, tant qu'il respecte les limites fixées par la loi.

- ✂ Dans sa forme classique, la plus connue et la plus complète, le droit de propriété comprend 4 composantes. Du point de vue juridique, chaque composante représente un lien différent avec le bien. Le propriétaire, comme on l'entend dans le langage courant, doit posséder ces 4 composantes.

Pour comprendre comment le droit de propriété s'applique dans le domaine agricole, nous illustrons les 4 composantes du droit de propriété selon les principales actions que chaque composante permet de poser.

Le propriétaire d'un bien a le droit :





LE DROIT D'UTILISER

Usus

Le droit d'utiliser permet de se servir de la terre et des bâtiments qui sont sur la terre pour réaliser les activités de son projet agricole.

- 🔍 Par exemple, cette composante du droit de propriété permet d'habiter la maison qui est sur la terre, de circuler sur la terre, de la cultiver, d'accéder aux bâtiments, d'y entreposer des outils, des récoltes et d'y élever des animaux.



LE DROIT DE TIRER DES REVENUS

Fructus

Le droit de tirer des revenus permet de faire fructifier le bien, de profiter de ce que produit la terre et de générer des revenus.

- 🔍 Par exemple, cette composante du droit de propriété permet de récolter les légumes qui poussent dans les champs, de cueillir les fruits des arbres, de vendre le produit des récoltes et de conserver les revenus de la vente.

Le droit de tirer des revenus permet aussi de louer la maison qui se trouve sur la terre, des bâtiments ou des champs.

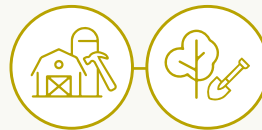


LE DROIT DE DISPOSER

Abusus

Le droit de disposer de la terre permet de décider de conserver la terre, de céder à d'autres personnes le droit de l'utiliser ou de la vendre.

- 🔍 Par exemple, cette composante du droit de propriété permet de détruire les bâtiments, de vendre la terre ou les bâtiments ou de les abandonner.



LE DROIT D'AJOUTER

Accessio

Le droit de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute au bien permet de profiter de toutes les composantes du droit de propriété sur tout ce qui se greffe à la terre ou aux constructions, ouvrages ou plantations. Les ajouts peuvent provenir d'une intervention humaine ou naturelle.

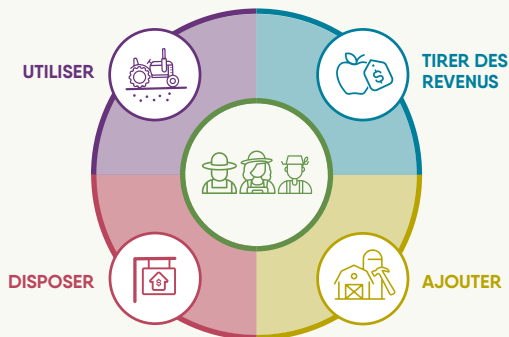
- 🔍 Par exemple, cette composante du droit de propriété permet de devenir propriétaire d'une serre construite sur la terre, de l'agrandissement d'une grange, des arbres plantés sur la terre ou des nouveaux arbres qui poussent naturellement sur la terre.

- ⚠️ La construction d'une nouvelle maison en zone agricole exige de respecter des critères précis prévus par la Loi sur la protection du territoire agricole et peut impliquer d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ.

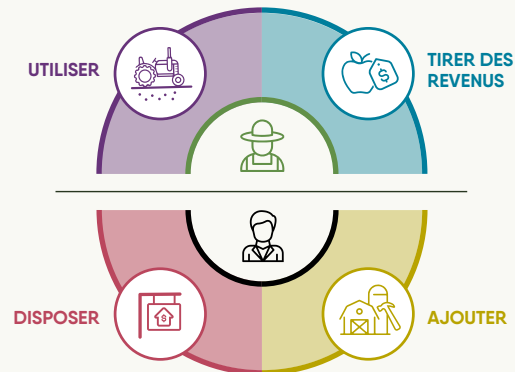
Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres personnes

Repenser nos rapports aux biens et aux gens permet d'aborder autrement le concept de propriété. Quand plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien, le droit de propriété peut prendre différentes formes. Plus d'une personne peuvent se partager le droit de propriété d'un bien ou se séparer les composantes du droit de propriété d'un bien.

Partager les composantes du droit de propriété d'un bien



Séparer les composantes du droit de propriété d'un bien



Partager les composantes du droit de propriété d'un bien entre plusieurs personnes signifie qu'elles ont les mêmes droits, en même temps, sur un bien. C'est une manière d'exercer ensemble le droit de propriété.

- 🔍 C'est le cas si plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une terre. On parle alors de copropriété indivise. Toutes ces personnes possèdent ensemble les 4 composantes du droit de propriété.

Ils peuvent :

- ▶ **utiliser** la terre
- ▶ **en tirer des revenus**
- ▶ devenir propriétaire de ce qui s'y **ajoute**.
- ▶ **en disposer**

💡 Pour comparer avec une situation courante, si un couple achète ensemble une maison, tous les 2 sont propriétaires en copropriété indivise.

💡 Une personne qui achète une unité dans un immeuble de condos est aussi en copropriété, soit divisé ou indivis. Par contre, des règles particulières existent dans le cas des condos et ne sont pas applicables dans les modes d'accès à la terre que nous présentons dans cette boîte à outils.

🔍 Séparer les composantes du droit de propriété permet à des personnes différentes d'avoir des droits différents sur un bien. Les 4 composantes du droit de propriété sont réparties entre différentes personnes.

- 🔍 C'est le cas si le propriétaire d'une terre agricole transfère à un·e agriculteur·trice le droit de cultiver la terre et d'en tirer des revenus. Le droit de propriété est séparé entre différentes personnes. Le propriétaire conserve le droit de disposer de la terre et de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute. Une autre personne possède le droit d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus.

Un locataire, contrairement à l'agriculteur·trice qui choisit l'usufruit comme mode d'accès à la terre, ne possède pas ces composantes. Le propriétaire l'autorise, pendant le bail, à utiliser ces composantes, qui appartiennent toujours au propriétaire d'origine.

💡 Le droit d'utiliser le bien et le droit d'en tirer des revenus sont souvent regroupés. Les agriculteur·trice·s doivent respecter l'intégrité de la terre et l'utiliser de manière raisonnable. Ils ne doivent pas la dénaturer ou compromettre sa capacité de produire ou de fournir pour l'avenir.

- 🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice peut entailler un érable. Mais il ne peut pas l'abattre, sauf si c'est nécessaire à son exploitation.

🔍 Le droit de disposer de la terre et de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute sont souvent regroupés. C'est ce qu'on appelle la nue-propriété.

Conserver l'option de demander un financement hypothécaire

La propriété dans sa forme classique, la plus connue et la plus complète, offre la possibilité d'obtenir du financement hypothécaire, ce qui est un avantage important. Même si on se partage ou que l'on sépare les composantes du droit de propriété, le financement hypothécaire reste une possibilité. Tous les modes d'accès à la terre proposés dans cette boîte à outils sauf la location incluent un droit direct sur la terre qui peut être donné en garantie pour demander du financement hypothécaire, selon la valeur que lui accorde le prêteur.

Démarrer un projet agricole dans lequel on partage ou sépare le droit de propriété est moins coûteux, puisqu'on partage les coûts à plusieurs ou que l'on ne paie pas pour les 4 composantes du droit de propriété.

On peut tout de même vouloir obtenir un financement hypothécaire, qui offre en général des taux plus avantageux que d'autres types de financement.

➤ Partager le droit de propriété

Dans le cas où plusieurs personnes se partagent les composantes du droit de propriété, chaque agriculteur·trice peut décider s'il souhaite demander du financement hypothécaire. Le montant accordé en financement est évalué par le prêteur selon plusieurs critères, comme les chances de succès du projet, la valeur de la terre et les garanties personnelles qui peuvent être offertes.

🔍 Par exemple, 3 agriculteur·trice·s se partagent la copropriété indivise d'une terre agricole et le contrat prévoit que chacun a une quote-part égale. Pour évaluer la demande de financement de l'un·e des agriculteur·trice·s, le prêteur considère une partie de la valeur de la terre. La plupart du temps, les prêteurs demandent que les autres copropriétaires soient impliqués dans le financement et s'assurent de la pérennité du projet pour protéger leur garantie.

➤ Séparer les composantes du droit de propriété

Dans le cas où on sépare les composantes du droit de propriété entre différentes personnes, chaque personne peut demander un financement. Le montant potentiel accordé dépend de la composante du droit de propriété qui garantit le financement. Le financement prend aussi en considération pendant combien de temps les agriculteur·trice·s posséderont les composantes, ce qui a un impact sur la pérennité du projet et l'amortissement du prêt. Le droit de disposer de la terre et de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute est la composante du droit de propriété qui a la plus grande valeur pour les prêteurs.

🔍 Par exemple, si un·e agriculteur·trice possède les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus, c'est sur la base de ces garanties que le prêteur analyse la demande de financement. Le fait de pouvoir tirer des revenus de la terre est un atout concret qui a une valeur pour le prêteur. Le montant accordé sera moins élevé que si le·la même agriculteur·trice était propriétaire seul·e de toutes les composantes du droit de propriété, puisque le prêteur n'a pas accès aux mêmes garanties. La personne qui détient les 2 autres composantes, soit le droit de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre et d'en disposer, a elle aussi la possibilité de demander un financement. Le montant potentiel accordé tient compte dans ce cas, entre autres, de la valeur de revente de la terre et de la durée prévue ou restante au contrat.

4. Choisir la forme juridique appropriée pour le projet agricole

Mesurer les conséquences liées au choix de la forme juridique

L'agriculteur-trice doit faire des choix éclairés en ce qui concerne la forme juridique utilisée pour réaliser son projet agricole. Ces choix auront des impacts importants sur plusieurs dimensions du projet. L'agriculteur-trice doit faire des choix qui sont alignés avec son profil et son projet, parfois tôt dans le processus d'accès à la terre.



La forme juridique utilisée pour créer l'entité qui accède à la terre peut être différente de celle qui exploite la terre. Les droits, les obligations et les responsabilités de chaque entité varient selon la forme juridique choisie.



Par exemple, l'entité qui accède à la terre est celle qui signe le contrat avec le propriétaire d'origine. Cette entité apparaît au registre foncier et est responsable de payer les taxes foncières.

L'entité qui opère les activités agricoles déclare les revenus générés par le projet agricole. Elle a ses propres obligations fiscales.

Une personne physique pourrait accéder à la terre. Elle pourrait choisir de créer une entreprise qui va réaliser les activités agricoles sur cette terre.

Le choix de la forme juridique entraîne des conséquences importantes sur les droits, les obligations et les responsabilités de l'agriculteur-trice du point de vue :

- juridique
- fiscal
- comptable
- de la gouvernance
- et du financement

Comprendre la notion de forme juridique

La forme juridique représente la structure utilisée pour poser des actes et interagir avec les autres. Elle définit la nature de l'entité au point de vue légal, ses droits et ses devoirs.

Le choix de la forme juridique repose sur plusieurs critères qui s'interprètent différemment selon la situation personnelle de chacun. Le choix peut prendre en considération plusieurs éléments comme, par exemple :

- le nombre de personnes impliquées
- la nature des activités (à but lucratif ou non)
- le niveau de risque toléré
- le besoin d'obtenir du financement
- la façon de prendre les décisions (mode de gouvernance)
- l'ampleur des engagements financiers nécessaires
- les considérations fiscales
- ou même les préférences personnelles

Dans une même situation, plus d'une forme juridique peut être appropriée et l'agriculteur·trice doit s'assurer de choisir la forme juridique qui répond le mieux à ses activités et ses besoins. Le projet agricole peut reposer sur un montage impliquant plusieurs formes juridiques.

Choisir parmi les principales formes juridiques

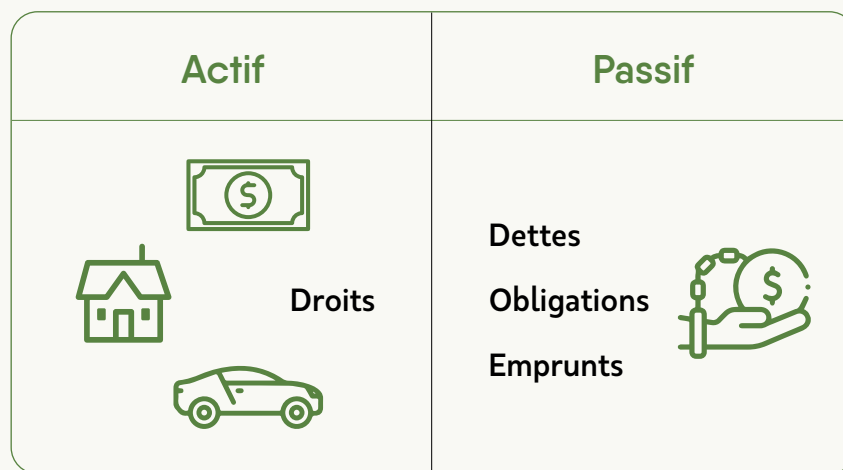
Plusieurs formes juridiques peuvent être utilisées selon le projet agricole et ses particularités.

Pour faciliter la compréhension de la boîte à outils et des modes d'accès à la terre, nous présentons les principales formes juridiques utilisées dans le domaine agricole et quelques caractéristiques importantes qui les distinguent. Pour obtenir plus de détails concernant les différentes formes juridiques possibles, les avantages et les inconvénients, nous vous référons au chapitre 7 *Les principales notions qui distinguent les modes d'accès à la terre*.

Personne physique	Société de personnes	Personne morale	Fiducie
<ul style="list-style-type: none"> · Nom personnel · Entreprise individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> · Société en nom collectif · Société en participation · Société en commandite 	<ul style="list-style-type: none"> · Société par actions (provinciale fédérale) · Coopérative · Organisme sans but lucratif 	<ul style="list-style-type: none"> · Fiducie personnelle (sans utilité) · Fiducie d'utilité sociale agroécologique ou agricole (FUSA)

Pour comprendre les différences entre les différentes formes juridiques, la notion de patrimoine est essentielle. Le patrimoine représente l'ensemble des biens et des dettes d'une personne. Il inclut les droits et les obligations.

Patrimoine



Chaque personne physique a son propre patrimoine. La personne morale a elle aussi un patrimoine qui lui appartient.

Personne physique

- Aux yeux de la loi, la personne physique correspond à un **individu personnellement**.
 - Cette personne bénéficie de tous les profits et exerce elle-même les droits.
 - Elle est personnellement responsable de toutes les obligations financières, fiscales, etc.
 - La personne est responsable des dettes et peut être poursuivie en justice.
 - Une personne physique peut choisir d'exercer ses activités sous un autre nom. On parle alors d'une **entreprise individuelle**. L'entreprise utilise un autre nom dans ses activités, mais elle est l'alter-ego de la personne physique. Elle doit être enregistrée auprès du registre des entreprises du Québec. Elle est simple et peu coûteuse à mettre en place. La personne physique demeure responsable de toutes les obligations et de toutes les dettes.
 - Plusieurs personnes physiques peuvent être impliquées dans un partenariat ou une copropriété et choisir de conserver leur statut de personne physique.
-

Société de personnes

- La société de personnes est un regroupement de personnes physiques ou morales. Elle possède certaines des caractéristiques de la personne morale, mais ce n'est pas une personne morale.
- Les personnes impliquées se partagent les revenus et les responsabilités, qui varient selon la forme choisie.
- Elle repose sur la mise en commun des compétences et des ressources financières.
- Ce sont les personnes physiques membres de la société de personnes qui accèdent à la terre.
- **La société en participation** est la plus simple et exige seulement une intention de s'associer.
- **La société en nom collectif** est la plus courante. Elle permet à toutes les personnes impliquées d'encadrer leurs relations, leur contribution respective et leurs investissements. Elle exige un contrat et doit être enregistrée au registre des entreprises du Québec.
- **La société en commandite** est surtout utilisée dans un contexte de financement ou d'investissement. Une personne appelée bailleur de fonds ou commanditaire investit dans la société. La société est exploitée au quotidien par les personnes associées appelées commandités.

Personne morale

- La personne morale est aussi appelée entreprise, compagnie, corporation ou société par actions. L'expression entreprise incorporée ou "Inc." est aussi utilisé dans le langage courant.
- Aux yeux de la loi, la personne morale est une personne en soi qui possède son propre patrimoine.
- Elle a ses propres avoirs, droits et obligations, qui sont différents de ceux de ses administrateurs ou de ses membres.
- Elle est responsable de ses dettes et peut être poursuivie en justice.
- La personne morale a un traitement fiscal différent de celui d'une personne physique.
- Elle peut être composée d'une ou plusieurs personnes physiques ou d'une combinaison de formes juridiques différentes.
- Si la personne morale a des difficultés d'un point de vue légal et financier, c'est elle qui est responsable et non ses administrateurs ou les personnes qui la composent personnellement, sauf en cas d'exception.
- La personne morale peut prendre la forme d'une **société par actions**. Cette forme juridique est souvent choisie pour exploiter une entreprise. La ou les personnes qui la composent s'appellent actionnaires. Ils détiennent des actions dans l'entreprise qui permettent de bénéficier des profits générés par l'entreprise.
- Lorsqu'elle prend la forme d'une **coopérative**, la personne morale a un objectif d'économie sociale. Pour réaliser son objectif, elle offre des services à ses membres. La coopérative implique nécessairement plusieurs personnes. Elle peut permettre d'accéder à certains programmes gouvernementaux avantageux. Si c'est la coopérative qui détient la terre, elle ne peut pas réaliser de gain en capital au moment de sa revente.
- **L'organisme sans but lucratif (OSBL) ou organisme à but non lucratif (OBNL)**, vise à poursuivre une oeuvre. Il n'a pas pour but de générer des profits. Il implique nécessairement plusieurs personnes.

Fiducie

- Au Québec, la fiducie repose sur la notion de patrimoine.
- La fiducie n'est pas une personne physique ni une personne morale. Elle est un patrimoine autonome, appelé patrimoine d'affectation.
- La ou les personnes qui créent la fiducie décident de son objectif et prévoient des conditions d'utilisation à respecter. Ces personnes s'appellent constituants.
- La fiducie est créée quand au moins une personne transfère des biens ou des droits dans un autre patrimoine qu'elle crée dans un objectif précis.
- Les biens ou les droits transférés dans la fiducie n'appartiennent plus au propriétaire initial ni à personne d'autre. Ils constituent le patrimoine de la fiducie.
- Des personnes sont tout de même impliquées dans l'administration de la fiducie pour lui permettre de poser des actions et de réaliser son objectif.
 - Les biens ou les droits de la fiducie sont détenus et administrés par une ou plusieurs personnes, appelées fiduciaires ou conseil fiduciaire.
 - La fiducie profitera à une cause ou à une ou des personnes, appelées bénéficiaires.
- Il existe plusieurs types de fiducies, comme la fiducie personnelle, familiale, la fiducie d'utilité privée et la fiducie d'utilité sociale.
 - La fiducie personnelle ou familiale, qui est un type de fiducie personnelle, permet de protéger des actifs et offre la possibilité de fractionner des revenus entre les bénéficiaires. Elle offre parfois un avantage fiscal en permettant, selon certaines règles, de réduire le fardeau fiscal en répartissant les revenus entre les bénéficiaires.
 - La fiducie d'utilité sociale sert un objectif social, d'intérêt général plutôt que de bénéficier à une ou plusieurs personnes spécifiques. Elle peut être temporaire ou permanente.

La fiducie d'utilité sociale à vocation agroécologique ou agricole (FUSA) est un type de fiducie d'utilité sociale. Elle est un outil juridique utilisé spécifiquement pour répondre à certains problèmes du domaine agricole, comme l'accès à la terre par la relève.

Lorsque des terres agricoles sont transférées dans le patrimoine d'une FUSA, elle assure le maintien de leur vocation agricole et les rend accessibles à moindre coût à des agriculteur·trice·s, généralement en les louant ou en séparant le droit de propriété.

Nous reviendrons sur la FUSA dans le chapitre sur la propriété superficielle, qui est un mode d'accès à la terre privilégié pour cette forme juridique.

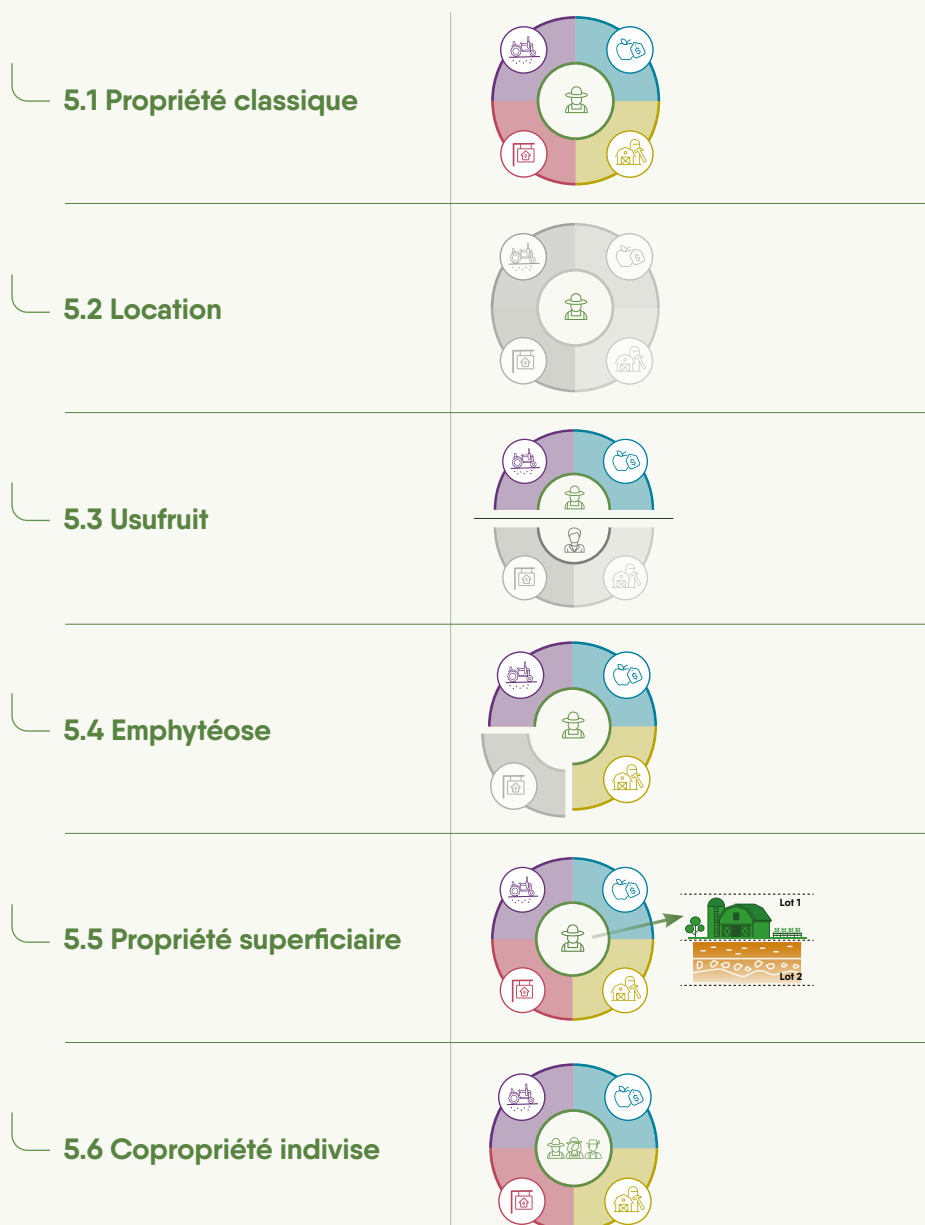
Pour plus de détails concernant les FUSA, consulter le chapitre 11 *Consulter des ressources spécialisées*.

Les différents modes d'accès à la terre proposés dans la boîte à outils peuvent se combiner avec différentes formes juridiques. Certaines formes juridiques sont mieux adaptées pour certains modes d'accès à la terre.

Dans la boîte à outils, nous souhaitons attirer votre attention sur l'importance de réfléchir à l'ensemble des facteurs qui peuvent influencer le choix de la forme juridique. Comme mentionné au début de la boîte à outils, nous invitons les agriculteur·trice·s à consulter des professionnels pour s'assurer de considérer tous les enjeux possibles. Par exemple, un avocat, un fiscaliste, un notaire ou un comptable qui s'y connaissent en la matière peuvent fournir des conseils personnalisés pour aider à orienter le projet.

5. Comprendre les modes d'accès à la terre

6 modes d'accès à la terre et leurs principales caractéristiques sont abordés dans la boîte à outils. Pour chacun de ces modes, nous vous présentons un aperçu en quelques mots, le partage ou la séparation des composantes du droit de propriété, le fonctionnement et la fin du mode d'accès à la terre.



L'agriculteur-trice seul-e peut choisir le mode d'accès à la terre qui convient le mieux à ses besoins et au projet agricole. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur-trice-s.

- Plusieurs agriculteur-trice-s peuvent faire partie de l'entité qui accède à la terre, selon la forme juridique choisie, comme expliqué au Chapitre 4 *Choisir la forme juridique appropriée pour le projet agricole*.
- Les agriculteur-trice-s peuvent aussi accéder à la terre à plusieurs. Cela est possible autant en location, en copropriété indivise que dans le cadre d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'une propriété superficière en partenariat. Le chapitre 6 *Se regrouper pour faciliter l'accès à la terre* explore cette avenue.

Un tableau synthèses des différents modes d'accès à la terre est présenté au Chapitre 7 *Les principales notions qui distinguent les modes d'accès à la terre*.



Photo : David Maman, Vignoble L'Orpailleur

5.1 Propriété classique



En quelques mots

- Dans sa forme classique, la plus connue et la plus complète, le droit de propriété comprend 4 composantes.
- L'agriculteur·trice qui achète une terre possède les composantes qui permettent d'utiliser la terre, d'en tirer des revenus, de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute et d'en disposer.
- Une personne est propriétaire lorsqu'elle possède les 4 composantes du droit de propriété

Le propriétaire d'origine, appelé **vendeur**, vend sa terre à l'**acheteur**, qui devient le nouveau propriétaire des 4 composantes du droit de propriété.



L'agriculteur·trice peut acheter une terre seul·e. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur·trice·s. Plusieurs agriculteur·trice·s peuvent faire partie de l'entité qui accède à la terre, selon la forme juridique choisie. Les principes présentés dans ce chapitre sont les mêmes. Les agriculteur·trice·s peuvent aussi accéder à la terre en copropriété indivise. Ce mode d'accès à la terre est présenté au chapitre 6 de la boîte à outils.



1. Exercer son droit de propriété

Pour être propriétaire d'un bien, une personne doit posséder **toutes les composantes du droit de propriété** sur ce bien. En contexte agricole, cela se produit quand :

Une personne achète un bien > 🔍 Le propriétaire d'origine et l'agriculteur·trice concluent un contrat de vente. L'acheteur devient propriétaire de la terre et des bâtiments.

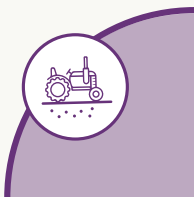
Le droit de propriété d'un bien est transféré à une personne > 🔍 Une personne décède et lègue sa terre à un héritier.
> 🔍 Une personne fait don d'une terre à un organisme ou à une fiducie.

Concrètement, l'agriculteur·trice peut poser toutes les actions qui sont reliées aux 4 composantes du droit de propriété.



Du point de vue de l'agriculteur·trice

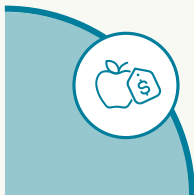
UTILISER



La composante qui permet d'utiliser la terre inclut la possibilité de se servir de la terre et des bâtiments qui sont sur la terre. L'agriculteur·trice peut :

- habiter la maison qui est sur la terre
- circuler sur la terre, la cultiver, accéder aux bâtiments, y entreposer des outils, des récoltes ou y élever des animaux
- réaliser ou non des activités agricoles
- choisir d'exploiter la terre ou non

TIRER DES REVENUS



La composante qui permet de tirer des revenus inclut la possibilité de faire fructifier la terre, profiter de ce qu'elle produit et générer des revenus. L'agriculteur·trice peut :

- récolter les légumes qui poussent dans les champs, cueillir les fruits des arbres, vendre le produit des récoltes et conserver les revenus de la vente
- louer la maison qui est sur la terre

AJOUTER



La composante qui permet de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre permet de devenir propriétaire de tout ce qui se greffe à la terre ou aux bâtiments, à la suite d'une intervention humaine ou naturellement. L'agriculteur·trice peut :

- devenir propriétaire d'une serre construite sur la terre, de l'agrandissement d'une grange, des arbres plantés sur la terre, des nouveaux arbres qui poussent naturellement sur la terre

DISPOSER



La composante qui permet de disposer de la terre offre la possibilité de conserver la terre, de s'en débarrasser ou de céder à d'autres personnes le droit de l'utiliser. L'agriculteur·trice peut :

- modifier, transformer ou détruire les constructions, les ouvrages ou les plantations qui se trouvent sur la terre
- conserver la terre, céder à une ou plusieurs personnes certaines composantes de son droit de propriété ou vendre la terre
- hypothéquer ou accorder une servitude

2. Respecter les règles de fonctionnement



Le plus souvent, l'agriculteur-trice devient propriétaire suite à un contrat de vente entre lui et le vendeur. Le contrat de vente apparaît au registre foncier, qui retrace l'historique des immeubles.

L'agriculteur-trice qui est propriétaire décide ce qu'il souhaite faire avec la terre.

Par contre, il doit respecter les limites à son droit de propriété. Ces limites proviennent entre autres :

- Des lois et règlements applicables qui viennent restreindre son droit, comme les règles d'environnement ou d'urbanisme
- Des droits d'autres personnes sur la terre

 Par exemple, un contrat de location ou une servitude, qui accorde certains droits à une autre personne, comme un droit de passage.

Le propriétaire peut faire respecter son droit de propriété et agir pour empêcher que quelqu'un empiète sur son terrain ou pour régler d'autres troubles de voisinage.

3. Anticiper la fin de son droit de propriété

La propriété est un droit permanent qui n'a pas de limite dans le temps. Le propriétaire conserve son droit de propriété aussi longtemps qu'il le souhaite.

Il peut décider de vendre sa terre ou de la céder. Dans ce cas, le droit de propriété est transféré au nouveau propriétaire.

Le propriétaire peut aussi choisir d'exercer son droit de propriété en dehors de la propriété classique, dans sa forme la plus connue et la plus complète. Il peut s'entendre avec une ou d'autres personnes pour partager ou séparer les composantes du droit de propriété à travers un des modes d'accès à la terre présentés dans la boîte à outils :

- la location
- l'usufruit
- l'emphytéose
- la propriété superficielle
- la copropriété indivise

5.2 Location

En quelques mots

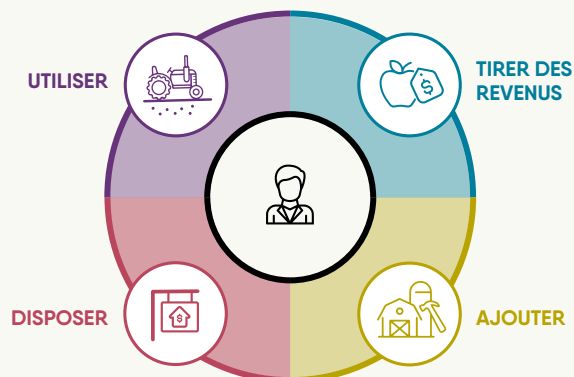
Le propriétaire autorise l'agriculteur-trice à utiliser la terre et à en tirer des revenus en échange d'un loyer.



Du point de vue de l'agriculteur-trice



Du point de vue du propriétaire d'origine









- L'agriculteur-trice n'est propriétaire d'aucune des composantes du droit de propriété
- L'agriculteur-trice est autorisé temporairement à utiliser la terre et à en tirer profit
- Au quotidien, c'est lui qui exploite la terre
- Il s'entend avec le propriétaire dans un contrat de bail sur ce qu'il peut faire et sur le loyer à payer
- S'il veut modifier ou ajouter des constructions, ouvrages ou plantations sur la terre, il doit obtenir l'accord du propriétaire

- Le propriétaire conserve les 4 composantes du droit de propriété
- Il autorise l'agriculteur-trice à utiliser la terre et à en tirer profit pendant la durée du contrat

L'agriculteur-trice ne récupère pas les sommes investies dans les constructions, ouvrages ou plantations à la fin du contrat, à moins d'avoir convenu à l'avance et par écrit d'une indemnisation. D'où l'importance d'inclure le propriétaire dans les décisions avant d'entreprendre des travaux ou d'engager des dépenses.

Différencier la location et l'usufruit

La location ressemble à l'usufruit, un autre des modes d'accès à la terre présenté dans la boîte à outils.

En location, l'agriculteur-trice		En usufruit, l'agriculteur-trice
Peut utiliser la terre et en tirer des revenus.		Peut utiliser la terre et en tirer des revenus
Ne possède aucune des composantes du droit de propriété		Possède les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
 N'a pas de droit direct sur le bien et ne peut pas offrir en garantie les composantes pour accéder à du financement hypothécaire Par contre, d'autres actifs de l'agriculteur-trice ou du projet agricole pourraient permettre de demander du financement		Peut offrir en garantie les composantes pour accéder à du financement hypothécaire. C'est le principal avantage qui le distingue de la location
N'est pas remboursé la plupart du temps pour les sommes investies dans les constructions, ouvrages ou plantations à la fin du contrat, à moins d'avoir une entente contraire avec le propriétaire		Peut se faire rembourser certaines dépenses selon ce qui est prévu au contrat ou dans la loi
Peut sous-louer ou céder son bail à une autre personne avec l'accord du propriétaire		Peut vendre ou louer les composantes qu'il possède à une autre personne

La personne qui est autorisée à utiliser la terre et à en tirer profit s'appelle locataire. Nous utilisons agriculteur-trice. La personne qui autorise l'agriculteur-trice à utiliser sa terre et à la faire fructifier s'appelle locateur ou propriétaire. Nous utilisons propriétaire.



L'agriculteur-trice seul·e peut choisir la location comme mode d'accès à la terre. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur-trice·s. Plusieurs agriculteur-trice·s peuvent faire partie de l'entité qui accède à la terre, selon la forme juridique choisie. Les principes présentés dans ce chapitre sont les mêmes.

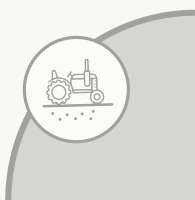


1. Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres

Dans un contexte de location, le propriétaire ne partage pas ou ne sépare pas son droit de propriété. Il conserve les 4 composantes du droit de propriété, mais il permet à quelqu'un d'autre d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus.

Concrètement, l'agriculteur-trice exploite la terre au quotidien. Le propriétaire lui loue le bien et lui **permet d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus**, en échange du paiement d'un loyer.

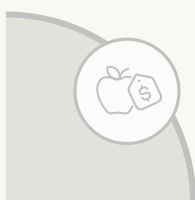
UTILISER



La permission d'utiliser la terre inclut la possibilité de se servir de la terre et des bâtiments qui sont sur la terre. Si le bail le permet, l'agriculteur peut :

- habiter la maison qui est sur la terre
- circuler sur la terre, la cultiver, accéder aux bâtiments, y entreposer des outils, des récoltes ou y élever des animaux
- réaliser ou non des activités agricoles
- choisir d'exploiter la terre ou non

TIRER DES REVENUS



La permission de tirer des revenus inclut la possibilité de faire fructifier la terre, de profiter de ce qu'elle produit et de générer des revenus. Si le bail le permet, l'agriculteur·trice peut :

- faire fructifier la terre, profiter de ce qu'elle produit et générer des revenus
- récolter les légumes qui poussent dans les champs, cueillir les fruits des arbres, vendre le produit des récoltes et conserver les revenus de la vente
- sous-louer la maison ou d'autres bâtiments sur la terre, si le bail le permet

🔨 Dans les autres modes d'accès à la terre proposés dans la boîte à outils, l'agriculteur·trice a un droit direct sur la terre. Ce n'est pas le cas en location. L'agriculteur·trice ne possède pas les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus et ne peut donc pas les offrir en garantie pour accéder à du financement hypothécaire.

2. Prévoir le fonctionnement par contrat



Le propriétaire et l'agriculteur·trice s'entendent dans un contrat appelé bail, qui encadre les relations entre eux.

La location est temporaire même si elle peut être à long terme. Elle repose sur le paiement d'un loyer, en argent ou autrement.

Dans un bail résidentiel, la loi prévoit plusieurs règles à respecter. Par contre, pour un bail commercial ou agricole, la loi prévoit peu de règles. Le propriétaire et l'agriculteur·trice ont beaucoup de liberté et prévoient les droits et les obligations de chacun dans un contrat du bail. Comme peu de règles existent pour encadrer leurs relations à l'extérieur du bail, ils ont avantage à rédiger un bail détaillé.

Le contrat de bail varie selon le projet agricole et permet de préciser toutes les particularités de l'entente entre le propriétaire et l'agriculteur·trice. Voici quelques exemples d'éléments que le propriétaire et l'agriculteur·trice doivent ou peuvent prévoir dans le bail.

Préciser sur quoi porte le contrat

- Doit décrire clairement le bien loué.
- 🔍 Par exemple : la terre, les bâtiments, la machinerie, etc.
- Peut prévoir les activités permises.
- 🔍 Par exemple : l'agriculture biologique seulement
- Peut préciser dans quel état l'agriculteur·trice doit remettre la terre à la fin du bail.

Prévoir la durée de l'entente

- Peut préciser la date de début et de fin de l'entente. Si rien n'est prévu au contrat, la location ne peut pas dépasser 100 ans.
- Peut prévoir les conditions pour renouveler l'entente.
- Peut identifier les conditions pour mettre fin à l'entente avant la date prévue.
- 🔍 Par exemple, si l'agriculteur·trice ne verse pas le loyer prévu ou ne respecte pas les conditions prévues dans le bail, comme l'interdiction d'utiliser des pesticides de synthèse.


Payer le loyer

- Doit définir le loyer à payer et le mode de paiement : en argent, en récoltes, en services, en travaux, etc.
- Doit établir à quelle fréquence le loyer doit être payé : mensuel, trimestriel, annuel, etc.
- Doit établir à qui le paiement doit être fait et de quelle manière.


Prévoir qui assume les dépenses

- Devrait prévoir qui paie les taxes foncières et bénéficie du crédit de taxes foncières.
- Devrait identifier qui est responsable des travaux d'entretien et de réparation. Si rien n'est prévu dans le bail, les dépenses pour l'entretien du bien doivent être assumées par le propriétaire.
- 🔍 Par exemple, si le toit de la grange coule, c'est le propriétaire qui doit assumer les frais de réparation. Les dépenses pour l'entretien courant du bien sont assumées par le l'agriculteur·trice.
- 🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice fertilise les champs, coupe l'herbe et fait l'entretien régulier à ses frais. Le propriétaire et le locataire peuvent prévoir autre chose dans le bail.
- Devrait préciser qui bénéficiera des constructions ou améliorations faites par l'agriculteur·trice pendant le bail. Le contrat peut prévoir différentes possibilités :
 - les améliorations sont conservées par le propriétaire sans frais.
 - les améliorations sont conservées par le propriétaire en échange d'un montant versé à l'agriculteur·trice. Dans ce cas, la méthode de calcul du montant à verser devrait être précisée dans le bail.
 - l'agriculteur·trice doit enlever à ses frais les constructions ou améliorations qu'il·elle a faites.
 - toute autre possibilité prévue par le propriétaire et l'agriculteur·trice.

Accorder plus de droits à l'agriculteur·trice

- Peut permettre à l'agriculteur·trice de construire des bâtiments ou de faire des modifications aux bâtiments existants.
-  · Peut prévoir un droit de [premier refus](#) par lequel le propriétaire qui souhaite vendre sa terre s'engage à l'offrir d'abord à l'agriculteur·trice.




Prévoir la possibilité de médiation ou d'arbitrage

-  · Le contrat peut prévoir la [médiation](#) ou l'[arbitrage](#) pour faciliter le règlement d'un conflit qui pourrait survenir entre le propriétaire et l'agriculteur·trice.

L'importance de rédiger un contrat adapté au projet



Nous rappelons que le contrat prévoit les bases de la collaboration entre l'agriculteur·trice et le propriétaire et doit être adapté au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'il reflète les intentions de chacun et protège leurs droits.

-  Un guide sur la rédaction du contrat de location en matière agricole sera disponible dans une prochaine version interactive du document
-  Le bail agricole devrait être publié au [registre foncier](#), qui retrace l'historique des immeubles. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de l'agriculteur·trice puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer. Si le propriétaire vend la terre pendant la durée du bail et que le bail est publié au [registre foncier](#), le nouvel acheteur devra respecter le bail jusqu'à la fin.
- 

3. Anticiper la fin de l'entente

Le bail devrait aussi prévoir dans quelles conditions le contrat prend fin entre le propriétaire et l'agriculteur·trice. Différents événements peuvent mettre fin au contrat de location.



Un événement prévisible ou imprévisible met fin au bail

- Le délai prévu au bail expire.
- Aucun délai n'est prévu au contrat et la durée maximale de 100 ans prévue par la loi est atteinte.
- L'agriculteur·trice cède son bail ou sous-loue à une autre personne, si c'est permis par le contrat. Il reste responsable envers le propriétaire s'il sous-loue.

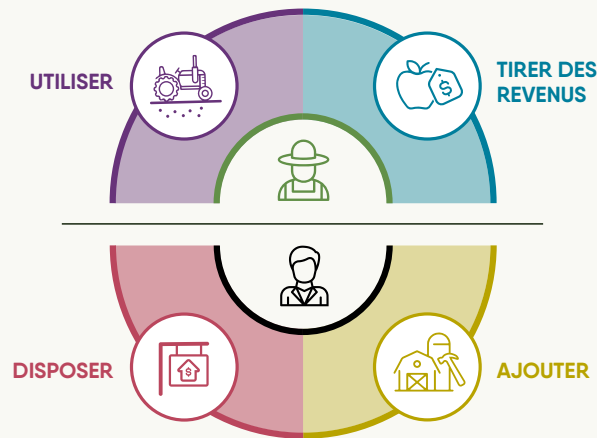
L'agriculteur·trice et le propriétaire choisissent de mettre fin à l'entente

- L'agriculteur·trice et le propriétaire s'entendent pour mettre fin au bail et sont d'accord sur la façon de faire.

Un conflit entraîne la fin de l'entente

- L'agriculteur·trice ne respecte pas une obligation importante prévue au contrat et perd ses droits si c'est prévu par le contrat ou suite à un jugement.
-  Par exemple, le contrat prévoit l'interdiction d'utiliser des pesticides de synthèse. L'agriculteur·trice ne respecte pas cette condition, ce qui aura un effet négatif pour le propriétaire qui récupère la terre à la fin du bail.
-  · L'entente se termine suite à une [médiation](#), un [arbitrage](#) ou si un juge l'ordonne.

5.3 Usufruit



En quelques mots



Du point de vue de l'agriculteur-trice

Pendant la durée du contrat

- Un·e agriculteur·trice possède temporairement les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
- Au quotidien, c'est l'agriculteur·trice qui exploite la terre
- L'agriculteur·trice doit respecter l'intégrité de la terre et l'utiliser de manière raisonnable, sans la dénaturer ou compromettre sa capacité de produire ou de fournir pour l'avenir
- Si l'agriculteur·trice veut modifier ou ajouter des constructions, ouvrages ou plantations sur la terre, le propriétaire d'origine doit être consulté
- L'agriculteur·trice ne récupère pas toutes les sommes investies dans les constructions, ouvrages ou plantations à la fin du contrat, d'où l'importance d'inclure le propriétaire d'origine dans les décisions s'il veut négocier un remboursement.



Du point de vue du propriétaire d'origine

- Il conserve la composante qui permet de disposer de la terre, mais il doit respecter les droits de l'agriculteur·trice d'utiliser la terre et de la faire fructifier
- Il conserve la composante qui permet de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre
- Il est propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations ajoutés sur la terre par lui ou par l'agriculteur·trice

Mise en garde fiscale

- ⚠ Au Québec, l'analyse des conséquences de l'usufruit au niveau fiscal est très complexe. Les règles fiscales de la fiducie s'appliquent à l'usufruit, même si dans les faits, aucune fiducie n'est créée. De manière générale, l'usufruit peut entraîner un impact fiscal assez important pour remettre en question le choix de ce mode d'accès à la terre.

Les obligations fiscales de l'agriculteur·trice et du propriétaire d'origine peuvent varier beaucoup selon la situation particulière de chacun. En particulier dans le cas de l'usufruit, vous devez consulter un fiscaliste au moment d'imaginer le projet agricole.

Différencier l'usufruit et la location

- ⚠ Ce mode d'accès à la terre ressemble à la location, comme mentionné au chapitre 5.2. En location, les composantes du droit de propriété restent toutes entre les mains du propriétaire, qui est le locateur. Le locataire, comme l'agriculteur·trice en usufruit, a aussi le droit d'utiliser la terre et d'en retirer des revenus. La différence est que le propriétaire autorise le locataire à utiliser le bien. Le locataire ne possède aucune des composantes du droit de propriété. Il n'a pas de droit direct sur la terre. Un locataire ne peut pas vendre son droit ni le donner en garantie pour obtenir du financement hypothécaire.

L'usufruit est une alternative à la location. Il permet de demander l'accès au financement hypothécaire en offrant les composantes en garantie.

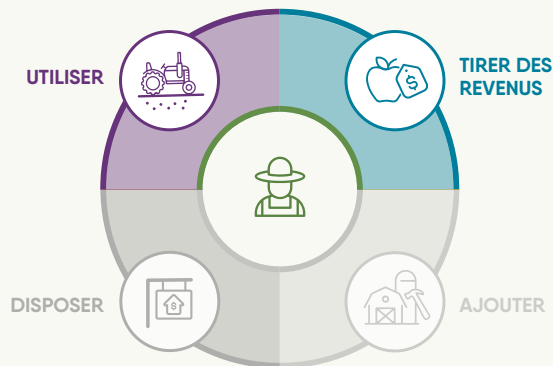
La personne à qui le propriétaire cède les composantes de l'usufruit s'appelle usufruitier. Pour faciliter la lecture de la boîte à outils, nous utilisons plutôt agriculteur-trice. La personne qui cède ou vend les composantes qui permettent d'utiliser et de faire fructifier sa terre agricole s'appelle nu-propriétaire, car elle possède le droit de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre et d'en disposer, mais sans pouvoir l'utiliser et en tirer des revenus. Nous utilisons plutôt propriétaire d'origine.

L'agriculteur-trice seul-e peut choisir l'usufruit comme mode d'accès à la terre. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur-trice-s. Plusieurs agriculteur-trice-s peuvent faire partie de l'entité qui accède à la terre, selon la forme juridique choisie. Les principes présentés dans ce chapitre sont les mêmes. Les agriculteur-trice-s peuvent aussi accéder à la terre dans le cadre d'un usufruit en partenariat. Ce mode d'accès à la terre est présenté au chapitre 6 de la boîte à outils.



1. Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres


Du point de vue de l'agriculteur-trice



Dans un contexte d'usufruit, l'agriculteur-trice possède les composantes qui permettent :


- ▶ d'utiliser la terre agricole
- ▶ d'en tirer des revenus

Concrètement, l'agriculteur-trice exploite la terre au quotidien. Mais il n'est pas obligé d'utiliser la terre ou de lui donner de la valeur, comme c'est le cas dans d'autres modes d'accès à la terre.

 Dans l'emphytéose, l'agriculteur-trice s'engage à ajouter des constructions, ouvrages ou plantations sur la terre.


UTILISER

La composante qui permet d'utiliser la terre inclut la possibilité de se servir de la terre et des bâtiments qui sont sur la terre pour réaliser les activités liées au projet agricole.

 Cette composante du droit de propriété permet d'habiter la maison qui est sur la terre, de circuler sur la terre, de la cultiver, d'accéder aux bâtiments, d'y entreposer des outils, des récoltes ou d'y élever des animaux.

TIRER DES REVENUS

La composante qui permet de tirer des revenus inclut la possibilité de faire fructifier la terre, de profiter de ce qu'elle produit et de générer des revenus. Elle permet aussi de louer la maison qui est sur la terre ou de louer la terre, en totalité ou en partie.

 Cette composante du droit de propriété permet de récolter les légumes qui poussent dans les champs, de cueillir les fruits des arbres, de vendre le produit des récoltes et de conserver les revenus de la vente.

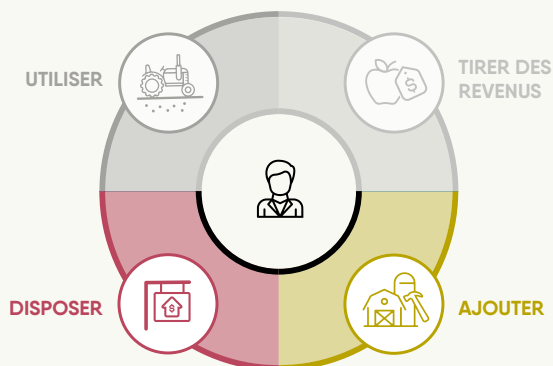
L'agriculteur-trice doit respecter l'intégrité de la terre et l'utiliser de manière raisonnable, sans la dénaturer ou compromettre sa capacité de produire ou de fournir pour l'avenir.

- 🔍 Par exemple, en dehors d'une érablière, l'agriculteur-trice peut entailler un érable. Mais il ne peut pas l'abattre, sauf pour des besoins d'entretien et de construction, s'il est en mauvaise condition ou sauf si c'est nécessaire à son exploitation.

L'agriculteur-trice ne peut pas transformer ou détruire les constructions, les ouvrages ou les plantations qui se trouvent sur la terre. S'il veut modifier ou ajouter des constructions, ouvrages ou plantations, le propriétaire d'origine doit être consulté.



Du point de vue du propriétaire d'origine



Le propriétaire conserve les composantes qui permettent de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre et d'en disposer. Concrètement, il ne participe pas à l'exploitation de la terre, mais il a un droit de regard sur les activités de l'agriculteur-trice.

Quand le contrat d'usufruit se termine, le propriétaire d'origine reprend les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en retirer des revenus. À ce moment, il redevient propriétaire des 4 composantes du droit de propriété.

AJOUTER



La composante qui permet de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute au bien permet de profiter de toutes les composantes du droit de propriété sur tout ce qui se greffe à la terre ou aux bâtiments, à la suite d'une intervention humaine ou naturellement.

- 💡 Cette composante du droit de propriété permet de devenir propriétaire d'une serre construite sur la terre, de l'agrandissement d'une grange, des arbres plantés sur la terre, des nouveaux arbres qui poussent naturellement sur la terre. Comme mentionné plus tôt, le propriétaire d'origine devra dans certains cas rembourser une partie des dépenses de l'agriculteur-trice, selon ce qui est prévu dans le contrat ou dans la loi.

DISPOSER



La composante qui permet de disposer de la terre offre la possibilité de conserver la terre, de céder à d'autres personnes le droit de l'utiliser ou de s'en débarrasser.

- 💡 Par exemple, cette composante du droit de propriété permet de détruire les bâtiments ou de vendre la terre.

Le propriétaire d'origine doit par contre respecter les droits de l'agriculteur-trice jusqu'à la fin du contrat d'usufruit et ne pas lui nuire. Il peut vendre la composante qui permet de disposer de la terre et de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute, mais le nouveau propriétaire devra respecter les engagements envers l'agriculteur-trice.

➤ Qui assume les dépenses

🔊 Si l'agriculteur·trice assume des dépenses qui visent les constructions, ouvrages ou bâtiments, il ne récupèrera pas nécessairement les sommes investies à la fin du contrat d'usufruit. Le contrat entre l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine peut prévoir les dépenses qui seront remboursées ou non. Si le contrat ne prévoit rien concernant les dépenses, c'est la loi qui détermine si les sommes investies sont remboursables ou non à l'agriculteur·trice selon le type de dépenses.

La loi détermine si les dépenses sont remboursées ou non en fonction de leur **utilité pour le bien**. Les dépenses qui touchent par exemple l'esthétique ou le divertissement ne sont pas considérées comme utiles pour le bien, même si elles peuvent parfois avoir une certaine plus-value.

Les dépenses sont réparties en **3 catégories** dans la loi :

↳ Nécessaires

Le propriétaire d'origine doit assumer les dépenses nécessaires pour conserver le bien. C'est le cas pour les réparations majeures aux constructions, ouvrages ou bâtiments. S'il ne les fait pas, l'agriculteur·trice s'en occupe et il sera remboursé à la fin du contrat.

🔍 Par exemple, la toiture de la grange doit être réparée.

↳ Utiles

Si l'agriculteur·trice effectue des dépenses qui sont utiles pour le bien mais non nécessaires, elles lui sont remboursées seulement si elles sont prévues dans la contrat ou s'il convient avec le propriétaire d'un remboursement avant de les faire. Si rien n'est prévu ou discuté, le propriétaire en bénéficie à la fin de l'usufruit sans devoir rembourser les dépenses.

🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice remplace la fosse septique encore fonctionnelle par une plus écologique et performante. Le propriétaire d'origine la conserve à la fin. L'agriculteur·trice sera remboursé si cette dépense est prévue au contrat ou s'il a convenu avec le propriétaire d'un remboursement. Si la fosse septique remplacée ne fonctionnait plus du tout, la dépense est nécessaire et est remboursée.

↳ Ni nécessaires, ni utiles

Si l'agriculteur·trice effectue des dépenses qui ne sont ni nécessaires ni utiles pour le bien lui-même, elles ne lui sont pas remboursées. À moins qu'il s'entende autrement avec le propriétaire.

🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice ajoute une piscine ou un patio à la maison qui se trouve sur la terre.

🔦 Le contrat peut aussi prévoir l'obligation ou non de consulter le propriétaire d'origine ou d'obtenir son accord avant d'effectuer ces dépenses.



🔗 Pour savoir où obtenir plus d'informations sur les dépenses, vous pouvez consulter le chapitre 11 *Consulter des ressources spécialisées.*

2. Prévoir le fonctionnement par contrat

Les détails de l'entente sont prévus dans un contrat qui crée l'usufruit et encadre la relation entre l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine.

- ⚠ L'usufruit prévu par contrat est différent de l'usufruit qui survient dans le contexte d'une succession, qui est prévu dans la loi ou suite à un jugement de la cour. L'usufruit peut être en contrepartie d'un montant d'argent ou offert gratuitement, souvent entre des personnes qui se connaissent ou ont des liens familiaux.

Nous traitons seulement de l'usufruit prévu par contrat. Il convient bien à des relations d'affaires en contexte familial ou non, surtout dans le cadre de projets agricoles.

Rédiger un contrat d'usufruit

L'agriculteur·trice s'entend avec le propriétaire d'origine sur un contrat qui prévoit les détails de l'entente comme la durée, le prix et les modalités de paiement.

- 🔨 Le contrat d'usufruit est essentiel. Il doit être publié au [registre foncier](#), qui retrace l'historique des droits sur un immeuble. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de chacun puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer.

- ⌚ Le contrat peut prévoir le remboursement des différentes dépenses. La loi prévoit que le propriétaire d'origine doit assumer les dépenses qui sont nécessaires au bien seulement.

Dans le contrat, l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine peuvent s'entendre sur une autre façon de faire. Prévoir des dépenses ou des catégories de dépenses dans le contrat permet de s'adapter à la réalité du projet agricole. Le propriétaire d'origine peut également voir un avantage à prévoir au contrat qu'il assume le paiement de certains travaux sans avoir à les réaliser lui-même.

Le propriétaire d'origine peut prévoir que l'agriculteur·trice doit respecter certaines conditions dans la manière d'utiliser la terre ou d'en tirer des revenus. Il peut également prévoir des conséquences si ces conditions ne sont pas respectées, comme provoquer la fin du contrat.

- 🔨 Si l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine n'arrivent pas à résoudre un conflit entre eux, ils peuvent s'adresser à la cour pour qu'un juge tranche. Le contrat peut prévoir la [médiation](#) ou l'[arbitrage](#) pour faciliter le règlement du conflit.

Le contrat d'usufruit devrait prévoir la durée de l'entente pour éviter de créer de l'incertitude sur la durée. L'entente est obligatoirement temporaire, mais elle peut être à très long terme et être renouvelée, pour une durée maximale totale de 100 ans.

Durée du contrat d'usufruit



Les règles pour la durée du contrat varient selon si l'agriculteur-trice est une personne physique ou une personne morale.

Si l'agriculteur-trice qui signe le contrat d'usufruit est une **personne physique**

Le contrat prévoit une date de fin

- Le contrat prend fin à la date prévue au contrat.
- Le contrat ne peut prévoir une durée de plus de 100 ans, incluant les renouvellements.
- Si l'agriculteur-trice décède pendant la durée du contrat, les héritiers doivent respecter l'entente jusqu'à la date de fin prévue.

Le contrat ne prévoit pas de date de fin

- Le contrat se termine obligatoirement au décès de l'agriculteur-trice.
 - Ou après 100 ans au maximum après le début de l'entente.
-

Si l'agriculteur-trice qui signe le contrat d'usufruit est une **personne morale**

Le contrat prévoit une date de fin

- Le contrat prend fin à la date prévue au contrat.
- Le contrat ne peut prévoir une durée de plus de 100 ans, incluant les renouvellements.

Le contrat ne prévoit pas de date de fin

- Le contrat se termine après 30 ans.
- Si la personne morale est dissoute, le contrat prend fin.

➤ L'importance de rédiger un contrat adapté au projet



Nous rappelons que le contrat prévoit les bases de la collaboration entre l'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine et doit être adapté au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'il reflète les intentions de chacun et protège leurs droits.



Comme l'usufruit entraîne un impact fiscal important, vous devez consulter un fiscaliste au moment d'imaginer le projet agricole.

3. Anticiper la fin de l'entente

Différents événements peuvent mettre fin à l'usufruit.

Un événement prévisible ou imprévisible met fin à l'entente

- Le délai prévu au contrat d'usufruit expire.
- Aucun délai n'est prévu au contrat et la durée maximale prévue par la loi est atteinte.
- L'agriculteur-trice n'utilise pas la terre pendant 10 ans.



Le contrat d'usufruit peut prévoir que l'agriculteur-trice perdra ses droits après un délai plus court pour favoriser l'exploitation de la terre.

- Aucun délai n'est prévu au contrat et l'agriculteur-trice décède ou la personne morale est dissoute.

L'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine choisissent de mettre fin à l'entente

- Les 4 composantes du droit de propriété appartiennent aux mêmes personnes.
- 🔍 Par exemple, le propriétaire d'origine vend à l'agriculteur-trice les composantes qui permettent de disposer et de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre.
- L'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine s'entendent pour mettre fin à l'usufruit et sont d'accord sur la façon de faire.

Un conflit entraîne la fin de l'entente

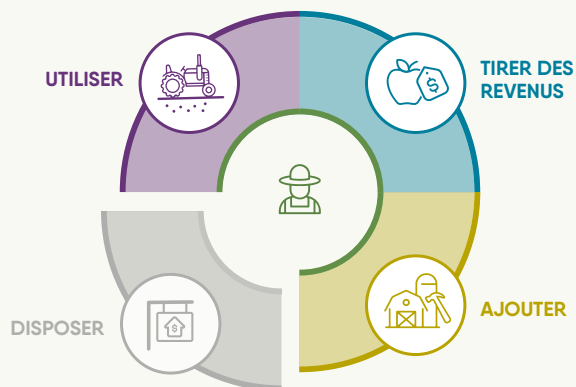
- Le contrat se termine avant la date prévue et l'agriculteur-trice n'est plus lié au propriétaire d'origine par contrat parce qu'une obligation importante prévue au contrat n'est pas respectée par l'agriculteur-trice. C'est ce qu'on appelle la résiliation du contrat.
- 🔍 Par exemple, le contrat prévoit l'interdiction d'utiliser des pesticides de synthèse. L'agriculteur-trice ne respecte pas cette condition, ce qui aura un effet négatif pour le propriétaire d'origine qui récupère les 4 composantes du droit de propriété à la fin de l'entente.
- 🔨 • L'entente se termine suite à une médiation, un arbitrage ou si un juge l'ordonne

5.4 Emphytéose

En quelques mots



Du point de vue de l'agriculteur·trice



Pendant la durée du contrat



Du point de vue du propriétaire d'origine



À la fin du contrat

- L'agriculteur·trice possède temporairement les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
- Au quotidien, c'est l'agriculteur·trice qui exploite la terre
- **Il s'engage à augmenter la valeur de la terre** par des constructions, ouvrages ou plantations selon ce que le contrat prévoit
- Ces constructions, ouvrages ou plantations lui appartiennent pendant la durée de l'entente

- Le propriétaire d'origine conserve la composante qui permet de disposer de la terre tant qu'il respecte les droits de l'agriculteur·trice prévus dans le contrat
- À la fin de l'emphytéose, il récupère les 4 composantes et devient propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations qui ont été ajoutés sur la terre, sans devoir payer quoi que ce soit



La principale caractéristique de l'emphytéose est l'obligation de l'agriculteur·trice d'augmenter la valeur de la terre. Les constructions, ouvrages ou plantations qu'il doit réaliser pour enrichir la terre deviennent la propriété du propriétaire d'origine à la fin du contrat sans qu'il ait à rembourser l'agriculteur·trice.



L'agriculteur·trice qui achète ces composantes s'appelle emphytéote. Pour faciliter la lecture de la boîte à outils, nous utilisons plutôt agriculteur·trice. La personne qui cède ces composantes s'appelle nu-propriétaire, car elle possède la composante qui permet de disposer de la terre, mais sans pouvoir l'utiliser et en tirer des revenus. Nous utilisons plutôt propriétaire d'origine.



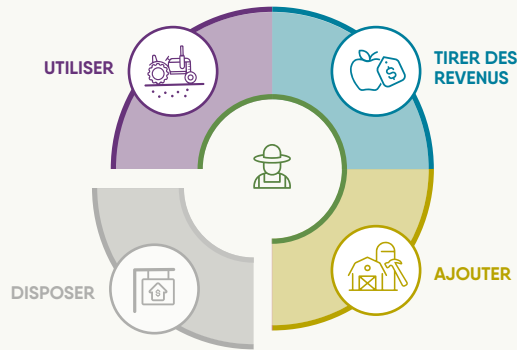
L'agriculteur·trice seul·e peut choisir l'emphytéose comme mode d'accès à la terre. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur·trice·s. Plusieurs agriculteur·trice·s peuvent faire partie de l'entité qui accède à la terre, selon la forme juridique choisie. Les principes présentés dans ce chapitre sont les mêmes. Les agriculteur·trice·s peuvent aussi accéder à la terre dans le cadre d'une emphytéose en partenariat. Ce mode d'accès à la terre est présenté au chapitre 6 de la boîte à outils.



1. Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres



Du point de vue de l'agriculteur-trice



Pendant la durée du contrat

L'agriculteur-trice possède les 3 composantes du droit de propriété qui permettent :

- ▶ d'utiliser la terre
- ▶ d'en tirer des revenus
- ▶ de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute pendant le contrat

Dans ce contexte, pendant la durée du contrat d'emphytéose, l'agriculteur-trice agit comme s'il était propriétaire. Il peut :

- Vendre ou donner ses droits dans la terre à une autre personne
- Hypothéquer la terre ou les constructions, ouvrages ou plantations
- Utiliser et tirer des revenus de ce qui s'ajoute à la terre

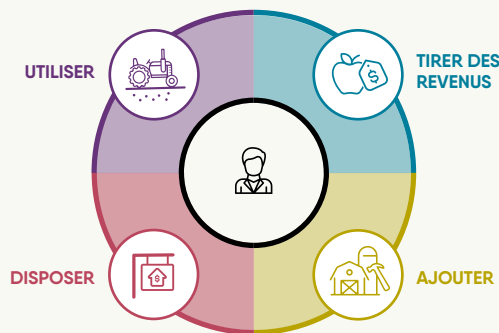
Concrètement, l'agriculteur-trice exploite la terre au quotidien. Il s'engage auprès du propriétaire d'origine à améliorer la terre et à y ajouter des constructions, ouvrages ou plantations qui en augmentent la valeur. Ces constructions, ouvrages ou plantations appartiennent à l'agriculteur-trice pendant la durée de l'emphytéose. À la fin du contrat, ils deviennent la propriété du propriétaire d'origine.

Par exemple, les ouvrages peuvent être des installations pour l'irrigation, le drainage, l'électricité ou un puits.

Pendant le contrat, l'agriculteur-trice peut décider de vendre ses droits dans la terre. Dans ce cas, l'acheteur devra respecter les conditions prévues dans le contrat d'emphytéose et les obligations envers le propriétaire d'origine.



Du point de vue du propriétaire d'origine



À la fin du contrat

Pendant l'emphytéose, le propriétaire d'origine conserve la composante qui permet de disposer de :

- ▶ disposer de la terre

Il doit respecter les droits de l'agriculteur-trice prévus au contrat. Il ne peut pas accorder une servitude sur la terre sans le consentement de l'agriculteur-trice.

Le propriétaire d'origine peut vendre ou donner les droits qui lui appartiennent pendant l'emphytéose à une autre personne. Le nouveau propriétaire devra respecter les droits de l'agriculteur-trice jusqu'à la fin du contrat.

À la fin de l'emphytéose, le propriétaire récupère l'ensemble des 4 composantes du droit de propriété sur la terre incluant les constructions, ouvrages ou plantations qui y ont été ajoutés, sans devoir payer quoi que ce soit.

2. Prévoir le fonctionnement par contrat

Les détails de l'entente sont prévus dans un contrat qui crée l'emphytéose et encadre la relation entre l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine. Le contrat indique les constructions, ouvrages ou plantations qui devront être réalisés sur la terre.

- ⚠ L'emphytéose est créée par contrat ou par testament. Dans la boîte à outils, nous traitons seulement de l'emphytéose créée par contrat.

➤ Rédiger un contrat d'emphytéose

L'agriculteur·trice s'entend par contrat avec le propriétaire d'origine.

Le contrat prévoit les détails de l'entente comme la durée de l'emphytéose, le prix et les modalités de paiement.

Souvent, les modalités de paiement par l'agriculteur·trice impliquent qu'il doit faire des versements annuels, ce qui assure un revenu régulier au propriétaire d'origine.

Le contrat prévoit aussi la nature des constructions, ouvrages ou plantations que l'agriculteur·trice s'engage à construire et qui vont appartenir au propriétaire d'origine à la fin du contrat.

- 🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice s'engage à construire les installations pour permettre d'exploiter une ferme laitière automatisée. Les attentes du propriétaire d'origine sont précisées dans le contrat.
- 🔨 Ce contrat est essentiel. Il doit être publié au [registre foncier](#), qui retrace l'historique des droits sur un immeuble. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de chacun puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer.


Le propriétaire d'origine peut seulement vouloir rentabiliser son investissement du point de vue financier, mais il peut aussi souhaiter conserver le contrôle sur certains éléments qui sont importants pour lui. Si le propriétaire d'origine souhaite s'assurer que l'agriculteur·trice respecte certaines conditions, il doit les inclure dans le contrat. Il peut également prévoir des conséquences si ces conditions ne sont pas respectées, comme provoquer la fin du contrat.


- 🔍 Par exemple, le propriétaire d'origine peut interdire d'utiliser des pesticides de synthèse. Cette condition a un impact sur la terre qui lui revient à la fin du contrat.

L'emphytéose doit être temporaire. La loi prévoit que la durée minimale est de 10 ans et que sa durée maximale est de 100 ans. Le minimum de 10 ans s'explique par le fait que les agriculteur·trice·s doivent pouvoir tirer un profit en tenant compte des frais liés aux constructions, ouvrages ou plantations à réaliser pendant la durée de l'emphytéose. Pour rentabiliser ces investissements, la durée du contrat doit donc être cohérente avec la durée d'amortissement et l'ampleur des constructions, ouvrages ou plantations. Plus les investissements dans par l'agriculteur·trice sont importants, plus l'emphytéose devrait être prévue sur du long terme.

Le contrat d'emphytéose peut être renouvelé jusqu'à une durée maximale totale de 100 ans. Au moment de renouveler l'entente, l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine s'entendent sur les constructions, ouvrages ou plantations qui devront être réalisés par l'agriculteur·trice pour l'avenir.

Si le contrat d'emphytéose prévoit une durée plus longue que 100 ans, elle est automatiquement réduite à 100 ans par la loi.

 Si l'objectif est que l'entente soit permanente, la propriété superficière est un mode d'accès à la terre plus approprié à considérer. Comme la durée de l'emphytéose est limitée à 100 ans, à la fin de cette période, c'est le propriétaire d'origine qui sera propriétaire de toutes les améliorations apportées à la terre, incluant les immeubles construits.


 Si l'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine n'arrivent pas à résoudre un conflit entre eux, ils peuvent s'adresser à la cour pour qu'un juge tranche. Le contrat peut prévoir la médiation ou l'arbitrage pour faciliter le règlement du conflit.


➤ **Entretien des constructions, ouvrages et bâtiments**


Les constructions, ouvrages ou bâtiments sont souvent réalisés en début de contrat, pour mieux rentabiliser et amortir les investissements nécessaires.

L'agriculteur-trice doit réaliser les constructions, ouvrages ou bâtiments selon ce qui est prévu au contrat. Il doit aussi s'assurer qu'ils restent en bon état pour que le propriétaire d'origine y trouve son compte.

Si les constructions, ouvrages ou bâtiments subissent des dommages pendant la durée du contrat, l'agriculteur-trice doit se charger de les remettre en bon état et est responsable d'assumer les coûts qui y sont reliés.

 Par exemple, le vent et la pluie abîment la toiture de la grange et causent une infiltration d'eau. L'agriculteur-trice doit réparer les dommages et assumer les frais.

 Par contre, la situation est différente dans un cas de force majeure. Si les constructions, ouvrages ou bâtiments que l'agriculteur-trice a réalisés sont détruits totalement à cause d'un événement que l'agriculteur-trice ne pouvait pas prévoir, anticiper et contre lequel il ne pouvait rien faire pour se protéger, il n'a pas besoin de les reconstruire.

 C'est le cas par exemple pour certaines catastrophes naturelles comme une inondation subite qui détruit des bâtiments .

➤ **L'importance de rédiger un contrat adapté au projet**



Nous rappelons que le contrat prévoit les bases de la collaboration entre l'agriculteur-trice et le propriétaire d'origine et doit être adapté au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'il reflète les intentions de chacun et protège leurs droits.

3. Anticiper la fin de l'entente

Différents événements peuvent mettre fin à l'emphytéose.

Un événement prévisible met fin à l'entente

- Le délai prévu au contrat d'emphytéose expire. C'est la cause la plus fréquente.
- 💡 Si le délai expire et qu'il y a une clause de renouvellement, l'emphytéose peut se poursuivre, jusqu'à une durée maximale totale de 100 ans.
- Aucun délai n'est prévu au contrat et la durée maximale de 100 ans prévue par la loi est atteinte.
- L'agriculteur·trice n'utilise pas la terre, les constructions, ouvrages et plantations pendant 10 ans.
- 💡 Pour favoriser l'exploitation de la terre, le contrat d'emphytéose peut prévoir que l'agriculteur·trice perd ses droits après un délai plus court.

L'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine choisissent de mettre fin à l'entente

- Les 4 composantes du droit de propriété appartiennent à la même personne.
- 🔍 Par exemple, quand l'agriculteur·trice achète les droits du propriétaire d'origine ou l'inverse. Ou encore l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine vendent leurs composantes du droit de propriété à une même personne.
- L'agriculteur·trice et le propriétaire s'entendent pour mettre fin à l'emphytéose.

Un conflit entraîne la fin de l'entente

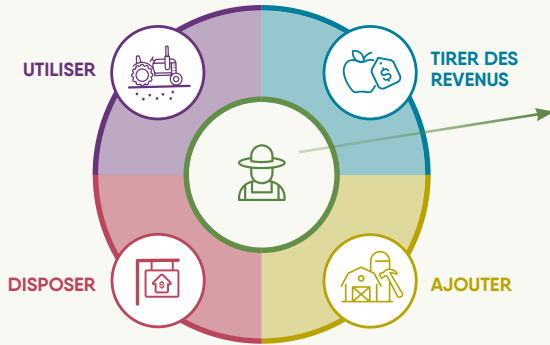
- Le contrat se termine avant la date prévue et l'agriculteur·trice n'est plus lié au propriétaire d'origine par contrat parce qu'une obligation importante prévue au contrat n'est pas respectée par l'agriculteur·trice. C'est ce qu'on appelle la résiliation du contrat. Le propriétaire d'origine profite quand même des améliorations qui ont été apportées aux constructions, ouvrages et plantations, qui lui reviennent.
- 🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice s'engage à construire une porcherie mais construit plutôt une grange. Ou encore s'il y a un retard important dans l'échéancier de construction convenu avec le propriétaire d'origine.
- L'agriculteur·trice laisse la terre agricole, les constructions, ouvrages ou plantations se détériorer.
- L'agriculteur·trice ne paie pas le prix convenu au contrat pendant 3 années consécutives.
- 🔍 L'entente se termine suite à une médiation, un arbitrage ou si un juge l'ordonne.
- 💡 Dans certains cas, un juge peut condamner l'agriculteur·trice à payer une compensation au propriétaire d'origine.

5.5 Propriété superficière

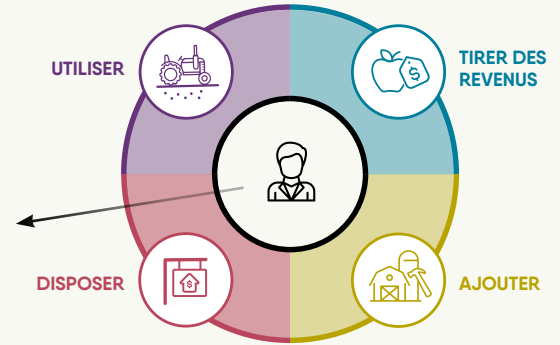
En quelques mots



Du point de vue de l'agriculteur·trice



Du point de vue du propriétaire d'origine



- La terre agricole est séparée au niveau du sol en 2 lots superposés
- Un·e agriculteur·trice achète le lot situé sur le dessus d'une terre agricole, qui comprend l'espace qui est au-dessus et le droit d'utiliser la terre pour son projet agricole
- Un nouveau lot représentant le dessus est créé pour l'agriculteur·trice
- Au quotidien, c'est l'agriculteur·trice qui exploite la terre
- L'agriculteur·trice est propriétaire des 4 composantes du droit de propriété sur le lot et sur les constructions, ouvrages et plantations qui sont sur le lot

- Un nouveau lot représentant le dessous est créé pour le propriétaire d'origine
- Le propriétaire d'origine conserve les 4 composantes du droit de propriété sur le lot qui est situé sous le lot de l'agriculteur·trice
- Il peut limiter par contrat les activités ou les modifications de l'agriculteur·trice qui nuisent à son droit de propriété
- Souvent, le propriétaire d'origine a la vocation de protéger la terre et ne cherche pas nécessairement à s'enrichir financièrement

L'agriculteur·trice qui achète la partie du dessus de la terre s'appelle superficière. Pour faciliter la lecture de cette boîte à outils, nous utilisons plutôt agriculteur·trice. La personne qui conserve le lot du dessous s'appelle tréfoncier. Nous utilisons plutôt propriétaire d'origine ou FUSA selon la situation.



Un·e agriculteur·trice seul·e peut choisir la propriété superficière comme mode d'accès à la terre. La démarche pourrait aussi se faire en commun avec d'autres agriculteur·trice·s, dans le cadre d'une propriété superficière en partenariat.



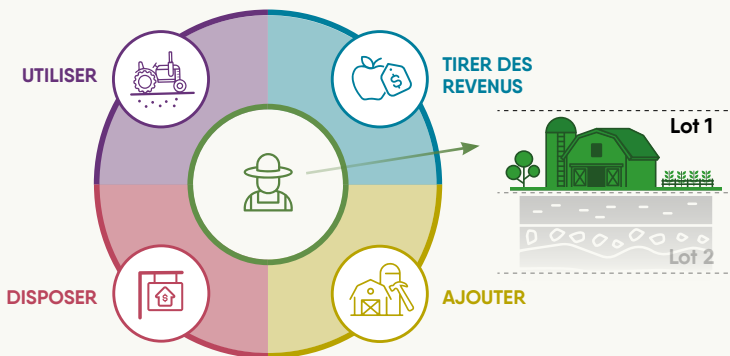
1. Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres

La propriété superficière est une séparation du droit de propriété. Elle exige de séparer la terre agricole en différents lots. Le lot existant est remplacé par de nouveaux lots superposés à la verticale.

Un·e agriculteur·trice achète le lot situé au-dessus de la terre agricole. Le propriétaire d'origine est propriétaire du lot qui comprend le sol et qui est situé sous le lot de l'agriculteur·trice.



Du point de vue des agriculteur·trice·s



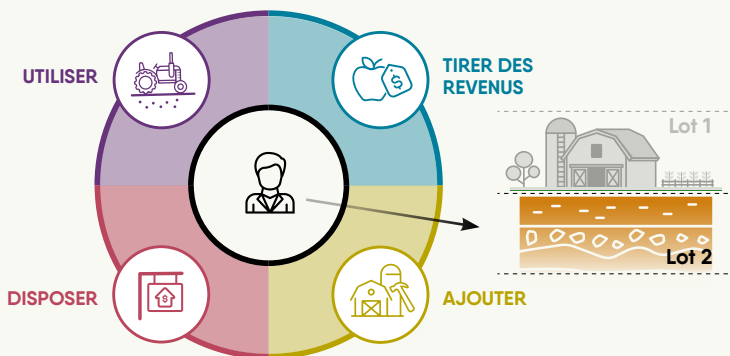
L'agriculteur·trice a un droit de propriété complet sur l'espace qui est au-dessus du sol.

Dans un contexte agricole, la loi permet à l'agriculteur·trice d'exercer toutes les activités nécessaires pour exploiter la terre, incluant pour semer, labourer et drainer. Le contrat peut aussi prévoir des servitudes.

L'agriculteur·trice est propriétaire des 4 composantes du droit de propriété sur tout ce qui est au-dessus du sol comme les constructions, ouvrages et plantations, qui existent déjà ou qui seront ajoutés sur la terre.



Du point de vue du propriétaire d'origine



Le propriétaire d'origine conserve un droit de propriété complet sur le lot qui est situé sous le lot de l'agriculteur·trice et qui comprend le sol. Il possède les 4 composantes du droit de propriété sur ce lot.

Il peut encadrer dans le contrat les activités ou les modifications de l'agriculteur·trice sur le lot du dessus qui nuisent à son droit de propriété sur le lot du dessous. C'est lui qui détermine la vocation agricole de la surface appartenant à l'agriculteur·trice.


Par exemple, il peut limiter l'élevage si la nappe phréatique est trop élevée et peut être contaminée.




Dans un contexte de FUSA, le propriétaire d'origine transfère la terre dans une fiducie. La fiducie fait les démarches pour séparer les lots. Le lot du dessous appartient souvent à une municipalité, un organisme à but non lucratif ou une FUSA. Ils souhaitent protéger la terre ou la rendre accessible à d'autres à faibles coûts et ne cherchent pas nécessairement à s'enrichir financièrement. Le propriétaire d'origine pourrait également être un bienfaiteur qui a à cœur de protéger la vocation agricole de la terre et pour qui l'aspect financier n'est pas prioritaire.

2. Prévoir le fonctionnement par contrat

Les détails de l'entente sont prévus dans un contrat de propriété superficiaire, qui crée la propriété superficiaire et encadre la relation entre l'agriculteur·trice et le propriétaire du lot du dessous.


 Ce type de propriété superficiaire prévue par contrat crée des lots différents par une séparation du droit de propriété qui crée des lots superposés. C'est ce qu'on appelle la division de l'objet.


Nous traitons seulement de la propriété superficiaire qui crée des lots différents et superposés verticalement dans la boîte à outils.


 Il existe d'autres façons de créer la propriété superficiaire qui sont temporaires et moins facilement identifiables.

➤ Rédiger un contrat de propriété superficiaire

L'agriculteur·trice s'entend avec le propriétaire du lot du dessous sur un contrat qui prévoit les détails de l'entente comme l'utilisation qui sera faite, le prix et les modalités de paiement.

 C'est ce qu'on appelle le contrat de propriété superficiaire. Ce contrat est essentiel. Il doit être publié au registre foncier, qui retrace l'historique des droits sur un immeuble. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de chacun puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer.


 La terre agricole doit être modifiée au cadastre pour remplacer le lot de départ par 2 nouveaux lots sur le plan vertical. Si un seul lot superficiaire est créé pour toute la superficie de la terre du propriétaire d'origine, le processus n'exige pas l'approbation de la CPTAQ.


 Par contre, si ce ne sont pas tous les lots côte à côte du propriétaire d'origine qui sont visés par la propriété superficiaire, l'autorisation de la CPTAQ pourrait être nécessaire. Les changements au niveau des lots

 pourraient être considérés comme un morcellement.


Le chapitre 8 traite de l'obligation d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ pour un morcellement.

La propriété superficiaire est permanente, à moins que le contrat ne prévoit un délai pour la fin de l'entente. Comme les démarches pour créer les lots rendent la propriété superficiaire plus complexe et coûteuse, la durée prévue au contrat est souvent à long terme ou permanente, pour mieux rentabiliser l'investissement.

 Si l'objectif est de s'entendre temporairement, l'emphytéose est un mode d'accès à la terre plus approprié à considérer.

 **Dans une propriété superficiaire qui a une vocation agricole, l'agriculteur·trice doit pouvoir exploiter la terre. La loi prévoit qu'il dispose de tous les droits nécessaires pour le faire. Le contrat de propriété superficiaire peut être très détaillé ou très court. Si le contrat ne prévoit pas un aspect, les règles prévues par la loi s'appliqueront.**

Le propriétaire d'origine détermine la vocation agricole de la terre et peut encadrer son exploitation.

 Par exemple, s'il souhaite que le lot serve seulement pour de la culture biologique, il doit le prévoir dans le contrat de propriété superficiaire.

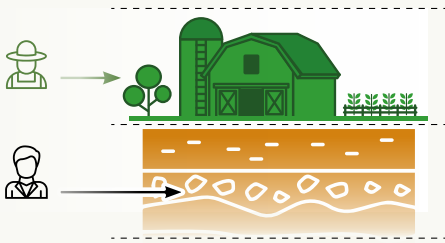
Si le propriétaire d'origine souhaite conserver certains droits, il doit le prévoir dans le contrat.

🔍 Par exemple, le contrat doit prévoir si le propriétaire d'origine souhaite garder un droit de passage ou la possibilité de puiser l'eau.

Ce qui est compris dans la propriété superficière dépend de ce que souhaitent l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine.

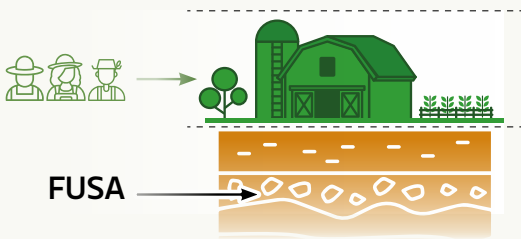
Voici des exemples d'application de la propriété superficière.

Propriété superficière sur toute la surface de la terre



L'agriculteur·trice achète la propriété superficière de l'ensemble de la surface de la terre. Il devient propriétaire des bâtiments qui sont situés sur la terre. Il exploite la terre. Il est propriétaire des nouvelles constructions, ouvrages ou plantations qu'il ajoute sur la terre. Le propriétaire d'origine est propriétaire du lot situé sous celui de l'agriculteur·trice et qui comprend le sol.

Fiducie d'utilité sociale ou agroécologique (FUSA)



Le propriétaire d'origine souhaite que la terre qu'il possède serve à une vocation agricole biologique à perpétuité. Il transfère sa terre dans une FUSA. La FUSA cède la propriété superficière du lot du dessus à un groupe d'agriculteur·trice·s qui vont l'exploiter selon les conditions prévues au contrat. La FUSA conserve le lot du dessous.

💡 Si l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine n'arrivent pas à résoudre un conflit entre eux, ils peuvent s'adresser à la cour pour qu'un juge tranche. Le contrat peut prévoir la médiation ou l'arbitrage pour faciliter le règlement du conflit.

➤ L'importance de rédiger un contrat adapté au projet



Nous rappelons que le contrat prévoit les bases de la collaboration entre l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine et doit être adapté au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'il reflète les intentions de chacun et protège leurs droits.

3. Anticiper la fin de l'entente

Différents événements peuvent mettre fin à la propriété superficière.

➤ La propriété superficière est permanente

La propriété superficière peut être permanente et ne jamais prendre fin. Les lots superposés continuent d'exister séparément et le lot du dessus change de propriétaire au fil du temps.

🔊 Dans un contexte de FUSA, la propriété superficière devrait être permanente pour respecter l'objectif de protection de la terre. Le lot du dessus peut être loué à un·e agriculteur·trice. Quand le bail avec cet·te agriculteur·trice prend fin, la FUSA loue le lot à un·e autre agriculteur·trice, mais elle conserve les lots du dessus et du dessous.

➤ La propriété superficière est temporaire

└ Un événement prévisible met fin à l'entente

- La propriété superficière est temporaire et que le délai prévu au contrat expire.

└ L'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine choisissent de mettre fin à l'entente

- Les 4 composantes du droit de propriété des 2 lots appartiennent à la même personne.

🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice rachète le lot du dessous du propriétaire d'origine.

└ Un conflit entraîne la fin de l'entente

🔨 • L'agriculteur·trice ne respecte pas les termes du contrat de propriété superficière et perd ses droits. C'est ce qu'on appelle la résiliation du contrat.

🔍 Par exemple, le contrat exige une production biologique et prévoit que l'entente prendra fin si cette condition n'est pas respectée par l'agriculteur·trice.

5.6 Copropriété indivise



En quelques mots

- Plusieurs agriculteur·trice·s achètent ensemble une terre agricole
- La part de chacun correspond à un pourcentage que l'on appelle quote-part
- La quote-part ne correspond à aucune partie physique précise de la terre
- Les agriculteur·trice·s s'entendent sur un contrat qui prévoit les particularités de leur collaboration
- Les agriculteur·trice·s peuvent prévoir s'ils utiliseront la terre en commun ou si certaines parties seront réservées à un·e ou des agriculteur·trice·s en particulier
- Différents types d'exploitation agricole peuvent cohabiter sur une même terre
- Chaque agriculteur·trice possède les 4 composantes du droit de propriété qu'il partage avec les autres agriculteur·trice·s
- Le contrat est un outil essentiel qui devrait refléter l'ensemble des aspects qui ont un impact sur le projet agricole.

Les personnes qui achètent ensemble en copropriété s'appellent copropriétaires. Pour faciliter la lecture de cette boîte à outils, nous utilisons plutôt partenaires.



Tous les autres modes d'accès à la terre présentés dans cette boîte à outils permettent qu'un·e ou plusieurs agriculteurs·trice·s soient impliqués dans le projet agricole.

Dans le cas où plusieurs agriculteur·trice·s sont impliqués·ées, personnellement ou à travers plusieurs entités selon la forme juridique choisie, un partenariat qui ressemble à la copropriété indivise vient s'ajouter au mode d'accès à la terre choisi par les partenaires. Les composantes propres à chaque mode sont alors partagées entre les partenaires.

Le fait que les composantes du droit de propriété peuvent se partager entre plusieurs personnes rend ces modes d'accès à la terre innovants dans le domaine agricole et permet de répondre à certains enjeux du milieu.

Ces notions sont abordées plus en détail dans le chapitre 6 *Se regrouper pour faciliter l'accès à la terre*.

1. Partager ou séparer le droit de propriété avec d'autres

En copropriété indivise, les partenaires se partagent entre eux les droits sur la terre agricole. Dès l'achat de la terre, tous les partenaires **possèdent les 4 composantes** du droit de propriété sur la totalité de la terre.



Ils peuvent :

- ▶ **utiliser** la terre
- ▶ en **tirer des revenus**
- ▶ devenir propriétaire de ce qui s'y **ajoute**
- ▶ en **disposer**

Différents types d'exploitation peuvent cohabiter sur une même terre agricole en copropriété indivise. Les agriculteur-trice-s peuvent utiliser la superficie de la terre pour des projets de différentes natures.

Si la copropriété indivise porte sur la totalité de la superficie de la terre, les différents types d'exploitation peuvent cohabiter sans qu'il soit nécessaire de faire une demande de morcellement et d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ.




Partager le droit de propriété en quote-part

Chacun possède une proportion du droit de propriété, selon un pourcentage que l'on appelle quote-part. La quote-part ne correspond pas physiquement à une partie précise de la terre.

Les partenaires déterminent la quote-part de chacun dans un contrat qui prévoit les relations entre eux. Ils déterminent les quotes-parts selon différents critères, en fonction de leurs préférences. Dans les faits, la quote-part est souvent proportionnelle à l'importance de l'engagement financier de chacun. Elle peut aussi être établie selon l'usage qui est fait de la terre, si les partenaires prévoient que l'un d'entre eux se réserve le droit d'utiliser une partie de la terre seul. La quote-part de chacun devrait toujours être précisée dans le contrat pour plus de clarté, qu'elle soit égale ou non. Si le contrat ne dit rien, la loi prévoit que chaque partenaire a une part égale.

Par exemple, 3 partenaires achètent une terre en copropriété indivise. Chacun fournit un montant différent du prix d'achat de la terre. Plusieurs options sont possibles pour déterminer la quote-part de chacun. Si les partenaires décident que la quote-part est proportionnelle à l'engagement financier, ils doivent l'inscrire dans le contrat. S'ils ne le prévoient pas dans le contrat, la loi prévoit que chaque partenaire a une part égale.

Le tableau illustre cet exemple :

Partenaire			
Engagement financier	5 %	10 %	85 %
Quote-part choisie par les partenaires et prévue au contrat	5 %	10 %	85 %
Si les partenaires ne prévoient pas de quote-part au contrat, la quote-part est imposée par la loi	33 ⅓ %	33 ⅓ %	33 ⅓ %

La quote-part détermine la responsabilité, la part à payer sur les frais d'entretien et de réparation, les taxes foncières et autres dépenses liées à la terre. Le montant versé à chaque partenaire à la revente est établi selon la quote-part. Les partenaires peuvent prévoir un autre calcul dans le contrat.

2. Prévoir le fonctionnement par contrat

Plusieurs agriculteur·trice·s peuvent choisir d'acheter une terre ensemble en copropriété indivise. Ils ont la possibilité de prévoir entre eux comment ils veulent fonctionner. Ils s'entendent sur les détails de leur collaboration et s'assurent de prévoir dans un contrat tous les aspects qui ont un impact sur le projet agricole, comme la quote-part, les tâches et les responsabilités. Ce contrat s'ajoute au contrat de vente entre les agriculteur·trice·s et le propriétaire d'origine de la terre.

- ⚠ Cette situation de copropriété indivise organisée est différente de la copropriété indivise forcée, qui survient dans le contexte d'une succession où il y a plusieurs héritiers pour un même bien.

Nous traitons seulement de la copropriété indivise organisée dans la boîte à outils.

➤ Rédiger un contrat d'indivision

Les agriculteur·trice·s intéressés par ce mode d'accès à la terre doivent avoir une bonne compréhension du vivre-ensemble. La prise de décisions à plusieurs et la gestion quotidienne de la terre exigent une bonne collaboration, que les partenaires soient des membres d'une même famille ou non. Être propriétaire à plusieurs personnes peut être une source de conflits. Le meilleur moyen de faciliter la collaboration entre les partenaires est la rédaction d'un contrat qui prévoit les détails de leur collaboration. Cela implique de discuter avant le début du projet agricole des attentes et des objectifs de chacun.

Le contrat par lequel les partenaires prévoient les détails de leur collaboration est un contrat d'indivision. Les partenaires sont libres d'organiser leur partenariat selon ce qui leur convient le mieux et de refléter leur volonté dans le contrat. Ce document est un atout précieux qui permet d'éviter bien des soucis plus tard. L'objectif est de s'entendre sur un contrat qui est clair, complet et équitable, qui assure la pérennité du partenariat. C'est aussi le meilleur moyen d'anticiper les conflits qui peuvent survenir en cours de route et d'identifier des mécanismes pour régler ces conflits.

- 🔨 Le contrat devrait être publié au [registre foncier](#), qui retrace l'historique des droits sur un immeuble. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de chacun puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer.

Selon le projet agricole envisagé, certaines clauses prennent une importance particulière. Le contrat sert à préciser les éléments essentiels et les modalités du partenariat.

Voici quelques exemples d'éléments que les partenaires devraient prévoir dans le contrat et pour lesquels nous vous offrons des explications plus précises :


- partager le droit de propriété en quote-part
- utiliser la terre en commun ou seul
- partager les revenus et dépenses
- offrir sa quote-part en priorité aux partenaires avant de l'offrir à une autre personne
- racheter la quote-part d'un partenaire qui ne respecte pas ses obligations financières
- 🔨 • prévoir la possibilité de [médiation](#) ou d'[arbitrage](#) en cas de conflit

Partager le droit de propriété en quote-part

Comme mentionné dans les paragraphes précédents, les partenaires déterminent la quote-part de chacun dans le contrat.

Elle est souvent proportionnelle à l'importance de l'engagement financier. Mais les partenaires peuvent déterminer la quote-part de chacun selon les critères qui représentent le mieux la réalité de leur projet agricole et plusieurs possibilités s'offrent à eux. C'est une opportunité de considérer la valeur que les partenaires apportent au projet et qui peut prendre différentes formes, comme :

- l'engagement financier
- le matériel fourni
- l'expérience
- le temps de travail

 Par exemple, une personne qui n'a pas d'expérience en agriculture souhaite démarrer un projet agricole. Elle a un montant important à investir. Elle souhaite s'associer avec un-e agriculteur-trice d'expérience qui a fait ses preuves, qui lui possède moins d'argent à investir dans le projet. Cette personne investira plus de temps au quotidien dans la bonne marche du projet. Les partenaires s'entendent par contrat et répartissent les quotes-parts de la manière qui leur convient. Ils pourraient prévoir que la quote-part de l'agriculteur-trice d'expérience sera plus élevée que la proportion de son engagement financier pour compenser le temps qu'il investit dans le projet agricole et les compétences qu'il apporte.

Utiliser en commun ou seul


Tous les partenaires sont propriétaires de la totalité de la terre et peuvent l'utiliser en commun. Si tous les partenaires exploitent la même surface, il s'agit d'un usage commun. Si un partenaire souhaite être le seul à utiliser une partie de la terre, il s'agit d'un usage exclusif. Dans tous les cas, chacun des partenaires demeure propriétaire de l'ensemble de la terre. C'est l'utilisation qui est faite de la terre qui est commune ou exclusive, selon ce qui est prévu par les partenaires dans le contrat.


Les portions de terre qui sont à usage commun et à usage exclusif doivent être identifiées dans le contrat.

Partager les revenus et les dépenses

Les partenaires peuvent préciser dans le contrat comment sont répartis les revenus qui proviennent de l'exploitation de la terre. La façon de répartir les revenus correspond en général à la quote-part de chacun, mais il est possible de prévoir autrement dans le contrat.

Les partenaires peuvent séparer équitablement les revenus des parties communes. Si certaines parties sont exploitées en exclusivité par un-e agriculteur-trice seulement, les partenaires peuvent prévoir dans le contrat que les dépenses et les revenus liés à cette partie lui appartiennent.

 Le contrat devrait identifier un montant à verser dans un compte commun qui bénéficiera à tous les partenaires en cas de besoin. C'est le cas si tous les partenaires utilisent la terre en commun, mais aussi si l'un d'entre eux exploite sa partie en exclusivité. Ce montant, inspiré du concept de fonds de prévoyance que l'on retrouve pour les condos, permet de s'assurer que des sommes sont disponibles en cas d'imprévu ou de dépense importante.

 Par exemple, si une grange est détruite par une tornade, les sommes disponibles pourront servir à réparer les dégâts ou reconstruire la grange.

Le partage des revenus et dépenses peut permettre de considérer dans les relations entre les partenaires la plus-value apportée par un·e agriculteur·trice autre qu'en argent ou en temps.

- 🔍 Par exemple, l'un des partenaires possède la machinerie nécessaire pour l'entretien de la terre. Il accepte d'utiliser sa machinerie pour les fins du projet mais en échange, les partenaires prévoient qu'il n'aura pas besoin de contribuer à certaines autres dépenses, qui seront payées en totalité par les autres partenaires, qui s'engagent aussi à contribuer à l'entretien de la machinerie. L'entente est mise par écrit dans un contrat qui prévoit le détail de la machinerie fournie, la fréquence d'utilisation, l'obligation des autres partenaires de contribuer aux dépenses d'entretien et les dépenses qui seront assumées en totalité par les autres partenaires.

Offrir sa quote-part en priorité aux partenaires avant de l'offrir à une autre personne

Les partenaires peuvent prévoir une clause dans le contrat qui oblige l'agriculteur·trice qui souhaite quitter la copropriété indivise à offrir de vendre sa quote-part aux autres partenaires du projet avant de la mettre en vente auprès de nouvelles personnes.

- 🔨 C'est ce qu'on appelle un droit de premier refus. C'est un moyen pour les partenaires d'éviter que de nouveaux·elles agriculteur·trice·s se joignent à eux sans avoir l'option d'intervenir.

Racheter la quote-part d'un partenaire qui ne respecte pas ses obligations financières

Si un partenaire n'est plus capable de respecter ses obligations financières, le prêteur peut saisir sa quote-part pour la revendre à une autre personne.

- 🔗 La loi prévoit que les partenaires peuvent rembourser au prêteur les montants dus par le partenaire fautif. Ils peuvent ensuite réclamer les montants payés à ce partenaire. Ce mécanisme permet d'empêcher l'institution financière de devenir propriétaire d'une quote-part. C'est ce qu'on appelle un droit de subrogation.

- 🔨 Cela est possible seulement si le contrat d'indivision est publié au registre foncier, qui retrace l'historique des droits sur un immeuble et permet de faire valoir ses droits auprès des personnes qui ne sont pas impliquées dans le contrat. Pour que ce mécanisme fonctionne, les partenaires doivent inscrire un avis d'adresse au registre, même si elles sont précisées dans le contrat.

Le contrat peut prévoir que l'agriculteur·trice qui ne respecte pas ses obligations financières doit vendre sa quote-part à ses partenaires s'ils doivent assumer ses obligations financières.

Prévoir la possibilité de médiation ou d'arbitrage en cas de conflit

- 🔨 Si rien n'est prévu au contrat et que les partenaires n'arrivent pas à s'entendre, les partenaires peuvent s'adresser à la cour pour qu'un juge tranche. Le contrat peut prévoir la médiation ou l'arbitrage pour faciliter la prise de décision lors d'un conflit.

➤ Rentabiliser son investissement dans le temps

La copropriété indivise peut être permanente ou temporaire selon le choix des partenaires, puisque la loi ne prévoit pas de durée maximale.

Permanent

Si les partenaires souhaitent que la copropriété indivise dure dans le temps, ils peuvent préciser dans le contrat qu'elle est permanente et ne pas prévoir de date de fin.

Temporaire

Si les partenaires souhaitent que leur partenariat soit temporaire, le contrat doit prévoir la durée.

💡 Prévoir une entente à long terme et la possibilité de renouveler ou de réviser l'entente régulièrement peut aider à s'assurer de représenter fidèlement les besoins des partenaires dans le temps.

🔊 **Dans un contexte agricole, il est essentiel que les partenaires s'assurent de pouvoir exploiter la terre pendant une période suffisamment longue pour rentabiliser leur investissement. Ils doivent s'assurer de la pérennité du partenariat.**

2 mécanismes permettent d'assurer la pérennité du partenariat :

- s'assurer de la durabilité du partenariat en reportant dans le temps la possibilité de mettre fin à la copropriété indivise
- prévoir les conditions du départ d'un·e des agriculteur·trice·s

➤ S'assurer de la durabilité du partenariat à long terme

Dans le contrat, les partenaires peuvent prévoir un délai pendant lequel ils s'engagent à ne pas mettre fin à l'indivision. C'est ce qu'on appelle le report de partage.

⚠ Le terme partage a 2 sens différents dans cette boîte à outils.

Se partager le droit de propriété est une manière d'exercer ensemble le droit de propriété.

Le partage de la terre dont on parle ici est l'action de provoquer la fin de la copropriété indivise quand un·e agriculteur·trice ne souhaite plus partager son droit de propriété avec d'autres personnes et qu'aucun mécanisme prévu au contrat ne s'applique.

Le partage peut être reporté pour un délai maximum de 30 ans. À la fin de ce délai, les partenaires peuvent :

- Poursuivre la collaboration en sachant que chaque partenaire peut maintenant demander le partage.

💡 Cette alternative n'est pas souhaitable, car elle crée l'incertitude que le partenariat peut se terminer si un des partenaires souhaite y mettre fin.

- Reporter à nouveau le partage
- Mettre fin à la copropriété indivise

🔊 **Si les partenaires obtiennent un financement, les prêteurs exigent dans la majorité des cas un report de partage comme condition de leur prêt pour assurer la pérennité du partenariat.**

💡 Le contrat d'indivision peut prévoir de renouveler automatiquement la clause de report de partage. Il peut aussi prévoir d'informer les partenaires d'un délai pour s'opposer au renouvellement.

🔍 Par exemple, si l'un des partenaires ne souhaite pas renouveler le report du partage, il peut choisir de quitter la copropriété indivise. Si le contrat prévoit cette façon de faire, il doit aviser les partenaires à l'avance. De cette manière, les autres partenaires pourront protéger la pérennité du partenariat entre eux.

Prévoir les conditions du départ d'un partenaire

La loi permet qu'un partenaire quitte la copropriété indivise, peu importe la durée prévue ou la présence d'un report de partage. Le départ d'un partenaire peut aussi être imprévu si l'agriculteur·trice décède.

Prévoir les conditions du départ volontaire d'un partenaire

Dans le contexte où les partenaires ont prévu le report du partage dans le contrat, l'agriculteur·trice qui souhaite quitter doit obtenir l'approbation de ses partenaires. Ceux-ci ne sont pas obligés d'accepter, mais ils peuvent le faire si cela leur convient.

Le contrat d'indivision devrait prévoir les conditions de ce départ. L'objectif est de ne pas forcer une personne à partager avec d'autres son droit de propriété si cela ne lui convient plus, peu importe la raison, tout en permettant aux autres partenaires de poursuivre le projet agricole.

Pour répondre à un·e agriculteur·trice qui ne souhaite plus faire partie de la copropriété indivise, différentes alternatives sont possibles :

- L'agriculteur·trice qui veut quitter peut s'entendre à l'amiable avec ses partenaires pour qu'un ou des partenaires dans le projet rachètent sa quote-part. Le contrat peut prévoir des conditions, comme le droit de premier refus, qui est l'obligation d'offrir d'abord la quote-part aux partenaires déjà impliqués dans le projet. Si rien n'est prévu, la loi prévoit quand même un droit de retrait. Ce mécanisme est moins avantageux que le [droit de premier refus](#) et nous ne le traitons pas dans la boîte à outils.
- L'agriculteur·trice qui veut quitter peut vendre sa quote-part à un nouveau partenaire. Le contrat peut prévoir des conditions, comme l'approbation par les partenaires du choix du nouveau partenaire.
- Tous les partenaires peuvent s'entendre pour vendre leur quote-part. La vente met fin à la copropriété indivise.

☀ Le contrat peut prévoir un mécanisme d'évaluation de la quote-part pour déterminer le prix de vente comme l'obligation de confier un mandat à un évaluateur agréé.

Prévoir ce qui arrive en cas de décès d'un partenaire

Le décès de l'un des partenaires a un impact sur les relations entre les agriculteur·trice·s. Le contrat devrait prévoir ce qui se passe au décès de l'un d'eux. Sa quote-part peut par exemple s'ajouter à celles des partenaires ou être cédée à ses héritiers.

Les partenaires peuvent s'entendre entre eux sur une façon de faire qui leur convient. Ils peuvent convenir que leur volonté se reflète dans le testament de chacun. Ils peuvent aussi déterminer la façon de calculer le montant qui serait nécessaire pour racheter la quote-part de l'agriculteur·trice décédé·e.

⚠ Le contenu du testament ou du contrat de mariage de l'agriculteur·trice décédé·e aura priorité sur ce qui est prévu dans le contrat d'indivision. Pour éviter de se retrouver dans une situation où les partenaires n'auraient pas les moyens financiers de racheter aux héritiers la quote-part de l'agriculteur·trice décédé·e, ils peuvent prendre une assurance vie les uns sur les autres. Le montant versé par l'assurance permettra aux partenaires de racheter aux héritiers la quote-part de l'agriculteur·trice décédé·e.

Provoquer la fin de la copropriété indivise s'il n'y a pas de report de partage

S'il n'y a pas de report de partage, que les partenaires n'arrivent pas à s'entendre et que rien n'est prévu au contrat, l'agriculteur-trice qui souhaite quitter la copropriété indivise peut demander le partage de la terre, ce qui provoque la fin de la copropriété indivise.

Le partage peut prendre deux formes.

Partager en argent

Les partenaires doivent vendre la terre. Ils distribuent entre eux le montant reçu de la vente selon la valeur de leur quote-part, en fonction de ce qui est prévu au contrat.

Partager physiquement la terre

Le partage physique de la terre est peu probable en matière agricole, parce qu'il exigerait une autorisation de la CPTAQ de morceler la terre. Il est préférable de vendre plutôt que d'envisager de morceler la terre. Le chapitre 7 *Respecter les lois et règlements* contient des précisions sur la LPTAA et l'autorisation à obtenir de la CPTAQ.

➤ L'importance de rédiger un contrat adapté au projet



Nous rappelons que le contrat prévoit les bases de la collaboration entre les partenaires et doit être adapté au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'il reflète les intentions de chacun et protège leurs droits.

3. Anticiper la fin de l'entente

Différents événements peuvent mettre fin à la copropriété indivise.

Le contrat prévu par les partenaires prend toute son importance dans ces situations, puisqu'il permet aux partenaires d'anticiper ces événements dès le début.

L'entente se termine pour un ou des partenaires

L'entente peut prendre fin pour un partenaire ou pour certains partenaires, comme nous l'avons expliqué dans la section *Prévoir les conditions du départ d'un partenaire*.

L'entente se termine pour tous les partenaires

L'entente prend fin comme prévu

- L'entente est temporaire et les partenaires s'entendent pour vendre la terre à la date de fin de l'entente.

Les partenaires choisissent de mettre fin à l'entente

- Les partenaires choisissent de mettre fin à l'entente pour l'avenir. C'est ce qu'on appelle la résiliation.
- Même si les partenaires ont prévu un report de partage, ils souhaitent tous mettre fin à l'entente. L'ensemble des partenaires vendent la terre agricole. Ils doivent quand même respecter leurs engagements auprès des autres personnes, par exemple s'ils ont obtenu un financement.
- La clause de report de partage n'est pas renouvelée. Les partenaires décident de mettre fin à l'entente pour éviter l'incertitude liée à une demande de partage qui provoquerait la fin de la copropriété.


Un conflit entre les partenaires entraîne la fin de l'entente

- Un partenaire ne respecte pas une obligation importante prévue au contrat et les partenaires n'arrivent pas à s'entendre sur une solution.
- Il n'y a pas de report de partage et l'un des partenaires souhaite quitter le groupe. Il demande le partage, qui provoque la fin de la copropriété indivise. Les partenaires n'arrivent pas à s'entendre sur une solution qui permet d'éviter la fin de l'entente.
- La fin de l'entente est ordonnée par un juge ou un arbitre, ou elle est la solution retenue par un processus de médiation.

6. Se regrouper pour faciliter l'accès à la terre

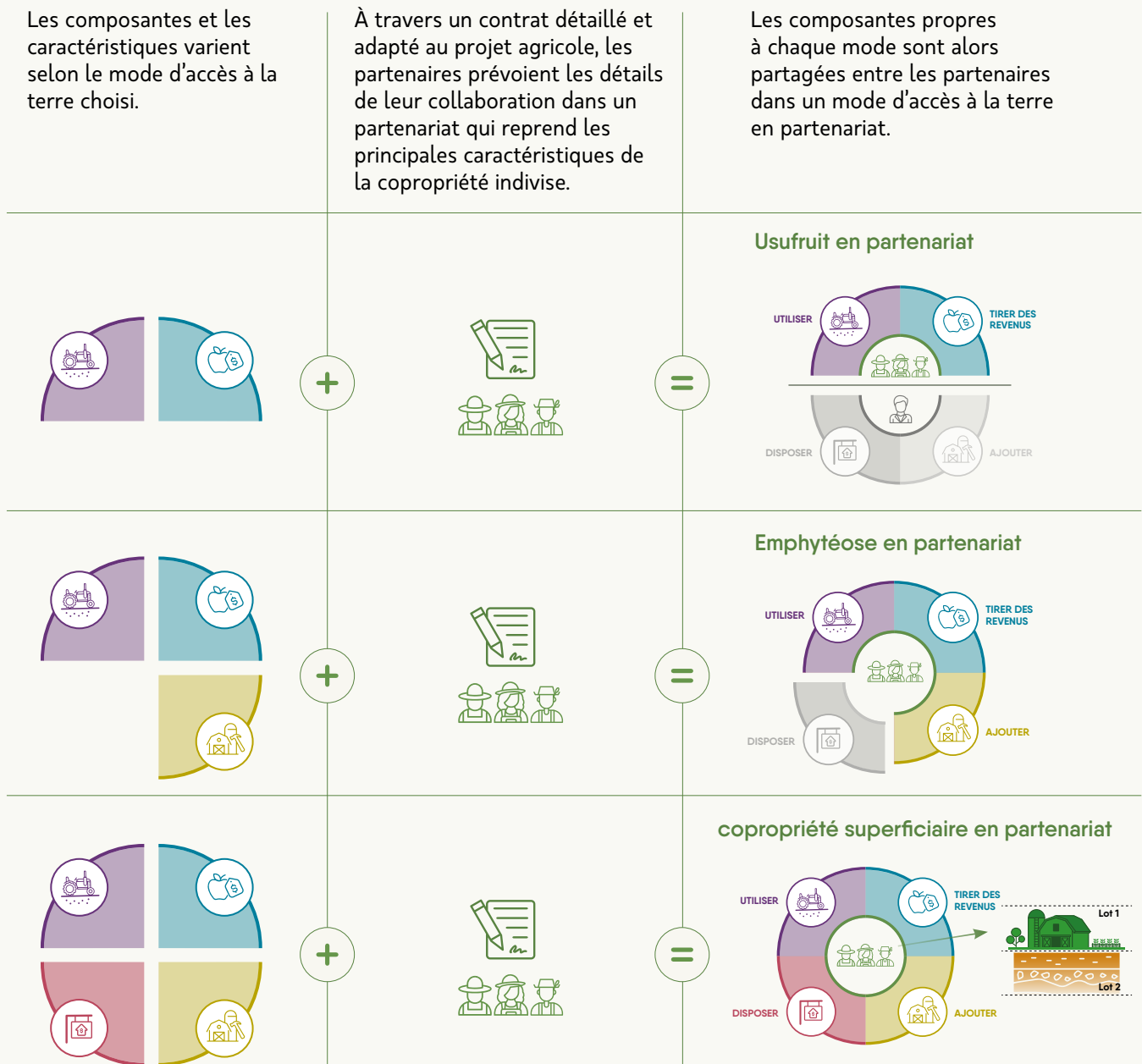
En quelques mots

L'usufruit, l'emphytéose et la propriété superficière ont été présentés dans la boîte à outils dans l'optique où une seule entité est impliquée. Par exemple, un·e agriculteur·trice seul·e, une société par actions ou une coop accède à la terre. Par contre, tous ces modes d'accès permettent qu'un·e ou plusieurs agriculteur·trice·s soient impliqués dans le projet agricole, à travers des entités différentes pour accéder à la terre selon les formes juridiques choisies.

 Comme expliqué au chapitre 3 *Notions de base pour comprendre les modes d'accès à la terre*, plusieurs partenaires peuvent se partager entre eux les droits sur la terre agricole.

Le chapitre 5.6 *Copropriété indivise* explique en détail comment s'organise la propriété à plusieurs. Dans ce cas précis, tous les partenaires possèdent les 4 composantes de droit de propriété sur la totalité de la terre.

Si plusieurs personnes ou entités se regroupent dans un partenariat qui ressemble à la copropriété indivise pour exercer l'un des autres modes d'accès à la terre, le projet agricole doit considérer les caractéristiques du mode d'accès à la terre et aussi prévoir l'impact d'un partenariat à plusieurs.



Cette façon de faire est peu répandue dans le domaine agricole au moment d'écrire la boîte à outils. Le fait que les composantes peuvent se partager entre plusieurs personnes rend ces modes d'accès à la terre innovants.

Repenser le rapport aux biens et aux gens permet de s'intéresser à des modes d'accès à la terre qui reposent sur la mise en commun des ressources et le partage des responsabilités. Miser sur la collaboration entre plusieurs personnes permet de :

- répondre à certains enjeux qui touchent le monde agricole, comme le prix élevé pour l'achat d'une terre
- permettre que plus de projets agricoles voient le jour de manière sécuritaire et sous différentes formes
- créer des projets sur mesure où chacun trouve son compte

Les avantages de se regrouper

➤ Facilite l'accès par la mise en commun de ressources financières

Comme plusieurs partenaires participent au projet, ils mettent en commun leurs ressources financières pour partager le coût de la terre agricole au début et tout au long du projet. Cela facilite l'accès à la terre et permet l'accès au financement, puisque tous les partenaires ont un droit direct sur la terre qu'ils peuvent offrir en garantie.

En usufruit en partenariat et en emphytéose en partenariat, lorsque les agriculteur·trice·s acquièrent certaines des composantes du droit de propriété seulement et non pas les 4, le prix est moins élevé puisqu'il reflète que l'achat porte sur une partie de la terre et non sa totalité. La même logique s'applique en propriété superficière en partenariat, où les partenaires possèdent les 4 composantes du lot en surface de la terre, mais pas du lot situé en dessous.

➤ Permet la cohabitation de projets agricoles variés sur une même terre

Différents types d'exploitation peuvent cohabiter sur une même terre agricole. Les agriculteur·trice·s peuvent utiliser la superficie de la terre pour des projets de différentes natures.

Si le mode d'accès à la terre porte sur la totalité de la superficie de la terre, les différents types d'exploitation peuvent cohabiter sans qu'il soit nécessaire de faire une demande de morcellement et d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ.

Par exemple, 2 couples se lancent dans un projet agricole. L'un d'entre eux se spécialise dans la culture maraîchère et utilise une partie de la terre pour ses activités. L'autre couple se spécialise dans la production de grandes cultures et utilise une autre partie de la terre pour ses activités. 2 projets agricoles différents cohabitent sur la terre.

➤ Permet d'utiliser une partie de la terre en commun ou seul, selon le choix des partenaires

L'exploitation de différentes parties de la terre se fait selon le choix des partenaires par plusieurs agriculteur-trice-s sur la même surface (usage commun) ou seul (usage exclusif). Dans tous les cas, chacun des partenaires possède les mêmes droits sur la terre, qui varient selon le mode d'accès à la terre.

- 🔍 Par exemple, une coopérative utilise seule $\frac{1}{3}$ de la terre pour un élevage bovin en pâturage. Un autre partenaire est le seul à utiliser un autre $\frac{1}{3}$ de la terre pour faire paître son élevage de chèvres. Chaque partenaire est responsable de la partie qu'il exploite seul. Le dernier $\frac{1}{3}$ comprend une forêt et des bâtiments agricoles qui sont utilisés en commun par les 2 partenaires. La coopérative et l'autre partenaire possèdent les mêmes droits sur la terre, selon le mode d'accès à la terre et prévoient les détails propres à leur projet par contrat. Si le mode d'accès à la terre est l'usufruit, les partenaires possèdent les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus.
-

➤ Favorise la collaboration et l'entraide

S'engager à plusieurs dans un projet agricole permet de bénéficier des compétences et des ressources financières de chacun. Au quotidien, les rapports entre les partenaires impliqués dans le projet permettent de répartir les tâches et les responsabilités selon ce qu'ils ont prévu par contrat, en plus de bénéficier du support moral du groupe.

- 🔍 Par exemple, un groupe de personnes s'unit pour exploiter une ferme. Certains préfèrent l'administration aux tâches physiques et les partenaires se répartissent les tâches. En cas de maladie ou d'absence temporaire, l'exploitation peut continuer car les autres prennent le relais.
-

➤ Permet une grande liberté dans les relations entre les partenaires


Les agriculteur-trice-s sont libres d'organiser leur partenariat entre eux selon ce qui leur convient le mieux. Ils prévoient les bases de leur collaboration dans un contrat adapté à la réalité du projet agricole qui tient compte de l'implication de chaque personne.

- 🔍 Par exemple, les partenaires n'ont pas tous les mêmes moyens financiers et ne prévoient pas consacrer autant de temps au projet agricole. Ils s'entendent sur un contrat qui tient compte de l'implication financière et des responsabilités de chacun pour prévoir les quotes-parts et le partage des profits de manière équitable.

Les particularités du partenariat selon les modes d'accès à la terre

La plupart des notions concernant la copropriété indivise sont applicables dans le contexte des autres modes d'accès à la terre en partenariat.

Le chapitre 5.6 sur *la copropriété indivise* explique en détail comment s'organise la propriété à plusieurs.


 Certains aspects méritent d'être nuancés pour tenir compte des particularités des modes d'accès à la terre en partenariat.

➤ Rédiger les contrats qui encadrent les relations entre les personnes impliquées


Les partenaires doivent prévoir les détails pour encadrer :

- leurs relations avec le propriétaire d'origine
- les relations des partenaires entre eux

Le contrat qui lie les partenaires entre eux peut s'inspirer du contrat d'indivision présenté dans le chapitre sur la copropriété indivise. Les règles applicables en copropriété indivise ne sont pas automatiquement applicables au partenariat et celles qui s'appliqueront doivent être intégrées dans le contrat entre les partenaires.

 Les contrats doivent être publiés au [registre foncier](#), qui retrace l'historique des droits sur un immeuble. Cette démarche permet de mieux protéger les droits de chacun puisque même les personnes qui n'ont pas signé le contrat ne peuvent pas l'ignorer.

Si tous les partenaires sont identifiés dès le départ, on peut faire au même moment le contrat d'usufruit, d'emphytéose ou de propriété superficielle avec le propriétaire initial et le contrat de partenariat entre les partenaires.

 Si les partenaires n'arrivent pas à résoudre un conflit entre eux ou avec le propriétaire d'origine, ils peuvent s'adresser à la cour pour qu'un juge tranche. Le contrat peut prévoir la [médiation](#) ou l'[arbitrage](#) pour faciliter le règlement du conflit.

➤ Rentabiliser son investissement dans le temps

Dans un contexte agricole, il est essentiel que les partenaires s'assurent de pouvoir exploiter la terre pendant une période suffisamment longue pour rentabiliser leur investissement. Ils doivent s'assurer qu'aucun partenaire ne puisse mettre fin au partenariat à court terme.

Le contrat de partenariat prévoit la durée de l'entente entre les partenaires, qui devrait être la même que celle prévue pour le mode d'accès à la terre.

 Par exemple, si l'usufruit est prévu pour une durée de 10 ans, les partenaires devraient prévoir entre eux que leur partenariat s'étend sur 10 ans.


Peu importe la durée prévue dans leur contrat de partenariat, les agriculteur·trice·s doivent respecter l'entente avec le propriétaire d'origine.

- Le partenariat inspiré de l'indivision prend fin au plus tard à la fin de l'usufruit, de l'emphytéose ou de la propriété superficière.
- Si le délai prévu au contrat de partenariat expire avant la fin de l'entente avec le propriétaire d'origine, les partenaires doivent respecter quand même leurs obligations envers le propriétaire d'origine. Par contre, entre eux, ils n'ont plus de contrat valide, ce qui augmente les risques de conflit.

Prévoir le départ de l'un des partenaires

Si l'un·e des agriculteur·trice·s ne souhaite plus faire partie du partenariat, différentes alternatives sont possibles selon ce que prévoit le contrat entre eux. Peu importe comment les partenaires règlent la situation entre eux, cela ne met pas fin à l'usufruit, l'emphytéose ou la propriété superficière. Le ou les agriculteur·trice·s restant·e·s doivent respecter le contrat avec le propriétaire d'origine.

Un·e agriculteur·trice peut vendre ou céder ses droits dans le partenariat, dans la mesure où il s'entend avec ses partenaires ou respecte le contrat prévu entre eux. Si une nouvelle personne achète les droits d'un·e agriculteur·trice, elle doit respecter le contrat qui était prévu avec les partenaires et avec le propriétaire d'origine. Dans le cadre des relations entre les partenaires, si un partenaire vend sa quote-part dans le partenariat, il peut le faire sans l'autorisation de la CPTAQ.

 Il n'est pas possible d'envisager subdiviser la terre en lots pour régler un conflit entre les partenaires, puisque cela entraînerait un [morcellement](#).

Prévoir à l'avance dans le contrat entre les partenaires comment traiter le départ de l'un des partenaires permet d'éviter bien des soucis.

➤ L'importance de rédiger un contrat adapté au projet



Nous rappelons que les contrats prévoient les bases de la collaboration entre l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine et entre les partenaires entre eux. Ils doivent être adaptés au projet agricole. Il est essentiel de s'assurer qu'ils reflètent les intentions de chacun et protègent leurs droits.

7. Les principales notions qui distinguent les modes d'accès à la terre

Nous présentons une vue d'ensemble des principales notions qui sont abordées dans la boîte à outils pour vous permettre de vous faire une idée des informations qui sont les plus pertinentes pour vous.

Illustrer les composantes des modes d'accès à la terre

Mode d'accès à la terre		Partager le droit de propriété	Séparer le droit de propriété	Composantes du droit de propriété			
				LE DROIT D'UTILISER	LE DROIT DE TIRER DES REVENUS	LE DROIT D'AJOUTER	LE DROIT DE DISPOSER
Propriété classique p.25							
Location p.28							
Usufruit p.33							
Emphytéose p.40							
Propriété superficière p.45							
Copropriété indivise p.50							
Usufruit en partenariat p.59							
Emphytéose en partenariat p.59							
Propriété superficière en partenariat p.59							

Résumer les principales caractéristiques de chaque mode d'accès à la terre

	Courte description
Propriété classique	L'agriculteur·trice est propriétaire dans la forme classique, la plus connue et la plus complète
Location	Le propriétaire autorise l'agriculteur·trice à utiliser la terre et à en tirer profit
Usufruit	L'agriculteur·trice possède pendant la durée du contrat du droit d'utiliser la terre et en tirer profit
Emphytéose	L'agriculteur·trice a les mêmes droits qu'un propriétaire pendant la durée du contrat, sauf celui de disposer de la terre Il s'engage à investir pour bonifier la terre
Propriété superficière	Les lots sont séparés et superposés verticalement. L'agriculteur·trice est propriétaire du lot en surface de la terre. Le propriétaire d'origine est propriétaire du lot situé en dessous
Copropriété indivise	Plusieurs partenaires se partagent le droit de propriété
Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat	Les caractéristiques du partenariat s'ajoutent à celles du mode d'accès à la terre choisi

Coût et complexité du contrat lors de la création

<p>Propriété classique</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Le contrat de vente est différent du contrat de financement. L'hypothèque est un contrat qui doit être notarié</p>
<p>Location</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Le bail peut être gratuit mais il est préférable qu'il soit notarié et publié au registre foncier. Il devrait prévoir les bases de la collaboration</p>
<p>Usufruit</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Le contrat doit être notarié. Il prévoit les bases de la collaboration</p>
<p>Emphytéose</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Le contrat doit être notarié. Il prévoit les bases de la collaboration et détaille les améliorations que l'agriculteur·trice doit réaliser</p>
<p>Propriété superficière</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Exige des modifications de lots qui demandent du temps et des démarches administratives</p> <p>Le contrat doit être notarié. Il prévoit les restrictions imposées dans le contrat et les modifications de lot</p>
<p>Copropriété indivise</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Le contrat d'indivision doit être notarié. Il prévoit les bases de la collaboration entre les agriculteur·trices</p>
<p>Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat</p>	<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>2 contrats sont nécessaires, celui qui encadre le partenariat et celui pour le mode d'accès à la terre</p>

Avantage

Propriété classique

Permet à l'agriculteur·trice d'utiliser la terre et d'en disposer selon ce qui lui convient

Location

Représente souvent la façon la plus simple et la moins coûteuse d'accéder à la terre
Le propriétaire peut louer une partie de sa terre seulement s'il le souhaite

Usufruit

Permet l'accès au financement hypothécaire, ce qui n'est pas possible avec la location

Emphytéose

Permet d'amortir des investissements et de générer des revenus sur une période pouvant aller jusqu'à 100 ans

Propriété superficière

Offre des avantages comparables à la propriété classique sur un lot en surface de la terre
Permet au propriétaire d'avoir un certain contrôle sur les activités de l'agriculteur·trice

Copropriété indivise

Permet de séparer entre les partenaires le coût d'achat et de diminuer le fardeau financier et les tâches tout au long du projet
Permet à plusieurs projets de cohabiter sur une même terre sans devoir morceler le lot

Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat

Les caractéristiques du partenariat s'ajoutent à celles du mode d'accès à la terre choisi

Désavantage

Propriété classique

Le coût d'achat représente un fardeau financier important

Location

La possibilité de ne pas renouveler le bail et de ne pas profiter de la plus-value sur la terre ou les infrastructures peuvent parfois inciter l'agriculteur-trice à moins s'investir

Usufruit

L'agriculteur-trice peut ne pas récupérer tous les investissements qu'il a effectué, si ce n'est pas prévu au contrat

Emphytéose

Exige d'investir pour bonifier la terre, selon ce qui est prévu au contrat, ce qui peut représenter des sommes importantes

Propriété superficière

L'agriculteur-trice peut devoir respecter des conditions imposées par le propriétaire, selon ce qui est prévu au contrat. Par exemple, l'agriculture biologique

Copropriété indivise

Exige une bonne collaboration et un bon contrat entre les partenaires pour prévenir les conflits

Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat

Les caractéristiques du partenariat s'ajoutent à celles du mode d'accès à la terre choisi

	Temps
Propriété classique	Permanent
Location	Temporaire Court ou long terme Renouvelable
Usufruit	Temporaire Peut être à long terme Renouvelable
Emphytéose	Temporaire Généralement à long terme pour rentabiliser les investissements exigés Renouvelable
Propriété superficière	Permanent Sauf si un délai est prévu dans le contrat
Copropriété indivise	Permanent Possibilité de se retirer selon ce qui est prévu au contrat
Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat	Les caractéristiques du partenariat s'ajoutent à celles du mode d'accès à la terre choisi

Argent

Propriété classique	 <p>Coût initial habituellement élevé C'est le mode qui facilite le plus l'accès au financement Permet parfois de générer une plus-value importante</p>
Location	 <p>Le coût initial est souvent moins élevé La terre n'offre pas de garanties qui permettent l'accès au financement Ne permet pas de générer une plus-value sur la terre</p>
Usufruit	 <p>Le coût initial dépend du marché mais reflète que le mode d'accès ne vise pas toutes les composantes du droit de propriété Offre des garanties qui permettent l'accès au financement Ne permet pas de générer une plus-value sur la terre mais peut revendre ses droits à profit</p>
Emphytéose	 <p>Selon ce que prévoit le contrat, les investissements pour la construction peuvent être étalés dans le temps Le coût initial dépend du marché mais reflète que le mode d'accès ne vise pas toutes les composantes du droit de propriété. Les modalités de paiement tiennent compte du fait que l'agriculteur·trice doit investir de l'argent pour bonifier la terre. Le coût de départ peut être bas, pour tenir compte des investissements que doit faire l'agriculteur·trice pour améliorer la terre. Il est plus élevé au fil du temps quand l'agriculteur·trice doit investir pour améliorer la terre. Offre des garanties qui permettent l'accès au financement Ne permet pas de générer une plus-value sur la terre mais peut revendre ses droits à profit</p>
Propriété superficière	 <p>Le coût initial dépend du marché. Il reflète que l'agriculteur·trice possède toutes les composantes du droit de propriété sur un lot, mais tient compte des restrictions imposées dans le contrat La terre offre des garanties qui permettent l'accès au financement Permet de générer une plus-value sur la terre ou de vendre ses droits à profit</p>
Copropriété indivise	 <p>Le coût initial et le coût de développement du projet est réparti entre les partenaires</p>
Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat	Varie selon le mode d'accès à la terre, le contrat, le marché et l'institution financière



Le coût et la plus-value varient selon le marché. La valeur des garanties dépend de l'évaluation faite par le prêteur.

8. Respecter les lois et règlements

Chaque projet agricole doit respecter l'ensemble des lois et règlements applicables. Les différentes règles à respecter varient selon la nature du projet agricole et selon où est située la terre. Plusieurs règles applicables en milieu agricole ont des impacts sur les modes d'accès à la terre. Ce chapitre présente un aperçu des principales règles applicables.

Nous attirons votre attention dans la boîte à outils sur 2 aspects en particulier :

- la possibilité d'obtenir un crédit de taxes foncières
- l'obligation d'impliquer la CPTAQ dans certaines circonstances

D'autres règles sont plutôt liées à l'aménagement du territoire. Selon les sujets visés, ces règles sont applicables à l'échelle de la province, de la MRC ou de la municipalité. Nous présentons différents exemples de situations concrètes et donnons un aperçu des lois et règlements applicables.

⚠ Dans ce chapitre de la boîte à outils, nous abordons les principales règles qui ont un impact sur les projets agricoles. D'autres règles peuvent s'appliquer et nous invitons les agriculteur·trice·s à consulter des professionnels et organismes spécialisés pour considérer tous les enjeux possibles. L'inspecteur municipal ou le service d'urbanisme de la municipalité où vous prévoyez développer votre projet peuvent être un bon point de départ.

Respecter les règles en milieu agricole

➤ Obtenir un crédit de taxes foncières

- Le MAPAQ prévoit un crédit de taxes foncières pour les agriculteur·trice·s qui s'enregistrent auprès du ministère et qui respectent certaines conditions. En plus de ces conditions, pour profiter du crédit de taxes foncières agricoles, l'identité du propriétaire doit apparaître au [registre foncier](#).
- ⚡ Si le contrat qui identifie la personne qui paie les taxes foncières est publié au [registre foncier](#), l'État doit en tenir compte au moment d'émettre le compte de taxes. De manière générale, la personne qui paie les taxes est celle qui reçoit le crédit.

Propriété

L'agriculteur·trice doit payer les taxes foncières et reçoit le crédit de taxes.

Location

Le bail prévoit généralement qui doit payer les taxes foncières et reçoit le crédit de taxes. Si cet aspect n'est pas prévu dans le contrat, le locateur doit payer les taxes et reçoit le crédit.

Usufruit

Le contrat prévoit généralement que l'agriculteur·trice paie les taxes foncières. S'il est publié au [registre foncier](#), l'agriculteur·trice reçoit le crédit de taxes.

Emphytéose

Le contrat prévoit généralement que l'agriculteur·trice paie les taxes foncières. Comme il est publié au [registre foncier](#), l'agriculteur·trice reçoit le crédit de taxes.

Propriété superficière

L'agriculteur·trice possède les 4 composantes du droit de propriété sur le lot qui lui appartient. Il est responsable du paiement des taxes foncières et reçoit le crédit de taxes.

Copropriété indivise

Le nom de chaque partenaire apparaît sur le titre de propriété qui est publié au [registre foncier](#). Le contrat d'indivision signé entre les partenaires devrait aussi être publié au [registre foncier](#). Il prévoit comment se partage le paiement des taxes foncières entre les partenaires. Le crédit de taxes foncières est partagé entre les partenaires dans la même proportion que les taxes, sauf si le contrat d'indivision prévoit autre chose.

Partenariat

La logique est la même dans un contexte où il y a plusieurs locataires ou lorsque l'usufruit, l'emphytéose ou la propriété superficière est en partenariat.

🔗 Si vous souhaitez en savoir plus sur les conditions à respecter, consultez le chapitre 11 [Consulter des ressources spécialisées](#)

➤ Impliquer la CPTAQ

La loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) assure la pérennité et la protection du territoire agricole et le développement de l'agriculture. La loi crée la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), qui a la responsabilité de s'assurer du respect de la loi, de la protection du territoire et des activités agricoles. La CPTAQ doit donner son autorisation quand il est question, entre autres :

- d'utiliser un lot à des fins autres que l'agriculture
- de morceler ou de séparer des lots contigus situés en zone agricole

À la base, les modes d'accès à la terre présentés dans la boîte à outils n'impliquent pas de morcellement. Ils sont mis en place sans devoir s'adresser à la CPTAQ. Par contre, des circonstances particulières peuvent entraîner un morcellement.



La LPTAA permet, dans certaines circonstances, de morceler un lot, c'est-à-dire de le subdiviser. Le plus souvent, la CPTAQ doit autoriser le morcellement.



Différents types d'exploitation peuvent cohabiter sur une même terre agricole en copropriété indivise et dans les autres modes d'accès en partenariat. Les agriculteur·trice·s peuvent utiliser la superficie de la terre pour des projets de différentes natures.

Si le mode d'accès à la terre porte sur la **totalité de la superficie de la terre**, les différents types d'exploitation peuvent cohabiter sans qu'il soit nécessaire de faire une demande de morcellement et d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ.

Par contre, pour tous les modes d'accès à la terre de la boîte à outils sauf l'usufruit, le projet implique un morcellement et **exige d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ** si le propriétaire d'origine veut conserver :

- **une partie** de sa terre agricole
- **un lot ou une terre contiguë** à la terre agricole qui est visée par le projet

Quand le mode d'accès à la terre temporaire se termine, la CPTAQ n'a pas à être impliquée, à moins que les partenaires, l'agriculteur·trice ou le propriétaire d'origine souhaitent morceler les lots. Dans ce cas, ils doivent respecter les règles de la LPTAA pour le morcellement.

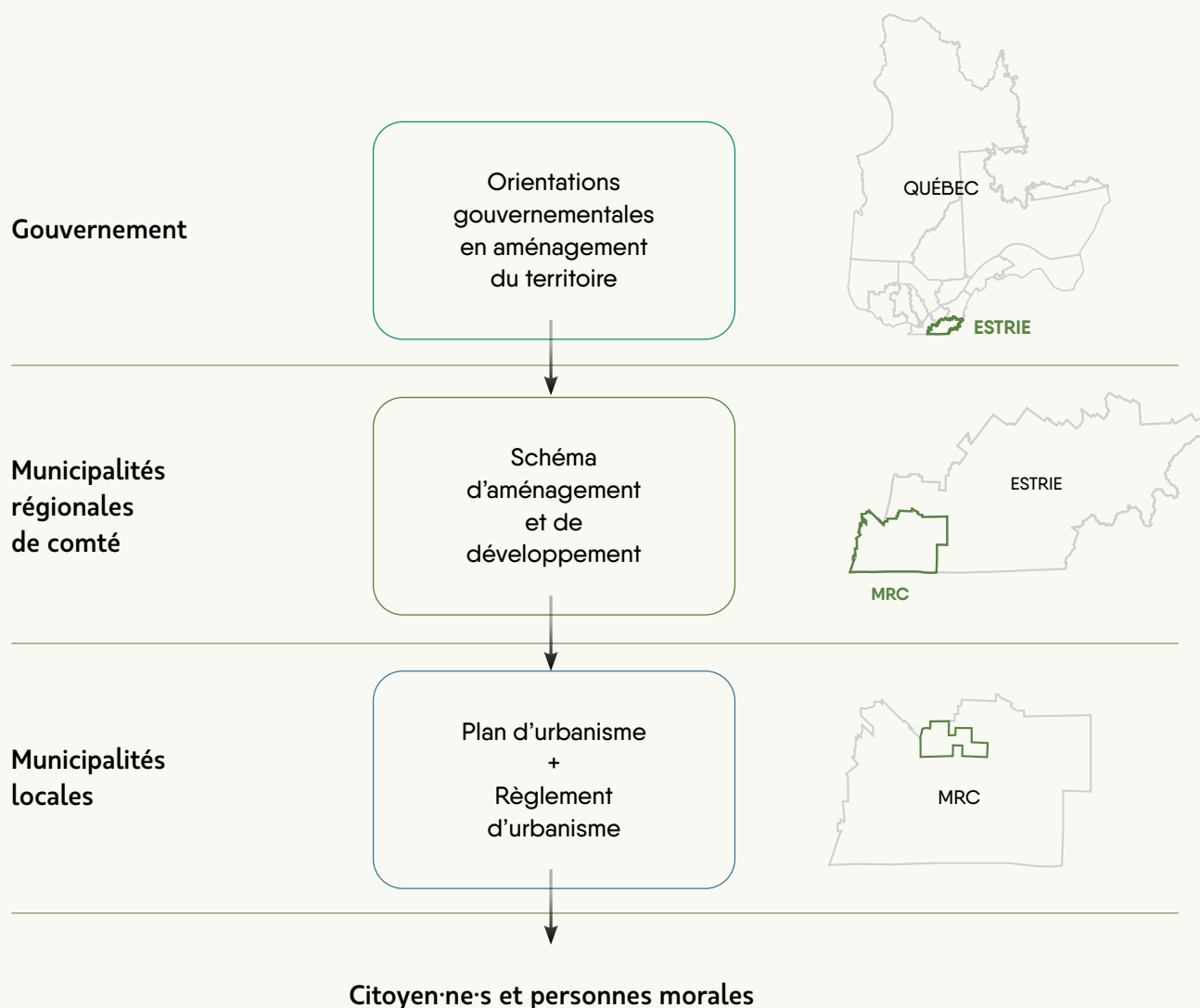
Lorsqu'une autorisation de la CPTAQ est nécessaire, ce processus entraîne des délais supplémentaires. Le projet doit d'abord être approuvé par la municipalité. La CPTAQ examine ensuite le dossier et rend une décision selon les critères applicables en matière de protection du territoire agricole. Elle n'accepte pas nécessairement la demande. Selon le projet agricole et ses particularités, le processus peut être long, complexe et coûteux.

Les notions mentionnées dans cette section illustrent les situations les plus courantes prévues dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAA). Nous vous invitons à consulter un professionnel spécialisé en matière agricole si votre projet a des particularités qui impliquent un morcellement.

Respecter les règles d'aménagement du territoire

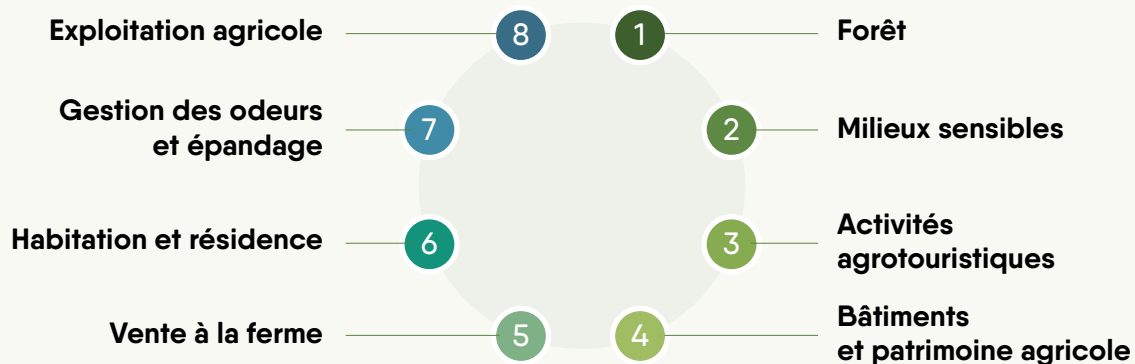
Le gouvernement et les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités se partagent les responsabilités en matière d'aménagement du territoire. Ils adoptent des lois et règlements qui encadrent les activités qui ont un impact potentiel sur le territoire et l'environnement. Ils utilisent différents outils de planification, comme le schéma d'aménagement et de développement et le plan d'urbanisme.

Ces éléments guident le développement des régions, le zonage et l'utilisation du sol, la protection de l'environnement et la planification des infrastructures. Ils ont des impacts importants sur plusieurs activités reliées aux projets agricoles comme la construction des installations, l'exploitation de la terre ou encore la vente sur le site.



➤ Illustrer les impacts des lois et règlements

Nous illustrons dans la boîte à outils certains impacts concrets des lois et règlements qui touchent aux éléments suivants.



1 Forêt

Exploiter la forêt

Certaines municipalités exigent un certificat d'autorisation avant d'entreprendre un chantier qui touche à une forêt.

Les travaux dans les érablières doivent respecter les règles prévues par la LPTAA.

Certaines espèces de végétaux sont menacées ou vulnérables, comme l'ail des bois. Il existe des règles pour les protéger.

Il existe des subventions pour aménager et exploiter la forêt.

2 Milieux sensibles

Effectuer des travaux dans un cours d'eau

Il existe plusieurs règlements qui visent à protéger les cours d'eau. Ils touchent différentes activités comme :

- les travaux dans un cours d'eau ou une zone humide
- le creusage d'un étang
- la protection des rives
- la gestion des eaux de ruissellement
- le contrôle de l'érosion
- la conservation des sols

Les MRC sont responsables d'appliquer la plupart des règlements. L'aménagiste de la MRC peut fournir des informations utiles sur ce sujet. Le ministère de l'Environnement doit parfois être impliqué.

3 Activités récréotouristiques

Organiser des événements à la ferme ou une table champêtre

Pour réaliser ces activités, l'agriculteur·trice doit respecter les conditions prévues par règlement, comme la fréquence des événements, le nombre d'invités et les produits utilisés.

Si les activités d'un projet agricole ne respectent pas ces conditions mais sont conformes aux règles de la municipalité, l'agriculteur·trice peut présenter une demande d'autorisation à la CPTAQ.

Convertir une maison en usage touristique

Convertir une maison en auberge implique d'en changer l'usage. Pour faire un tel changement, l'agriculteur·trice doit posséder la composante du droit de propriété qui permet de disposer du bien.

Changer l'usage d'une partie ou de tout un bâtiment exige un certificat d'autorisation émis par la municipalité.

Si le bâtiment est situé dans la zone agricole, il faudra aussi obtenir une autorisation de la CPTAQ pour un usage autre qu'agricole. Opérer une auberge est une activité commerciale et non agricole.

Les auberges sont permises dans les résidences privées où le propriétaire continue d'habiter mais doivent respecter certaines conditions comme le nombre maximal de chambres et le type de repas servis.

4 Bâtiments et patrimoine agricole

Convertir un bâtiment agricole en logement

La LPTAA permet de convertir un bâtiment agricole en logement à l'intérieur de la zone de droits acquis de la résidence. Le projet doit par contre respecter les règles de la municipalité.

Convertir un bâtiment agricole en atelier pour y donner des cours

Donner des cours est une activité commerciale qui demande une autorisation de la CPTAQ et de la municipalité pour un usage autre qu'agricole.

Démolir un bâtiment agricole qui ne sert pas

On ne peut pas détruire un bâtiment construit avant 1940 sans obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications.

Agrandir un bâtiment agricole

Construire ou agrandir un bâtiment agricole situé en zone agricole est assimilé à une activité agricole. L'autorisation de la CPTAQ n'est pas nécessaire. Par contre, le projet doit respecter les règles de la municipalité, qui doit accorder un permis.

5 Vente à la ferme

Installer une enseigne pour signaler la présence d'une entreprise

Les municipalités peuvent prévoir des règles concernant l'installation d'enseignes en bordure du chemin public, pour assurer une certaine uniformité de l'architecture et du paysage. Le service d'urbanisme de la municipalité ou les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) peuvent fournir des renseignements sur ce sujet.

Transformer les produits de la ferme

Transformer les produits agricoles sur une ferme est permis si au moins 25 % des produits proviennent de la ferme. La transformation peut aussi viser les produits d'autres producteurs, s'ils sont produits dans un rayon de 150 kilomètres et que le lieu de transformation a une superficie maximale de 300 m².

Préparer des produits alimentaires ou fabriquer de l'alcool implique des règles particulières qui peuvent même influencer la façon d'aménager les locaux. En ce qui concerne l'alcool, la Régie des courses, des alcools et des jeux, le MAPAQ et la municipalité doivent être consultés.

6 Habitation et résidence

Bâtir une maison en zone agricole

La boîte à outils ne traite pas en profondeur l'aspect de la construction résidentielle en zone agricole. Voici quand même quelques concepts à considérer dans la réflexion sur ce sujet.

La LPTAA impose des critères stricts pour la construction résidentielle en zone agricole dans l'objectif de protéger le territoire agricole, même en dehors des modes d'accès à la terre. Si un projet implique de construire une maison en zone agricole, nous recommandons de vérifier d'abord ce qui est possible selon la LPTAA avec un professionnel.

Pour bâtir une maison qu'il souhaite habiter en zone agricole, l'agriculteur-trice doit respecter les règles prévues par l'article 40 de la LPTAA. Une des conditions est d'être propriétaire du lot sur lequel on veut construire une maison et de l'utiliser pour l'agriculture. La loi prévoit que l'agriculteur-trice doit faire la preuve, entre autres, que son entreprise est bien établie et lui fournit assez de revenus pour pouvoir en vivre.

Propriété classique	Possibilité de construire une résidence si l'on respecte la LPTAA et avec l'autorisation de la CPTAQ
Location	Pas de possibilité de construire une résidence puisque l'agriculteur-trice ne possède pas les composantes du droit de propriété et que le mode d'accès est temporaire.
Usufruit	Pas de possibilité de construire une résidence puisque l'agriculteur-trice ne possède pas les composantes du droit de propriété et que le mode d'accès est temporaire.
Emphytéose	Bien que l'agriculteur-trice puisse agir comme un propriétaire à plusieurs niveaux, c'est le propriétaire d'origine qui conserve le statut de propriétaire selon la loi, puisque l'emphytéose est temporaire, même si souvent à très long terme. Dans ce contexte, il semble difficile de croire que la CPTAQ considérerait que l'agriculteur-trice respecte les critères de la LPTAA.
Propriété superficière	Possibilité de construire une résidence si l'agriculteur-trice respecte la LPTAA et avec l'autorisation de la CPTAQ si la propriété superficière est permanente.
Copropriété indivise	Possibilité de construire une résidence si l'agriculteur-trice respecte la LPTAA et avec l'autorisation de la CPTAQ si la propriété superficière est permanente.
Usufruit, emphytéose ou propriété superficière en partenariat	Respecte la même logique que le mode d'accès à la terre.

Loger un employé qui travaille sur la ferme



Un-e agriculteur·trice qui respecte les critères de la LPTAA peut construire un bâtiment pour loger un employé qui travaille sur la ferme ou son enfant. Il doit soumettre une demande à la CPTAQ.

Différents règlements municipaux, comme celui sur le lotissement, doivent aussi être respectés. Des règles encadrent, entre autres, le nombre et la taille des bâtiments principaux et accessoires sur un lot. Le service d'urbanisme de la municipalité peut fournir des informations sur ce sujet.

7 Épandage

Réduire les nuisances liées à l'épandage sur une terre agricole



Les activités d'épandage de matière organique sont encadrées, entre autres pour protéger les récoltes et les cours d'eau.

8 Exploitation agricole

Cultiver des végétaux sur une terre agricole



Le règlement sur les exploitations agricoles interdit, dans certaines municipalités, de convertir une friche en production agricole. Les vignes, les cultures d'arbustes, de bleuets, de canneberges, de fraises, de framboises ne sont pas visées par cette interdiction.

Utiliser une partie d'une terre agricole pour y aménager un camping



Opérer un camping est une activité commerciale qui exige une autorisation de la CPTAQ pour un usage autre qu'agricole.



Entreposer de l'équipement agricole sur la terre agricole

Entreposer de l'équipement agricole qui vous appartient sur la propriété est considéré comme une activité agricole. Par contre, utiliser un ou des bâtiments agricoles pour entreposer des véhicules récréatifs appartenant à d'autres personnes contre rémunération est considéré comme une activité commerciale et doit être approuvé par la CPTAQ pour un usage autre qu'agricole.

Utiliser des pesticides sur les champs



Pour utiliser des pesticides, le producteur agricole doit suivre une formation et obtenir une attestation. Le Code de gestion des pesticides fournit de l'information sur la façon de les utiliser.

Creuser un puits



Creuser un puits implique de respecter les règles sur le prélèvement et la protection de l'eau et d'obtenir un permis de la municipalité.


➤ À l'échelle de la province

Le gouvernement du Québec établit des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire qui déterminent les problématiques auxquelles les municipalités et les MRC doivent répondre. Les instruments de planification doivent respecter ces orientations gouvernementales.

Le gouvernement adopte aussi des lois et des règlements pour encadrer les pouvoirs des MRC, des municipalités et les activités sur leur territoire. Nous présentons un aperçu des lois et règlements qui ont un impact sur les activités agricoles à l'échelle de la province.

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)

C'est la loi la plus importante au Québec en matière de gestion du territoire agricole. Elle est au-dessus du Code civil du Québec et des lois des municipalités. L'élément le plus essentiel de cette loi est que le territoire situé en zone agricole est protégé et doit servir uniquement à des fins agricoles, sauf en cas d'exceptions prévues par la loi.

 La loi assure la pérennité et la protection du territoire agricole et le développement de l'agriculture. Elle crée la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), qui a la responsabilité de s'assurer du respect de la loi. La CPTAQ doit donner son autorisation, entre autres, lorsque des projets en zone agricole visent des activités autres qu'agricoles ou qu'un lot doit être morcelé.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Elle prévoit les instruments de planification qui assurent une organisation du territoire dans l'espace. Elle donne le pouvoir aux MRC de planifier l'aménagement de leur territoire à l'aide des instruments suivants :

- le schéma d'aménagement et de développement
- le plan d'urbanisme

Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier

Elle vise à aménager de manière durable les forêts, entre autres en considérant l'écosystème complet, qui tient compte des espèces vivantes et du milieu dans lequel elles vivent. Elle assure la durabilité des forêts et la conservation de la diversité des espèces vivantes.

Loi sur la mise en marché des produits agricoles, alimentaires et de la pêche

Elle établit des règles pour organiser la production et la mise en marché des produits agricoles et alimentaires, des produits de la pêche et de la fourrure des animaux sauvages. La loi crée la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec, qui a pour mission de favoriser la mise en marché de ces produits. Elle prévoit aussi les plans conjoints, qui permettent aux producteurs agricoles de négocier en groupe des conditions de mise en marché.

Loi sur la qualité de l'environnement

Elle vise à protéger l'environnement et sauvegarder les espèces vivantes qui y habitent. La loi traite des enjeux liés à la protection :

- de la santé et de la sécurité humaine
- des réalités des territoires et des collectivités qui y habitent

Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement

Il encadre les activités qui présentent un risque environnemental et qui exigent une autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles

Le règlement encadre les activités réalisées dans les cours d'eau et milieux humides. Il se base sur une nouvelle cartographie des rives et des zones inondables.

Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection

Le règlement encadre les prélèvements d'eau, les installations et les activités qui peuvent affecter la qualité de l'eau. Il assure aussi la protection de l'eau destinée à la consommation ou à la transformation alimentaire.

Règlement sur les exploitations agricoles

Le règlement assure la protection de l'environnement, particulièrement celle de l'eau et du sol, contre la pollution causée par certaines activités agricoles. Il encadre, entre autres, le nombre maximal d'animaux pour une superficie de pâturage et le défrichage d'une partie boisée.

➤ À l'échelle de la municipalité régionale de comté

Les municipalités d'un même territoire sont regroupées sous la forme d'une municipalité régionale de comté (MRC), qui exerce certains des pouvoirs des municipalités.

Nous présentons 3 des outils utilisés par la MRC pour exercer son rôle en matière d'aménagement du territoire :

- le schéma d'aménagement et de développement
- le plan de développement de la zone agricole
- le portrait des activités de la MRC

Le schéma d'aménagement et de développement

La MRC réalise un schéma d'aménagement et de développement qui tient compte des orientations gouvernementales. Cet outil de planification présente les intentions et les préoccupations du territoire de la MRC et de ses municipalités.



La CPTAQ ne se penche que sur des demandes qui respectent les règles de la municipalité. Respecter ces règles ne signifie pas que la CPTAQ doit autoriser la demande. Elle base plutôt son analyse sur la LPTAA.

Le schéma d'aménagement et de développement prévoit plusieurs éléments qui peuvent avoir une incidence sur les activités agricoles :

Grandes affectations du territoire

Les grandes affectations du territoire précisent l'utilisation et la vocation du territoire agricole. Elles reposent sur certains principes, comme réduire les contraintes entre les usages, prioriser les usages qui offrent les meilleures possibilités et réduire les effets négatifs de certains usages.

Périmètre urbain

Le périmètre urbain limite l'expansion de la zone urbaine. Il vise à concentrer et prioriser les activités urbaines dans une zone définie et à préserver l'intégrité de la zone agricole.

☀️ Si la MRC souhaite prévoir de nouveaux usages en zone agricole, principalement pour implanter des nouvelles résidences, elle doit respecter ses propres règles d'aménagement mais aussi les règles de la LPTAA. La loi prévoit la possibilité de s'adresser à la CPTAQ, qui détermine si c'est possible de le faire et à quelles conditions. C'est ce qu'on appelle les demandes à portée collective.

Contraintes naturelles ou humaines

Dans certaines zones, l'occupation du sol est soumise à des contraintes naturelles ou humaines. Des contraintes de sécurité publique affectent les zones d'inondation. Des contraintes de protection de l'environnement affectent les forêts, les cours d'eau et les milieux humides.

Politiques du milieu rural

Les politiques du milieu rural dépendent d'une série de principes, d'objectifs et de critères qui permettent de :

- gérer les odeurs
- définir le zonage de production et les activités d'épandage
- protéger les rives
- gérer les eaux de ruissellement et contrôler l'érosion
- conserver des sols

Autres documents

D'autres documents existent et établissent des règles à respecter en matière d'urbanisme.

Le plan de développement de la zone agricole

Le plan de développement de la zone agricole est un outil de planification utilisé par la MRC pour favoriser le développement de son potentiel agricole. Il est complémentaire aux autres démarches de planification du territoire et est adapté selon les caractéristiques de la MRC. Il s'appuie sur un processus de consultation avec les acteurs du milieu. Il contient, entre autres, un portrait du territoire et des activités agricoles, un diagnostic qui identifie des possibilités de développement de l'activité agricole et un plan d'action.

Le plan contient des éléments qui sont propres à la MRC comme :

- un portrait général de la zone agricole
- un portrait socio-économique
- les usages permis et les valeurs foncières
- un historique de l'agriculture
- l'évolution des activités agricoles
- un portrait actuel de l'agriculture dans la MRC
- l'occupation de la zone agricole
- les structures existantes qui appuient les activités agricoles
- les éléments de réflexion du milieu

Le portrait de la MRC

La MRC dresse un portrait des différentes zones et des activités auxquelles elles sont affectées, comme l'affectation aux activités agricoles, agroforestières ou récréo-forestières.

Chaque zone a des objectifs d'aménagement qui sont liés aux activités qui y sont exercées.

➤ À l'échelle de la municipalité

Le plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est un outil de planification, basé sur les préoccupations locales, qui propose les lignes directrices pour l'organisation de l'espace de la municipalité.



Les règles de la LPTAA ne sont pas toujours les mêmes que celles qui s'appliquent au niveau de la municipalité ou de la MRC. Un projet en zone agricole doit d'abord être approuvé par la municipalité avant d'être autorisé par la CPTAQ.

Règlements à considérer à l'échelle de la municipalité

Les règlements de la municipalité s'ajoutent au plan d'urbanisme et servent d'instruments de contrôle pour appliquer la planification locale. Chaque zone a des usages qui sont spécifiques. Nous présentons un aperçu des règlements qui ont un impact sur les activités agricoles.

Règlement de zonage

Il permet de diviser le territoire en zones, dans l'objectif de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments et l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Règlement de lotissement

- Il empêche les propriétaires fonciers de morceler leur terrain, d'ouvrir des rues et de vendre des lots sans considérer les objectifs d'aménagement de la municipalité.

Règlement de construction

Il régit la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler. Cela permet à la municipalité de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment.

Règlement sur les permis et certificats

Il établit les modalités administratives pour autoriser et encadrer la réalisation de projets visés par les règlements d'urbanisme.

Règlement sur les dérogations mineures

Il encadre, autorise ou régularise les travaux qui ne respectent pas les règlements de zonage ou de lotissement. Le conseil municipal doit juger que la dérogation demandée est mineure et qu'elle est bénéfique pour la communauté.

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Il permet de contrôler la qualité de certains projets de lotissement, de construction, de transformation ou d'aménagement des terrains. Il vise à protéger les caractéristiques de l'architecture, du paysage ou de l'ambiance selon les zones visées par le règlement.

Les règlements sont souvent disponibles en ligne sur le site de la municipalité.

9. Notions de base pour comprendre le financement

Dans ce chapitre, nous partageons les notions de base qui permettent de comprendre le processus pour obtenir un financement. Nous distinguons le financement qui porte sur :

- l'accès à la terre plus spécifiquement
- le projet dans son ensemble

Connaître les sources de financement disponibles

Le capital qui sert à financer l'accès à la terre ou le projet provient habituellement des sources suivantes :

Financement	Exemples
Les apports en argent ou en nature qui proviennent de l'agriculteur·trice ou de personnes impliquées ou non dans le projet. Ces personnes fournissent un financement sans nécessairement en retirer un avantage financier.	<ul style="list-style-type: none">• Proches• Partenaires• Investisseurs ou prêteurs privés Certains investisseurs privés acceptent de financer des projets selon des critères et des modalités qui peuvent être différents de ceux des institutions financières. Dans ce cas, les taux d'intérêt peuvent être plus élevés pour compenser le risque plus élevé.
Le financement de la terre ou d'un bien par une personne qui n'est pas impliquée dans le projet. Cette personne fournit un financement en contrepartie d'un avantage financier.	<ul style="list-style-type: none">• Le propriétaire d'origine finance une partie du prix de vente de la terre.• Le vendeur, un concessionnaire, finance des équipements ou de la machinerie par un contrat de vente à crédit.
L'appel public à une contribution ou un investissement	<ul style="list-style-type: none">• Sociofinancement• Capital silencieux, comme les obligations communautaires pour les OSBL
La vente de participations dans l'entreprise	<ul style="list-style-type: none">• Parts sociales d'une coopérative• Actions d'une société par actions
Les institutions financières	<ul style="list-style-type: none">• Les différents produits de financement offerts, pour financer l'accès à la terre, pour réaliser les activités agricoles ou supporter les opérations au quotidien.

Le capital qui sert à **financer le projet** peut aussi provenir des sources suivantes :

Financement	Exemples
Les subventions	<ul style="list-style-type: none">• Selon le domaine d'activité : Différentes subventions liées par exemple à la relève, la transformation ou l'environnement.• Selon le territoire : Par des organismes locaux qui couvrent un territoire précis, par exemple les MRC.
Le financement par des clients ou des personnes qui veulent supporter le projet avant qu'il se concrétise ou financer un cycle saisonnier.	<ul style="list-style-type: none">• Les abonnements à des paniers de légumes

Financer les modes d'accès à la terre

Les différentes composantes du droit de propriété font partie du patrimoine d'une personne.

- ▶ le droit d'utiliser
- ▶ le droit de tirer des revenus
- ▶ le droit de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute
- ▶ le droit de disposer

🔨 Les droits d'une personne sur les composantes du droit de propriété sont des **droits directs** sur la terre agricole et sont considérés comme un bien. Les composantes peuvent être offertes en garantie hypothécaire à un prêteur par l'agriculteur-trice.

Les différents modes d'accès à la terre présentés sont encore peu répandus dans le domaine agricole au moment de rédiger la boîte à outils. Il n'est pas possible à ce stade-ci de se prononcer sur la valeur marchande des composantes du droit de propriété ni sur la valeur qui leur sera attribuée par un prêteur dans le cadre d'un financement hypothécaire.

La valeur de chaque composante aux yeux d'un prêteur :

- est établie de manière globale en fonction de plusieurs critères
- dépend de l'offre et de la demande sur le marché
- peut varier selon les politiques internes de chaque institution

La valeur des composantes du droit de propriété se précisera au fur et à mesure que le marché se développera et que les modes d'accès à la terre présentés dans la boîte à outils se répandront sur le territoire.

Estimer la valeur des composantes du droit de propriété

Les modes d'accès à la terre présentés sont peu répandus dans le domaine agricole au moment de rédiger le contenu de la boîte à outils. Les exemples concrets de financement de ces modes d'accès à la terre sont donc peu nombreux.

La réalité du domaine agricole évolue et les institutions financières seront appelées à adapter leurs façons de faire au fur et à mesure que ces modes d'accès se répandront.

Les principes suivants permettent de mieux comprendre comment la valeur des composantes peut varier selon le mode d'accès :

- L'accès au financement et l'importance des engagements financiers varient selon les composantes et le mode d'accès à la terre.
- Le montant d'argent nécessaire pour accéder à la terre selon les modes dépend du nombre de personnes impliquées et des composantes qui sont visées, mais surtout de la valeur de la terre sur le marché.
- Si plusieurs partenaires sont impliqués, le fardeau financier de chaque agriculteur-trice est réduit. Dans le cas d'une copropriété indivise, le nombre d'agriculteur-trice-s impliqués permet d'avoir accès à plusieurs personnes qui peuvent offrir des garanties, ce qui diminue le risque pour le prêteur.



Par contre, cela implique que les agriculteur-trice-s s'engagent ensemble à rembourser le prêteur. Le contrat de financement prévoit la possibilité de réclamer à chaque agriculteur-trice le remboursement des autres partenaires qui ne respectent pas leurs obligations. Ce concept s'appelle la solidarité.



- Plus l'agriculteur-trice possède des composantes qui lui donnent des droits étendus, plus son engagement financier sera important.
- Dans chaque mode d'accès à la terre présenté, l'agriculteur-trice peut offrir en garantie les composantes du droit de propriété pour demander du financement, sauf en location. Dans ce mode d'accès, l'agriculteur-trice est autorisé par le propriétaire à utiliser la terre et à en tirer des revenus, mais il ne possède pas ces composantes.
- La propriété classique est le mode d'accès qui demande le plus de ressources financières disponibles au moment de l'achat.
- La location est souvent le mode d'accès qui demande le moins grand investissement financier à court terme.
- L'emphytéose, elle, peut aussi exiger un faible investissement au départ, mais implique un investissement plus ou moins important plus tard dans le projet pour respecter l'engagement d'augmenter la valeur de la terre par des constructions, ouvrages ou plantations selon ce que le contrat prévoit. Comme le propriétaire d'origine bénéficiera d'une plus-value à la fin de l'emphytéose, il peut s'entendre avec l'agriculteur-trice pour un montant peu élevé ou même gratuitement.
- Certains modes d'accès à la terre permettent de générer une plus grande plus-value. C'est le cas de la propriété classique, de l'emphytéose et de la copropriété indivise, où l'agriculteur-trice est en quelque sorte récompensé pour les risques financiers assumés et bénéficie de la prise de valeur de la terre au moment de s'en départir.

Obtenir un financement par le vendeur

Dans un contexte agricole, il arrive qu'un vendeur accepte de financer la vente. C'est le cas, entre autres, lorsque le vendeur et l'acheteur se connaissent. Le vendeur accepte de ne pas recevoir la totalité ou une partie du prix de vente au moment de l'achat. En échange, le vendeur peut exiger que l'agriculteur-trice lui verse des intérêts sur les montants non payés. Dans ce cas, les 4 composantes du droit de propriété sont transférées à l'acheteur au moment de la vente.

L'agriculteur-trice s'engage à payer le montant total prévu au contrat au vendeur. Si l'agriculteur-trice ne respecte pas ses obligations, entre autres celle du paiement, le vendeur peut le poursuivre.

Pour se protéger, le vendeur peut prévoir certaines garanties dans le contrat.

- Il peut prendre une hypothèque sur la terre et les constructions, ouvrages ou plantations.
- Il peut exiger que l'agriculteur-trice prenne une assurance qui couvrira le montant restant à payer si l'agriculteur-trice cesse de faire les paiements.
- Il peut prévoir que si le paiement n'est pas fait par l'agriculteur-trice pendant les 5 premières années, le contrat de vente sera annulé. Mais il gardera quand même les paiements déjà faits.

Financer le projet agricole

➤ Évaluer les coûts du projet agricole

Au moment de préparer le projet agricole, l'agriculteur-trice doit faire l'exercice d'évaluer le plus précisément possible l'ensemble des coûts reliés au projet.

Les coûts du projet comprennent les actifs nécessaires pour réaliser les activités agricoles et supporter les opérations au quotidien. Par exemple :

- ↳ **Infrastructures et autres frais fixes** >
 - Terre
 - Bâtiments
 - Équipements

- ↳ **Intrants et autres frais variables** >
 - Fonds de roulement, même lorsque certaines périodes génèrent moins de revenus en raison des cycles de production.
 - 🔍 Par exemple : Un vigneron qui plante de nouvelles vignes récoltera les revenus qui en découlent dans plusieurs années.

➤ Analyser le projet de manière globale

Les principes présentés dans ce chapitre visent à mieux comprendre le processus pour obtenir un financement.

L'analyse d'une demande de financement porte sur l'ensemble du projet et ne se limite pas aux garanties qui sont offertes. L'objectif est de considérer tous les facteurs de succès du projet et tous les risques que l'on peut anticiper. Tous les éléments sont pondérés selon les politiques internes du prêteur.

Certains facteurs sont connus pour diminuer le risque de faillite et font partie de l'analyse de crédit :

- l'expérience et la formation de l'agriculteur·trice
- les perspectives et particularités du marché visé
- la cohérence du plan d'affaires
- la qualité de la démarche de financement
- le degré de préparation face aux risques éventuels
- la présence de mentors
- Etc.

La capacité de respecter ses obligations financières et de faire les paiements est aussi considérée. Autant celle dans le cadre du projet que celle de l'agriculteur·trice personnellement.

Offrir des biens en garantie

Un prêteur évalue plusieurs critères afin de décider s'il accorde du financement à un projet en particulier. Les garanties qui sont offertes par l'agriculteur·trice sont un élément important de l'analyse. Elles diminuent le risque de pertes pour le prêteur, puisqu'elles sont reprises et revendues par le prêteur si l'agriculteur·trice ne respecte pas ses engagements financiers.



Les meilleures garanties ne suffisent pas à inciter un prêteur à financer un projet qui ne présente pas assez de facteurs de succès selon son évaluation.

Les actifs offerts en garantie proviennent souvent de l'entreprise. Selon les circonstances, d'autres actifs peuvent permettre d'obtenir un financement plus élevé ou de meilleures conditions de remboursement. Ces actifs :

- appartiennent à l'agriculteur·trice mais ne sont pas reliés à l'entreprise
- appartiennent à un tiers



Par exemple, un·e agriculteur·trice offre sa maison personnelle comme garantie en plus des équipements spécialisés liés au projet agricole pour obtenir un financement sur une plus longue période.

Dans son analyse, le prêteur fait l'inventaire des biens qui sont disponibles pour garantir le prêt.

Ces biens se distinguent en 2 catégories

Les biens

- 🔨 immeubles > · Fonds de terre
 - Bâtiments
-

- 🔨 meubles > · Tangibles
 - 🔍 · Par exemple, des équipements
 - Intangibles
 - 🔍 · Par exemple, des quotas de production ou compte à recevoir

Si l'agriculteur·trice offre la terre, des bâtiments ou d'autres biens en garantie et qu'il ne respecte pas ses obligations de paiement, le prêteur peut reprendre le bien offert en garantie.

Au moment d'accorder le financement, le prêteur évalue la valeur marchande des biens. Pour évaluer le risque, le prêteur tient compte d'un pourcentage de la valeur marchande pour estimer le montant qu'il espère récupérer s'il doit les reprendre et les revendre. Ce pourcentage varie selon le type de bien.

💡 Une terre possède un ratio élevé si elle peut se revendre facilement. Les serres et les équipements technologiques spécialisés pour la transformation alimentaire, par exemple, ont un ratio faible.

Le prêteur espère éviter de devoir reprendre les biens laissés en garantie à travers un processus exigeant et coûteux, autant du point de vue humain que financier. C'est pourquoi il accorde une grande importance à l'analyse des facteurs qui contribuent à la rentabilité du projet.

Réunir les informations nécessaires pour la demande de financement

Lorsqu'il reçoit une demande de financement, le prêteur fait une analyse détaillée et globale. L'agriculteur·trice doit lui transmettre l'ensemble des informations et documents nécessaires pour évaluer le projet et les risques qui y sont associés, incluant les particularités qui sont reliées

- à l'agriculteur·trice
- au projet dans son ensemble
- au marché

Le prêteur cherche à comprendre	Informations et documents utiles pour appuyer la demande de financement	Par exemple
À qui elle prête	Les renseignements sur l'agriculteur·trice ou les personnes impliquées	<ul style="list-style-type: none"> • Coordonnées • Bilan financier personnel • Formation • Expérience
	Les documents constitutifs d'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> • Acte constitutif • Convention d'actionnaires
La situation financière actuelle et passée	Les états financiers des dernières années	
	Le bilan à jour (actif et passif)	
	Les données qui permettent de mesurer la production et le rendement	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de litres de lait produit par vache • La valeur et la quantité de légumes produite par hectare
La vue d'ensemble des activités agricoles	La description à haut niveau de l'ensemble du projet agricole	<ul style="list-style-type: none"> • La superficie cultivable • Les bâtiments • Les équipements
	Le mode de production	<ul style="list-style-type: none"> • Biologique • Conventionnel
	Les unités de production qui évoluent dans le temps	Les pommiers, les plants de bleuets ou les vignes produisent davantage quand ils gagnent en maturité
	La description des équipements utilisés et s'ils sont en location, partagés à plusieurs ou ont été achetés par l'agriculteur·trice	
Les différentes autorisations qui permettent les activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Les baux • Les autorisations gouvernementales • Les autorisations de la CPTAQ • Les confirmations des quotas • Les servitudes qui permettent ou limitent certaines activités 	

Le prêteur cherche à comprendre	Informations et documents utiles pour appuyer la demande de financement	Par exemple
La stratégie pour l'avenir du projet agricole	Plan d'affaires	
	Plan de commercialisation	
	Planification financière	<ul style="list-style-type: none"> • Budget des investissements • Budget d'opérations • Budget de trésorerie • Montage financier
	Entrées d'argent potentielles	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions • Partenaires financiers
	Changements à venir	<ul style="list-style-type: none"> • Soumissions • Demandes de permis • Changement de forme juridique • Offre d'achat

➤ Trouver un financement approprié au projet agricole

Les différentes institutions financières ont toutes des lignes directrices qui permettent d'identifier les projets qu'elles acceptent de financer. Les critères pour obtenir un financement hypothécaire varient d'une institution à l'autre.

Les critères pour être admissible à un financement touchent plusieurs dimensions. Ils peuvent varier selon que le financement est destiné au mode d'accès à la terre ou au projet agricole. Certaines institutions financières limitent le financement hypothécaire selon des critères qui sont prévus dans leurs politiques internes. Par exemple :

Dimension du projet	Exemple de critères limitatifs
Forme juridique	L'emprunteur est un OSBL ou une fiducie
Partenaires impliqués	Plus de 50 % des parts de l'entreprise appartiennent à des gens qui habitent à l'extérieur du Québec
Nature des activités	Production de cannabis

Différentes façons de faire permettent une certaine **flexibilité dans l'organisation du financement**.

- └ Selon les éléments financés, les modalités peuvent être différentes.
 - 🔍 Par exemple, la terre et les équipements peuvent être financés selon des conditions différentes, comme la durée du financement ou le taux d'intérêt.
 - └ Les fonds peuvent être accessibles sans que le remboursement débute au même moment.
 - 🔍 Par exemple, s'il est prévu que les entrées d'argent arrivent plus tard, le début du remboursement peut concorder avec cette période.
 - └ Un projet agricole peut évoluer par étapes et impliquer différentes phases de financement.
 - 🔍 Par exemple, la forme juridique ou le mode d'accès à la terre peut changer en cours de projet et permettre de nouvelles options de financement.
- Ou encore, le projet agricole peut prendre de l'expansion au fil des ans et ouvrir la porte à un financement additionnel pour de nouveaux équipements qui visent à améliorer la productivité.
- └ Il est possible qu'un projet agricole n'arrive pas à satisfaire les critères d'un prêteur. Dans ce cas, l'agriculteur·trice peut chercher à obtenir un financement auprès d'autres personnes.

Consulter un professionnel

- 📣 Pour augmenter ses chances d'obtenir un financement, un·e agriculteur·trice gagne à bien structurer son projet avant de le présenter à un prêteur. Différents professionnels peuvent accompagner les agriculteur·trice·s pour préparer leur dossier. Par exemple, un comptable, un notaire, un avocat ou un fiscaliste qui s'y connaissent en la matière peuvent fournir des conseils personnalisés qui aident à orienter le projet. Ils peuvent aussi conseiller l'agriculteur·trice sur les conséquences du contrat de financement.

10. Notions de base pour comprendre la fiscalité

Dans ce chapitre, nous présentons quelques notions de base pour comprendre la fiscalité dans le contexte des modes d'accès à la terre.

Dans ce chapitre, nous présentons quelques notions de base pour comprendre la fiscalité dans le contexte des modes d'accès à la terre.

La fiscalité est l'ensemble des lois et règlements qui se rapportent aux impôts et aux taxes. Il existe plusieurs types d'impôts et de taxes comme :

- l'impôt sur le revenu
- les taxes à la consommation (TPS et TVQ)
- les taxes foncières et le droit de mutation immobilière, aussi appelé la taxe de bienvenue

⚠ Dans ce chapitre, nous abordons seulement les aspects liés à l'impôt sur le revenu.



Le choix de la forme juridique et du mode d'accès à la terre entraîne des conséquences juridiques et fiscales importantes. Les informations générales présentées s'appliquent différemment selon les personnes impliquées et le projet agricole. Chaque situation est unique et entraîne des conséquences différentes. Nous recommandons fortement aux agriculteur·trice·s de consulter des professionnels spécialisés pour s'assurer de considérer tous les enjeux possibles. Par exemple, un avocat, un fiscaliste, un notaire ou un comptable qui s'y connaissent en la matière peuvent fournir des conseils personnalisés qui aident à orienter le projet.

Respecter les règles fiscales

Les règles fiscales sont parfois difficiles à réconcilier avec d'autres lois. Certains mots n'ont pas la même signification au niveau civil et fiscal. Certains éléments sont analysés différemment selon le contexte. Par exemple, les règles fiscales de la fiducie s'appliquent à l'usufruit, même si dans les faits, aucune fiducie n'est créée.

Pour bien planifier un projet agricole, l'agriculteur·trice doit considérer les conséquences des différentes lois, entre autres en matière fiscale.

Au Québec, le gouvernement provincial et fédéral perçoivent des impôts et des taxes. La majorité des règles fiscales du Québec sont les mêmes que celles du fédéral.

Revenu Québec (RQ)

- a la responsabilité de s'assurer de l'application des lois fiscales québécoises.
- perçoit l'impôt provincial, la taxe de vente du Québec (TVQ), la taxe sur les produits et services (TPS).



La TPS est une taxe fédérale. Revenu Québec perçoit cette taxe pour le gouvernement fédéral et lui redonne les montants perçus.

L'Agence de revenu du Canada (ARC)

- a la responsabilité de s'assurer de l'application des lois fiscales canadiennes
- perçoit l'impôt fédéral

Considérer la situation de l'agriculteur·trice et du propriétaire d'origine

Les différents intervenants qui accompagnent les personnes impliquées dans un projet agricole doivent se concerter pour choisir le mode d'accès à la terre le plus approprié et avantageux selon les circonstances.

Différents professionnels peuvent accompagner l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine pour permettre de comprendre les différentes options possibles et les responsabilités fiscales qui en découlent.

Le comptable > organise et analyse les données financières

Le fiscaliste > est un spécialiste des lois et règles qui concernent les impôts et les taxes

L'avocat
ou le notaire > analyse et prépare les contrats pour protéger les droits de chacun selon ce qui est prévu par la loi

Plusieurs cabinets spécialisés combinent les services de ces différents professionnels.

Le choix du mode d'accès à la terre et les modalités prévues au contrat entraîne des conséquences différentes pour l'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine. Chacun d'eux doit analyser les impacts propres à sa situation.

La négociation entre les parties doit tenir compte des conséquences fiscales pour chacun.

L'agriculteur·trice et le propriétaire d'origine peuvent consulter des professionnels spécialisés chacun de leur côté.

Appliquer certaines notions fiscales au domaine agricole

Les règles fiscales peuvent entraîner des conséquences financières importantes. Dans le domaine agricole, certaines règles particulières s'ajoutent aux règles fiscales de base. Dans ce chapitre, nous présentons les notions suivantes pour aider à comprendre les conséquences fiscales dans le cadre d'un projet agricole.

- Les revenus se classent en différentes catégories qui sont imposées de manière différente
- Les dépenses se classent en différentes catégories qui sont traitées de manière différente
- Le calcul du gain en capital est fait au moment de disposer d'un bien
- Certaines déductions sont possibles pour réduire le fardeau fiscal

➤ Distinguer les catégories de revenus

Les différentes catégories de revenus sont traitées de manière différente au niveau fiscal. Dans la boîte à outils, les revenus qui nous intéressent sont :

└ Les revenus d'entreprise

└ Les revenus de biens

└ Le gain en capital

Des revenus peuvent parfois être considérés comme des revenus de biens ou d'entreprise selon les circonstances.

⚠ Il existe d'autres types de revenus qui ne sont pas abordés dans la boîte à outils, comme le revenu d'emploi et le revenu de pension.

Chaque catégorie de revenus peut être négative et être considérée comme une perte du point de vue comptable et fiscal.

Les revenus d'entreprise

Les revenus d'entreprise sont surtout liés à la vente de produits et de services. Le terme entreprise est défini de façon très large et comprend n'importe quelle activité commerciale ou profession.

Ces revenus impliquent qu'une personne doit travailler pour générer des revenus. Ils exigent un effort, contrairement aux revenus de biens.

Si l'entreprise a plus de dépenses que de revenus, elle déclare une perte du point de vue comptable et fiscal.

Les revenus de biens

Les revenus de biens, comme le nom l'indique, proviennent d'un bien. Les revenus provenant d'un immeuble ou d'actions dans une entreprise sont considérés comme des revenus de biens. Ces revenus sont qualifiés comme passifs parce qu'ils demandent un effort ou un travail minimal.


🔍 Par exemple :

- Les loyers
- Les intérêts
- Les dividendes

Ces revenus sont généralement réguliers et reviennent à une certaine fréquence. Ils n'incluent pas les revenus qui proviennent de la vente d'un bien, qui sont plutôt considérés comme du gain en capital.

Les revenus de biens se distinguent des revenus d'entreprise, qui sont surtout liés à la vente de produits et de services. En général, l'agriculteur·trice génère surtout des revenus d'entreprise dans ses activités agricoles. Il pourrait aussi générer des revenus de biens, par exemple s'il loue un bâtiment à une autre personne.

Le gain en capital


 Le gain en capital est calculé quand un·e agriculteur·trice ou un propriétaire d'origine **dispose** d'un bien qui a pris de la valeur et qui n'est pas un bien dans l'inventaire de l'entreprise. Le gain en capital survient généralement au moment de la vente, du transfert du bien ou au décès du propriétaire.

Il représente la valeur que le bien a prise entre le moment où la personne l'a acquis et le moment où elle en dispose. La loi prévoit une manière d'imposer le gain en capital qui est différente de celle des revenus d'entreprise ou des revenus de biens, par exemple. Seulement un pourcentage du gain en capital est ajouté aux revenus pour le calcul des impôts. Ce pourcentage est actuellement de 50 ou 66 % selon les cas. Le montant restant est exempté d'impôt. Dans certaines circonstances, le gain en capital peut être étalé dans le temps pour diminuer le fardeau fiscal.

Dans le domaine agricole, les biens qui peuvent générer un gain en capital sont la terre, les bâtiments agricoles, la résidence, les outils, les équipements et les quotas.

 **Les droits détenus par une personne, qui font partie de son patrimoine, sont aussi considérés comme des biens qui peuvent prendre de la valeur. C'est le cas pour :**

- La quote-part indivise (copropriété indivise)
- Le droit d'emphytéose

 Par exemple : Un·e agriculteur·trice en copropriété indivise quitte le projet et revend sa part à un de ses partenaires ou à une autre personne. Il vend sa part à un montant plus élevé que la valeur initiale et réalise un profit. Ce profit est un gain en capital. Seulement une partie de ce montant (50 ou 66 %) du profit est imposé.

➤ Distinguer les catégories de dépenses

Les dépenses viennent réduire le revenu utilisé pour calculer les impôts.

Le droit fiscal prévoit 3 catégories générales de dépenses :

└ Les dépenses courantes

└ Les dépenses en capital

└ L'amortissement

Les dépenses courantes

Les dépenses courantes sont réalisées dans le cadre des activités normales de l'entreprise. Elles peuvent s'appliquer aux revenus d'entreprise ou aux revenus de biens. Ces dépenses réduisent le montant utilisé pour calculer les impôts.

 Par exemple, l'électricité, les taxes foncières, l'entretien.

Les dépenses en capital

Les dépenses en capital ont pour but d'améliorer le bien et non seulement de l'entretenir. Le coût de ces dépenses s'ajoute au coût du bien. Cela a pour effet de réduire le montant du gain en capital imposable. Ces dépenses peuvent aussi permettre d'augmenter la valeur de l'immeuble.

- 🔍 Par exemple, l'agriculteur·trice doit changer les fenêtres en bois d'un bâtiment agricole. Il installe des fenêtres en aluminium pour en améliorer la durabilité. La dépense ne peut pas être déduite du revenu agricole, mais s'ajoute au coût du bien.

L'amortissement

L'amortissement est une méthode qui permet de réduire le coût d'un bien. Elle reflète la perte de valeur du bien au fil des années sur la durée de son utilisation. Au niveau comptable, plusieurs facteurs influencent le calcul de l'amortissement et différentes façons de faire sont possibles. L'amortissement diminue la valeur comptable du bien.

$$\text{Valeur comptable} = \text{Montant initial pour se procurer le bien} - \text{Amortissement}$$

Au niveau fiscal, l'amortissement s'applique sur certains types de biens seulement. Ceux-ci sont définis par la loi.

- 💡 Par exemple, les bâtiments, les véhicules, l'équipement, la machinerie. À chaque année, un pourcentage établi par la loi est déduit pour représenter le vieillissement du bien. C'est en quelque sorte une dépense fictive qui diminue le revenu imposable.

$$\text{Valeur fiscale} = \text{Montant initial pour se procurer le bien} - \text{Amortissement prévu par la loi}$$

- 🔊 L'amortissement comptable et l'amortissement fiscal ne sont pas toujours équivalents. Des ajustements entre les deux doivent être faits chaque année pour respecter les règles fiscales.

- 🔊 ⚠️ Au moment de disposer du bien, si la transaction génère du gain en capital, l'amortissement réclamé au fil des ans est imposé comme un revenu d'entreprise. Cet élément peut représenter un montant important s'il y a eu beaucoup d'amortissement pris dans le passé.

➤ Calculer le gain en capital

🔨 Disposer d'un bien entraîne des conséquences fiscales. La valeur des terres agricoles et des actifs liés à un projet agricole peut entraîner des conséquences fiscales importantes. Le gain en capital est un élément clé à considérer.

Le gain en capital est calculé selon différentes mesures de la valeur du bien.

$$\text{Gain en capital} = \text{Prix de vente ou Juste valeur marchande} - \text{Prix de base rajusté}$$

La juste valeur marchande

🔨 La juste valeur marchande (JVM) d'un bien correspond à la valeur du bien dans un marché libre, quand le vendeur et l'acheteur ne se connaissent pas. Le plus souvent, dans un contexte de vente, la juste valeur marchande correspond au prix de vente.

Par contre, le propriétaire d'origine peut envisager une transaction à un prix moins élevé. Il peut même faire un don. Par exemple, quand il s'agit de personnes de sa famille ou avec qui il a des liens d'affaires. C'est ce qu'on appelle des personnes qui ont un lien de dépendance. Si cette transaction porte sur un montant moins élevé que la valeur marchande, les règles fiscales prévoient que les impôts sont perçus selon la juste valeur marchande et non sur le prix de vente. Dans ce contexte, la juste valeur marchande est utilisée à des fins fiscales et doit quand même être identifiée. L'évaluation de la valeur peut être confiée à un évaluateur agréé pour obtenir une valeur crédible aux yeux des autorités fiscales.

La loi prévoit les situations où des personnes sont considérées comme liées. Par exemple :

- les personnes qui partagent un lien de sang ou d'adoption
- les conjoints de fait ou mariés
- une personne et l'entreprise qu'elle possède si elle en a le contrôle
- des entreprises qui appartiennent à la même personne et sont contrôlées par elle

🔍 Par exemple, un·e agriculteur·trice envisage de vendre sa terre agricole à son frère pour 150 000 \$. Si cette terre vaut 300 000 \$ sur le marché et que c'est ce montant qu'un autre acheteur aurait été prêt à payer, le montant des impôts à payer sera calculé sur la base de 300 000 \$.

🔨 La juste valeur marchande doit aussi être identifiée quand la loi considère qu'une personne a disposé d'un bien au niveau fiscal, même s'il n'y a pas eu de transaction dans les faits. C'est ce que l'on appelle une disposition réputée. C'est le cas par exemple au décès d'une personne. C'est le cas aussi pour certaines fiducies après 21 ans d'existence.

Le prix de base rajusté

🔧 Le prix de base rajusté (PBR) représente le montant initial pour se procurer le bien auquel on ajoute certains éléments ou dépenses.

$$\text{Prix de base rajusté} = \text{Montant initial pour se procurer le bien} + \begin{array}{l} \text{Dépenses en capital faites} \\ \text{pour améliorer le bien} \\ \text{Frais d'évaluation et frais} \\ \text{juridiques liés à la vente} \\ \text{Etc.} \end{array}$$

➤ Situations qui permettent de réduire le montant d'impôt à payer

Dans certaines circonstances, la loi prévoit des exceptions qui permettent de diminuer le revenu imposable d'une personne pour une année d'imposition. Diminuer le revenu imposable équivaut en général à diminuer l'impôt à payer. Ces exceptions permettent de :

- déduire certains montants du revenu imposable
- reporter une partie de revenu imposable à une autre année

Nous présentons 3 exceptions qui peuvent s'appliquer dans le cadre d'un projet agricole :

└─ la déduction pour gain en capital

└─ la déduction pour résidence principale

└─ la provision sur gain en capital

La déduction pour gain en capital sur bien agricole

La déduction pour gain en capital sur le bien agricole permet de déduire un montant d'un gain en capital pour diminuer le montant d'impôts à payer. Elle est fixée à un maximum de 1 000 000 \$ à vie par personne, utilisée sur une ou plusieurs transactions. Elle s'applique uniquement à une personne physique et non à une personne morale.

Pour qu'un bien soit admissible, il doit répondre à des critères d'admissibilité précis prévus par la loi, entre autres être utilisé à des fins agricoles. Les biens qui peuvent être admissibles à cette exonération sont généralement :

- la terre
- les bâtiments
- les actions d'une société par actions ou la participation dans des sociétés de personnes du domaine agricole

⚠ La déduction pour gain en capital sur bien agricole permet de réduire ou d'éviter de payer un montant d'impôt. Dans certaines circonstances, le gouvernement se garde le droit d'exiger un minimum d'impôt à payer. Ce concept s'appelle l'impôt minimum de remplacement. L'impôt payé à ce moment est appliqué comme un crédit sur le montant d'impôt à payer pour les années suivantes.

La déduction pour résidence principale

La déduction pour résidence principale permet de réduire ou éliminer le montant d'impôt à payer lorsqu'on dispose de la résidence familiale. Le montant à déduire correspond au gain en capital sur la résidence, mais n'inclut pas la portion sur la terre agricole.

⚠ L'exonération pour résidence principale ne s'applique généralement qu'à une superficie maximale d'un demi-hectare.

Pour profiter de cette déduction, certains critères d'admissibilité doivent être respectés et la résidence doit être considérée comme la résidence principale. Chaque unité familiale peut bénéficier d'une seule résidence principale pendant une année fiscale.

🔍 Par exemple, 2 conjoints qui possèdent chacun 1 résidence doivent choisir laquelle sera la résidence familiale.

La provision sur gain en capital

La provision sur gain en capital permet de reporter à plus tard le paiement de l'impôt. Elle s'applique lorsque le propriétaire d'origine n'est pas payé en totalité au moment de la vente. Cette provision permet d'étaler l'impôt à payer sur le gain en capital sur une période maximale de 5 ans selon des pourcentages qui sont prévus par la loi. La période maximale est de 10 ans dans le cas de la vente d'une terre agricole à son enfant.

C'est le cas par exemple lorsque le vendeur accepte de financer une partie du montant à payer et que le paiement par l'agriculteur-trice s'étale dans le temps.

⚠ Les concepts présentés dans ce chapitre sont généraux. Chaque situation est unique et entraîne des conséquences fiscales différentes. Il est essentiel de consulter des professionnels qui s'y connaissent en la matière, comme les fiscalistes, pour obtenir des conseils personnalisés.

Respecter les exigences comptables et fiscales selon la forme juridique

Le chapitre 4 de la boîte à outils présente les principales formes juridiques utilisées dans le domaine agricole. Selon la forme juridique choisie, l'entité légale a des droits et des obligations différents. C'est le cas entre autres au niveau comptable et fiscal. Les conséquences fiscales d'un geste peuvent être différentes selon la forme juridique choisie.

Selon le projet agricole, plusieurs entités peuvent être utilisées dans le cadre d'un montage financier. Par exemple, l'entité qui accède à la terre peut être différente de l'entité qui exploite la terre ou réalise les activités agricoles.

Chaque année, pour respecter ses obligations fiscales, chaque entité doit produire des déclarations de revenus. Si une entité dispose d'un bien, la transaction est considérée dans les déclarations de revenus et entraîne des conséquences fiscales.

💡 Une transaction qui vise une terre ou des composantes du droit de propriété entraîne des conséquences fiscales, comme l'imposition sur le gain en capital.

Plus le projet agricole implique d'entités, plus les documents à produire sur le plan comptable et fiscal sont nombreux.

🔍 Par exemple, 2 personnes achètent en leur nom personnel une terre agricole en copropriété indivise. Ils ont tous les 2 un emploi comme salarié qu'ils conservent. Ils créent une société par actions qui loue la terre et réalise les activités agricoles.

- Les 2 acheteurs de la terre doivent produire leurs déclarations de revenus personnelles. Ces déclarations doivent inclure le salaire reçu de leur emploi et le revenu de location de la terre.
- Le taux d'imposition des acheteurs dépend du revenu déclaré. Le revenu de biens peut être imposé à un taux différent du revenu d'emploi.
- La société par actions qui réalise les activités agricoles doit aussi produire des déclarations de revenus qui incluent du revenu d'entreprise. Elle doit produire des états financiers.
- Le taux d'imposition de la société par actions est différent de celui des acheteurs.

Voici un tableau qui représente certaines obligations comptables et fiscales qui varient selon la forme juridique choisie.

Exemple d'entité selon la forme juridique choisie	Certaines des obligations selon les normes comptables	Certaines des obligations fiscales
Personne physique (Agriculteur·trice)	Comptabilité d'entreprise agricole	Déclarations de revenus fédérale et provinciale incluant les revenus d'emploi, les revenus d'entreprise, les revenus locatifs, la TPS et TVQ, etc.
Société en nom collectif	Comptabilité de la société en nom collectif	Déclarations de renseignements fédérale et provinciale pour la société en nom collectif. Ces renseignements doivent être ajoutés dans les déclarations de revenus des associés.
Société par actions (Compagnie)	États financiers	Déclarations de revenus fédérale et provinciale incluant les feuillets fiscaux, les déductions à la source, la TPS et TVQ, etc. ⚠ Les différentes personnes morales ont des obligations différentes.
Fiducie	Bilan et état des résultats	Déclarations de revenus fédérale et provinciale, feuillets pour identifier les bénéficiaires des revenus, etc.

11. Consulter des ressources spécialisées

Nous souhaitons mettre en lumière des modes d'accès à la terre, aider à les comprendre et permettre d'identifier si un de ces modes peut être intéressant pour votre projet agricole.

Pour obtenir davantage d'informations ou discuter de votre projet et le mettre en oeuvre, vous pouvez :

- Communiquer avec les organismes dédiés à l'accompagnement au démarrage et à l'établissement de projets agricoles tels que :
 - le MAPAQ et ses conseillers en relève et établissement présents dans chaque région administrative
 - le service d'accompagnement et de jumelage L'ARTERRE et ses agents de maillage présents dans la plupart des MRC
 - le service de développement économique de votre MRC et ses conseillers en entrepreneuriat
 - les réseaux Agriconseils et leurs conseillers accrédités présents dans chaque région administrative
 - l'organisme Protec-Terre et son équipe spécialisée dans l'accompagnement à la création de fiducies d'utilité sociale agroécologiques partout au Québec
- Consulter des professionnels spécialisés comme les notaires, avocats, fiscalistes ou comptables qui s'y connaissent en la matière pour obtenir des conseils personnalisés.

Nous vous soumettons les noms de quelques professionnels qui ont participé à créer ou valider le contenu de la boîte à outils. Ils peuvent être contactés pour répondre à des questions ou offrir de l'accompagnement. Ils sont libres d'accepter ou non des mandats et n'engagent qu'eux-mêmes lorsqu'ils fournissent un avis professionnel. Assurez-vous de valider leur offre de services avant de les contacter. S'ils ne sont pas en mesure de vous offrir leurs services, ils pourront vous référer vers d'autres ressources. Ces professionnels sont tous situés en Estrie et en Montérégie, qui sont les régions qui ont piloté la rédaction de la boîte à outils.

Notaires

- Me **Alexandra Métail**, notaire
www.dnnotaires.com
- Me **Andréanne Veilleux**, notaire
www.veilleuxassociesnotaires.com
- Me **Édith Vézina**, notaire. Professeure agrégée et directrice du programme de maîtrise en droit notarial de l'Université de Sherbrooke
www.usherbrooke.ca/droit/faculte/personnel/corps-professoral/edith-vezina
- Me Lise Marquis, notaire
www.pmeinter.com/etude/pare-tanguay-notaires-inc

Avocates et juriste

- Me **Annie Nadon**, avocate spécialisée en vulgarisation et rédactrice principale de la boîte à outils
www.linkedin.com/in/annie-nadon
- Me **Katherine Ammerlan**, avocate en droit agricole
www.agrilegal.ca
- **Jocelyn Roy**, juriste spécialisé en protection du territoire agricole et conseiller spécial au CARTV
www.cartv.gouv.qc.ca/qui-sommes-nous/notre-organisme/notre-equipe

Agronomes et agroéconomistes

- **Alain Perras**, agroéconomiste
www.agriconseils.qc.ca/repertoire-des-conseillers/alain-perras-agronome
 - **Lise Savoie**, agroéconomiste
www.agriconseils.qc.ca/repertoire-des-conseillers/lise-savoie-agroeconomiste
 - **Mélanie Mathieu**, agroéconomiste
www.agrstrategies.ca
 - **Mélanie Desrosiers**, agroéconomiste
www.vialepole.com/organisme/gca-estrie
 - **Pascal Genest-Richard**, agr. MA, Chargé de cours en développement agricole et rural à l'Université Laval et étudiant au doctorat sur mesure en agroécologie
<https://agriculture-et-territoires.fsaa.ulaval.ca>
-

Conseillère en relations humaines

- **Isabelle Éthier**, conseillère en gestion organisationnelle et relations humaines en milieu agricole
www.agriconseils.qc.ca/repertoire-des-conseillers/isabelle-ethier
-

Spécialiste en financement, comptable et fiscaliste

- **Hugues Claveau**, agronome et spécialiste en financement agroalimentaire à la Direction du financement agricole et forestier de La Financière agricole du Québec
www.fadq.qc.ca
- **Daniel Gagné**, CPA, M.Fisc, associé chez Gagné Fiscalité
www.gagnefiscalite.ca

12. Comprendre le sens des mots utilisés dans la boîte à outils

Arbitrage

Processus privé de règlement des conflits qui permet d'éviter l'intervention des tribunaux en présentant le problème à un arbitre. L'arbitrage permet d'éviter le recours aux tribunaux.

Bénéficiaire

Personne ou cause qui profite du patrimoine d'affectation d'une fiducie.

Cadastre

Registre public qui contient les informations sur la superficie, le statut physique et les droits des immeubles. Il fait partie du registre foncier.

Cession de bail

Le propriétaire accepte de remplacer son locataire actuel par un nouveau locataire. Le locataire d'origine est libéré de son contrat.

Contrat

Document qui prévoit le fonctionnement et les détails d'une entente entre deux parties. Par exemple, en cas de vente ou de partenariat.

Contrat d'indivision

Contrat ou convention par lequel les partenaires ou les indivisaires prévoient les détails de leur collaboration.

Copropriétaires

Statut des personnes qui sont propriétaires ensemble.

Crédit de taxes foncières

Autorisation gouvernementale de réduire le montant de taxes à payer sur une terre agricole.

Démembrement de la propriété

Acte juridique qui partage les 4 composantes du droit de propriété entre des personnes différentes.

Dépense

Au niveau juridique, il existe 3 catégories de dépenses, aussi appelées impenses. On distingue les dépenses nécessaires à la conservation du bien, les dépenses utiles à ce bien et les dépenses d'agrément, qui n'ont pas d'impact direct sur le bien. Qualifier la dépense selon ces catégories a un impact sur qui doit s'en occuper et dans quelle circonstance la dépense est remboursée.

Disposer / Disposition

Faire sortir un bien de son patrimoine. Par exemple, vendre, donner, léguer un bien. Le droit fiscal prévoit aussi le concept de la disposition réputée. Dans ce cas, la loi considère qu'on a vendu, donné, légué un bien même si ce n'est pas le cas.

Droit de premier refus

Clause d'un contrat qui oblige à offrir son bien à une personne en particulier avant de le mettre en vente auprès de nouvelles personnes. L'expression droit de préemption est aussi utilisée.

Droit de propriété

Le droit de propriété permet au propriétaire d'un bien d'en faire ce qu'il souhaite, tant qu'il respecte les limites fixées par la loi. Le propriétaire d'un bien a le droit d'utiliser le bien comme il le souhaite, d'en tirer des revenus, d'en disposer et de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute au bien.

Droit de subrogation

Permet de rembourser un créancier et de prendre sa place en tant que nouveau créancier envers un partenaire ou un copropriétaire qui ne respecte pas ses obligations.

Droit direct

Droit qui lie une personne à une chose, qui permet à cette personne d'agir directement sur la chose. Aussi appelé droit réel. Par exemple, le droit de propriété est un droit direct. Par opposition au droit personnel, qui lie une personne à une autre personne.

Entreprise individuelle

Forme juridique qui correspond à une personne physique. La personne physique utilise son nom personnel ou un autre nom dans ses activités.

Emphytéote

La personne qui a le droit selon un contrat d'emphytéose d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus, incluant sur ce qui s'ajoute à la terre.

Fiduciaire

Personne qui détient et administre les biens ou les droits d'une fiducie. L'expression conseil fiduciaire décrit le groupe des fiduciaires.

Fiducie

Forme juridique qui n'est ni une personne physique ni une personne morale, mais un patrimoine autonome. Elle est créée quand une personne transfère des biens ou des droits dans un autre patrimoine développé dans un objectif précis.

Fiducie d'utilité sociale

Fiducie créée dans un objectif social, d'intérêt général plutôt que pour bénéficier à une ou plusieurs personnes spécifiques.

Fiducie d'utilité sociale agricole ou agroécologique (FUSA)

Fiducie d'utilité sociale qui a une vocation agricole et est créée spécifiquement pour répondre à certains problèmes d'accès aux terres agricoles.

Fiducie personnelle ou familiale

Fiducie créée par un don ou dans un testament et surtout utilisée pour protéger des actifs ou planifier une succession. Elle offre parfois un avantage fiscal en permettant, selon certaines règles, de réduire le fardeau fiscal en répartissant les revenus entre les bénéficiaires. La fiducie familiale est un type de fiducie personnelle.

Fiducie d'utilité privée

Fiducie créée dans un objectif précis, comme conserver ou entretenir un bien privé ou encore pour réaliser un profit. Les bénéficiaires ne sont pas nécessairement identifiées spécifiquement.

Force majeure

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible. Par exemple, une tornade, une inondation.

Forme juridique

L'entité sous laquelle est exploitée une entreprise agricole et/ou entité qui accède à la terre.

Médiation

Mode privé et alternatif de règlement des conflits qui se base sur la recherche de solutions communes. La médiation permet d'éviter le recours aux tribunaux.

Modalité de la propriété

Acte juridique qui partage le droit de propriété. Les modalités sont la copropriété divise (condo), la copropriété indivise et la propriété superficière.

Morcellement / Morceler

Subdiviser une terre agricole sur le plan physique. Exige la plupart du temps l'autorisation de la CPTAQ.

Nu-propriétaire

Statut du propriétaire d'origine d'une terre pendant la durée d'un mode d'accès à la terre qui sépare les composantes du droit de propriété.

Nue-propriété

Lorsque le droit de disposer de la terre et de devenir propriétaire de ce qui s'y ajoute sont regroupés.

Partage

Ce mot a deux sens différents dans la boîte à outils. 1) Se partager le droit de propriété est une manière d'exercer ensemble le droit de propriété, en indivision ou en partenariat. 2) L'action qui met fin à la copropriété indivise.

Partenaires

Dans cette boîte à outils, nous utilisons le mot partenaire pour identifier les personnes qui sont propriétaires en copropriété indivise ou qui ont un partenariat en usufruit, en emphytéose ou en propriété superficière.

Patrimoine

L'ensemble des droits et obligations qui ont une valeur financière, ou sur lesquels une personne a un droit de propriété.

Patrimoine d'affectation

Le patrimoine crée dans un objectif précis dans le cadre d'une fiducie.

Personne physique

Forme juridique qui correspond à l'individu.

Personne morale

Forme juridique aussi appelée entreprise, compagnie ou corporation qui correspond à une personne au sens de la loi. Elle a ses propres avoirs, droits et obligations. Ils ne sont pas interchangeables avec ceux de ses administrateurs, de ses actionnaires ou de ses membres.

Quote-part

Proportion du droit de propriété d'une personne ou d'une entité. Elle est déterminée dans le contrat. Elle ne correspond pas physiquement à une partie précise de la terre.

Résiliation

Action de mettre fin au contrat pour l'avenir.

Registre foncier

Le registre foncier retrace l'historique des droits sur un immeuble et contient le cadastre. Le notaire ou l'avocat transmet le contrat qui affecte les droits d'un immeuble au registre foncier. Une fois publiée, l'information est publique et permet de faire valoir ses droits auprès des personnes qui ne sont pas impliquées dans le contrat.

Report de partage

Délai pendant lequel les parties s'engagent à ne pas mettre fin à la copropriété indivise. Le report de partage est prévu par une clause dans un contrat.

Servitude

Une servitude est une charge sur un fond en faveur d'un autre. Par exemple, la terre A a un droit de passage sur la terre B. Le droit de passage est la charge, aussi appelée servitude. C'est un démembrement du droit de propriété.

Société de personnes

Forme juridique qui correspond à un regroupement de personnes physiques et qui repose sur la mise en commun de compétences et de ressources financières pour exploiter une entreprise.

Sous-location

Le locataire sous-loue son bail à une autre personne, par un contrat qu'il conclut avec un nouveau locataire. Le locataire d'origine reste responsable de son contrat et des faits et gestes du nouveau locataire.

Usage commun

Utilisation par plusieurs partenaires en même temps d'une partie d'une terre agricole. C'est le contraire de l'usage exclusif.

Usage exclusif

Utilisation réservée à un·e seul·e agriculteur·trice d'une partie d'une terre agricole. C'est le contraire de l'usage commun.

Usufruitier

La personne qui possède le droit d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus.



749 Rue Principale
Cowansville, QC J2K 1J7
450 266-4900 | CLDBM.QC.CA