

E3C6
G372
1986
QMC
P. gouv.

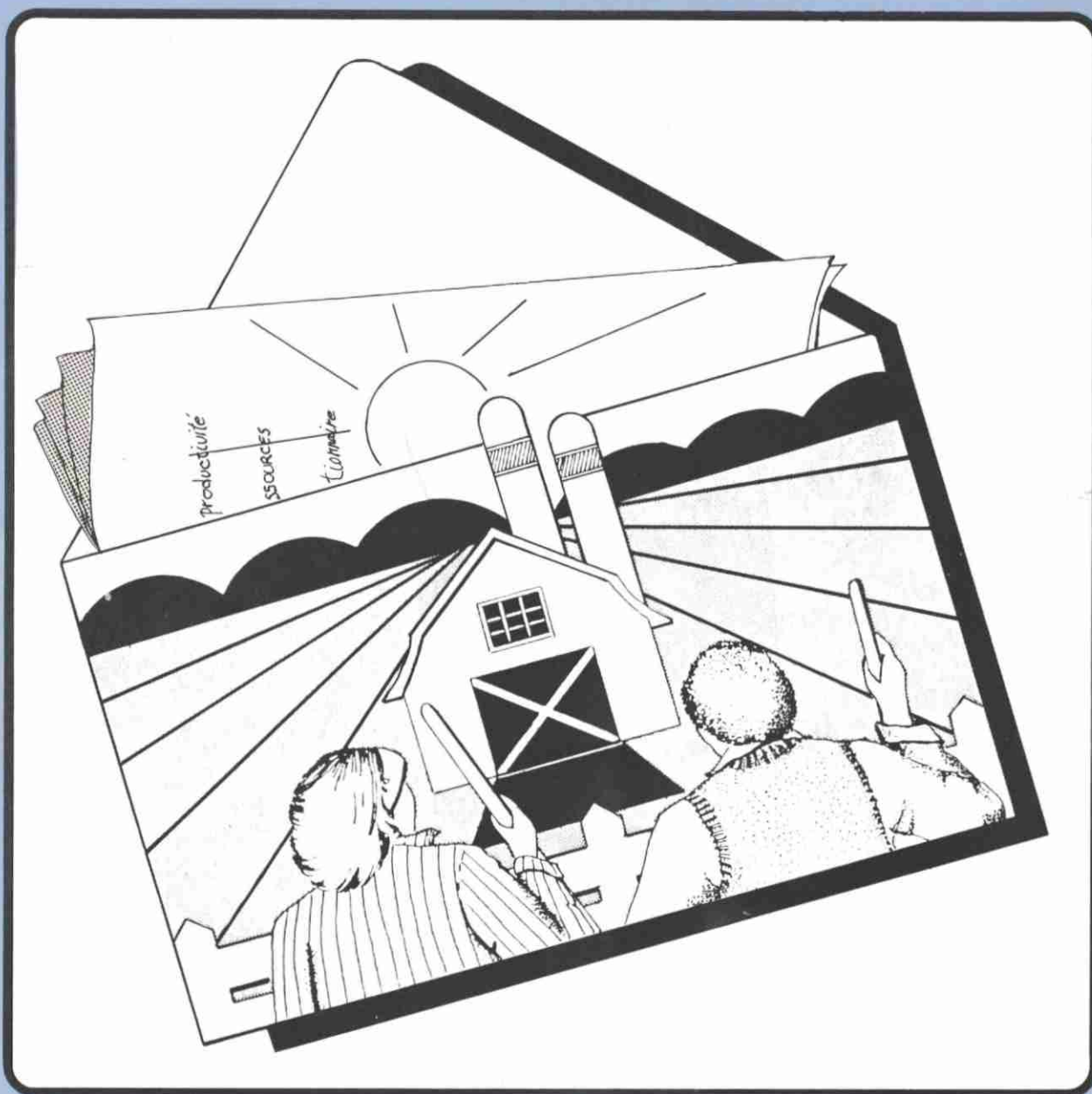


Gouvernement
du Québec

Ministère de l'Éducation
Direction des cours par correspondance

Ministère de l'Agriculture,
des Pêcheries et de l'Alimentation
Direction de l'enseignement
en agro-alimentaire

LA LOI ET L'ENTREPRISE AGRICOLE



Québec 

E3CG
G372
1986
QNC
P.gouv.

DIRECTION DES COURS PAR CORRESPONDANCE

510882

LA LOI ET L'ENTREPRISE AGRICOLE



"NUL N'EST SUPPOSÉ IGNORER LA LOI"

DIRECTION DES COMMUNICATIONS
Ministère de l'Éducation
1035, de la Chevroléte, 11e
Québec, G1R 5A5

Rédacteur

Louis Garon, Bacc. en droit, Laval 1977, notaire
Professeur à l'Institut de Technologie agro-alimentaire, La Pocatière

Consultants

Paul Charest, licencié en droit, Laval 1945, notaire
Adjoint exécutif au président, Office du Crédit agricole, Québec

Michel Y. Gaudreau, diplômé en droit notarial, Ottawa 1974, notaire
Ste-Foy

Roland Marcoux, Maîtrise en pédologie, Laval 1971, agronome
Directeur-adjoint, Direction des services techniques, Commission de protection du territoire agricole, Québec (Leçon 4)

Michel Vallières, Maîtrise en génie rural, Laval 1981
Ingénieur chargé de projet, Direction de l'assainissement agricole, ministère de l'Environnement, Québec (Leçon 5)

Coordonnatrice du projet

Nicole Massicotte, conseillère pédagogique
Direction des cours par correspondance, ministère de l'Éducation

Collaborateur immédiat

Institut de Technologie agro-alimentaire, La Pocatière

Autres collaborateurs

Comité consultatif M.A.P.A. - M.E.Q.

Direction de l'Enseignement agro-alimentaire
Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Québec

Graphistes

France Gagnon, Institut de Technologie agro-alimentaire, La Pocatière

Normand Tétrault, Institut de Technologie agro-alimentaire,
La Pocatière

© La Direction des cours par correspondance, 1986

Tous droits de traduction et d'adaptation, en totalité ou en partie, réservés pour tous pays. Toute reproduction, par procédé mécanique ou électronique, y compris la micro-reproduction, est interdite sans l'autorisation écrite de la Direction des cours par correspondance.

Dépôt légal - 3e trimestre 1986
Bibliothèque nationale du Québec

Premier tirage: 1986
ISBN 2-551-06654-9

INTRODUCTION GÉNÉRALE

En partant du principe que "Nul n'est supposé ignorer la loi", il faut se poser la question suivante: si en faisant un geste banal à mes yeux, je contreviens à une loi ou à un règlement, est-ce que je pourrais dire que je ne connaissais pas telle loi ou tel règlement pour me défendre? Justement non.

C'est dans cette optique que nous allons voir les lois et règlements touchant le secteur agricole même si ceux-ci s'appliquent également à d'autres genres d'activités. À tous les jours, les agriculteurs et les agricultrices comme tous les autres citoyens d'ailleurs, sont confrontés avec des problèmes légaux. Souvent, ils posent des gestes qu'ils jugent sans conséquence et à leur grande surprise, reçoivent un avis leur disant qu'une loi ou un règlement n'a pas été suivi.

Dans les leçons de ce premier cours, nous parlerons de droits réels, de contrats, de garanties, des Lois sur la protection du territoire agricole et sur la qualité de l'environnement. Note que ce cours sera suivi dans un futur rapproché d'un deuxième qui touchera les droits de la famille, plus particulièrement les régimes matrimoniaux, les testaments et successions, la formation d'une société ou d'une compagnie et le résumé de certaines lois touchant l'agriculture.

Comme tu vas le constater, le langage utilisé va être un langage de tous les jours, et s'il faut employer certains mots plus juridiques, l'explication de

ces derniers te sera toujours fournie. De plus, l'utilisation de nombreux exemples et dessins te permettront de mieux voir l'application de ces lois et règlements dans la réalité quotidienne.

À la fin de ce cours, tu ne seras pas un juriste mais je suis certain que tu sauras comprendre plus rapidement les problèmes juridiques de tous les jours. Tu pourras sans doute trouver certaines solutions ou du moins chercher la réponse à tes interrogations, et surtout éviter de tomber dans certaines situations ennuyeuses par simple ignorance d'une loi.

Cependant, comme le droit est un domaine qui bouge assez rapidement, il devient important avant de te lancer dans le règlement d'un problème juridique en te servant des connaissances que tu vas retirer de ce cours, de vérifier auprès des ressources de ton milieu s'il n'y a pas eu de changement. Ne t'en fais pas, même si les lois et règlements évoluent, ce cours te donne une base qui t'aidera à mieux comprendre ce monde juridique.

Avant d'aborder la première leçon de ce cours, je t'invite à lire attentivement la démarche d'apprentissage qui t'est suggérée pour atteindre le but mentionné ci-haut. Ainsi, tu pourras voir globalement si le cours tel qu'élaboré répond à tes attentes. Si tes besoins sont plus ou moins identifiés, tu pourras les préciser aux étapes 2 et 3 de la démarche.

Voici les principales étapes à franchir:

- 1° Feuilletter le matériel imprimé que tu viens de recevoir, c'est-à-dire les leçons du cours et la pochette d'information intitulée "Documents d'accompagnement";
- 2° Identifier tes attentes (page 9) par rapport au cours "La loi et l'entreprise agricole";
- 3° Prendre connaissance du contrat d'apprentissage et du plan de cours proposés aux pages 10-12 et voir s'ils peuvent répondre à tes attentes;
- 4° Identifier les ressources du milieu pouvant te supporter dans ton cheminement;
- 5° Prendre le temps de lire chaque leçon et de faire les exercices y correspondant;
- 6° Évaluer tes connaissances et tes habiletés à l'aide des devoirs que tu pourras expédier à ton professeur-tuteur;
- 7° Communiquer, s'il y a lieu, tes interrogations, tes commentaires et ton évaluation en rapport avec ce cours à ton professeur-tuteur.

Maintenant, il faut passer à l'action. Par quoi commences-tu? Rappelle-toi que tes objectifs personnels constituent la trame de fond, le fil conducteur de la démarche et du contrat d'apprentissage suggérés. Si tu t'inscris dans ce processus de formation, tu en deviens le principal responsable.

En effet, dans l'enseignement à distance, c'est toi qui te situes au centre de ta formation. Tu contrôles les facteurs "temps et espace". Il te revient donc de choisir et d'utiliser les ressources du milieu pouvant le

mieux te conseiller et te supporter dans ton cheminement, ce au moment et à l'endroit voulus. Faire appel à des ressources ne signifie pas seulement recourir à des spécialistes, mais aussi à tes proches.

BONNE CHANCE!

Tes attentes face au cours

LA LOI ET L'ENTREPRISE AGRICOLE

Avant d'aborder la première leçon de ce cours, prends le temps de noter les sujets que tu aimerais y trouver. Par la suite, tu pourras les confronter avec le plan de cours proposé et les communiquer à ton professeur-tuteur.

.....

.....

.....

.....

.....

À la dernière leçon de ce cours, indique s'il a répondu à tes attentes et s'il reste des points qui n'ont pas été discutés. Si oui, note-les pour en faire part à ton professeur-tuteur car nous pourrons en tenir compte lors de la mise à jour de ce cours.

.....

.....

.....

.....

.....

CONTRAT D'APPRENTISSAGE

À la fin de ce cours, tu devras être capable de:

- identifier les différents droits qui peuvent se rattacher à la propriété ainsi que leurs implications (leçon 1);
- comprendre l'importance de l'écrit comme preuve en étudiant certains actes contractuels entre des parties (leçon 2);
- te familiariser avec les principaux liens que peut demander un prêteur d'argent en garantie pour un emprunt (leçon 3);
- identifier les avantages et les contraintes découlant de cette loi en rapport avec l'entreprise agricole (leçon 4);
- identifier les principaux effets des règlements et de la Loi sur la qualité de l'environnement sur le milieu agricole (leçon 5);

PLAN DU COURS

INTRODUCTION GÉNÉRALE

PREMIÈRE LEÇON ... Quels sont mes droits réels?

1. Quand un bien est-il meuble ou immeuble?
2. La propriété, ça implique quoi?
3. Quels sont les devoirs et les obligations du propriétaire?
4. Comment peut être démembré le droit de propriété?

DEUXIÈME LEÇON ... Les contrats m'engagent à quoi?

1. La preuve est-elle nécessaire?
2. Le contrat implique quoi?
3. Quels sont les types de contrats?

TROISIÈME LEÇON .. Les garanties me lient de quelle façon?

1. La preuve est-elle nécessaire pour un emprunt?
2. Le billet ou la reconnaissance de dette: un minimum
3. Le cautionnement
4. Le nantissement agricole et forestier
5. Du nantissement à l'hypothèque
6. L'acte de fiducie s'applique à quelle situation?
7. Les privilèges

QUATRIÈME LEÇON .. Quels sont les impacts de la Loi sur la protection du territoire agricole sur mon entreprise?

1. Pourquoi une telle loi?
2. La zone agricole ... et après
3. Les autorisations données par la commission
4. Les droits acquis ou ce que la loi permet
5. La Commission de protection du territoire agricole du Québec

CINQUIÈME LEÇON .. Peut-on harmoniser le développement agricole et les préoccupations sociales face à l'environnement?

Première partie: La Loi sur la qualité de l'environnement

1. Quels sont les objectifs de cette loi?
2. Quels sont les pouvoirs du ministre?
3. Quel est le rôle des organismes créés par la loi?
4. Des recours sont-ils possibles face aux ordonnances?
5. Des sanctions sont-elles prévues contre les contrevenants?

Deuxième partie: La prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale

1. Quelles sont les définitions clés de ce règlement?
2. Pourquoi un certificat d'autorisation?
3. Le règlement limite-t-il certaines activités?
4. Quelles sont les normes de localisation pour les établissements?
5. Comment gérer les fumiers?

BIBLIOGRAPHIE

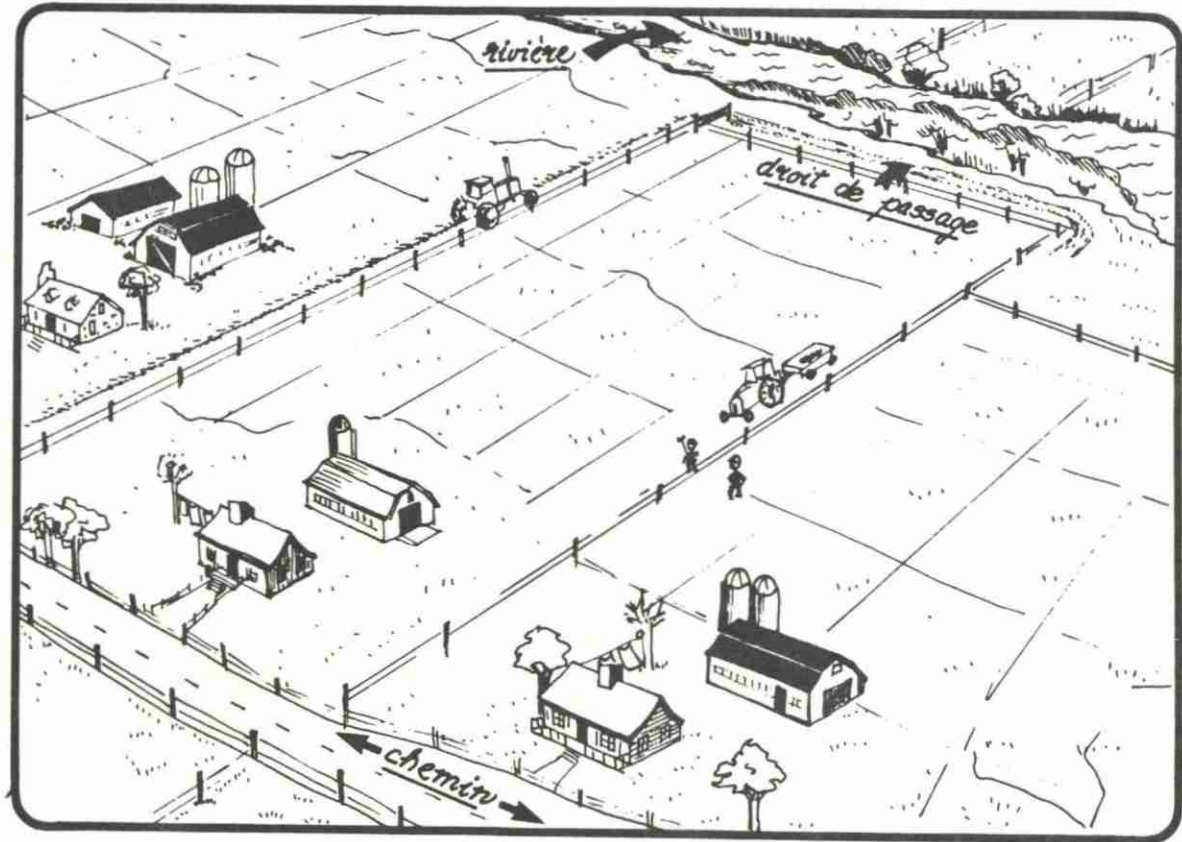
CORRIGÉ DES EXERCICES

DEVOIRS

MATÉRIEL D'ACCOMPAGNEMENT

- . ANNEXE I: Offre d'achat
- . ANNEXE II: Promesse bilatérale de vente et d'achat
- . ANNEXE III: Contrat de vente
- . ANNEXE IV: Acte de donation
- . ANNEXE V: Acte d'échange
- . ANNEXE VI: Contrat de location
- . ANNEXE VII: Contrat de location de service
- . ANNEXE VIII: Mandat ou procuration
- . ANNEXE IX: Nantissement agricole avec garantie hypothécaire
- . ANNEXE X: Acte hypothécaire

LEÇON 1 : Quels sont mes droits réels ?



À LA FIN DE CETTE LEÇON, TU DEVRAS ÊTRE CAPABLE D'IDENTIFIER
LES DIFFÉRENTS DROITS QUI PEUVENT SE RATTACHER À LA PROPRIÉTÉ
AINSI QUE LEURS IMPLICATIONS.

PLAN DE LA LEÇON

INTRODUCTION	7
1. QUAND UN BIEN EST-IL MEUBLE OU IMMEUBLE?	9
1.1 Comment les biens immeubles sont-ils déterminés?	10
1.1.1 Les immeubles par nature	11
1.1.2 Les immeubles par destination	12
1.1.3 Les immeubles par l'objet auquel ils se rattachent	13
1.1.4 Les immeubles par détermination de la loi	13
1.1.5 Les immeubles par destination du droit statutaire	14
1.2 Comment les biens meubles sont-ils déterminés?	14
1.2.1 Les meubles par nature	14
1.2.2 Les meubles par détermination de la loi	15
2. LA PROPRIÉTÉ, ÇA IMPLIQUE QUOI?	17
2.1 Être propriétaire, ça veut dire quoi?	18
2.2 La preuve de propriété est-elle nécessaire?	19
2.2.1 La propriété d'un bien meuble	19
2.2.2 La propriété d'un bien immeuble	20
2.3 La personne est-elle propriétaire dans tous les cas des accessoires se rattachant au bien possédé?	22
2.4 Comment les lots sont-ils concédés?	30

2.5	La possession d'un bien pendant un certain temps en donne-t-elle la propriété?	36
2.5.1	Qualités pour prescrire	37
2.5.2	Prescription trentenaire (30 ans)	37
2.5.3	Prescription décennale (10 ans)	38
2.5.4	Prescription triennale (3 ans)	38
2.5.5	Autre type de prescription	39
EXERCICE I A		41
3.	QUELS SONT LES DEVOIRS ET LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE?	43
3.1	Les clôtures entre les propriétés	43
3.2	Le bornage	45
3.3	L'égouttement naturel des eaux de surface	46
3.4	Les sources	47
3.5	Les cours d'eau	48
4.	COMMENT PEUT ÊTRE DÉMEMBRÉ LE DROIT DE PROPRIÉTÉ?	50
4.1	Comment l'usufruit partage-t-il le droit de propriété?	51
4.1.1	Création de l'usufruit	52
4.1.1.1	L'usufruit créé par la volonté de l'homme	52
4.1.1.2	L'usufruit créé par la volonté de la loi	53
4.1.1.3	L'usufruit créé par la prescription	53

4.1.2	Fin de l'usufruit	53
4.1.2.1	Consolidation	54
4.1.2.2	Non-usage de l'usufruit pendant 30 ans	54
4.1.2.3	Prescription acquise par un tiers	55
4.1.2.4	Perte totale de la chose	55
4.1.2.5	Renonciation de l'usufruitier	55
4.1.2.6	Résolution du droit de propriété du nu-propriétaire	55
4.1.2.7	Abus de droit de l'usufruitier	55
4.1.3	Obligations de l'usufruitier	56
4.2	Comment le droit d'usage divise-t-il le droit de propriété? ..	57
4.2.1	Le droit d'usage, c'est quoi?	57
4.2.2	Création et fin du droit d'usage	57
4.2.3	Obligations et restrictions (non-vente)	58
4.3	Comment le droit d'habitation partage-t-il le droit de propriété?	58
4.3.1	Que donne ce droit?	59
4.3.2	Création et fin du droit d'habitation	59
4.3.3	Obligations et restrictions	59
4.4	Comment l'emphytéose démembre-t-elle le droit de propriété? ..	60
4.5	Comment le droit de superficie divise-t-il le droit de propriété?	61

4.5.1	Le droit de superficie, c'est quoi?	62
4.5.2	Création et fin du droit de superficie	62
4.5.3	Obligations et restrictions	62
4.6	Comment les servitudes réelles peuvent-elles démembrer le droit de propriété?	63
4.6.1	Une servitude, c'est quoi?	64
4.6.2	Les servitudes établies par la loi	66
4.6.2.1	La mitoyenneté	66
4.6.2.2	Les plantations	70
4.6.2.3	Les constructions	71
4.6.2.4	L'égout des toits	72
4.6.2.5	Les vues et les jours	72
4.6.2.6	L'enclave	74
4.6.3	Servitudes établies par l'homme	76
4.6.3.1	Exercice de la servitude	77
4.6.3.2	Droits et obligations	77
4.6.3.3	Fin d'une servitude	78
5.	CONCLUSION	81
6.	RÉSUMÉ	82
	EXERCICE I B	84

INTRODUCTION



Tu as peut-être déjà vécu une situation semblable à celle de Nicole ou tu connais des personnes ayant rencontré des problèmes similaires lors de l'achat d'une propriété. Tu sais, Nicole a raison de se poser ces questions avant de signer certains documents. Il est fort possible que cette ferme, comme plusieurs autres biens, soit liée à certaines contraintes comme une servitude, une hypothèque, un nantissement ou encore tout autre droit pouvant grever la propriété d'un bien meuble ou immeuble.

Dans cette leçon, tu trouveras sans doute des éléments de réponse aux interrogations soulevées par Nicole. Les points suivants y seront discutés:

- Quand un bien est-il meuble ou immeuble?
- Être propriétaire, ça veut dire quoi?
- La preuve de propriété est-elle nécessaire?
- La personne est-elle propriétaire dans tous les cas des accessoires se rattachant au bien possédé?

- La possession d'un bien pendant un certain temps en donne-t-elle la propriété?
- Quels sont les devoirs et les obligations du propriétaire?
- Comment l'usufruit, les droits d'usage, d'habitation, de superficie et les servitudes réelles peuvent-ils démembrer le droit de propriété?

Tu auras donc l'occasion d'identifier les différents droits pouvant se rattacher à la propriété et les implications qui en découlent.

1. QUAND UN BIEN EST-IL MEUBLE OU IMMEUBLE?

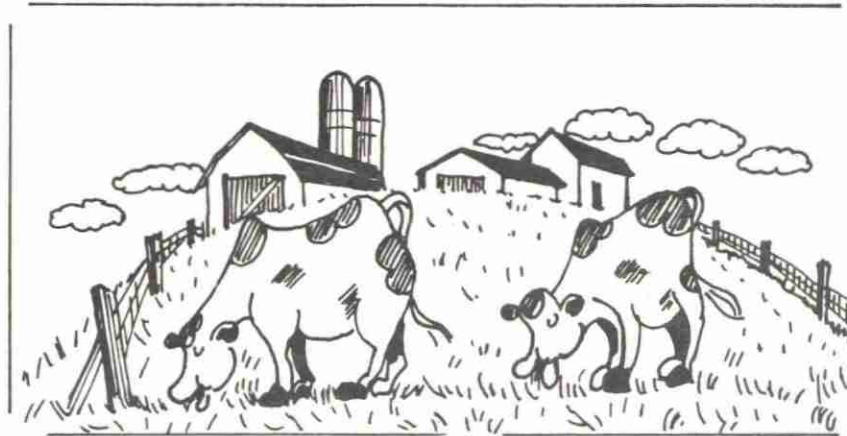


FIGURE 1. Ces biens sont-ils meubles ou immeubles?

Le premier élément devant être éclairci concernant un bien est de savoir s'il est un immeuble ou un meuble. Cette distinction va être utile non seulement dans la présente leçon mais elle va devenir nécessaire pour déterminer la garantie pouvant être prise sur tel genre de biens.

La distinction des biens trouve son fondement dans notre Code civil, mais les tribunaux ont interprété celui-ci de plusieurs façons. Ces jugements font que même si la situation est claire dans certains cas, il faut s'interroger dans d'autres cas. Prenons l'exemple d'une roulotte; c'est un bien meuble, mais si la roulotte est installée sur un terrain en permanence, est-ce encore un meuble ou devient-elle un immeuble? Cela dépend de son installation sur le terrain. (Art. 374)

Art. 374

"Tous les biens, tant corporels qu'incorporels, sont meubles ou immeubles."

Un **bien corporel**, c'est une auto, un bateau, etc. C'est simple. C'est un bien qui en soi est tangible. Un **bien incorporel**, c'est un bien qui a une valeur mais sans pour autant être palpable, par exemple un droit d'auteur, un bail sur un terrain.

La notion de corporel ou d'incorporel touche l'ensemble des valeurs ou des droits que peut posséder un individu. Mais ces biens sont aussi meubles ou immeubles.

Sur une entreprise agricole, tu sais comme moi qu'il y a plusieurs catégories de biens, par exemple les animaux, les bâtiments, la machinerie, etc. **Peux-tu identifier les biens meubles et les biens immeubles?**
.....
.....
.....

1.1 Comment les biens immeubles sont-ils déterminés?

Les immeubles se divisent en plusieurs espèces:

- . les immeubles par nature,
- . les immeubles par destination,
- . les immeubles par l'objet auquel ils se rattachent,
- . les immeubles par la détermination de la loi. (Art. 375)

Enfin, il ne faut pas oublier que certaines lois peuvent donner à quelques biens la qualification d'IMMEUBLE, disons IMMEUBLE PAR LOI PARTICULIÈRE.

Art. 375

"Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'attachent, ou enfin par la détermination de la loi."

C'est beau la belle théorie. Je suis certain que des exemples se rapportant à chaque espèce te permettront de mieux comprendre.

1.1.1 Les immeubles par nature

Le Code civil identifie quatre de ces immeubles, soit les fonds de terre, les bâtiments, les moulins à vent ou à eau et les végétaux tenant par racines et par branches.

Art. 376

"Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature."

Art. 377

"Les moulins à vent, ou à eau, fixés sur des piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature, lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure."

Art. 378

"Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles."

Au fur et à mesure que les grains sont coupés et que les fruits sont détachés, ils deviennent meubles pour la partie ainsi coupée et détachée. Il en est ainsi des arbres; ils sont immeubles tant qu'ils tiennent au sol par les racines et deviennent meubles dès qu'ils sont abattus."

- **Les fonds de terre:** Ici, l'exemple est simple. Ton champ, c'est un immeuble par nature. (Art. 376)
- **Les bâtiments:** Au départ, les bâtiments sont faits avec des biens meubles comme des planches, une porte, etc. Le fait de les rassembler donne un bâtiment qui sera un immeuble par nature à cause de son rattachement au fonds de terre. (Art. 376)
- **Les moulins à vent ou à eau:** C'est dans une telle situation que l'on peut voir l'âge de notre Code civil qui s'applique au Québec depuis 1866. Il faut dire que ce code nous vient du Code de Napoléon qui date d'un peu plus loin. (Art. 377)
- **Les végétaux tenant par racines et par branches:** Du blé dans un champ ou des pommes dans un arbre sont des immeubles par nature. Tu coupes le blé ou tu cueilles les pommes; tu as là une récolte qui est un meuble par nature. (Art. 378)

1.1.2 Les immeubles par destination

Art. 379

"Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent.

Ainsi sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables:

1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;
2. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir."

Art. 380

"Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure lorsque, sans eux, la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite."

La notion d'immeuble par destination découle du fait qu'un bien mobilier a un rattachement à un immeuble. Il ne faut pas oublier que l'objet au départ est mobilier. Supposons que le propriétaire place cet objet sur son fonds à perpétuelle demeure. On a là un objet qui devient immeuble par destination tant que cet objet y reste. (Art. 379)

Exemple

Tu places dans ton étable un refroidisseur à lait. Au départ, tu as un bien meuble que tu places dans ton immeuble, la laiterie de ton étable, et ce pour une période qui devrait être assez longue. Le refroidisseur devient donc un immeuble par destination. La journée où tu décides de l'enlever, il redevient un objet mobilier.

Maintenant, supposons que le propriétaire incorpore l'objet mobilier au fonds, c'est-à-dire à l'immeuble. Ici, l'on parle de biens qui tiennent à l'immeuble, soit à fer ou à clous ou encore scellés dans le plâtre, le ciment, et en plus que ces mêmes objets ne peuvent être enlevés sans qu'ils soient brisés ou qu'ils détériorent la partie de l'immeuble où ils sont attachés. Dans un tel cas, ce bien devient un immeuble par destination. (Art. 380)

Exemple

Tu vends ta maison et tu enlèves les tapis rattachés au plancher ou les autres couvre-planchers et lustres au plafond. Le fait d'enlever ces biens donnerait des pièces incomplètes. C'est pourquoi ces objets sont appelés des immeubles par destination. Ils auraient dû rester dans la maison vendue, à moins d'entente contraire.

Art. 381

"Sont immeubles par l'objet auquel ils s'attachent; l'emphytéose, l'usufruit des choses immobilières, l'usage et l'habitation, le droit de coupe de bois perpétuel ou pour un temps limité, les servitudes, les droits ou actions qui tendent à obtenir la possession d'un immeuble."

Art. 382

"Sont immeubles par la détermination de la loi, absolument ou à certaines fins, les biens mobiliers dont elle ordonne ou autorise l'immobilisation."

La loi déclare immeubles, jusqu'au rachat, le capital des rentes constituées, créées avant la promulgation de ce code, ainsi que les deniers provenant du rachat de toutes rentes constituées qui appartiennent à des mineurs, lorsqu'il est fait pendant la minorité.

Il en est de même quant aux sommes revenant au mineur du prix de ses immeubles vendus pendant la minorité, lesquelles demeurent immeubles tant qu'elle dure.

La loi déclare immeubles les sommes données par les ascendants à leurs enfants en considération de leur mariage, pour être employées en achat d'héritages ou pour être propres à eux seulement, ou à eux et à leurs enfants."

Les jugements de nos cours ont cependant beaucoup influencé dans la détermination de ce qu'est un immeuble par destination. Cette notion s'applique surtout à des objets de décoration, soit les tapis, les tentures, les lustres, surtout si l'enlèvement de ces biens rend la maison imparfaite.

1.1.3 Les immeubles par l'objet auquel ils se rattachent

Ce genre d'immeuble est décrit par la loi et fait appel à la notion de démembrement de la propriété que nous verrons à la section 4 de la présente leçon, soit:

- l'usufruit,
 - l'usage et l'habitation,
 - l'emphytéose,
 - les servitudes réelles,
 - le droit de coupe de bois perpétuel,
 - les droits et actions se rattachant à la possession d'un immeuble, par exemple l'action où tu demandes qu'une servitude ne soit pas reconnue.
- (Art. 381)

1.1.4 Les immeubles par détermination de la loi

Ici, je te renvoie directement à l'article 382 du Code civil. Tu vas comprendre que ce genre d'immeuble est particulier et ne devrait pas servir à tous les jours.

1.1.5 Les immeubles par destination du droit statutaire

Encore ici, on retrouve une situation particulière, soit des lois particulières qui vont nous dire que tel objet est immeuble dans telle circonstance.

1.2 Comment les biens meubles sont-ils déterminés?

Les meubles se divisent eux aussi en catégories:

- les meubles par nature,
- les meubles par détermination de la loi.

1.2.1 Les meubles par nature

Dans le chapitre des meubles par nature, tu retrouves deux grandes catégories:

- les corps qui se meuvent par eux-mêmes comme les animaux,
- les corps qui peuvent être changés de place par une impulsion étrangère, on parle ici d'une chose inanimée. (Art. 384)

Dans une deuxième catégorie, on retrouve les biens que l'article 385 du Code civil nous donne, soit les bateaux, bacs et navires, ainsi que les moulins et usines qui ne sont pas fixés à des pilotis ou encore à un fonds.

Art. 384

"Sont meubles par leur nature les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à l'autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'il faille une force étrangère pour les changer de place, comme les choses inanimées."

Art. 385

"Les bateaux, bacs, navires, moulins et baux sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant pas partie du fonds, sont meubles."

1.2.2 Les meubles par détermination de la loi

Art. 387

"Sont meubles par la détermination de la loi les immeubles dont elle autorise à certaines fins la mobilisation et aussi les obligations et actions qui ont pour objet des effets mobiliers, y compris les créances constituées ou garanties par la province ou les corporations, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces immeubles sont réputés meubles à l'égard de chaque associé, seulement tant que dure la société."

Art. 388

"Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes constituées, et toutes les autres rentes perpétuelles ou viagères, sauf celle résultant de l'emphytéose, laquelle est immeuble."

Ici, les articles 387 et 388 déterminent de façon précise ce genre de meuble mais on y retrouve en particulier tous les droits de créances, de savoir, les obligations, les débentures, les actions de compagnies, l'argent comptant, les rentes à perpétuité ou viagères, sauf la rente dans l'emphytéose.

La notion de meuble-immeuble te paraît peut-être compliquée. L'utilisation d'exemples ou encore son application face à certaines situations t'aideront à mieux la comprendre. Cette notion sera utile dans cette leçon. Elle aura aussi son importance dans d'autres leçons de ce cours, par exemple celle portant sur les garanties.

- . Les immeubles par nature sont le fonds de terre, les bâtiments qu'on y trouve et la végétation qui y pousse.
- . Un immeuble par destination, c'est un objet mobilier placé sur un fonds à perpétuelle demeure ou qui y est attaché à fer ou à clous ou qui y est scellé.
- . Les immeubles par l'objet auquel ils s'attachent donnent tous les droits réels.
- . Les meubles par nature, ce sont les corps qui se meuvent par eux-mêmes (exemple: les animaux), ou qui peuvent changer de place sous une impulsion étrangère.
- . Les meubles par détermination couvrent une multitude de biens que la loi détermine.

2. LA PROPRIÉTÉ, ÇA IMPLIQUE QUOI?



FIGURE 2. Quand a-t-on la pleine propriété d'un bien?

Si je te demandais de répondre aux questions ci-dessous, que me dirais-tu?

- Être propriétaire, ça veut dire quoi?
- La preuve de la propriété est-elle nécessaire?
- La personne est-elle propriétaire dans tous les cas des accessoires se rattachant au bien possédé?
- La possession d'un bien pendant un certain temps en donne-t-elle la propriété?

Concernant les biens que tu possèdes, il se peut que tu aies vécu certains problèmes. Il est possible aussi que tu aies eu à réclamer certains droits. Dans un cas comme dans l'autre, il serait intéressant de prendre connaissance

de cette section. Elle tentera de te fournir des éléments de réponse à ces questions.

2.1 Être propriétaire, ça veut dire quoi?

Nicole - "Écoute, tu me parles de meubles, d'immeubles; mais c'est quoi être propriétaire?"

Louis - "Cela veut dire que tu peux te servir du bien que tu possèdes, que tu peux profiter, s'il y a lieu, des bénéfices rattachés à ce bien et que tu peux en faire ce que tu veux, soit le donner ou encore le vendre."

La propriété implique les trois éléments suivants: l'usage, la jouissance et la disposition. L'usage donne au propriétaire la faculté de jouir de la chose. La jouissance lui confère la faculté de retirer s'il y a lieu les fruits de la chose. La disposition lui accorde la faculté de disposer de la chose comme il l'entend. Pour mieux comprendre cette notion, prenons un exemple.

Exemple

Supposons que tu es propriétaire d'un verger. Dans ce dernier, il y a surtout des pommiers. Ces arbres produisent des fruits qui sont à toi. Ces fruits, tu peux les garder pour toi, les vendre ou encore les donner et si tu le désires, tu peux vendre le verger.

Le propriétaire d'un bien doit donc retrouver ces trois éléments pour dire qu'il a la pleine propriété de ce bien. S'il ne les a pas tous les trois,

il y a ce qu'on appelle démembrement de la propriété. Nous reviendrons sur cette notion à la section 4 de cette leçon.

2.2 La preuve de la propriété est-elle nécessaire?



FIGURE 3. Être propriétaire implique trois éléments, mais comment prouve-t-on sa propriété?

2.2.1 La propriété d'un bien meuble

Ici, le titre de propriété peut se retrouver de plusieurs façons. Voyons-le par quelques exemples.

Exemple 1

Tu as un véhicule automobile. C'est l'enregistrement de ce bien qui prouve que tu en es bien le propriétaire.

Exemple 2

Supposons que tu achètes une presse à foin et que tu signes un contrat. Celui-ci constitue la preuve de propriété.

Exemple 3

Dans l'achat d'un bien meuble sans document écrit, c'est la possession du bien qui présume de la propriété, à moins de preuve contraire.

2.2.2 La propriété d'un bien immeuble

La propriété d'un immeuble se prouve entre les parties par l'acte intervenu entre elles. Cependant, pour être opposé aux tiers, l'acte doit être enregistré au Bureau d'enregistrement. Notre territoire est organisé de façon telle que chaque paroisse ou chaque canton est divisé en lots comme le montre la figure 4.

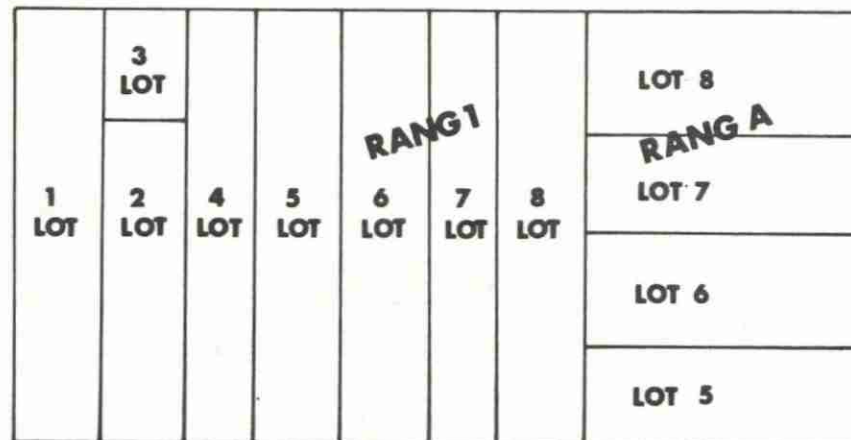


FIGURE 4. Division de la paroisse ou du canton en lots.

On retrouve ces lots dans un index au Bureau d'enregistrement de la paroisse ou du canton. Chaque lot est identifié par un numéro et on y inscrit toutes les transactions touchant celui-ci.

En lisant dans l'index les différentes entrées et en prenant connaissance des contrats touchant ces entrées, on peut déterminer la propriété de l'immeuble, les charges qui l'affectent, s'il a été donné en garantie (hypothèque) ou si un autre droit est enregistré contre l'immeuble.

Si tu veux savoir la date d'un contrat et son contenu plus en détail, tu dois prendre connaissance de l'acte lui-même. En prenant le numéro d'enregistrement, tu pourras consulter facilement le contrat. Il est important de savoir que **la date d'enregistrement est très importante**. Pourquoi? L'acte enregistré le premier a préséance sur ceux qui sont enregistrés par la suite. Étudions l'exemple suivant.

Exemple

Tu achètes un terrain le 10 octobre 1985 de Pierre Lafreux. Le contrat est enregistré le 20 octobre 1985. Supposons que Pierre Lafreux vend le même terrain le 11 octobre 1985 à une autre personne et que ce second contrat est enregistré le 14 octobre 1985. La propriété de ce terrain revient à l'acquéreur du deuxième contrat car la date d'enregistrement prévaut sur la date des contrats. Il faut dire que cette situation te donnerait le droit à des recours en dommages-intérêts contre Pierre Lafreux, lequel aurait fraudé en vendant deux fois le même terrain.

2.3 La personne est-elle propriétaire dans tous les cas des accessoires se rattachant au bien possédé?



FIGURE 5. Les accessoires se rattachant au bien possédé appartiennent-ils dans toutes les situations au propriétaire?

Art. 408

"La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit se nomme droit d'accession."

Tu n'es pas sans savoir que le propriétaire d'un bien est présumé propriétaire des accessoires qui s'y rattachent. C'est le principe de l'accession. (Art. 408) Deux éléments se dégagent de ce principe, soit:

- 1° une présomption que les fruits et les améliorations sur un fonds sont la propriété de son propriétaire;
- 2° l'accession au principal de ce qui s'y incorpore, donc tout ce qui se rattache à la chose appartient à son propriétaire. La propriété du sol entraîne la propriété du dessus et du dessous. Enfin, tout ouvrage, construction ou plantation fait sur un terrain est présumé appartenir à

Art. 415

"Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un sous-terrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment."

Art. 409

"Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession."

Art. 410

"Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers."

Art. 411

"Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique."

Le possesseur de bonne foi n'est pas tenu de compenser les fruits avec le remboursement des améliorations auquel il a droit."

son propriétaire et avoir été fait par lui, sauf à preuve du contraire.

(Art. 415)

Voyons comment s'applique ce grand principe dans la réalité.

Situation 1: Récolte par un possesseur de bonne foi

Tu possèdes une terre. Tout ce qui y pousse, en vertu du principe de l'accession, t'appartient. (Art. 409 & 410) Cependant, si une personne possède un terrain de bonne foi sans être propriétaire, y récolte des fruits, ces récoltes lui appartiennent tant qu'elle est de bonne foi. Elle n'aura pas à rendre tous les fruits, mais seulement ceux recueillis depuis qu'elle sait que cette terre appartient à un autre. Cette situation protège le possesseur de bonne foi. (Art. 411)

Le propriétaire, après avoir fait valoir ses droits au possesseur de bonne foi, devra cependant lui rembourser les frais de labours, de travaux et de semences faits. (Art. 410)

Situation 2: Améliorations faites par un possesseur sur la propriété d'autrui

Ici, il faut distinguer différentes situations pour savoir ce qui va arriver de ces améliorations. Le propriétaire devra-t-il rembourser le possesseur pour ces améliorations ou le possesseur pourra-t-il les enlever?

1° Tu possèdes de bonne ou de mauvaise foi un fonds (meuble ou immeuble) et tu y as fait des améliorations nécessaires.

Que ces améliorations existent encore ou non, le propriétaire de l'immeuble doit garder ces améliorations et te payer ce qu'elles t'ont coûté moins ce que tu aurais pu retirer à titre de fruit de cet immeuble.

2° Tu possèdes de bonne foi un fonds et tu y fais des améliorations utiles mais non nécessaires.

Dans le cas où les améliorations existent toujours, le propriétaire doit les retenir et payer ce qu'elles ont coûté ou la plus-value donnée au fonds. Dans la situation où l'amélioration n'existe plus, le propriétaire n'est pas tenu de les payer.

3° Tu possèdes de mauvaise foi le même fonds et tu y as fait des améliorations utiles qui existent toujours.

Le propriétaire peut choisir l'une ou l'autre des possibilités suivantes:

- garder les améliorations mais en payer les coûts ou la plus-value;
- les garder sans avoir à payer si elles ne peuvent être enlevées sans détérioration grave;
- permettre au possesseur de les enlever à ses frais;
- forcer le possesseur à les enlever à ses frais.

Si dans la même situation, les améliorations ont été faites mais n'existent plus, le propriétaire n'est pas tenu de les payer.

4° Tu possèdes de bonne ou de mauvaise foi un fonds et tu y as fait des améliorations luxueuses.

Que ces améliorations existent ou pas, le propriétaire du fonds n'est pas tenu de les payer même si elles existent encore.

Ces situations t'ont permis de voir ce qui peut arriver des améliorations faites par un possesseur. D'ailleurs, tu as peut-être déjà vécu une des situations décrites. Il se peut aussi que de telles situations se présentent, d'où l'importance d'en connaître les implications.

Situation 3: Le mouvement des cours d'eau

Tu es propriétaire de terrains le long d'un cours d'eau ou d'un lac. Les rives peuvent changer sous la force du courant. Qu'est-ce qui arrive alors du terrain perdu ou gagné?

Bien que le Code civil nous donne des réponses, je crois important de voir quelques situations bien concrètes comme la formation d'alluvions, de relais, d'îles, etc.

1° Les alluvions (ou dépôts de terre et de roche le long des rives)

Art. 420

"Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière s'appellent alluvions.

Que le fleuve ou la rivière soit ou non navigable ou flottable, l'alluvion qui en procède profite au propriétaire riverain, à la charge, dans le premier cas, de laisser le marchepied ou chemin de halage.

Art. 422

"L'alluvion n'a pas lieu sur les bords des lacs et étangs qui sont propriété privée; le propriétaire non plus que le riverain ne gagnent ni ne perdent par suite des crues ou des décroissements accidentels des eaux, au-delà ou en deça de leur niveau ordinaire."

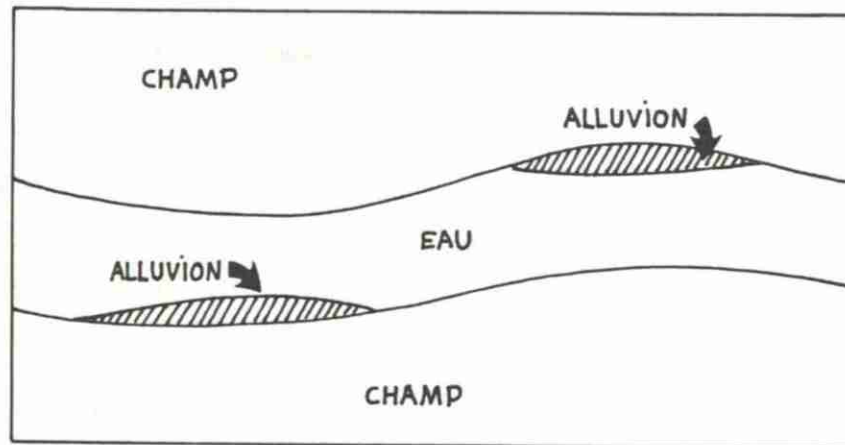


FIGURE 6. Qui profite des alluvions créées par la force du courant le long d'un cours d'eau ou d'un lac?

Ces dépôts profitent aux propriétaires riverains d'un fleuve ou d'une rivière et sans qu'entre en jeu la notion de navigable ou flottable. (Art. 420) Cependant, cette notion ne s'applique pas dans le cas des lacs qui sont propriété privée. (Art. 422)

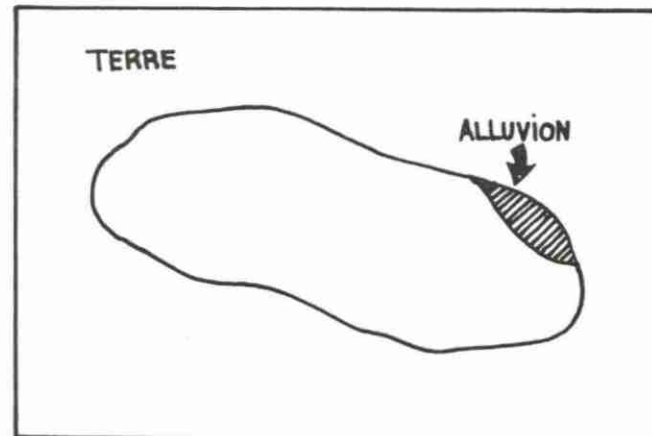


FIGURE 7. Qui profite d'une alluvion créée sur le bord d'un lac ou d'un étang? (Art. 422)

2° Les relais (ou terrains perdus ou gagnés)

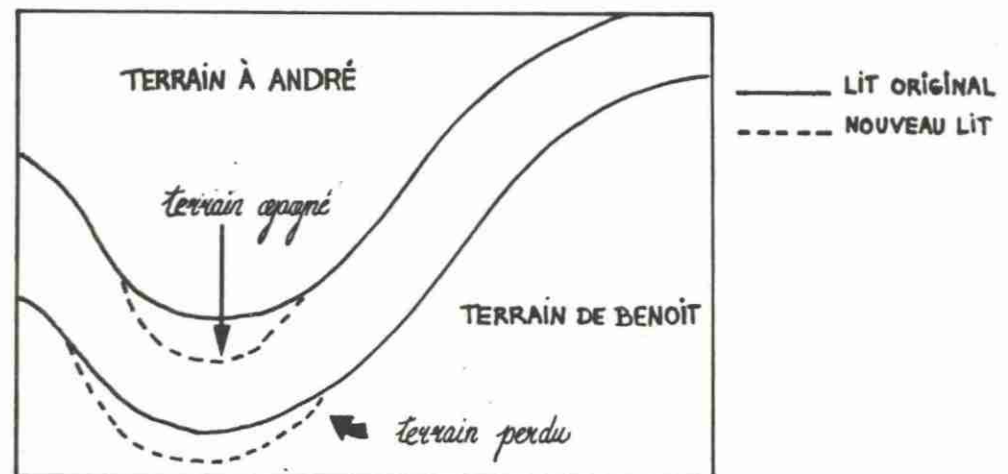


FIGURE 8. Le terrain gagné par André lui revient et Benoît qui en a perdu ne peut rien réclamer.

Art. 421

"Quant aux relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives, en se portant sur l'autre, le propriétaire de la rive découverte en profite, sans que le riverain du côté opposé puisse rien réclamer pour le terrain qu'il a perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer qui font partie du domaine public."

Ce droit existe sur les fleuves, rivières et lacs. (Art. 421)

Art. 423

"Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut la réclamer; (mais il est tenu, à peine de déchéance, de le faire dans l'année, à compter de la possession qu'en a prise le propriétaire du fonds auquel elle a été réunie.)"

Art. 424

"Les isles, îlots et atterrissements qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent au souverain, s'il n'y a titre au contraire."

Art. 425

"Les isles et atterrissements qui se forment dans les rivières non navigables ou non flottables appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'isle s'est formée. Si l'isle n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne que l'on suppose tracée au milieu de la rivière."

3° Les îles, îlots et atterrissements

S'il y a formation de ces derniers dans un fleuve ou une rivière navigable ou flottable, la propriété revient à l'État. (Art. 424)

Dans les autres cas, la propriété revient aux propriétaires riverains en traçant la ligne de séparation au milieu de la rivière. (Art. 425)

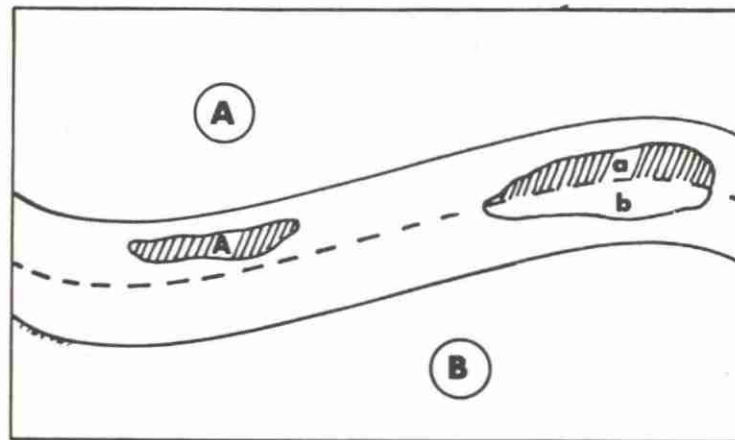


FIGURE 9. "A" est propriétaire en entier de l'île "a"; mais il partage l'île "ab" avec le propriétaire "B".

4° Déplacement soudain de terre par l'eau

Dans une telle situation, le propriétaire qui voit partir une partie d'un champ peut aller le réclamer au propriétaire du champ inférieur dans l'année. (Art. 423)

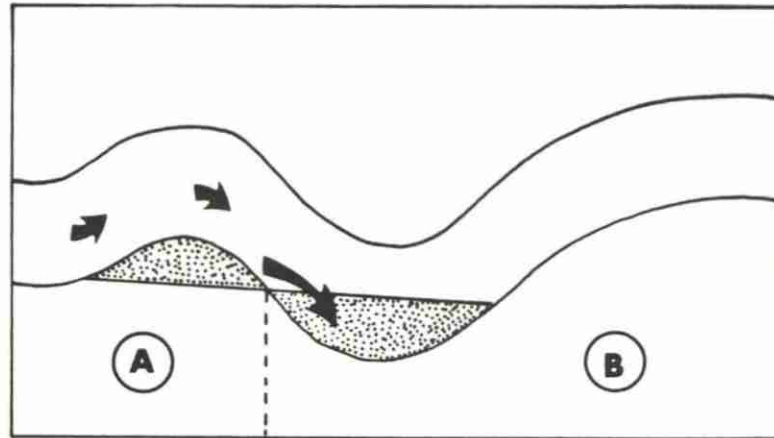


FIGURE 10. Le propriétaire "A" a un an pour aller réclamer la partie de terre déplacée jusque chez le propriétaire "B".

5° Formation d'un bras de rivière

La formation d'une île à cause du nouveau bras laisse la propriété du terrain à son propriétaire comme le montre la figure 11. (Art. 426)

Art. 426

"Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, le propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable."

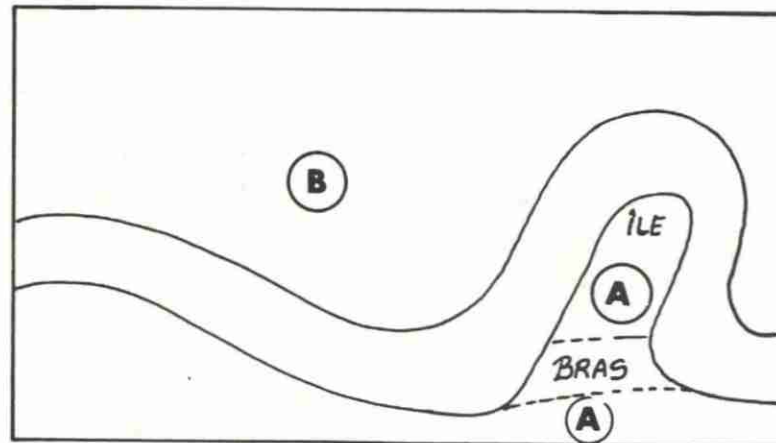


FIGURE 11. "A" est toujours propriétaire de son champ même s'il y a formation d'un bras de rivière.

Art. 427

"Si un fleuve ou une rivière navigable ou flottable abandonne son cours pour s'en former un nouveau, l'ancien lit appartient au souverain. Si la rivière n'est ni navigable ni flottable, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé."

6° Abandon du lit par une rivière

Si la rivière était navigable et flottable, l'ancien lit demeure au domaine public. Sinon, il appartient au propriétaire du terrain où passe maintenant la rivière ou le fleuve. (Art. 427)

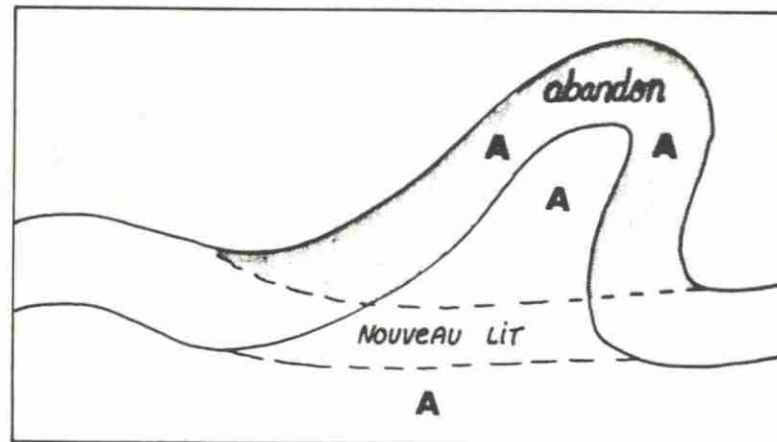


FIGURE 12. "A" devient propriétaire de l'ancien bras abandonné puisque la rivière n'est pas navigable.

Tu as vu des situations qui peuvent se présenter quelquefois. Tu as remarqué que je t'ai parlé de la notion de navigable et flottable en rapport avec le domaine public. Tu t'es peut-être posé des questions. La concession des terres va certainement y répondre.

2.4 Comment les lots sont-ils concédés?



FIGURE 13. La concession des terres agricoles se fait par vente ou par location.

Au début de cette section, je t'ai parlé de la façon dont les lots étaient divisés. Cependant, tu ne dois pas oublier que même si un lot a son numéro propre, il doit au départ avoir été concédé.

Il y a aussi des territoires du Québec qui ne sont pas divisés en lots. On les appelle des territoires non organisés ou encore des lots divisés mais non concédés. Ceux-ci font partie du domaine public et reviennent par conséquent à l'État.

L'État peut voir à diviser en lots les territoires non organisés. Une fois divisés, l'État peut concéder des terres. Il l'a fait dans le passé mais la façon de le faire a changé avec le temps. Voyons cette évolution.

Les premières concessions remontent au régime français. Les premières concessions dites en "franc-alleu" étaient faites directement aux colons en pleine propriété. Il y a eu peu de concessions de ce genre, cependant elles pouvaient toucher un grand territoire. La concession faite à Louis Hébert en 1626 en est un exemple.

Par la suite, ce fut l'époque où la France remit la gestion de la Nouvelle-France à des compagnies. Tu as certainement déjà entendu parler de la compagnie des Cent Associés qui se vit accorder tout le territoire de la Nouvelle-France, avec le droit de concéder des seigneuries. On aura après la compagnie des Indes occidentales mais les résultats ne furent pas très encourageants.

Devant le peu de résultats obtenus par ce système, la Couronne française reprend le contrôle en 1676. À ce moment apparaît le régime seigneurial.

On concède des seigneuries à une personne qui devient "le seigneur" de ce territoire. Il en est le propriétaire et il doit concéder des terres aux colons. Le colon doit cependant payer des rentes et faire certains travaux pour le seigneur.

Après la conquête de 1763, la Couronne anglaise devient propriétaire de tout le domaine public, mais toutes les concessions de l'ancien régime sont respectées. Cependant, le régime anglais va modifier la notion de concession des terres.

Dans les anciennes seigneuries du régime français, il va permettre au colon en 1854 de racheter sa terre en transformant la rente en créance forfaitaire. En 1935, la "Loi abolissant les rentes seigneuriales" (1) va faire disparaître les derniers droits seigneuriaux.

Le régime anglais procède tout d'abord par des concessions dites en "franc et commun soccage", c'est-à-dire faites en pleine propriété tout en remplissant certaines conditions soit défricher et construire. Une fois les conditions remplies, le colon recevait des lettres patentes de propriété.

En 1818, on procède par billet de location, soit une vente conditionnelle à certaines obligations qui, une fois remplies, donnaient droit aux lettres patentes. Il est important de savoir que certaines personnes qui occupent des terres dans les cantons à titre de propriétaires, ne le font qu'en vertu d'un billet de location. Dans ce cas, il serait utile de demander l'émission des lettres patentes pour avoir un titre de propriété. Cette question ne se pose pas dans les anciennes seigneuries.

Pour savoir si les lettres patentes (titre de propriété) sur tel lot sont émises ou non, tu peux t'adresser au ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec. (2) Les personnes rattachées à ce ministère pourront aussi te dire comment obtenir ces lettres.

(1) S.Q. 1935 C 82 modifie peu la loi modifiant la loi sur les rentes, S.Q. 1940 C. 28.

(2) Service de concession des terres, Tél.: (418) 643-4714.

Depuis la Confédération en 1867, c'est le rôle des provinces de voir à la concession des terres. Au Québec, on procède par billet de location et lettres patentes. Mais depuis quelques années, on retrouve deux ministères qui administrent les terres publiques.

Les terres publiques agricoles sont administrées par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Ce sont des terres affectées à des fins exclusivement agricoles. La concession des terres peut se faire de deux façons, soit par vente ou par location.

Les terres publiques non agricoles sont administrées par le ministère de l'Énergie et des Ressources. La concession se fait par location qui peut varier selon les règlements qui s'appliquent au genre de location, soit à long terme ou à court terme. Par exemple, pense à un permis de coupe de bois ou à l'exploitation d'érablières que le ministère peut concéder en vertu d'un bail.

Lorsque le gouvernement fait une concession de terre, il s'accorde un droit: celui de la réserve des trois chaînes. **Peux-tu me dire ce que c'est? ..**

.....
.....

Cette réserve donne au gouvernement une lisière de terrain le long des cours d'eau. Elle est sa propriété, ou si tu préfères, elle reste dans le domaine public. Il s'agit en fait d'une lisière de 60 mètres de large de chaque côté le long des cours d'eau ou des lacs. Cependant, certaines distinctions

s'imposent concernant l'application de cette réserve. Elle a évolué selon les dates, et ce dans deux sens:

- la réserve touchait seulement les droits de pêche ou tout droit de propriété;
- la réserve ne s'appliquait que le long des lacs ou des rivières non navigables ou plus récemment, sur tout genre de cours d'eau ou lacs navigables ou non.

Pour tout lot concédé entre 1884 et 1919 (1) et qui était situé le long de cours d'eau ou lacs non navigables, la réserve des trois chaînes touche seulement les droits de pêche. Il s'agit d'un droit que s'accorde le gouvernement pour se servir de la réserve afin de permettre la pêche dans les cours d'eau non navigables. À cette époque, le droit de propriété n'est pas affecté. La personne à qui la concession a été faite et ses représentants peuvent se servir de la lisière à toute fin mais n'ont pas de droit de pêche exclusif sur la rive qui leur a été concédée.

Pour tout lot concédé après 1919 (2) jusqu'à janvier 1970 et qui était situé le long de cours d'eau ou lacs non navigables, la réserve des trois chaînes demeure la pleine propriété du gouvernement. Donc, celui qui a reçu la concession n'a pas de droits sur la lisière.

(1) S.Q. 1888, 51-52 vict., C. XVII, Loi concernant la pêche et les pêcheries, S.Q. 1899, 62 vict., C. XXIII.

(2) S.Q. 1919, C. 31.

Pour tout lot concédé après le premier janvier 1970 (1) jusqu'à ce jour et qui est situé le long de cours d'eau ou lacs navigables et non navigables, la réserve des trois chaînes demeure la pleine propriété du gouvernement.

Toute concession faite avant le 10 juin 1884 n'est pas touchée par cette réserve.

Cette réserve fut fortement contestée et l'est encore devant les tribunaux. Pourquoi? Certaines personnes ont aménagé cette lisière la croyant dans leur propriété et par la suite, on leur a demandé de démolir et de rendre les lieux.

Il y a aussi le problème de savoir si un cours d'eau est navigable ou non. Cette preuve revient au gouvernement si celui-ci désire appliquer la réserve le long d'un cours d'eau.

(1) Loi des terres et forêts.

2.5 La possession d'un bien pendant un certain temps en donne-t-elle la propriété?



FIGURE 14. Est-il possible d'acquérir un bien sans qu'il y ait achat, donation ou encore héritage?

Il est possible de devenir propriétaire d'un bien par prescription acquisitive ou si tu aimes mieux par le fait d'en avoir la possession pendant une certaine période de temps. Le temps de cette possession va varier selon le genre de bien sur lequel s'exerce la prescription ou sur la façon dont la possession se fait, soit de bonne ou mauvaise foi.

La prescription n'est pas un mode normal d'acquisition comme suite à une vente ou à une succession, mais c'est un mode extraordinaire d'acquisition. Cependant, la prescription ne peut s'opérer contre la couronne (le gouvernement), ce qui veut dire que la possession d'un terrain sur le domaine public ne pourra jamais entraîner la prescription de ce terrain.

2.5.1 Qualités pour prescrire

Toute personne physique ou morale (compagnie) peut prescrire. Le voleur d'un bien, ses héritiers et successeurs ne peuvent prescrire contre ce bien. La prescription peut être faite contre toute personne physique ou morale; cependant, elle ne court pas contre les mineurs ou les malades mentaux ou contre son propre conjoint.

La prescription peut être faite contre tout bien mais on ne peut prescrire une servitude réelle ou les biens du domaine public. Qui dit prescription acquisitive dit délai de possession.

2.5.2 Prescription trentenaire (30 ans)

Pour prescrire par 30 ans, il faut avoir une possession continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant la période de 30 ans. Ici, le possesseur n'a pas à être de bonne foi. Donc, une personne qui possède un bien sachant qu'elle n'est pas propriétaire peut prescrire. Cependant, il faut que la prescription soit sans interruption (continue) pendant 30 ans, que ce bien soit possédé sans utilisation de la force (paisible), que tous puissent voir cette possession (publique) et qu'elle soit réelle (non équivoque) et que le possesseur agisse envers ce bien comme le ferait un propriétaire (à titre de propriétaire).

Cette prescription s'applique sur les biens meubles et immeubles, les droits réels principaux et démembrés (sauf la servitude réelle).

2.5.3 Prescription décennale (10 ans)

Comme pour la prescription trentenaire, la possession doit être continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant 10 ans. Mais le possesseur doit être de bonne foi et avoir un juste titre translatif de propriété, soit un contrat de vente ou autre valable. Donc, le possesseur de bonne foi ignore que son titre est vicié. Il perd sa bonne foi dès qu'une requête en justice lui signifie le contraire, il devient alors de mauvaise foi.

2.5.4 Prescription triennale (3 ans)

La prescription de 3 ans doit avoir une possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. Le possesseur doit être de bonne foi. Ce genre de prescription porte uniquement sur les meubles corporels.

Dans ce genre de prescription, il faut aussi voir la situation du propriétaire dépossédé d'un meuble. Si la dépossession n'a pas encore dépassé 3 ans, la personne dépossédée se retrouve devant les possibilités suivantes:

- elle peut revendiquer le bien, si le bien avait été perdu ou volé et même si le possesseur l'a acquis dans le commerce; dans ce dernier cas, elle devra rembourser l'acheteur;
- elle ne peut le revendiquer s'il n'a pas été perdu ou volé, mais qu'il a été acquis dans le commerce par le possesseur;
- elle ne peut le revendiquer, même s'il a été perdu ou volé mais qu'il a été acquis dans une vente en justice;

- si la dépossession a dépassé 3 ans, elle ne peut plus le revendiquer.

Il y a certes d'autres éléments qui viennent se greffer à la notion de prescription mais ce cours ne vise pas à te faire connaître l'ensemble du domaine de la prescription. Cependant, il est important de savoir que la prescription est un moyen d'acquérir la propriété d'un bien.

2.5.5 Autre type de prescription

L'autre prescription est la prescription extinctive. C'est le cas d'un débiteur d'une somme d'argent qui peut se servir de la prescription pour ne pas avoir à payer. La leçon portant sur les garanties traitera davantage de ce sujet.

- . La propriété est un droit que l'on peut avoir sur un bien. Ce droit comprend l'usage, la jouissance et la disposition de ce bien.
- . La propriété peut nous être concédée par le gouvernement sur les terres publiques par exemple.
- . La propriété peut aussi être obtenue par la prescription, soit un temps de possession plus ou moins long selon la qualité de cette possession et le genre de bien sur lequel porte la possession.
- . Il est possible d'acquérir la propriété par l'achat, le don ou par héritage.

EXERCICE I A

Réponds à ces questions.

1. Tu achètes un lactoduc que tu fais installer dans ton étable. Comment peux-tu qualifier ce bien avant son installation et après?

.....
.....
.....

2. Tu construis une étable. Le bois qui sert à sa construction est-il un meuble par nature ou un immeuble par nature?

.....
.....
.....

3. Comment la pomme dans un pommier peut-elle être qualifiée?

.....
.....
.....

4. Si le gouvernement concède une terre le long d'une rivière, peut-il se réserver la propriété d'une partie de terre? Si oui, laquelle?

.....
.....
.....

5. Si tu construis un chalet sur un terrain du gouvernement, peux-tu prescrire la propriété du terrain que tu occupes? Si oui, après combien de temps?

.....
.....
.....

Consulte le corrigé, page 3

3. QUELS SONT LES DEVOIRS ET LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE?



FIGURE 15. Quels travaux mitoyens doivent partager les voisins?

Nicole - "Écoute un peu. Le voisin de la ferme que je veux acheter désire faire borner et clôturer. Il a dit à mon vendeur que je devrais payer ma part."

Louis - "C'est possible Nicole. Regardons cela de plus près."

Le Code civil prévoit différentes situations qui peuvent intervenir entre voisins. D'ailleurs, tu dois déjà en connaître quelques-unes, par exemple les clôtures entre les propriétés, le bornage, l'égouttement naturel des eaux de surface, etc.

3.1 Les clôtures entre les propriétés

Comme agriculteur ou agricultrice, tu connais certainement l'obligation qui existe entre voisins de faire des clôtures dites mitoyennes. Le Code civil

Art. 505

"Tout propriétaire peut obliger son voisin à faire pour moitié ou à frais communs, entre leurs héritages respectifs, une clôture ou toute autre espèce de séparation suffisante suivant l'usage, les règlements et la situation des lieux."

nous dit que "tout propriétaire peut obliger son voisin à faire pour moitié ou à frais communs, entre leurs héritages respectifs, une clôture ou toute autre espèce de séparation selon l'usage." (Art. 505)

Le code est assez précis sur cet aspect. Il oblige deux voisins à se clore pour moitié, ce qui veut dire que chacun fait la moitié de la clôture le long de leur ligne commune. Ils peuvent aussi clôturer à frais communs, c'est-à-dire que chacun peut faire clôturer en payant sa part.

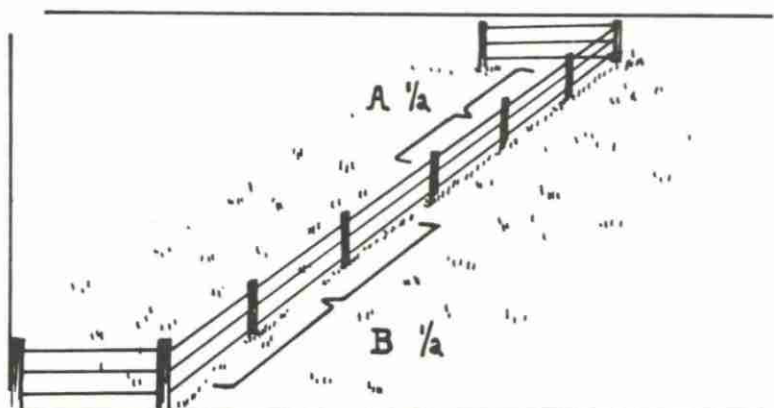


FIGURE 16. Chaque propriétaire doit-il toujours faire la moitié de la clôture le long de leur ligne commune?

Cependant, il peut y avoir des ententes différentes entre voisins, par exemple l'un peut faire plus que l'autre. L'article 505 du Code civil demeure la règle de base.

Je te parle ici de clôture, mais le code dit bien "ou autre espèce de séparation", ce qui peut être une digue, un mur.

La clôture ou l'autre espèce de séparation doit être faite "selon l'usage". Au Québec, dans les régions agricoles, nous rencontrons le plus souvent des clôtures de broche et un peu de clôtures faites de pieux. C'est ce que l'on entend par l'usage.

Il peut arriver dans une région où se produit l'agneau qu'on rencontre des clôtures à brins plus rapprochés. Si c'est l'usage, ce genre de clôture devra être fait comme cela.

L'usage nous dit aussi que dans une région agricole, l'on voit très rarement un terrain séparé par une clôture à palissade. Si le voisin demande une clôture à palissade, il va contre l'usage; on n'est pas obligé de faire ce genre de clôture.

3.2 Le bornage

Le bornage est un acte qui vise à déterminer l'emplacement où se trouve la ligne séparative entre deux propriétés voisines. Une fois déterminée, on y posera des bornes. Celles-ci symbolisent le signe apparent du bornage entre deux propriétés.

Le bornage est effectué par un arpenteur-géomètre. Tout propriétaire ou tout détenteur de droit réel peut contraindre un propriétaire voisin à un bornage qui sera à frais communs. Dans pareil cas, on peut se trouver devant deux situations:

1° Le bornage à l'amiable entre les voisins où ces derniers s'entendent entre eux avec l'arpenteur-géomètre;

2° Le bornage judiciaire qui va se faire si l'un des voisins refuse la demande de bornage ou encore si l'un des propriétaires n'accepte pas la délimitation des lignes établies par l'arpenteur-géomètre.

Dans un cas ou l'autre, on a une action en bornage.

S'il y a refus à la demande de bornage, celui qui demande le bornage prend action en bornage contre le propriétaire voisin qui refuse; le tribunal verra à la nomination d'un arpenteur-géomètre qui aura à établir la ligne de division.

S'il y a refus de la délimitation, il y a encore action en bornage. Le tribunal va nommer un nouvel arpenteur-géomètre. Après lecture des premier et second rapports, le tribunal va décider de la délimitation de la ligne.

Lorsqu'il y a entente ou encore décision du tribunal, on aura la pose des bornes. Un rapport de l'arpenteur-géomètre concernant le bornage ou le jugement en bornage sera enregistré au bureau d'enregistrement où se trouve l'immeuble. (Art. 504)

Art. 504

"Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage peut s'effectuer, soit de concert entre voisins et par leur fait, soit par l'intervention de l'autorité judiciaire."

3.3 L'égouttement naturel des eaux de surface

Le code détermine que le fonds inférieur doit recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur sans en empêcher l'écoulement de

Art. 501

"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

quelque façon. C'est l'application du principe qui veut que l'eau coule en descendant. L'important est de savoir que le propriétaire du fonds inférieur ne peut rien faire pour empêcher cet écoulement. (Art. 501)

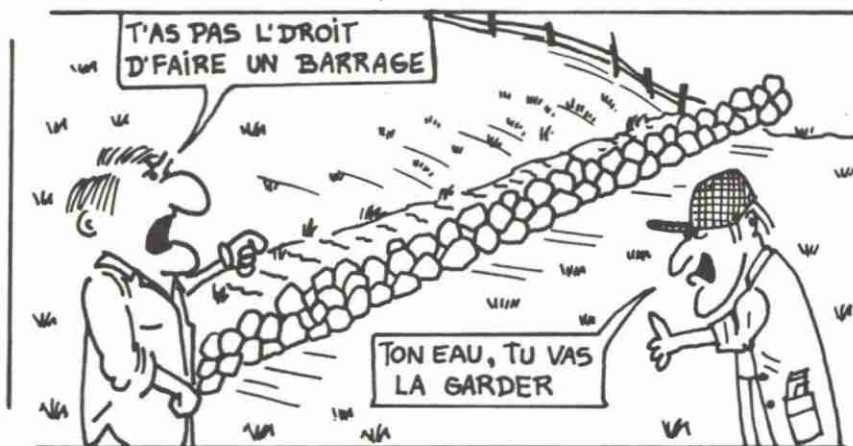


FIGURE 17. Ce mur pour arrêter l'eau est interdit.

De plus, le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire pour aggraver ou encore provoquer l'écoulement de ces eaux vers le fonds inférieur. Donc, ce propriétaire ne peut pas faire de fossés ou de canalisations pour aggraver la situation du fonds inférieur.

3.4 Les sources

Si une source émerge sur un lot, son propriétaire peut la laisser couler et l'utiliser à sa volonté. Un propriétaire voisin ne peut empêcher que l'eau s'écoule chez lui et il ne peut s'objecter au fait que le propriétaire du fonds où elle émerge empêche cet écoulement ou bouche la source, même s'il se servait de cette eau. (Art. 502)

Art. 502

"Celui qui a une source dans son fonds peut en user et en disposer à sa volonté."

3.5 Les cours d'eau

Un propriétaire riverain peut se servir de l'eau qui y coule. Cependant, il doit le faire de façon à ne pas empêcher ceux qui sont en aval de s'en servir. Il est évident qu'il peut y avoir une réduction raisonnable du débit, par exemple s'il y fait boire ses animaux et qu'il s'en sert à ses fins. Cependant, l'eau rendue ne devra pas être exagérément usée, c'est-à-dire que ce propriétaire ne pourra y jeter des éléments polluants ou autres. De toute façon, la pollution des eaux est régie par les normes de l'environnement qui doivent être respectées.

Le fait d'être propriétaire ne permet pas de tout faire. Souvent, un propriétaire peut abuser de ses droits face à un voisin. Cette situation d'abus peut être arrêtée par l'utilisation des tribunaux demandant une injonction pour faire cesser cet abus ou réclamant des dommages-intérêts pour réparer un dommage.

- . Le Code civil dicte aussi des obligations pour un propriétaire. Celles-ci peuvent provenir de la situation des lieux, par exemple l'écoulement des eaux de surface, des sources, le bornage, les clôtures.
- . La mise en application de ces obligations vise une meilleure harmonie entre voisins ou, du moins, essaie de régler des conflits qui ne se termineraient jamais s'ils n'étaient pas prévus par le code.

4. COMMENT PEUT ÊTRE DÉMEMBRÉ LE DROIT DE PROPRIÉTÉ?



FIGURE 18. Est-il possible d'utiliser un bien et d'en jouir sans en être le propriétaire?

Nicole - "Mais tu ne m'as pas encore parlé de mes servitudes. Tu ne te souviens pas du problème que j'ai avec l'achat de cette fameuse terre?"

Louis - "Voyons Nicole, il faut quand même comprendre un peu ce que c'est d'être propriétaire avant de voir ce qui peut démembrer ce droit de propriété."

Il se peut que tu aies déjà vécu une situation semblable à celle de Nicole. Il se peut aussi que tu aies acquis une propriété sans avoir eu de problèmes à régler. Dans un cas comme dans l'autre, **peux-tu nommer les moyens qui peuvent entraîner la division d'une propriété?**

.....
.....

Une propriété peut être démembrée par les droits suivants:

- l'usufruit,
- l'usage,
- l'habitation,
- la superficie,
- l'emphytéose,
- les servitudes réelles.

Voyons les implications de chacun de ces droits.

4.1 Comment l'usufruit partage-t-il le droit de propriété?

Tu te rappelles, la propriété est constituée de trois éléments: le droit d'usage, de jouissance et de disposition. Eh bien l'usufruit, c'est avoir le droit d'usage et de jouissance du bien; le droit de disposition revenant à un autre. (Art. 443) L'usufruit signifie que les trois éléments de la propriété sont divisés entre deux personnes. La première, l'usufruitier, a les droits d'usage et de jouissance sur le bien; la seconde, le nu-propriétaire, a le droit de disposition.

Art. 443

"L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance."

Art. 446

"L'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens, meubles ou immeubles."

Un usufruit peut exister sur tout genre de biens corporels ou incorporels, meubles ou immeubles, mais c'est un droit temporaire. (Art. 446) Il peut être créé pour une période déterminée, sinon il va disparaître au décès de l'usufruitier. Si l'usufruitier est une corporation (compagnie), ce droit s'éteint après 30 ans. Lorsque l'usufruit cesse, l'usage et la jouissance retournent au nu-propriétaire.

4.1.1 Création de l'usufruit

Art. 447

"L'usufruitier a droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit."

Il y a trois façons d'avoir la création d'un usufruit:

- par la volonté de l'homme,
- par l'effet de la loi,
- par la prescription.

4.1.1.1 L'usufruit créé par la volonté de l'homme

Cette façon vient d'un acte juridique, soit dans un testament ou encore dans tout autre acte. Pour mieux comprendre, voyons quelques situations concrètes.

Situation 1:

Tu fais ton testament et tu décides de léguer à ta fille ton entreprise agricole, mais tu crées sur cette même entreprise un usufruit en faveur de ton conjoint. Ce droit permet à ton conjoint d'avoir l'usage et la jouissance de l'entreprise agricole. Celui-ci pourra l'exploiter et en retirer les fruits et revenus mais ne pourra vendre l'entreprise agricole. Pourquoi? Il n'est qu'usufruitier, la nue-propriété appartenant à ta fille. Donc, seule ta fille peut vendre l'entreprise agricole même s'il y a usufruit en faveur de ton conjoint.

Cependant, l'acheteur sera obligé de respecter l'usufruit en faveur du conjoint. Il aura l'usage et la jouissance du bien seulement à la fin de l'usufruit du conjoint.

Situation 2:

Tu vends ton tracteur et tu en gardes l'usufruit pour un certain temps. Donc, tu transportes la nue-propriété mais tu en conserves l'usage et la

Art. 1426

"Après la dissolution du régime légal ou du régime de communauté par décès, et en l'absence de testament à ce contraire, le survivant des conjoints a la jouissance des acquêts ou des biens de la communauté venant à ses enfants du chef du conjoint prédécédé; cette jouissance dure quant à chacun des enfants jusqu'à ce qu'il ait atteint l'âge de dix-huit ans accomplis ou jusqu'à son émancipation."

Art. 2203

"Ceux qui possèdent pour autrui, ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur, ne prescrivent jamais la propriété, pas même par la continuation de leur possession après le terme assigné."

Ainsi l'emphytéote, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent l'acquérir par prescription.

Ils ne peuvent par prescription se libérer de la prestation attachée à leur possession, mais la quotité et les arrérages en sont prescriptibles.

L'emphytéose, l'usufruit, et autres droits démembrements semblables, sont susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription. Le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ces droits.

jouissance. Tu comprends, j'en suis certain, que pour créer un usufruit selon la volonté de l'homme, il est nécessaire d'avoir un acte qui le confirme.

4.1.1.2 L'usufruit créé par l'effet de la loi

Ce droit peut être créé en faveur du conjoint survivant sans qu'il y ait à faire d'acte. La loi crée ce genre d'usufruit.

C'est un usufruit créé en faveur du conjoint qui survit à l'autre. Si ces conjoints étaient mariés en communauté de biens ou encore sous le régime légal de la société d'acquêts, l'usufruit porte sur les acquêts ou sur les biens de la communauté qui reviennent aux enfants et ce, jusqu'à ce qu'un enfant ait 18 ans, âge où sa partie des biens lui revient. (Art. 1426)

4.1.1.3 L'usufruit créé par la prescription

Cette situation se présente rarement. C'est le fait d'agir à titre d'usufruitier pendant un certain temps sans avoir d'acte créant l'usufruit. (Art. 2203-2204)

4.1.2 Fin de l'usufruit

Tu te souviens que l'usufruit se termine par le décès de l'usufruitier ou par l'arrivée du terme fixe dans l'acte créant l'usufruit. Ce sont là des situations qui entraînent normalement la fin de l'usufruit. Cependant,

L'envoyé en possession définitive ne commence à prescrire contre l'absent, ses héritiers ou ses représentants légaux, qu'à son retour ou à son décès connu ou légalement présumé."

Art. 2204

"Les héritiers et successeurs à titre universel de ceux que l'article qui précède empêche de prescrire, ne peuvent prescrire non plus."

Art. 479

"L'usufruit s'éteint par la mort naturelle de l'usufruitier, s'il est viager;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire;

Par le non-usage du droit pendant trente ans, et par la prescription acquise par les tiers;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi."

d'autres situations peuvent mettre fin à l'usufruit. **Peux-tu donner des exemples?**

.....
.....

Les autres situations pouvant créer la fin de l'usufruit sont les suivantes:

- la consolidation,
- le non-usage de l'usufruit pendant 30 ans,
- la prescription acquise par un tiers,
- la perte totale de la chose,
- la renonciation de l'usufruitier,
- la résolution du droit de propriété du nu-propriétaire,
- l'abus de droit de l'usufruitier.

4.1.2.1 Consolidation

Il s'agit ici de la réunion des droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire sur la même personne. Par le retour à un droit de propriété total, l'usufruit se termine. (Art. 479-3)

4.1.2.2 Non-usage de l'usufruit pendant 30 ans

Si l'usufruitier ne se sert pas pendant 30 ans de son droit d'usufruit, il y a prescription extinctive. (Art. 479-4)

4.1.2.3 Prescription acquise par un tiers

Si un tiers acquiert par prescription la propriété du bien sur lequel porte un usufruit, l'usufruit est éteint. (Art. 479-4)

4.1.2.4 Perte totale de la chose

Si l'usufruit porte sur un bien qui est détruit totalement, l'usufruit est fini. Cependant, s'il s'agit d'une destruction partielle, l'usufruit demeure sur ce qui reste. (Art. 479-5)

4.1.2.5 Renonciation de l'usufruitier

Tu comprends, j'en suis certain, que l'usufruitier peut renoncer à son droit. Cependant, cette renonciation pourrait être contestée par le créancier de l'usufruitier. (Art. 1032)

4.1.2.6 Résolution du droit de propriété du nu-propriétaire

Si le nu-propriétaire qui a créé l'usufruit voit son droit de propriété annulé ou révoqué, l'usufruit subit le même sort.

4.1.2.7 Abus de droit de l'usufruitier

Si l'usufruitier ne respecte pas les obligations en détériorant le bien ou en le laissant se détruire, il pourrait perdre son droit.

Art. 1032

"Les créanciers peuvent, en leur propre nom, attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits, conformément aux règles prescrites dans cette section."

4.1.3 Obligations de l'usufruitier

L'usufruitier, bien qu'il ait des droits sur le bien, a aussi des obligations. Voyons-les rapidement.

Il doit faire l'inventaire des biens sujets à l'usufruit et fournir caution. L'acte constitutif peut dispenser de dresser un inventaire et de donner caution.

De plus, l'usufruitier doit conserver le bien. Évidemment, il n'a pas à le conserver dans le même état qu'il l'a eu s'il s'agit d'un bien qui se détériore avec l'usage. Cependant, il doit faire les réparations d'entretien, le paiement des charges foncières ordinaires et extraordinaires. Il peut être tenu aux dettes et ce avec le nu-propiétaire en proportion des biens qu'il a dans l'usufruit. À la fin de l'usufruit, l'usufruitier doit rendre le bien sujet à l'usufruit.

Il s'agit ici de quelques obligations que doit respecter l'usufruitier. Il en existe d'autres mais tu comprendras, j'en suis certain, que dans le cadre de ce cours, il serait très difficile de faire le tour de toutes les situations. L'important est de savoir que si tu deviens titulaire d'un droit d'usufruit ou encore que tu es nu-propiétaire, il y a des obligations à respecter.

Comme nu-propiétaire, tu devrais laisser l'usufruitier jouir de la chose, ne pas lui nuire, assumer les grosses réparations (celles qui sont plus que

de l'entretien). Note que tu aurais le droit d'aliéner la propriété mais il serait sujet à l'usufruit.

4.2 Comment le droit d'usage divise-t-il le droit de propriété?

4.2.1 Le droit d'usage, c'est quoi?

Le droit d'usage est comme l'usufruit, un droit réel démembré de la propriété. Il peut porter sur tout genre de biens et peut être d'une durée indéterminée ou non. Ce droit ne peut être consenti à une corporation (compagnie).

Ce droit est plus restreint que l'usufruit. Comme pour l'usufruit, le bénéficiaire du droit d'usage peut se servir de la chose et jouir des fruits. Mais ce droit est limité jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et de sa famille (enfants, conjoint, domestiques).

4.2.2 Création et fin de l'usage

L'usage se crée par testament ou par convention; mais contrairement à l'usufruit, il ne peut s'acquérir par l'effet de la loi ou par prescription. Le droit d'usage se termine de la même façon que le droit d'usufruit.

4.2.3 Obligations et restrictions (non-vente)

Comme pour l'usufruit, celui qui bénéficie d'un droit d'usage doit faire un inventaire et fournir une caution. De plus, il doit jouir de façon responsable du bien, ne pas en abuser, le conserver dans un bon état et assumer les charges foncières et les frais d'entretien en proportion de ce dont il jouit. À la fin, il doit évidemment restituer la chose.

Le propriétaire du bien, lui, doit encore laisser jouir l'usager du bien, ne pas lui nuire, assumer les grosses réparations ainsi que les charges foncières et les frais d'entretien en proportion de l'usage fait par l'usager.

4.3 Comment le droit d'habitation partage-t-il le droit de propriété?



FIGURE 19. Que donne le droit d'habitation?

4.3.1 Que donne ce droit?

Le droit d'habitation est aussi un droit réel démembrement mais portant uniquement sur un immeuble. Ce droit peut être limité dans le temps ou illimité.

Le droit d'habitation est donné à un individu. On ne peut l'accorder à une corporation. Il n'y a que l'usage qui soit accordé, soit le droit pour la personne qui l'a reçu de demeurer dans une maison avec sa famille.

4.3.2 Création et fin du droit d'habitation

Le droit d'habitation se crée par testament ou par convention. Cependant, comme le chapitre du Code civil portant sur le droit de la famille le permet, un jugement peut créer un droit d'habitation.

Comme le droit d'usage, le droit d'habitation ne peut s'acquérir par l'effet de la loi ou par prescription. Le droit d'habitation se termine de la même façon que dans le cas de l'usufruit.

4.3.3 Obligations et restrictions

On retrouve ici les mêmes obligations que pour le droit d'usage. Au besoin, consulte à nouveau la page 58 de cette leçon.

4.4 Comment l'emphytéose démembre-t-elle le droit de propriété?

Je ne sais pas si tu as déjà entendu ce mot ou encore l'expression bail emphytéotique. Ce genre de contrat se rencontre quelquefois. Il est fait à des conditions bien précises:

- 1° Le bail emphytéotique doit avoir une durée déterminée qui varie de 9 ans (minimum) à 99 ans (maximum);
- 2° La personne qui loue, le preneur ou emphytéote, doit payer une rente;
- 3° Le preneur est obligé par le contrat à faire des améliorations, soit des constructions de bâtisses ou autres structures qui demeureront la propriété du propriétaire du fonds à la fin de la période du bail.

Pour qu'il y ait un bail emphytéotique, on doit avoir obligatoirement ces trois éléments. Donc, le preneur a l'usage du bien, la jouissance du bien et il peut même l'aliéner.

La création de l'emphytéose exige une convention, un contrat. Cependant, elle peut être acquise par prescription. (Art. 2203-4)

L'emphytéose se termine par l'arrivée de la fin du délai, ou il peut y avoir fin par décision de la cour si la rente n'est pas payée ou s'il y a détérioration de l'immeuble. Si l'immeuble où porte l'emphytéose disparaît, cette dernière est finie. Il faut dire que le propriétaire perd aussi l'immeuble.

Il y a également la possibilité pour le preneur d'abandonner le bien sous bail selon le principe du déguerpissement défini par le Code civil. (Art.

Art. 2203

"Ceux qui possèdent pour autrui, ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur, ne prescrivent jamais la propriété, pas même par la continuation de leur possession après le terme assigné.

Ainsi l'emphytéote, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent l'acquérir par prescription.

Ils ne peuvent par prescription se libérer de la prestation attachée à leur possession, mais la quotité et les arrérages en sont prescriptibles.

L'emphytéose, l'usufruit, et autres droits démembrés semblables, sont susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription. Le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ces droits.

L'envoyé en possession définitive ne commence à prescrire contre l'absent, ses héritiers ou ses représentants légaux, qu'à son retour ou à son décès connu ou légalement présumé."

Art. 573

"Le bailleur est tenu de garantir le preneur et de le faire jouir de l'immeuble baillé pendant tout le temps légalement convenu.

Il est également obligé de reprendre cet immeuble et de décharger l'emphytéote de la rente ou redevance stipulée, au cas où ce dernier veut déguerpir, à moins qu'il n'y ait convention au contraire."

573-2) Le bailleur doit alors reprendre l'immeuble et libérer le preneur de la rente, mais à la condition que le preneur laisse l'immeuble en bon état. De plus, il doit racheter les servitudes qu'il aurait pu accorder et le libérer de toutes les charges réelles. Il faut qu'il ait fait les améliorations prévues au contrat et payé les arrérages de rente.

L'emphytéose n'est certes pas un contrat qui se rencontre tous les jours. Il s'agit souvent d'un moyen que l'on retrouve dans le cas de propriétés publiques comme dans certaines villes où l'on se sert du bail emphytéotique en faveur de certains promoteurs pour permettre certains développements sans que ces derniers n'aient à déboursier des sommes énormes pour acheter un terrain.

4.5 Comment le droit de superficie divise-t-il le droit de propriété?

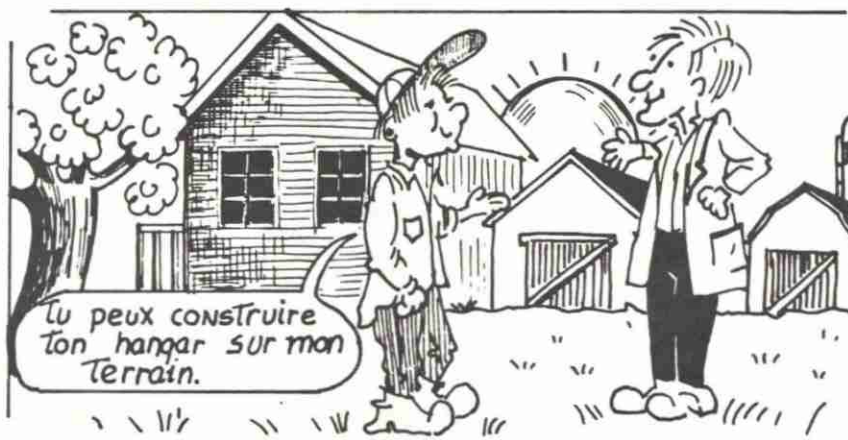


FIGURE 20. Est-il possible d'avoir un droit d'usage sur une partie d'un fonds de terre appartenant à une autre personne?

4.5.1 Le droit de superficie, c'est quoi?

Ici, nous avons un démembrement qui n'apparaît pas au Code civil. C'est un droit généralement consenti sur un fonds de terre de façon temporaire. Il permet à celui qui en bénéficie d'avoir l'usage d'une partie du fonds de terre. Ce droit pourrait lui donner le droit de construire un bâtiment ou encore de faire une plantation.

4.5.2 Création et fin du droit de superficie

C'est évidemment par convention que se crée un tel droit, mais il est possible de le créer par prescription comme notre jurisprudence l'a déjà déclaré. Il semble que le droit de tolérer, supposons la construction par ton voisin sur ton terrain d'un bâtiment, pourrait impliquer après une période de temps la création d'un droit de superficie.

Le droit de superficie se termine par l'arrivée du terme fixé au contrat. Si le délai n'est pas fixé, la jurisprudence nous dit que ce droit s'éteint par la ruine des bâtiments concernés. Ceci peut impliquer beaucoup de temps, d'où l'importance d'un délai dans le contrat qui crée un droit de superficie.

4.5.3 Obligations et restrictions

La personne ayant le droit de superficie doit jouir en personne responsable de son droit. Elle doit respecter les limites de son titre et payer les

charges touchant sa propriété, par exemple les taxes. À la fin, elle devra remettre le fonds en bon état.

Le propriétaire, pour sa part, doit laisser la jouissance et par le fait même ne pas nuire et laisser ce qui est nécessaire à cette jouissance, par exemple un passage pour se rendre au lieu de la superficie. Il doit aussi payer les charges relatives à sa propriété.

4.6 Comment les servitudes réelles peuvent-elles démembrer le droit de propriété?

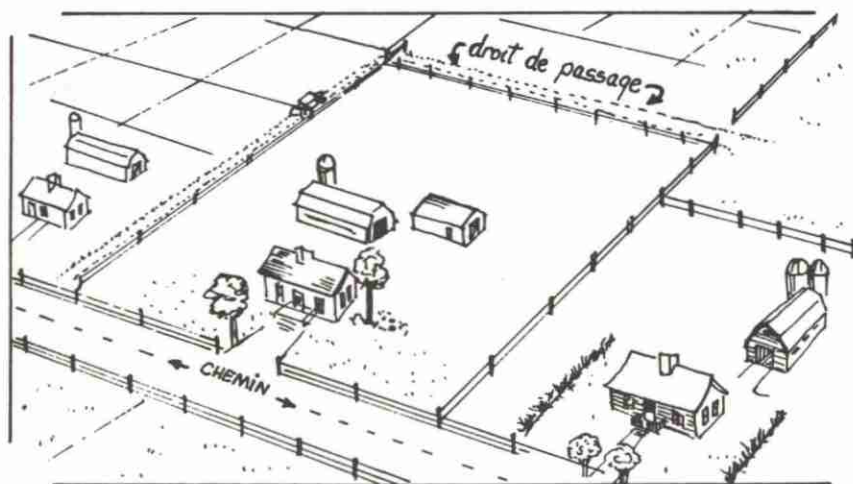


FIGURE 21. Une servitude réelle peut-elle être annulée?

Nicole - "J'ai découvert autre chose concernant la terre que je veux acheter. Un des terrains est enclavé. Je dois passer chez le voisin pour m'y rendre, il pourrait m'empêcher de passer. Et ce n'est pas tout, une fenêtre de la maison est supposément trop près du terrain du voisin."

Louis - "Attends Nicole, il ne faut pas tirer trop vite des conclusions.
Il peut y avoir des servitudes qui régularisent la situation."

4.6.1 Une servitude, c'est quoi?

Art. 499

"La servitude réelle est une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent."

Le Code civil nous donne une définition de la servitude réelle à l'article 499. Une servitude, pour qu'elle soit réelle et non personnelle, est donnée d'un fonds (le fonds servant) en faveur d'un autre fonds (le fonds dominant). Il peut s'agir de plusieurs fonds en faveur d'un fonds ou de plusieurs ou d'un fonds en faveur de plusieurs fonds. Les fonds doivent appartenir à des propriétaires différents et être assez proches pour que l'on puisse y faire une servitude.



FIGURE 22. La servitude réelle prend-elle fin s'il y a changement de propriétaire sur l'un ou l'autre des fonds?

Si la servitude est donnée en faveur de la personne qui possède le fonds et non en faveur du fonds, on a là un droit personnel.



FIGURE 23. Le droit personnel s'éteint-il s'il y a changement de propriétaire sur le fonds où est donné ce droit?

Qu'est-ce qui distingue la servitude réelle du droit personnel sur un fonds? Dans le premier cas, le fait d'avoir un changement de propriété de l'un des deux fonds ou des deux ne met pas fin à la servitude car celle-ci affecte les lots. Dans le deuxième cas, si la personne vend son fonds, le droit personnel disparaît sauf si le nouvel acquéreur du fonds assume le droit personnel; s'il ne le fait pas, le droit étant rattaché à la personne prend fin. De plus, le droit personnel se prescrit par 30 ans. Donc ce droit devra être renouvelé après ce délai.

On peut diviser les servitudes en deux groupes:

- les servitudes établies par la loi,
- les servitudes établies par l'homme.

4.6.2 Les servitudes établies par la loi

Ici, on retrouve des cas particuliers qui découlent de la situation des lieux et que le législateur a voulu réglementer en établissant des prescriptions. **Peux-tu en nommer?**

.....
.....

Les servitudes établies par la loi essaient de régulariser les situations particulières telles que la mitoyenneté, les plantations, les constructions, les vues et les jours, et l'enclave. D'ailleurs, tu as peut-être déjà eu certaines discussions avec tes voisins concernant l'une ou l'autre servitude.

4.6.2.1 La mitoyenneté

La mitoyenneté est associée souvent avec fossé, clôture, soit un fossé mitoyen ou une clôture mitoyenne qui sépare deux fonds. Cette notion s'applique aussi aux murs et aux haies qui peuvent être également mitoyens. À ce sujet, tu te poses certainement la question suivante: quelle peut être la raison qui nous amène à vouloir déterminer si telle haie ou tel mur est mitoyen ou non?

Tout d'abord, lorsque la mitoyenneté est établie, il y a contribution des propriétaires mitoyens dans l'entretien et la réparation. Il y a aussi la situation où un propriétaire voudrait se servir d'un mur existant pour construire à partir de ce mur. S'il est mitoyen, il peut plus facilement le faire.

La mitoyenneté se présume dans certaines situations. Cependant, cette présomption peut être renversée, soit par des titres contraires ou soit par une situation qui démontrerait le contraire. Le Code civil nous donne les présomptions comme le montrent les figures suivantes.

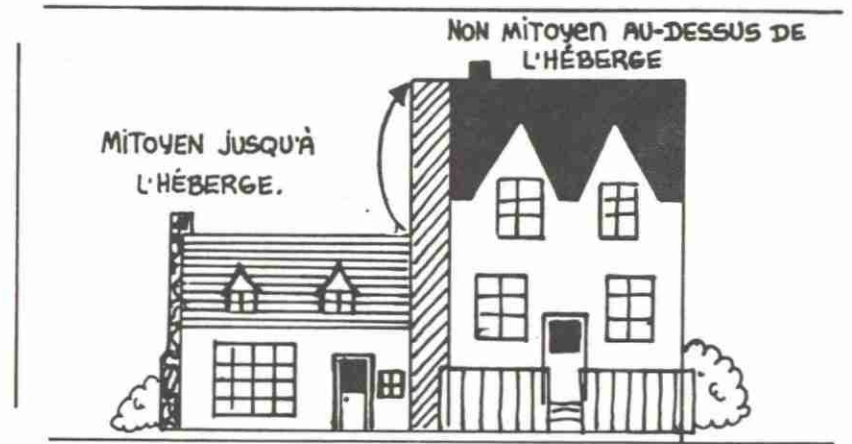


FIGURE 24. Un mur est présumé mitoyen s'il sert de séparation et s'il est commun à deux bâtiments, et ce jusqu'à l'héberge. (Art. 510)

Art. 510

"Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre, marque ou autre preuve légale au contraire."

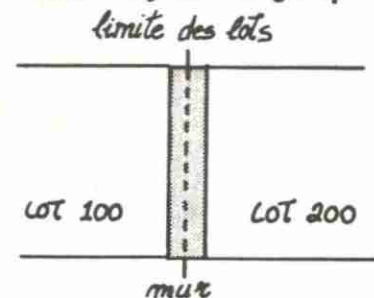


FIGURE 25. Un mur est présumé mitoyen s'il est situé à cheval sur la ligne de division des deux lots.

Un mur est aussi présumé mitoyen s'il sépare une cour ou un jardin.

Art. 511

"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à-plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné; lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui ont été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets."

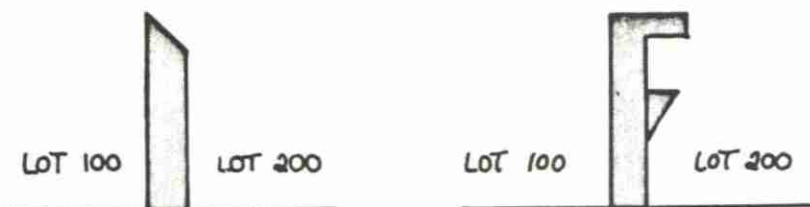


FIGURE 26. Un mur est présumé non mitoyen si le haut du mur présente un plan incliné ou s'il y a un chaperon, filet ou corbeau d'un seul côté. La présomption va en faveur du lot 200 qui serait seul propriétaire. (Art. 511)

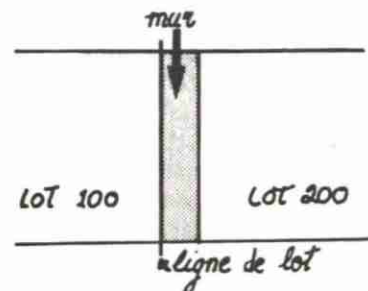


FIGURE 27. Un mur est présumé non mitoyen s'il joint la ligne de division sans la chevaucher.

Un mur est aussi présumé non mitoyen s'il dépasse l'héberge.

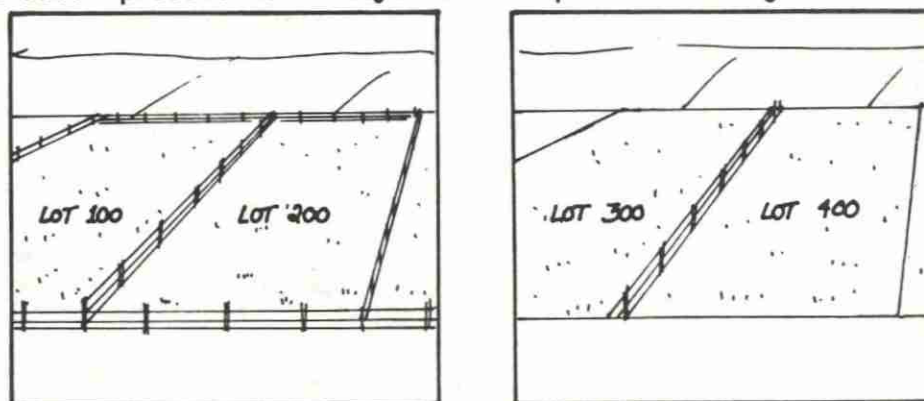


FIGURE 28. Une clôture séparative est présumée mitoyenne si les deux propriétés sont clôturées de tous côtés ou si la clôture sépare les deux propriétés.

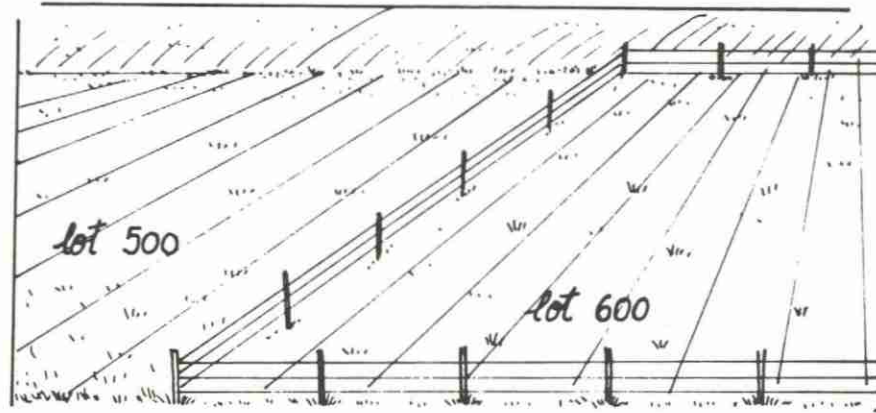


FIGURE 29. La clôture est présumée non mitoyenne si une seule propriété est clôturée. Le même principe s'applique aux haies.

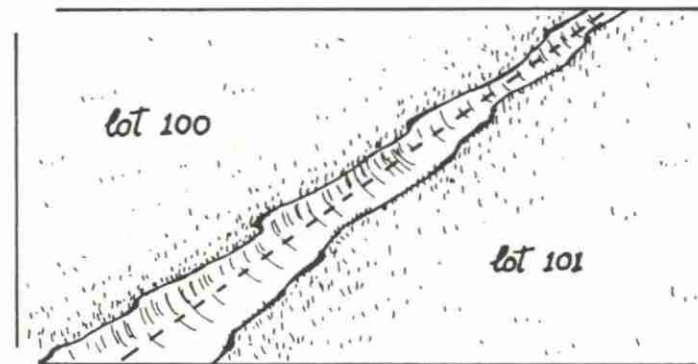


FIGURE 30. Le fossé est présumé mitoyen s'il est sur la ligne séparative de deux lots contigus. (Art. 523)

Art. 523

"Tous fossés entre deux héritages sont réputés mitoyens s'il n'y a titre ou marque du contraire."

Art. 524

"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé."

Art. 525

"Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve."

Le fossé sera présumé non mitoyen si la levée de terre se trouve seulement d'un côté. (Art. 524-525)

Art. 526

"Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs."

Art. 528

"Aucun des voisins ne peut planter ou laisser croître des arbres à haute tige ou autres auprès de la ligne séparative, qu'à la distance prescrite par les règlements ou par les usages constants et reconnus; et à défaut de tels règlements et usages, cette distance doit être déterminée d'après la nature des arbres et leur situation, de manière à ne pas nuire au voisin."

Art. 530

"Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie, et chacun des deux voisins a droit de requérir qu'ils soient abattus."

Art. 531

"Tout propriétaire ou occupant d'un terrain en état de culture, adjacent à un qui n'est pas défriché, peut contraindre le propriétaire ou occupant de ce dernier à faire abattre le long de la ligne séparative tous les arbres qui sont de nature à nuire à l'héritage cultivé, et ce sur toute la longueur, et sur la largeur, en la manière et au temps déterminés par la loi, par les règlements qui en ont force ou par les usages constants et reconnus."

Si le fossé est mitoyen, le coût d'entretien sera partagé entre les deux propriétaires; s'il ne l'est pas, seul le propriétaire en assumera les frais. (Art. 526)

Tous travaux touchant un mur mitoyen comme l'enfoncement, l'appui ou l'exhaussement exigent le consentement du voisin.

4.6.2.2 Les plantations

Le code prévoit aussi la situation touchant les arbres, les branches et les racines qui se trouvent à proximité ou dans la ligne séparative.

En ce qui concerne les arbres, un propriétaire peut contraindre son voisin à les faire abattre dans les cas suivants:

- 1° S'ils sont situés trop près de la ligne séparative des deux lots (Art. 528), et s'ils contreviennent à un règlement municipal ou si, selon la sorte d'arbre et sa situation, ils nuisent au voisin;
- 2° Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne; (Art. 530)
- 3° Si les arbres qui se trouvent le long de ta ligne séparative nuisent à ton terrain en culture. Dans ce cas, tu peux les faire couper sur une certaine largeur; c'est ce qu'on appelle le découvert. Cela permet au terrain en culture de bénéficier de tout l'ensoleillement pour une meilleure croissance, même le long de la ligne séparative. Cependant, tu ne pourrais pas obliger un voisin à couper les arbres si ces derniers sont des érables ou des arbres fruitiers. (Art. 531)

Sont cependant exceptés ceux de ces arbres qui peuvent être conservés dans ou auprès de la ligne, avec ou sans retranchement des branches et des racines, d'après les trois articles précédents.

Sont également exceptés les arbres fruitiers, les érables et les planes, lesquels peuvent être conservés dans tous les cas auprès ou le long de la ligne, mais sont sujets au même retranchement.

L'amende pour contravention n'exempte pas de la condamnation à donner le découvert prononcée par un tribunal compétent, ni des dommages actuellement encourus depuis la mise en demeure."

Art. 529

"Le voisin peut exiger que les arbres et haies qui sont en contravention à l'article précédent soient arrachés.

Celui sur la propriété duquel s'étendent les branches des arbres du voisin, quoique situés à la distance voulue, peut contraindre ce dernier à couper ces branches.

Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même."

Art. 532

"Les dispositions suivantes sont établies pour les cités et villes incorporées:

1. Celui qui veut avoir puits auprès du mur mitoyen ou propre au voisin, doit y faire en maçonnerie un contre-mur d'un pied d'épaisseur.

Pour ce qui est des branches, même si un arbre est à la distance voulue et que les branches s'étendent sur la propriété du voisin, ce dernier peut demander à ce qu'elles soient coupées. Cependant, il ne peut pas le faire lui-même mais il peut exiger que le propriétaire des arbres le fasse. (Art. 529-2)

Le cas des racines qui envahissent la propriété du voisin est aussi traité par le code. (Art. 529-3) Dans cette situation, le propriétaire envahi peut les couper lui-même sans permission. Notre jurisprudence va plus loin en nous disant que tu peux avoir des recours contre un voisin si les racines de ses arbres ont fait des dommages à ta propriété. (1)

4.6.2.3 Les constructions

Le Code civil, en vertu de l'article 532, prévoyait une certaine forme de réglementation concernant la distance à respecter pour une construction dans telle ou telle circonstance. De nos jours, nous devons plutôt référer aux règlements municipaux, à ceux des municipalités régionales de comté et du ministère de l'Environnement. Avant de construire, il serait bon de communiquer avec ta municipalité pour que l'inspecteur municipal te donne tous les renseignements nécessaires. N'oublie pas que tu dois aussi satisfaire les normes de l'environnement si tu as l'intention de construire ou d'agrandir un bâtiment pour animaux. Nous reverrons ceci plus en détail à la leçon touchant l'environnement.

(1) Phaneuf & Sylvestre, 1975, C.A. 224.

2. Celui qui veut avoir fosse d'aisance auprès des dits murs, doit y faire un contre-mur de même nature de [quinze pouces] d'épaisseur.

Si cependant il y a déjà un puits vis-à-vis sur l'héritage voisin, l'épaisseur doit être de [vingt-et-un pouces].

3. [L'on n'est plus obligé de faire ce contre-mur lorsque le puits ou la fosse d'aisance est éloigné du mur à la distance fixée par les règlements municipaux et par des usages constants et reconnus. S'il n'existe pas de tels règlements ou usages, cette distance est de trois pieds.]

4. Celui qui veut avoir cheminée ou âtre, écurie ou étable, dépôt de sel ou d'autres matières corrosives, auprès du mur mitoyen ou propre au voisin, y exhausser le sol ou y amonceler terres jectisses, est tenu d'y faire un contre-mur ou autres travaux suffisants [déterminés par les règlements municipaux, les usages constants ou reconnus, et à défaut, par les tribunaux dans chaque cas.]

5. Celui qui veut avoir four, forge ou fourneau, doit laisser un espace vide de six pouces entre son propre mur et le mur mitoyen ou propre au voisin."

Art. 539

"Les toits doivent être établis de manière à ce que les eaux et les neiges s'écoulent sur le terrain du propriétaire, sans qu'il puisse les faire verser sur le fonds de son voisin."

4.6.2.4 L'égout des toits



FIGURE 31. L'égout des toits peut-il tomber chez un voisin sans qu'il y ait des problèmes?

L'eau et la neige qui s'égouttent du toit d'un bâtiment doivent tomber sur le terrain de son propriétaire. (Art. 539)

4.6.2.5 Les vues et les jours

Le code vise par ses articles sur les vues et les jours à protéger l'intimité en restreignant les regards d'un voisin. Pour bien comprendre, je vais faire la distinction entre vue et jour. Une vue, c'est une fenêtre normale, transparente, que l'on peut ouvrir. Un jour, c'est une ouverture grillagée dont le verre n'est pas transparent; il laisse passer la lumière mais on ne peut voir au travers.

Je ne voudrais pas ici te parler de toutes les situations concernant la façon dont doit être installée une vue ou un jour. Mais voyons par un exemple la situation qui se rencontre le plus souvent.

Exemple

Tu as un bâtiment situé à quelques pieds de la ligne de ton voisin. Tu décides de faire une fenêtre dans le mur près de cette ligne. Tu dois te poser la question: est-ce que je peux le faire? S'il s'agit d'une vue et que cette fenêtre est perpendiculaire au terrain du voisin, tu dois respecter une distance de 6 pieds français (soit 6 pi 4 $\frac{3}{4}$ po) de la ligne séparative. Ceci est vrai pour une porte, un balcon ou une galerie. Si cette vue est oblique, on parle alors de 2 pieds français (2 pi 1 $\frac{1}{4}$ po). Si l'on parle de jour, il n'y a pas de distance à respecter.

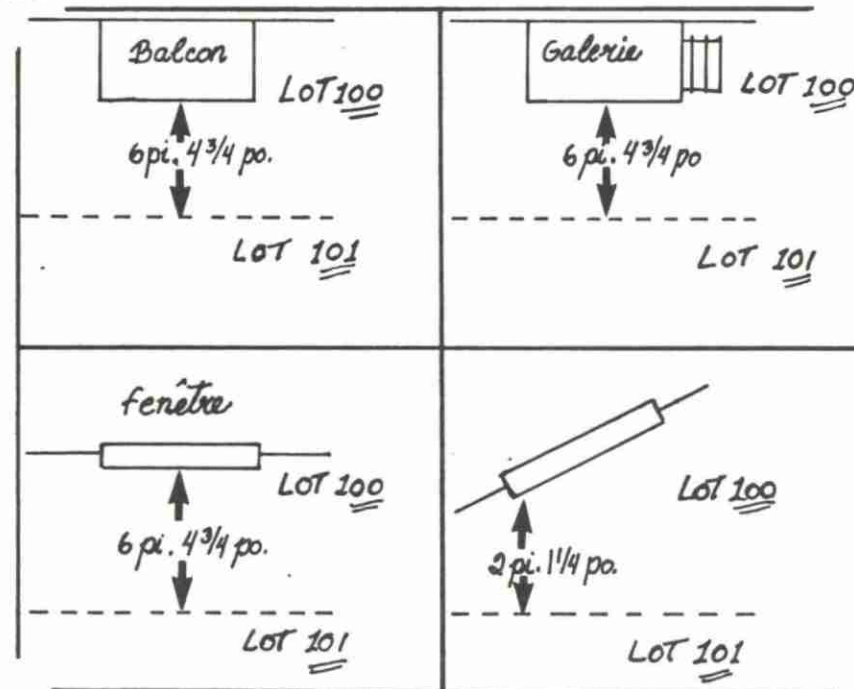


FIGURE 32. Quelles sont les distances à respecter pour une vue?

Il peut arriver que ces distances ne soient pas respectées. Dans un tel cas, le propriétaire du lot voisin pourrait exiger de boucher ou de modifier ces vues. Cependant, une servitude réelle pourrait corriger la situation. En effet, le propriétaire voisin pourrait affecter son lot d'un droit de vue en faveur du lot fautif, ce qui permet de garder les vues et par le fait même de régulariser la situation. Cette servitude réelle est évidemment conventionnelle.

4.6.2.6 L'enclave

Art. 540

"Le propriétaire dont le fonds est enclavé, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut exiger un passage sur ceux de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut causer."

L'enclave, c'est la situation d'un terrain qui n'a pas d'issue au chemin public ou encore même s'il y a une issue possible, il serait trop coûteux pour la réaliser. (Art. 540)

Exemple

Tu possèdes un terrain qui ne touche pas à un chemin public. Il est entouré par d'autres terrains qui, eux, touchent au chemin public. Ton terrain est donc enclavé.

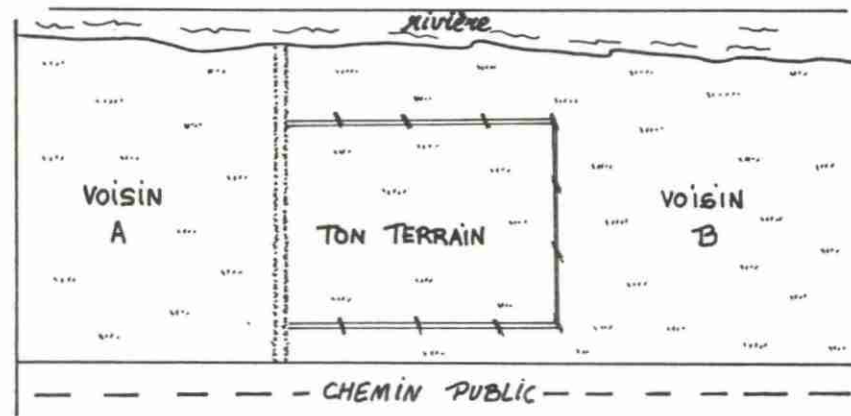


FIGURE 33. Le propriétaire dont l'un de ses terrains est enclavé peut-il exiger un passage sur les terrains de son ou ses voisins?

Ton terrain peut toucher le chemin public mais il y a une montagne qui t'empêche de te servir de tout le terrain. Dans ce cas, il est encore enclavé.

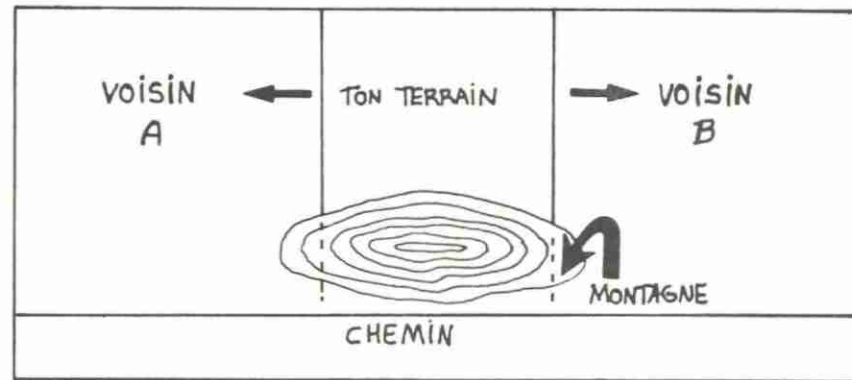


FIGURE 34. Un propriétaire peut-il obliger son voisin à fournir un droit de passage si un de ses terrains est enclavé?

Art. 544

"Si le passage ainsi accordé cesse d'être nécessaire, il peut être supprimé, et, dans ce cas, l'indemnité payée est restituée, ou l'annuité convenue cesse pour l'avenir."

Dans de telles situations, tu peux exiger un passage sur le lot d'un voisin moyennant indemnité. Si le voisin refuse, tu peux l'y forcer par un recours judiciaire. Ce passage devra cependant s'effectuer par le trajet le plus court et le moins dommageable. (Art. 544)

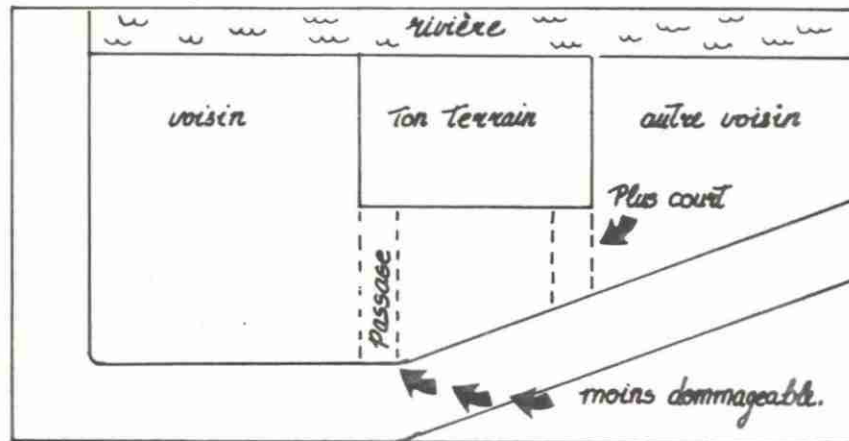


FIGURE 35. Il est préférable de bien identifier où va se faire le passage dans le titre qui va le créer.

Art. 543

"Si l'héritage ne devient enclavé que par suite d'une vente, d'un partage ou d'un testament, c'est au vendeur, au copartageant ou à l'héritier, et non au propriétaire du fonds qui offre le trajet le plus court, à fournir le passage, lequel est, dans ce cas, dû même sans indemnité."

Tu dois savoir aussi que si l'enclave a été créée suite à une aliénation et que le propriétaire original conserve le terrain avec accès au chemin, le droit de passage devra se faire sur ce terrain et sans indemnité. (Art. 543).

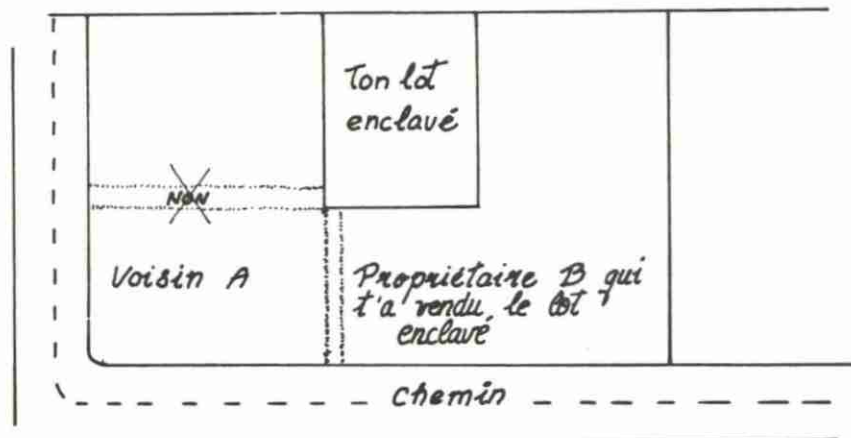


FIGURE 36. Où doit se faire le droit de passage?

Si la situation qui crée l'enclave disparaît, la servitude disparaît et pourra renaître si la situation revient.

4.6.3 Servitudes établies par l'homme

Ce sont des servitudes conventionnelles qui proviennent d'ententes entre personnes. La servitude de vue en est une. On peut avoir une multitude d'autres servitudes que ce soit de passage, de puisage d'eau, de non-concurrence et je ne sais quoi encore. C'est par un contrat que se créent ces servitudes. La prescription ne s'applique pas dans ces situations. (Art. 549)

Art. 549

"Nulle servitude ne peut s'établir sans titre; la possession, même immémoriale, ne suffit pas à cet effet."

Art. 551

"En fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées."

Art. 558

"De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans celui à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier."

Comme je te le disais au début de cette section, la servitude réelle conventionnelle affecte un fonds en faveur d'un autre fonds. Pour rendre une servitude opposable aux tiers, elle doit être enregistrée au bureau d'enregistrement où se trouve l'immeuble.

Une situation particulière que tu retrouves dans la création d'une servitude s'appelle une servitude établie par destination du père de famille. (Art. 551)

Cette servitude est donnée par le propriétaire de deux fonds ou d'un seul fonds à être séparé, au moment où il est encore seul propriétaire. Cette servitude établit par écrit un arrangement qui crée une servitude d'un de ses fonds en faveur de l'autre. Contrairement aux autres servitudes, cette dernière n'a pas à être enregistrée.

4.6.3.1 Exercice de la servitude

Les termes de la convention entre les parties déterminent la façon dont la servitude devra être exercée. Le manque de certains détails dans la convention peut être suppléé par la loi ou les tribunaux.

4.6.3.2 Droits et obligations

Le propriétaire du fonds dominant (en faveur de qui est donnée la servitude) doit exercer son droit de cette façon:

- en suivant son titre; (Art. 558)

Art. 553

"Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver."

Art. 554

"Ces ouvrages sont à ses frais et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre constitutif de la servitude ne dise le contraire."

- sans aggraver la situation du fonds servant;
- payer les charges prévues dans la convention.

Il peut également faire les travaux nécessaires pour utiliser sa servitude, ceci à ses frais sauf s'il y a entente contraire. (Art. 553-554)

Le propriétaire du fonds servant (celui où s'exerce la servitude) doit:

- laisser jouir sans nuisance le propriétaire du fonds dominant de sa servitude;
- éviter, sans entente, de changer l'endroit où s'exerce la servitude. On dit dans ce cas l'assiette de la servitude. Par exemple, le chemin où doit s'effectuer un droit de passage se dit l'assiette du droit de passage;
- éviter de modifier les lieux de façon à rendre l'exercice de la servitude impossible ou plus difficile.

Cependant, il est possible entre les parties, soit les propriétaires des fonds servant et dominant, de modifier les éléments de la convention qui a créé la servitude.

4.6.3.3 Fin d'une servitude

Une telle servitude prend fin dans les circonstances suivantes:

- s'il devient, par une situation particulière, impossible d'en user (exemple: un droit de passage qui, suite à un glissement de terrain, fait que le fonds servant n'existe plus);

- la consolidation des titres du propriétaire du fonds dominant et du fonds servant sur la tête de la même personne éteint la servitude;

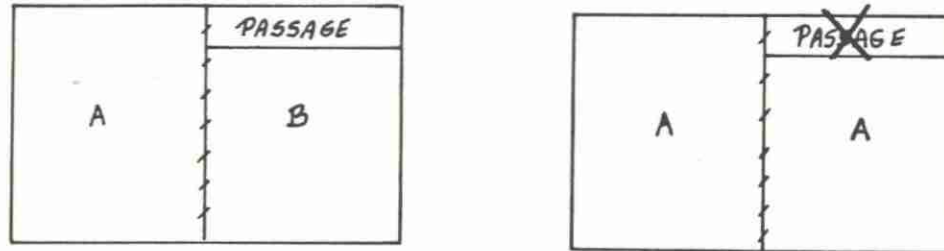


FIGURE 37. "A" achète le terrain de "B". "A" devient donc propriétaire des deux terrains. Il y a consolidation et fin de la servitude.

- le non-usage pendant 30 ans d'une servitude entraîne une prescription extinctive;
- l'arrivée du terme, si la servitude avait été créée pour un certain temps dans son titre;
- la renonciation pure et simple du propriétaire du fonds dominant à la servitude en sa faveur;
- l'expropriation du fonds servant; il est possible que le propriétaire du fonds dominant reçoive une indemnité s'il subit un préjudice quelconque.

N'oublie pas que les tribunaux peuvent se prononcer face aux problèmes que pourrait rencontrer le propriétaire du fonds dominant face au propriétaire du fonds servant et vice versa.

Pour éviter toutes difficultés, il est très important de faire un contrat où l'assiette de la servitude est très bien décrite, ainsi que toutes les autres

ententes relatives à la servitude. Toutes les modifications devraient toujours être constatées par un acte.

Si les parties veulent mettre fin à la servitude, il serait souhaitable de le constater par un contrat pour éviter des surprises désagréables dans le futur.

Tous ces actes devront toujours être enregistrés afin de les rendre opposables aux tiers et en particulier à ceux qui pourraient devenir propriétaires de l'un des fonds. Le fait de procéder ainsi évite le recours toujours pénible aux tribunaux.

- . Que ce soit l'usufruit, les droits d'usage, d'habitation et de superficie, l'emphytéose ou encore les servitudes réelles, ce sont tous des droits qui viennent restreindre le droit de propriété en privant le propriétaire d'une certaine autonomie sur le bien possédé.
- . Certains de ces droits comme les servitudes réelles peuvent nous venir directement de la loi et visent à réglementer notre vie en communauté. Ils peuvent aussi nous venir de l'entente entre des parties.

5. CONCLUSION

Cette première leçon se voulait une introduction à notre droit. Bien qu'elle ne couvre pas tous les aspects, elle t'a permis de prendre connaissance avec le fondement de notre droit civil, le CODE CIVIL. Dans les autres leçons, nous référerons à nouveau à ce code. J'espère que cette première rencontre avec le droit ne t'a pas semblé trop difficile. Je t'invite à me suivre dans le domaine des contrats à la leçon 2.

6. RÉSUMÉ

1. Les immeubles par nature sont le fonds de terre, les bâtiments qu'on y trouve et la végétation qui y pousse.
2. Un immeuble par destination, c'est un objet mobilier placé sur un fonds à perpétuelle demeure ou qui y est attaché à fer ou à clous ou qui y est scellé.
3. Les immeubles par l'objet auquel ils s'attachent donnent tous les droits réels.
4. Les meubles par nature, ce sont les corps qui se meuvent par eux-mêmes (exemple: les animaux), ou qui peuvent changer de place sous une impulsion étrangère.
5. Les meubles par détermination couvrent une multitude de biens que la loi détermine.
6. La propriété est un droit que l'on peut avoir sur un bien. Ce droit comprend l'usage, la jouissance et la disposition de ce bien.
7. La propriété peut nous être concédée par le gouvernement sur les terres publiques par exemple.

8. La propriété peut aussi être obtenue par la prescription, soit un temps de possession plus ou moins long selon la qualité de cette possession et le genre de bien sur lequel porte la possession.
9. Il est possible d'acquérir la propriété par l'achat, le don ou par héritage.
10. Le code dicte aussi des obligations pour un propriétaire. Celles-ci peuvent provenir de la situation des lieux, par exemple l'écoulement des eaux de surface, des sources, le bornage, les clôtures.
11. La mise en application de ces obligations vise une meilleure harmonie entre voisins ou du moins, essaie de régler des conflits qui ne se termineraient jamais s'ils n'étaient pas prévus par le code.
12. Que ce soit l'usufruit, les droits d'usage, d'habitation et de superficie, l'emphytéose ou encore les servitudes réelles, ce sont tous des droits qui viennent restreindre le droit de propriété en privant le propriétaire d'une certaine autonomie sur le bien possédé.
13. Certains de ces droits comme les servitudes réelles peuvent nous venir directement de la loi et visent à réglementer notre vie en communauté. Ils peuvent aussi nous venir de l'entente entre des parties.

EXERCICE I B

Réponds à ces questions.

1. Quels sont les droits d'un usufruitier sur le bien sujet à l'usufruit?
.....
.....
.....
2. J'achète un terrain le 3 janvier 1986. Mon contrat est enregistré le 6 janvier 1986.
 - a) Si mon vendeur a vendu le même terrain le 31 décembre 1985 et que cet acte a été enregistré le 8 janvier 1986, qui pourra en revendiquer la propriété et pourquoi?
.....
.....
.....
 - b) Celui qui n'a pas de droit pourra-t-il faire quelque chose face au vendeur?
.....
.....
.....

3. Ton garage est situé à 4 pieds de la ligne séparative de ton voisin. Tu désires y installer des fenêtres. Peux-tu le faire? Si oui, à quelles conditions?

.....
.....
.....

4. Si ton voisin garde des animaux dans un champ voisin d'un de tes terrains, doit-il faire une clôture à ses seuls frais pour y garder ses animaux? Explique ta réponse.

.....
.....
.....

5. Le propriétaire d'un immeuble peut-il y faire des travaux de drainage pour canaliser ses eaux sur le terrain de son voisin?

.....
.....
.....

Consulte le corrigé, page 4

LEÇON 2 : Les contrats m'engagent à quoi ?



À LA FIN DE CETTE LEÇON, TU DEVRAS ÊTRE CAPABLE DE COMPRENDRE L'IMPORTANCE DE L'ÉCRIT COMME PREUVE EN ÉTUDIANT CERTAINS ACTES CONTRACTUELS ENTRE DES PARTIES.

PLAN DE LA LEÇON

INTRODUCTION	7
1. LA PREUVE EST-ELLE NÉCESSAIRE?	8
1.1 Quelle est l'importance de l'écrit?	9
1.2 Qu'est-ce que l'on a à prouver?	10
1.2.1 Une loi	10
1.2.2 Un règlement	11
1.2.2.1 Règlement municipal	11
1.2.2.2 Règlement provincial	11
1.2.2.3 Règlement fédéral	12
1.2.3 Une coutume ou un usage	12
1.2.4 Des faits	12
1.3 À qui revient le fardeau de la preuve?	13
1.4 Comment faire une preuve?	14
1.4.1 L'aveu	15
1.4.2 L'écrit	16
1.4.3 Le témoin	17
2. LE CONTRAT IMPLIQUE QUOI?	20
2.1 Un contrat, c'est quoi?	20

2.2	Quels sont les éléments du contrat?	21
2.2.1	La capacité légale de contracter	21
2.2.2	Le consentement	22
2.2.2.1	L'erreur	24
2.2.2.2	La fraude	25
2.2.2.3	La violence	25
2.2.2.4	La lésion	25
2.2.3	La considération	26
2.3	Le contrat a-t-il une cause?	26
3.	QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS?	29
3.1	Qu'est-ce qu'un avant-contrat?	30
3.1.1	Offre d'achat ou de vente	30
3.1.2	Promesse de vente	32
3.1.3	Préférence d'achat	34
3.2	Une vente, c'est quoi?	34
3.2.1	Qu'a de particulier la vente d'un bien immobilier?	36
3.2.2	Certaines lois régissent-elles la vente d'un bien?	36
3.2.2.1	Autorisation du conjoint	37
3.2.2.2	Loi sur la protection du territoire agricole ..	37
3.2.2.3	Loi sur l'acquisition de terres agricoles	37

3.2.2.4	Loi sur les biens culturels	38
3.2.3	La vente à réméré, en as-tu déjà entendu parler?	40
3.2.4	La vente à tempérament	41
3.3	La donation	44
3.4	L'échange	46
3.5	Quelles sont les implications de la location?	47
3.5.1	Location de bien	48
3.5.1.1	Obligations du locateur	49
3.5.1.2	Obligations du locataire	50
3.5.1.3	Doit-on enregistrer un bail de location d'immeuble?	51
3.5.1.4	Quand un bail prend-il fin?	52
3.5.2	Location de service	54
3.6	Mandat ou procuration	55
3.6.1	Preuve du mandat	57
3.6.2	Responsabilités du mandant	57
3.6.3	Fin du mandat	58
3.7	Conclusion	59
4.	RÉSUMÉ	60
	EXERCICE II	62

INTRODUCTION



Eh oui, des situations semblables à celle vécue par Denis arrivent encore aujourd'hui. D'ailleurs, il se peut que tu aies déjà vécu quelque chose de similaire. Tu as quelque chose d'important à négocier et tu le fais verbalement. Si l'autre partie manque à sa parole, quelle preuve auras-tu?

Dans cette leçon, tu auras l'occasion de voir l'importance de l'écrit selon diverses circonstances. Les questions suivantes seront soulevées:

- La preuve est-elle nécessaire?
- Le contrat implique quoi?
- Quels sont les types de contrats?

Ainsi, il te sera possible de jeter un regard critique sur l'ensemble des ententes que tu as faites jusqu'à ce jour et d'améliorer, s'il y a lieu, tes ententes futures.

1. LA PREUVE EST-ELLE NÉCESSAIRE?



FIGURE 1. Quelle est la meilleure preuve?

À tous les jours, plusieurs personnes font des ententes importantes entre elles et ce sans écrit. Dans cette section, je vais te montrer la façon de faire une preuve, ou si tu veux, la façon dont les tribunaux acceptent une preuve. Tu verras ainsi l'importance de l'écrit dans toute transaction. Rappelle-toi aussi qu'il faut toujours bien lire et bien comprendre ce que l'on s'apprête à signer.

1.1 Quelle est l'importance de l'écrit?



FIGURE 2. Un écrit permet-il d'éviter bien des problèmes?

Quelques situations vont te permettre de comprendre l'importance de l'écrit.

Exemple 1:

Tu achètes une scie à chaîne chez "Le Roi de la scie à chaîne" au montant de 375 \$. Tu la paies comptant. Le magasin, un mois plus tard, t'envoie un état de compte. Comme tu as payé par chèque, tu leur fais parvenir une photocopie de ce dernier endossé par le magasin. Tu viens donc de prouver ton paiement. Ton chèque constitue l'écrit. Tu aurais pu aussi te servir de ta facture acquittée par "Le Roi de la scie à chaîne" si tu l'avais encore.

Exemple 2:

Tu achètes de ton voisin un tracteur. Ton voisin te garantit verbalement son bon fonctionnement pour trois mois. Une semaine après l'achat, le moteur ne fonctionne plus. Tu te rends chez ton voisin pour lui réclamer la réparation du tracteur car le délai de trois mois n'est pas écoulé. Ton voisin te répond: "De quoi me parles-tu? Je te l'ai vendu sans garantie." Dans pareil cas, comment faire la preuve de sa garantie verbale? Un écrit n'aurait-il pas été plus sûr?

1.2 Qu'est-ce que l'on a à prouver?



FIGURE 3. La référence à l'article de loi est-elle une preuve suffisante?

Il peut arriver que tu aies à te servir d'une loi ou d'un règlement comme preuve, ou encore d'une coutume ou d'un usage, d'un fait, d'une obligation ou d'une responsabilité. Tous ces cas impliquent des règles de preuves différentes comme nous le verrons dans les pages suivantes.

1.2.1 Une loi

Une loi canadienne ou québécoise n'aura pas à être prouvée devant les tribunaux; le juge doit connaître les lois du pays. Par exemple, si tu contestes un contrat en invoquant la Loi sur la protection du consommateur, tu n'auras pas à prouver au juge cette loi et son contenu. S'il s'agit d'une loi étrangère qui doit s'appliquer, tu devras la prouver devant nos tribunaux.

1.2.2 Un règlement

Un règlement est un acte qui découle d'une loi et qui permet au pouvoir exécutif de faire appliquer la loi.

Le gouvernement, un ministère ou une municipalité peuvent établir des règlements. Normalement, si tu te sers d'un règlement comme preuve, tu n'as pas à le prouver au juge. Cependant, il faut faire quelques distinctions.

1.2.2.1 Règlement municipal

Les règlements municipaux s'appliquent seulement au territoire de la municipalité qui les a édictés. Si tu désires faire la preuve pour tel règlement devant un juge, tu devras déposer une copie de ce dernier en le demandant à la municipalité concernée.

Exemple

La police municipale t'a donné une contravention pour excès de vitesse. Tu veux prouver que le règlement de la municipalité te permettait de circuler à cette vitesse dans cette rue. Tu dois donc faire ta preuve en déposant le règlement de cette municipalité devant le juge.

1.2.2.2 Règlement provincial

Comme les règlements sont publiés régulièrement dans la "Gazette du Québec", ils doivent être connus par les juges. On n'a donc pas à les prouver.

1.2.2.3 Règlement fédéral

Ce règlement n'a pas à être prouvé s'il a été publié dans la "Gazette du Canada" ou s'il vient d'une ordonnance du gouverneur général en conseil des ministres. Dans les autres cas, il est préférable de le prouver en le déposant comme preuve.

1.2.3 Une coutume ou un usage

Cette situation nous vient du droit anglais, le "Common Law", soit des coutumes qui se sont établies avec le temps et qui ont force de loi. On en retrouve beaucoup au niveau du droit commercial.

Exemple

Tu as donné un mandat à un courtier en immeuble pour vendre ta maison. Le mandat ne fait pas mention du fait que tu devras lui payer une commission s'il te trouve un acheteur. Le courtier te fait vendre ta propriété. Tu refuses de payer la commission réclamée par celui-ci en disant qu'il n'y en a pas de prévue au mandat. Comme c'est la coutume de payer une commission à un courtier, ce dernier pourra prouver par un témoin-expert qu'il est de mise de payer une commission au courtier en immeuble lorsque celui-ci trouve un acheteur. Tu devras donc payer la commission.

1.2.4 Des faits

Ici, on parle de faits ayant donné naissance au droit que l'on veut faire respecter. Il peut y avoir des faits juridiques et matériels.

Les faits juridiques créent ou mettent fin à des droits. Par exemple, le jugement de divorce met fin au mariage, la citoyenneté donne une nouvelle nationalité à son détenteur, etc.

Les faits matériels, eux, n'ont pas une portée juridique immédiate. Ils découlent de certaines situations comme l'utilisation de la force pour faire signer un document ou la lucidité d'une personne à discuter dans telle circonstance. Ça peut être aussi un fait incontrôlable comme les conditions climatiques lors de tel événement. Ces faits, il peut y en avoir à l'infini.

Un fait juridique se prouve normalement par un écrit; un fait matériel, par tout moyen. Un peu plus loin dans cette leçon, nous verrons comment prouver un fait.

1.3 À qui revient le fardeau de la preuve?



FIGURE 4. Celui qui réclame doit-il faire la preuve en premier?

La preuve incombe à la personne qui réclame un droit. Par la suite, l'individu à qui est faite la réclamation pourra prouver qu'il a déjà rempli son obligation. Voyons par un exemple comment ça peut se passer dans la réalité.

Exemple

Ton voisin te réclame 5 000 \$ pour une faucheuse qu'il t'a vendue. Il doit donc prouver que tu lui dois cette somme. Comme tu sais que tu as déjà payé ce montant, tu pourras par la suite en fournir une preuve, soit le chèque endossé par le voisin, soit une quittance.

Au départ, le fardeau de la preuve était à ton voisin qui devait prouver sa réclamation. En second, tu devais prouver que tu avais fait le paiement car le fardeau de la preuve te revenait après la preuve de ton voisin.

La preuve à faire doit être la meilleure selon la règle de la meilleure preuve. Ce principe peut se résumer comme suit: **à une preuve écrite valablement faite, tu ne pourras opposer une preuve par témoin, sauf l'exception que crée la Loi sur la protection du consommateur. L'original d'un écrit est une meilleure preuve qu'une simple copie.**

1.4 Comment faire une preuve?

Tu as probablement déjà eu à prouver un fait, par exemple le paiement de tel compte. Dans pareille circonstance, comment as-tu agi? Tu as peut-être utilisé comme preuve le chèque endossé par le réclamant. Il se peut aussi que tu aies eu recours à un témoin ou encore que tu aies demandé à la partie réclamante d'affirmer que le montant avait été bel et bien payé. Voyons les implications de chacun de ces moyens de preuve.

1.4.1 L'aveu



FIGURE 5. L'aveu, est-ce une preuve valable?

Tu as un fait matériel à prouver. Par exemple, sous l'influence de fausses déclarations et de fraude, tu es amené(e) par un vendeur de machinerie agricole à signer un acte d'achat pour un tracteur. Ton vendeur déclare devant le juge qu'il a utilisé de fausses déclarations et agi frauduleusement pour te faire signer le contrat. Il a donc fait un AVEU.

Ton vendeur fait une déclaration où il reconnaît un fait qui produit contre lui une conséquence juridique, soit l'annulation du contrat.

Un premier moyen pour constituer une preuve c'est l'aveu.

1.4.2 L'écrit



FIGURE 6. Un écrit authentique ou prouvé avec signatures de témoins est-il la meilleure preuve?

Tu signes un papier avec ton voisin pour l'achat d'une terre. Ce document est la preuve de votre transaction. On peut retrouver plusieurs sortes d'écrits, soit un écrit privé, soit un écrit authentique.

L'écrit privé est fait entre deux contractants sans l'intervention d'autres personnes. Par exemple, tu prêtes une somme d'argent à ton voisin et celui-ci te signe un billet à cet effet.

L'écrit authentique concerne les lois, les règlements fédéraux, provinciaux et municipaux, les registres d'état civil, ainsi que les actes faits devant notaire. Par exemple, une copie de ton extrait de naissance sera un acte authentique en autant qu'il soit certifié conforme par le fonctionnaire qui en a le pouvoir. Le notaire peut aussi donner copie d'un acte qu'il a reçu sous la forme authentique.

La grande différence entre l'écrit privé et l'écrit authentique se situe au niveau de la preuve. L'écrit authentique fait preuve de son contenu par lui-même. L'écrit privé ne sert de preuve que s'il est reconnu par la personne à laquelle on l'oppose. Cependant, si tu prends la précaution de faire signer ton écrit privé en présence de deux témoins qui apposeront leur signature sur l'acte à ce titre et que tu fais assermenter l'un de ceux-ci, tu auras un acte qui vaut une preuve. Un exemple t'aidera à mieux comprendre ces distinctions.

Exemple

Revenons au billet que ton voisin t'a signé. Si ce dernier refuse de te rembourser en disant ne pas avoir signé, tu as un problème. Tu devras alors faire identifier sa signature par un expert. Devant une telle situation, tu te dis sans doute ceci: "Pourquoi ne pas avoir mieux fait ce document?" (Art. 1234)

Art. 1234

"Dans aucun cas la preuve testimoniale ne peut être admise pour contredire ou changer les termes d'un écrit valablement fait."

1.4.3 Le témoin



FIGURE 7. Sans preuve écrite, le témoin constitue-t-il une preuve suffisante?

Art. 1233

"La preuve testimoniale est admise:

1. De tout fait relatif à des matières commerciales;

2. Dans toute matière où le principal de la somme ou la valeur demandée n'excède pas 1 000 \$;

3. Dans le cas du bail par tolérance, tel que pourvu à l'article 1634;

4. Dans les cas de dépôt nécessaire ou de dépôts faits par des voyageurs dans une hôtellerie, et autres cas de même nature;

5. Dans le cas d'obligations résultant des quasi-contrats, délits et quasi-délits, et dans tout autre cas où la partie réclame n'a pu se procurer une preuve écrite;

6. Dans les cas où la preuve écrite a été perdue par cas imprévu, ou se trouve en la possession de la partie adverse, ou d'un tiers, sans collusion de la part de la partie réclame, et ne peut être produite;

7. Lorsqu'il y a un commencement de preuve par écrit.

Dans tous les autres cas, la preuve doit se faire au moyen d'écrits ou par le serment de la partie adverse.

Le tout néanmoins sujet aux exceptions et restrictions spécialement énoncées dans cette section et aux dispositions contenues dans l'article 1690."

La preuve par témoin est le dernier moyen de preuve dont on peut se servir. On ne pourra y recourir si on a déjà un aveu ou un écrit valablement fait. L'article 1233 du Code civil détermine à quel moment on peut utiliser un témoin. Regardons ensemble les grandes lignes de cet article.

La preuve testimoniale est acceptée pour "tout fait relatif à des matières commerciales." Cela signifie que toute convention entre deux commerçants peut être prouvée par témoin. Cependant, cette preuve par témoin n'est pas admissible entre deux non-commerçants, à moins d'avoir un "commencement de preuve par écrit." Par exemple, un chèque fait entre deux contractants pourrait démontrer qu'il y a eu une transaction entre les deux.

Donc, c'est la notion de commerçant ou de non-commerçant qui va déterminer le genre de preuve. Un contrat entre un commerçant et un non-commerçant voit l'application des deux règles. Contre le commerçant, on peut présenter une preuve par témoin. Le commerçant, lui, ne pourra le faire contre le non-commerçant à moins d'avoir un commencement de preuve par écrit.

Le commerçant est une personne dont la profession a pour objet l'entreprise, la spéculation et la circulation de biens et de services en vue de réaliser un gain ou un profit, et ce même si ce n'est qu'à temps partiel.

L'agriculteur n'est pas un commerçant en autant qu'il exploite un fonds agricole, soit des terres qu'il cultive et dont il extrait des produits du sol, l'élevage d'animaux, la production de lait ou de viande, le tout à caractère civil qui fait de l'agriculteur un non-commerçant.

Tu ne dois pas oublier que dans toutes matières commerciales ou non, si la valeur demandée n'excède pas 1 000 \$, la preuve par témoin est admise mais selon la règle de la "meilleure preuve", cette preuve par témoin ne pourra pas aller contre un écrit valablement fait.

Exemple

Tu achètes chez "Électronique D.D. Inc." un ordinateur au montant de 950 \$. Tu as signé avec le magasin un contrat où tu t'engages à payer dans les 15 jours de la date d'achat. Si tu refuses de payer, tu ne pourras pas te servir d'un témoin pour contredire l'écrit. Cependant, si tu t'étais entendu sans écrit avec le magasin à l'effet que tu payais dans 30 jours et que 5 jours après la vente, le magasin "Électronique D.D. Inc." te réclame le paiement, tu pourrais leur amener une preuve par témoin pour prouver l'entente car la somme est inférieure à 1 000 \$. Le magasin pourrait aussi faire la même chose.

- . Si tu as une preuve à faire contre un commerçant, tu pourras te servir d'une preuve par témoin. Le commerçant, pour prouver une chose contre toi (non-commerçant), devra, pour se servir d'un témoin, avoir au départ un début de preuve par écrit.
- . L'écrit constitue la meilleure preuve pour démontrer l'engagement de deux ou plusieurs parties dans n'importe quelle transaction, qu'elle soit de petite ou de grande importance.

2. LE CONTRAT IMPLIQUE QUOI?

Denis - "L'écrit, je vois bien que c'est important, Louis. Mais des contrats, est-ce que je peux en faire pour tout acte et avec n'importe qui?"

Louis - "Qu'est-ce que tu veux dire avec n'importe qui?"

Denis - "Concernant la terre que je veux acheter, le monsieur ne semble pas pressé de faire des papiers."

2.1 Un contrat, c'est quoi?

Le contrat est un accord entre deux ou plusieurs personnes. Pour celles-ci, la capacité de contracter doit exister, c'est-à-dire qu'elles s'engagent à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. Cet engagement doit se faire moyennant une considération dans la plupart des cas.

La règle en matière de contrat, c'est la liberté. En effet, les parties contractantes sont libres de prévoir toutes sortes d'ententes en autant que ces dernières ne vont pas contre les lois, l'ordre public et les bonnes mœurs. Certaines lois touchent particulièrement la liberté contractuelle, par exemple la Loi sur la protection du consommateur, la Loi sur les normes minimales de travail.

La formation d'un contrat n'est pas régie par une règle précise. Un contrat peut exister par un simple accord. Le formalisme du contrat, soit l'écrit, soit l'acte notarié, n'est pas une exigence de la loi (sauf exception); il sert plutôt à constituer une preuve.

2.2 Quels sont les éléments du contrat?



FIGURE 8. Qu'est-ce qui fait qu'un contrat est valide?

Art. 984

"Quatre choses sont nécessaires pour la validité d'un contrat:
Des parties ayant la capacité légale de contracter;
Leur consentement donné légalement;
Quelque chose qui soit l'objet du contrat;
Une cause ou considération licite."

Art. 985

"Toute personne est capable de contracter, si elle n'en est pas expressément déclarée incapable par la loi."

Dans tout contrat, il faut retrouver les éléments suivants: (Art. 984)

- la capacité légale de contracter,
- le consentement,
- la considération,
- l'objet.

Voyons leur signification.

2.2.1 La capacité légale de contracter

Ne fait pas des contrats qui veut. Normalement, toute personne majeure peut contracter sauf si elle est incapable (Art. 985). On entend par incapable les personnes suivantes:

- un mineur: la personne âgée de moins de 18 ans doit être représentée par un tuteur. Le mineur qui agit à titre d'artisan ou de commerçant est dit

émancipé; il est réputé majeur pour les actes touchant à son art ou à son commerce;

- un interdit: personne majeure que la loi protège à cause de problèmes mentaux pouvant enlever le discernement nécessaire pour s'engager par contrat. Ces personnes interdites sont représentées par un curateur qui a charge d'administrer leurs biens.

2.2.2 Le consentement

Cet élément du contrat se divise en deux temps: l'offre et l'acceptation. Par exemple, ton voisin t'offre de t'acheter un tracteur pour 10 000 \$; si tu acceptes de lui vendre à ce prix, c'est un contrat.

L'offre faite doit être claire et précise. Si tu offres de vendre entre 100 \$ et 200 \$ un bien, ce n'est pas précis. Si tu dis à ton voisin: "je projette vendre mon tracteur pour 5 000 \$, me l'achèterais-tu?" S'il te répond oui, qu'arrive-il? Ici, ce n'est pas une offre que tu as faite, mais ton voisin, en acceptant, te fait une offre qu'il achèterait à ce prix. Tu pourrais l'accepter, il y aurait alors contrat. Tu pourrais aussi dire à ton voisin: "je veux te vendre mon tracteur pour 5 000 \$, me l'achètes-tu?" S'il te répond oui, tu as une acceptation qui crée entre les parties un contrat.

L'acceptation, pour sa part, doit être conforme à l'offre, c'est-à-dire qu'il faut accepter l'offre telle qu'elle a été faite. Elle ne doit pas être accompagnée d'une condition; on aurait alors une contre-offre faite à

l'offrant. Par exemple, j'accepte ton offre à la condition que je puisse payer le prix dans un mois. Si l'offrant accepte cette contre-offre, il y a contrat.

On doit aussi accepter l'offre dans les délais présentés par l'offrant. S'il n'y a pas de temps limite dans l'offre, il faut donner une réponse dans un délai raisonnable. Enfin, il faut que l'offrant reçoive confirmation de l'acceptation.



FIGURE 9. Le consentement est-il toujours valide?

Si tu es induit(e) en erreur par ton vendeur, si celui-ci utilise la fraude ou la violence pour conclure un contrat avec toi, ou encore s'il te vend un bien pour quatre fois sa valeur, est-ce que tu crois que ton consentement est valide?

2.2.2.1 L'erreur

Une entente contractuelle peut être annulée si les parties se sont mal entendues sur la nature du contrat, l'identité de l'objet.

Exemple 1: nature du contrat

Tu crois acheter le tracteur de ta voisine Louise pour 2 000 \$. Mais Louise te dit qu'elle te l'avait loué pour ce prix et qu'elle ne l'aurait jamais vendu à ce prix. Ici, tu t'es mal entendu avec Louise sur le genre de contrat. Vente ou location?

Exemple 2: identité de l'objet

Je te vends un tracteur Massey Ferguson 1979, mais je t'en livre un de 1977. Ce n'est donc pas ce qui avait été entendu.

Tu comprends, j'en suis certain, la situation. Il peut y avoir erreur sur l'entente à savoir si c'est un bail ou une vente ou bien erreur sur le bien livré. Cela pourrait être aussi l'objet qui n'a pas la qualité convenue ou le contrat de travail qui n'est pas respecté; au lieu d'un expert, on t'offre les services d'un apprenti.

Donc, le consentement basé sur un certain objet, sur le genre de transaction, sur la qualité de l'objet vendu ou sur la qualité de celui qui doit exécuter le contrat, a été vicié. Comme il n'y avait probablement pas eu de consentement, l'annulation du contrat peut être demandée par la victime de l'erreur.

2.2.2.2 La fraude

La fraude, c'est l'utilisation de manoeuvres trompeuses pour amener l'autre partie à contracter.

Exemple

Je te vends une vache en t'affirmant qu'elle détient des records de production, documents à l'appui; mais ces documents et mes affirmations sont faux. Comme j'ai utilisé la fraude pour te faire croire la grande qualité de production de cette vache, tu pourrais demander de faire annuler le contrat pour fraude.

2.2.2.3 La violence

"Si tu n'achètes pas ma terre à 300 000 \$, je vais faire mettre le feu à ta grange." Tu signes pour l'achat de ma terre à deux fois sa valeur, en réalité par crainte de représailles. Eh bien, tu pourrais demander l'annulation de ce contrat que tu as signé sous la menace de représailles.

2.2.2.4 La lésion

La lésion est un cas particulier car elle touche seulement les mineurs.

Exemple

Pauline est la fille de ton voisin; elle a 16 ans. Tu lui vends un camion au montant de 5 000 \$ alors que sa valeur n'est que de 1 000 \$. Comme elle est mineure, elle pourra invoquer contre toi la lésion pour faire annuler la vente.

2.2.3 La considération

La considération représente le prix que tu auras à payer pour avoir le bien. Dans la vente, c'est en argent que se paie le prix. Il peut être payé comptant ou par versements. Dans ce dernier cas, il peut y avoir un privilège sur l'objet vendu tant que le prix de vente n'est pas entièrement payé. Dans la leçon portant sur les garanties, nous verrons cette notion de privilège du vendeur.

En contrepartie de la considération, tu vas recevoir un bien. L'objet du contrat de vente, c'est justement de recevoir contre une considération un bien. La notion de considération et d'objet se croise dans la cause du contrat.

Exemple

Paul achète de Louise un tracteur au montant de 5 000 \$. La considération représente la somme d'argent donnée à Louise par Paul pour le tracteur, c'est-à-dire le bien reçu.

2.3 Le contrat a-t-il une cause?

Ferais-tu un contrat pour rien? Non j'en suis certain. Tu fais un contrat parce que tu as besoin d'acheter quelque chose ou que tu as un travail à faire exécuter.

Tu achètes un bien en payant le prix et tu reçois ce bien en échange du prix. Tu as fait un contrat où la cause pour toi est de recevoir un bien et pour ton vendeur, de l'argent en échange du bien.

Cependant, la cause du contrat doit être légale, c'est-à-dire non prohibée par la loi. Voyons cela par un exemple.

Exemple

Tu achètes de Pierre cinq kilos de cocaïne pour 100 000 \$. Ce montant est payable à la livraison. La livraison arrive et tu prends possession de la cocaïne mais tu ne paies pas Pierre. Pierre ne pourra réclamer devant un juge que tu le paies car ce contrat est illégal, la cause est illicite.

Le bien doit exister, être quelque chose dans le commerce et être déterminé. Par exemple, tu ne pourras pas vendre ta maison qui a été entièrement brûlée car elle n'existe plus. Mais il faut faire attention, tu peux vendre ta récolte de l'an prochain car elle est déterminable.

De plus, le bien que tu vends doit t'appartenir. Donc, tu ne peux vendre le bien d'autrui; mais cette vente sera valide si tu deviens propriétaire de ce bien.

Enfin, si tu achètes un bien en le payant avec de la fausse monnaie, ton vendeur pourrait demander la restitution du bien. En effet, il est illégal de payer avec de la fausse monnaie.

- . Dans un contrat, les parties doivent avoir la capacité de contracter et être libres de faire toute entente légale.
- . Un simple accord peut être un contrat. Donc le consentement des parties prend toute son importance.
- . L'erreur, la fraude, la violence et la lésion peuvent vicier le consentement des parties.
- . La considération est un élément du contrat; dans la vente, elle fait référence au prix payé. L'objet du contrat est le bien reçu.

3. QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS?

Après avoir vu les règles générales des contrats, je crois qu'il sera intéressant pour toi de voir des types de contrats. Tu dois pouvoir me dire ce que c'est une vente, un bail, une donation, un échange, un avant-contrat ou encore une procuration.

Un avant-contrat, c'est
.....

Un bail, c'est
.....

Une vente, c'est
.....

Une donation, c'est
.....

Un échange, c'est
.....

Une procuration, c'est
.....

3.1 Qu'est-ce qu'un avant-contrat?



FIGURE 10. Est-ce qu'un avant-contrat lie les parties?

L'avant-contrat est un acte qui a pour but de faire prendre un engagement entre des parties. Tu as certainement entendu parler d'offre d'achat ou d'une promesse de vente et d'achat. Voyons quand même ce que c'est. Les notions de contrat vues à la section précédente s'appliquent également ici.

3.1.1 Offre d'achat ou de vente

Tu as l'intention de vendre ta ferme. Tu prépares une pancarte que tu places sur ton terrain comme le montre la figure 11. Tu offres ce bien en vente. Est-ce une offre de vente?



FIGURE 11. Peut-on changer d'idée dans le cas où on aurait l'intention de vendre un bien?

Non, il ne s'agit pas à proprement parler d'une offre de vente. Pourquoi? Tu pourrais toujours changer d'idée et retirer la pancarte. Personne ne pourrait te le reprocher. En fait, tu as fait de la pollicitation* comme en fait un marchand en étalant sa marchandise dans la vitrine. Pour bien comprendre, regardons des situations différentes.

Exemple

Tu fais une offre d'achat pour une maison. Dans cette offre, tu vas retrouver la mention qu'elle ne sera pas retirée avant un certain délai. Tu viens de faire une promesse unilatérale d'acheter selon les conditions apparaissant à l'offre.

*Pollicitation: c'est le fait de proposer un bien au public pour la vente.

Situation 1:

Si le propriétaire vendeur accepte ton offre dans le délai mentionné, qu'arrive-t-il? L'acte unilatéral fait par l'offrant devient bilatéral synallagmatique. En d'autres mots, les parties, c'est-à-dire l'offrant et le propriétaire vendeur, sont liées. Par conséquent, il devra y avoir acte de vente. Si l'une ou l'autre des parties refusait de vendre ou d'acheter, l'autre pourrait la forcer à le faire par un jugement.

Situation 2:

Si le propriétaire vendeur accepte l'offre dans le délai mais sous certaines conditions, qu'arrive-t-il? Dans ce cas, on se retrouve face à des actes unilatéraux. Il s'agit d'une contre-offre faite à l'offrant qui peut la refuser. Ce dernier est libéré si le délai qu'il a fixé est écoulé. Il peut aussi accepter la contre-offre, ce qui a pour effet de lier les parties. De plus, le délai fixé pour l'offre d'achat a aussi son importance. Il vaut mieux prévoir un délai plus long surtout quand notre idée n'est pas certaine.

Il serait possible de faire une offre de vente selon le même principe que l'offre d'achat et les parties seraient liées de la même façon.

Tu vois donc l'importance de bien réfléchir avant de faire une offre d'achat ou de vente et de l'accepter car ce n'est pas un simple bout de papier qui ne veut rien dire. Un exemple d'offre d'achat t'est présenté en annexe I dans la pochette d'information accompagnant ce cours.

3.1.2 Promesse de vente

La situation inverse peut aussi se présenter, c'est-à-dire une personne qui désire vendre fait une promesse de vente. Le promettant vendeur s'engage donc à vendre un bien à une autre personne. La promesse devrait normalement

prévoir la description du bien vendu, le prix, la garantie et un certain nombre de conditions à respecter comme le montre l'exemple présenté en annexe II. Celle-ci est incluse dans la pochette d'information accompagnant ce cours.

Tu pourrais retrouver cette promesse dans le cadre d'un autre acte. Par exemple, un enfant qui travaille pour ses parents sur la ferme familiale, pourrait avoir un contrat de travail qui définirait son ouvrage, ses droits, son salaire, etc. Ce contrat pourrait aussi contenir une promesse de vente de la part des parents afin d'encourager et de rassurer l'enfant.

La promesse de vente pourrait alors permettre à l'enfant d'acheter la ferme à compter de telle date à un prix déterminable. Il revient à l'enfant de lever l'option et de décider du moment de l'achat. S'il le fait en suivant le cadre de la promesse de vente des parents, la promesse de vente qui était unilatérale au début devient bilatérale. Les parties sont donc liées.

Souvent aussi, deux parties peuvent s'entendre entre elles de façon rapide pour vendre et acheter un bien. À ce moment, les parties disent ceci: "nous allons faire une promesse de vente." Il faudrait plutôt parler d'une "promesse synallagmatique de vente et d'achat" où les deux parties dans un même acte font que le promettant vendeur promet de vendre et le promettant acheteur promet d'acheter. Donc elles sont liées automatiquement entre elles.

Il est évident que ces "promesses de vente" ou "synallagmatiques de vente et d'achat" peuvent être sujettes à certaines conditions pour se réaliser. La

réalisation de la condition rend la promesse de vente et d'achat exécutoire entre les parties, les obligeant à procéder au contrat de vente.

3.1.3 Préférence d'achat

La préférence d'achat ou droit de préemption n'est pas une promesse de vente mais un droit unilatéral qui réserve à son bénéficiaire la préférence d'acheter un bien avant tout autre. Donc, l'acquéreur potentiel ne s'est pas engagé face au propriétaire pour l'achat de ce bien; au contraire, c'est le propriétaire qui s'est engagé à lui offrir la priorité d'achat dans le cas de vente.

Je t'ai parlé ici des avant-contrats que l'on rencontre le plus souvent. Il est certain que l'on pourrait faire d'autres avant-contrats, par exemple sur la location d'un bien, sur la promesse d'un engagement, etc.

L'avant-contrat est un type d'acte qui vise à faire prendre un engagement entre les parties. On parle alors d'offre d'achat ou de vente, de promesse de vente et de préférence d'achat.

3.2 Une vente, c'est quoi?

Denis - "Un avant-contrat, c'est beau; mais si je veux devenir propriétaire suite à une offre d'achat acceptée par l'autre partie, ça prend une vente."

Louis - "Tu as raison."

Art. 1472

"La vente est un contrat par lequel une personne donne une chose à une autre, moyennant un prix en argent que la dernière s'oblige de payer.

Elle est parfaite par le seul consentement des parties, quoique la chose ne soit pas encore livrée; sujette néanmoins aux dispositions contenues en l'article 1027, et aux règles spéciales concernant la cession des vaisseaux enregistrés."

Le Code civil nous donne une définition de la vente à l'article 1472. Au départ, la vente est un échange de consentement. Le consentement de deux volontés sur un objet et sur un prix suffit.



FIGURE 12. Vente égale consentement des parties sur l'objet et le prix.

Les deux parties concernées par l'acte ont des obligations réciproques. C'est un acte bilatéral avec des obligations synallagmatiques. Le prix dans la vente est une considération en argent. Si au lieu de la considération en argent, on donnait un bien contre un autre bien, on aurait un échange. Les notions du contrat vues à la section précédente s'appliquent aussi ici. Un exemple de contrat de vente est présenté en annexe III. Elle est incluse dans la pochette d'information accompagnant ce cours.

De plus, il y a dans la vente le transfert d'un droit réel. Celui-ci peut cependant être retardé comme le montre l'exemple suivant.

Exemple

Si tu achètes 500 minots de blé de ton voisin, à livrer au moment de la récolte, ce transfert est retardé au moment de la récolte. Le risque face à cet achat sera pour le vendeur tant que les 500 minots n'auront pas été individualisés. À ce moment, les risques de perte ou autre passent à l'acheteur.

Si les 500 minots brûlent dans les entrepôts de ton voisin avec tout son autre blé avant qu'ils n'aient été séparés pour toi, le vendeur subit la perte. Si ton blé a été mesuré et que ton vendeur t'a donné un avis de prendre livraison, tu subis la perte.

3.2.1 Qu'a de particulier la vente d'un bien immeuble?

Tu ne pourras opposer à un tiers ton titre tant qu'il n'aura pas été enregistré au bureau d'enregistrement. L'acte entre le vendeur et l'acquéreur est valide, mais l'enregistrement est important pour la protection du droit de l'acquéreur face aux tiers. Tu te souviens, j'en suis certain, de l'importance de la date de l'enregistrement que nous avons vue à la première leçon.

3.2.2 Certaines lois régissent-elles la vente d'un bien?

Denis - "Minute!"

Louis - "Oui Denis, qu'est-ce qu'il y a?"

Denis - "J'ai une question qui m'embête. L'autre jour, mon voisin voulait vendre sa terre et son notaire l'a obligé à obtenir toutes sortes d'autorisations: autorisation de son épouse, de la Commission du territoire agricole, et je ne sais quoi."

Pour faire certaines ventes, donations, échanges et autres transactions, il arrive que l'on ait des autorisations à obtenir.

3.2.2.1 Autorisation du conjoint

Prenons le cas de ton voisin. S'il est marié sous le régime de la communauté de biens, il aura besoin de l'autorisation de son épouse pour poser tout acte d'aliénation.

Maintenant, prenons ton cas. Si tu vends la résidence, où tu demeures avec ton conjoint et ta famille, tu auras besoin de l'autorisation du conjoint, peu importe ton régime matrimonial (Art. 452 du Code civil du Québec).

Art. 452

"L'époux propriétaire d'un immeuble de moins de cinq logements qui sert, en tout ou en partie, de résidence principale de la famille ne peut, sans le consentement de son conjoint, l'aliéner, le grever d'un droit réel ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille.

À moins qu'il n'ait ratifié l'acte, le conjoint qui n'y a pas donné son consentement peut en demander la nullité si une déclaration de résidence a été préalablement enregistrée contre l'immeuble."

3.2.2.2 Loi sur la protection du territoire agricole

La Loi sur la protection du territoire agricole peut elle aussi obliger à obtenir des autorisations pour certaines transactions. Dans ce cours, il y a une leçon qui portera spécifiquement sur cette loi. Tu auras donc l'occasion de voir les circonstances où on a besoin d'une autorisation.

3.2.2.3 Loi sur l'acquisition de terres agricoles

La vente d'une terre agricole à un non-résident du Québec est régie par la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents. (1) En vertu

(1) L.R.Q. A 4.1

de cette loi, une personne qui ne réside pas au Québec doit obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour devenir propriétaire d'une terre agricole de plus de quatre hectares. Donc, si tu vends une terre agricole à un non-résident, souviens-toi de cette loi.

3.2.2.4 Loi sur les biens culturels

La Loi sur les biens culturels (1) est une autre loi qui peut venir toucher un bien. En effet, si un bien est classé dans l'une des trois classes créées par la loi, il peut y avoir certaines restrictions au transfert.

En vertu de cette loi, on peut avoir les catégories de biens suivants:

- les biens culturels reconnus,
 - les biens culturels classés,
 - les biens archéologiques,
- plus une classe touchant "les arrondissements historiques et naturels".

- Biens culturels reconnus

Ces biens meubles ou immeubles sont inscrits dans un registre au ministère des Affaires culturelles. Lorsqu'il y a inscription au registre d'un immeuble, le propriétaire du bien en est avisé ainsi que le greffier ou secrétaire de la municipalité. Un avis de reconnaissance est également déposé au bureau d'enregistrement où l'immeuble est situé.

(1) L.R.Q. c B-4

Cette reconnaissance étant faite, on ne peut plus aliéner un tel bien culturel reconnu sans donner préalablement un avis de 60 jours au ministère qui a le privilège de l'acquérir de préférence à tout autre, et ce au prix offert en vente. La loi accorde donc une préférence d'achat au gouvernement. Il ne faut pas oublier que si le ministre ne se prévaut pas de sa préférence, on doit lui donner un avis de la transaction.

- Biens culturels classés

Ces biens font l'objet de la même procédure que celle des biens culturels reconnus, sauf qu'on ne peut les aliéner sans l'autorisation écrite du ministre des Affaires culturelles. Cette autorisation sera même nécessaire pour enregistrer l'acte d'aliénation.

Il ne faut pas oublier que tout bien culturel classé ou reconnu ne peut être détruit, altéré, restauré, réparé ou modifié sans avis préalable au ministre pour les biens culturels reconnus ou sans son autorisation pour les biens culturels classés.

Le non-respect de la loi implique que toute aliénation faite en contravention de la loi est nulle.

- Biens archéologiques

Ici, la loi oblige toute personne qui découvre un tel site à le dénoncer au ministre.

- Arrondissements historiques ou naturels

La loi prévoit la création d'arrondissements historiques ou naturels lorsqu'un site représente un intérêt esthétique, historique, légendaire ou pittoresque. L'Ile d'Orléans en est un exemple.

Dans ces arrondissements, on ne peut faire aucune construction, réparation, transformation ou démolition d'immeuble sans l'autorisation du ministre. En plus, aucun morcellement, division ou subdivision de lot ne peut s'effectuer sans autorisation.

Il existe d'autres lois qui peuvent empêcher certains actes ou demander des autorisations. Dans cette leçon, j'ai tenu à parler de celles touchant de plus près le secteur agricole.

Art. 1546

"La faculté de réméré stipulée par le vendeur lui donne le droit de reprendre la chose en restituant le prix et en remboursant à l'acheteur les frais de la vente, ceux des réparations nécessaires, et des améliorations qui ont augmenté la valeur de la chose jusqu'à concurrence de cette augmentation.

Le vendeur ne peut entrer en possession de la chose qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations."

Art. 1548

"La faculté de réméré ne peut être stipulée pour un terme excédant dix ans. Si elle est stipulée pour un plus long terme, elle est réduite à dix ans."

3.2.3 La vente à réméré, en as-tu déjà entendu parler?

Si tu n'as pas entendu parler de ce genre de vente, il ne faut pas te surprendre car on ne la rencontre plus très souvent aujourd'hui. Cependant, il peut arriver que tu en trouves une dans de vieux contrats. C'est pour cette raison que je tiens à t'en parler.

La vente à réméré est une vente où le vendeur se réserve, dans l'acte de vente même, pour une période convenue (maximum 10 ans), le droit de reprendre le bien vendu en remboursant à l'acheteur le prix et certains autres frais. (Art. 1546-1548)

Art. 1040a

"En vertu d'un contrat consenti pour la garantie d'une obligation, un créancier ne peut exercer le droit de devenir propriétaire irrévocable d'un immeuble ou le droit d'en disposer que soixante jours après avoir donné et enregistré un avis de l'omission ou contravention en raison de laquelle il veut le faire.

Cet avis doit être enregistré avec désignation de l'immeuble et signifié à la personne dont les droits comme détenteur de l'immeuble à titre de propriétaire sont alors enregistrés; il a effet contre tout autre intéressé auquel les droits du créancier sont opposables.

La signification de l'avis au détenteur ou à ses héritiers peut être faite de la même manière qu'une assignation suivant le Code de procédure civile.

Le registrateur est tenu de dénoncer l'enregistrement de l'avis par lettre recommandée ou certifiée à chaque créancier hypothécaire ou privilégié qui a donné avis de son adresse ou de son domicile élu et à chaque bénéficiaire de la déclaration de résidence familiale dont l'adresse ou le domicile élu fait l'objet d'un avis."

Il s'agit d'une vente avec une option pour le vendeur de racheter dans un certain délai. Si le vendeur ne se prévaut pas de cette possibilité, il perd son droit de réméré; l'acq  reur devient propriétaire irrévocable.

Ce genre de vente permettait    une personne qui avait besoin d'argent de vendre un bien. Lorsque sa situation financière redevenait meilleure, elle pouvait racheter le bien. Ce genre de vente a pratiquement disparu aujourd'hui vu les facilités de financement existantes.

Au bout du délai, l'acq  reur doit donner un avis de 60 jours au vendeur selon l'article 1040a du Code civil, ce qui est une mise en demeure de racheter en vertu du droit de réméré. Si ce dernier n'exerce pas sa faculté de réméré dans ce délai, l'acq  reur devient propriétaire définitif.

3.2.4 La vente    temp  r  ment



FIGURE 13. La vente    temp  r  ment, est-une vente comme une autre?

Art. 132

"La vente à tempérament est un contrat assorti d'un crédit par lequel le transfert de la propriété d'un bien, vendu par un commerçant à un consommateur, est différé jusqu'à l'exécution, par ce dernier, de son obligation, en tout ou en partie."

Art. 133

"Le commerçant assume les risques de perte ou de détérioration par cas fortuit tant que la propriété du bien n'a pas été transférée au consommateur."

Art. 134

"Le contrat doit reproduire, en plus des mentions prescrites par règlement, les mentions prévues à l'annexe 5."

Voir page 65 de cette leçon.

Règlements 40 et 41: voir page 67 de cette leçon.

La vente à tempérament est une vente particulière. En fait, c'est une forme de vente à crédit. Ce genre de vente est régi par la Loi sur la protection du consommateur. L'article 132 de cette loi nous en donne une définition.

Exemple

Tu achètes un bien meuble chez un commerçant où tu bénéficies d'un terme pour le paiement. Le vendeur, lui, bénéficie d'une réserve du droit de propriété sur le bien jusqu'au paiement total ou partiel selon le contrat.

La Loi sur la protection du consommateur va quand même plus loin que simplement définir ce genre de vente. Elle dit que le commerçant assume le risque de perte et de détérioration de l'objet par cas fortuit tant que la propriété du bien n'est pas transférée à l'acheteur. (Art. 133)

De plus, tout commerçant qui fait une telle vente doit rédiger un contrat incluant les renseignements exigés par la loi. (Article 134 et règlements 40-41).

Advenant que l'acheteur ne respecte pas ses engagements, le commerçant peut selon son choix recourir à l'une ou l'autre des possibilités suivantes:

- demander le paiement des versements échus;
- demander le paiement du solde de la dette si dans le contrat on retrouve une clause de "déchéance du bénéfice du terme", c'est-à-dire une clause qui permet d'exiger le remboursement du solde si l'acheteur n'a pas respecté une clause du contrat en suivant certaines obligations de la loi;
- reprendre possession du bien en suivant certaines obligations de la loi.

Annexe 2: voir page 69 de cette leçon.

Art. 107

"Si le consommateur ne remédie pas au fait qu'il est en défaut dans le délai prévu à l'article 106, le solde de son obligation devient exigible à moins que, sur requête du consommateur, le tribunal ne modifie les modalités de paiement selon les conditions qu'il juge raisonnables ou n'autorise le consommateur à remettre le bien au commerçant."

Art. 140

"Le consommateur peut remédier au fait qu'il est en défaut ou remettre le bien au commerçant dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis prévu à l'article 139.

Le droit de reprise ne peut être exercé qu'à l'expiration d'un délai de trente jours après réception de cet avis par le consommateur."

Art. 141

"Si, à la suite de cet avis, il y a remise volontaire ou reprise forcée du bien, l'obligation contractuelle du consommateur est éteinte et le commerçant n'est pas tenu de remettre le montant des paiements qu'il a déjà reçus."

Art. 142

"Si, au moment où le consommateur devient en défaut, celui-ci a acquitté au moins la moitié de la somme de l'obligation totale et du versement comptant, le commerçant ne peut exercer le droit de reprise à moins d'obtenir la permission du tribunal."

Pour se servir de la "déchéance du terme", le commerçant doit envoyer un avis écrit prévu à la loi (annexe 2 de la loi). Dès réception de l'avis par l'acheteur, celui-ci a un délai de 30 jours pour remédier à la situation. À défaut, le solde devient exigible. Cependant, il peut faire une requête au tribunal, lequel a les pouvoirs de modifier les modalités de paiement ou d'autoriser l'acheteur à remettre le bien. (Art. 107) Pour reprendre possession du bien, le commerçant doit envoyer un avis de 30 jours, délai qui permet encore à l'acheteur de remédier au défaut. (Art. 140)

Lorsqu'il y a restitution du bien, le commerçant n'est pas tenu de remettre les sommes qu'il a déjà reçues comme paiement. (Art. 141) Cependant, si l'acheteur a payé 50 % de l'obligation totale, la reprise du bien ne peut être faite sans qu'il obtienne l'autorisation du tribunal. (Art. 142)

La Loi sur la protection du consommateur régleme une foule d'autres contrats. De nombreux dépliants faits par l'Office de protection du consommateur expliquent cette réglementation. Si tu désires plus d'information à ce sujet, tu peux y référer.

- La vente consiste à donner un bien à un autre moyennant un prix en argent. Il y a donc échange de consentement entre les parties sur un objet et un prix.
- Quelques ventes peuvent ne pas se faire très facilement car certaines lois peuvent restreindre ces transactions.

Art. 754

"On ne peut disposer de ses biens à titre gratuit que par donation faite entre-vifs ou par testament."

Art. 755

"La donation entre-vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille à titre gratuit de la propriété d'une chose, en faveur du donataire dont l'acceptation est requise et rend le contrat parfait. Cette acceptation la rend irrévocable, sauf les cas prévus par la loi, ou une condition résolutoire valable."

Art. 811

"Les donations entre-vifs acceptées sont sujettes à révocation:

1. Pour cause d'ingratitude de la part du donataire;
2. Par l'effet de la condition résolutoire dans les cas où elle peut être valablement stipulée;
3. Pour les autres causes de droit qui peuvent faire annuler les contrats, à moins d'une exception particulière applicable."

Art. 813

"La donation peut être révoquée pour cause d'ingratitude, sans qu'il soit besoin de stipulation à cet effet:

1. Si le donataire a attenté à la vie du donateur;
2. S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits majeurs ou injures graves;
3. S'il lui refuse des aliments, ayant égard à la nature de la donation et aux circonstances des parties."

3.3 La donation



FIGURE 14. La donation, est-ce une vente sans prix?

La donation est un acte régi par notre Code civil. L'article 754 dit qu'on peut disposer d'un bien à titre gratuit seulement par donation de son vivant ou par testament.

La donation est le dépouillement d'un bien à titre gratuit du donateur (celui qui donne) avec acceptation du donataire (celui qui reçoit). (Art. 755) L'acceptation de ce dernier rend la donation irrévocable, sauf dans certaines circonstances où la loi peut intervenir ou s'il y a une condition dans l'acte de donation. (Art. 811-813)

Les donations par contrat de mariage sont sujettes à cette révocation, ainsi que celles rémunératoires ou onéreuses jusqu'à concurrence de ce qu'elles excèdent le prix des services ou des charges."

Exemple

Je te donne mon auto; mais si tu ne réussis pas ton examen de conduite, je la reprends. Si tu acceptes, il y a donation mais avec une condition, la réussite d'un examen.

Une donation peut aussi contenir une partie onéreuse qui, sans être le paiement d'une somme d'argent, peut être l'obligation de garder le donateur sa vie durant et celle de son conjoint. Il peut aussi arriver qu'un acte soit en partie une vente et en partie une donation. Par exemple, si je te vends un bien pour deux fois moins que sa valeur, je te vends un bien, mais il y a une partie, soit la moitié, qui est une donation. Comme tu peux le constater, la différence entre qualifier un acte de vente ou de donation peut porter à réfléchir.

Tout ce que nous avons vu concernant les contrats dans la section 2 s'applique aussi dans le cas de la donation. Cependant, il existe une obligation lorsqu'il s'agit de donation de biens immobiliers. En effet, toute donation de biens immobiliers faite au Québec doit être effectuée devant notaire et porter minute. (1) La donation d'un bien mobilier n'oblige pas à cette formalité. (Art. 776)

Il est important de savoir aussi que l'on ne peut pas faire de "donation à cause de mort" autrement que par testament ou par contrat de mariage. Dans

Art. 776

"Les actes portant donations entre-vifs doivent être notariés et porter minute, à peine de nullité. L'acceptation doit avoir lieu en la même forme.

Cependant la donation de choses mobilières, accompagnée de délivrance, peut être faite et acceptée par acte sous seing privé, ou par convention verbale.

Sont exemptées de la forme notariée les donations valablement faites hors du Québec."

- (1) Le notaire fait ses contrats en les numérotant à partir de un, deux, trois, et ainsi de suite. Puis il les inscrit les uns à la suite des autres dans un répertoire et les dates doivent se suivre dans leur numérotation. Les numéros donnés aux actes sont appelés des minutes.

le premier cas, on parle alors d'un legs. Par "donation à cause de mort", on entend une donation où le donateur ne se départit pas immédiatement du bien donné mais il le fera à son décès. Un exemple de contrat touchant la donation est présenté en annexe IV. Celle-ci est incluse dans la pochette d'information accompagnant ce cours.

3.4 L'échange



FIGURE 15. L'échange, est-ce une vente?

Art. 1596

"L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

[Il s'opère par le seul consentement, comme la vente.]"

Art. 1599

"Les règles contenues au titre DE LA VENTE s'appliquent également à l'échange, lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec les articles du présent titre."

L'échange est un contrat où le prix n'existe plus: on transige un bien pour un autre. (Art. 1596) Tout ce qui s'applique à la vente s'applique également à l'échange. (Art. 1599)

Exemple

Tu échanges avec ton voisin une terre pour une autre terre. Supposons maintenant que la terre reçue en contre-échange t'est enlevée parce qu'elle n'était pas la propriété de ton voisin. Dans une telle situation,

Art. 1598

"La partie qui est évincée de la chose qu'elle a reçue en échange a le choix de réclamer des dommages-intérêts ou de répéter celle qu'elle a donnée."

tu peux demander la restitution de celle que tu lui as donnée. C'est ce que l'on appelle le droit de répétition (Art. 1598). Tu peux même la réclamer à un tiers à qui ton voisin l'aurait vendue. Cependant, dans les faits, les contrats d'échange contiennent très souvent une clause de renonciation au droit de répétition. Cette renonciation ne t'empêche pas d'avoir un recours contre ton coéchangiste en dommages et intérêts.

L'échange est le transfert d'un bien pour un autre.

3.5 Quelles sont les implications de la location?

Denis - "Je me pose une question concernant la possibilité de louer une terre. Est-ce que je devrais faire un contrat de location pour mieux cerner toutes les ententes avec le propriétaire?"

Louis - "Je crois que tu as compris, Denis, l'importance des contrats."

Eh oui, même pour la location de terre ou encore la location de service, si tu aimes mieux, pour un contrat de travail, il est bon de faire un contrat. Tu loues un appartement pour y demeurer, tu signes un bail. Ce bail d'habitation est régi par le Code civil et par la Régie du logement. Je ne crois pas que dans le cadre du cours il faille élaborer plus sur ce genre de bail. Je veux que l'on voit ensemble les implications d'une location de bien ou encore de service (contrat de travail).

3.5.1 Location de bien



FIGURE 16. La location d'un bien entraîne quelles obligations de la part du locateur?

Art. 1600

"Le louage de choses est un contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer la jouissance d'une chose pendant un certain temps, moyennant une contre-partie, le loyer."

On retrouve au Code civil la définition du louage (Art. 1600). Les éléments du louage peuvent se résumer ainsi:

- Consentement: comme dans tout contrat;
- À titre onéreux: le louage n'est pas un acte à titre gratuit, ce n'est pas le prêt d'un bien. S'il n'y a pas de prix, on n'a pas de bail;
- Synallagmatique: les deux parties ont des obligations. Le locateur ou bailleur (propriétaire qui loue le bien) doit assurer la jouissance du bien, soit le mettre à la disposition du preneur ou locataire (celui qui loue le bien). Ce dernier, pour sa part, doit payer le prix du loyer et utiliser le bien de façon normale.

Art. 1604

"Le locateur doit:

1. livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce;
2. entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
3. procurer la jouissance paisible de la chose pendant la durée du bail."

Art. 1605

"Le locateur doit, en cours de bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives."

Art. 1627

"Le locataire est tenu des menues réparations d'entretien.

Il n'est cependant pas tenu à ces réparations locatives si elles résultent du vieillissement normal de la chose, d'un cas fortuit ou d'une force majeure."

Art. 1606

"Le locateur doit garantir le locataire contre les défauts cachés de la chose qui en empêchent ou en diminuent l'usage, que le locateur les connaisse ou non.

Le locateur qui connaissait ou était présumé connaître les défauts est, en outre, responsable du dommage subi par le locataire."

Art. 1608

"Le locateur n'est pas responsable du dommage résultant d'un trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance de la chose, sous réserve des dispositions des articles 1635 et 1636.

Toutefois, si la jouissance de la chose en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur."

Dans le louage, contrairement à la vente, il n'y a pas de transfert de la propriété. Il y a plutôt un droit pour une période pouvant être déterminée ou indéterminée.

3.5.1.1 Obligations du locateur

L'article 1604 nous donne les éléments premiers. Ils sont clairs comme tu peux le constater à la lecture de ce dernier.

L'article 1605 nous dit qu'il revient au locateur de faire les réparations autres que locatives, soit les réparations établies par l'article 1627. Ce sont les réparations d'entretien du bien. Le locateur devra donc effectuer toutes réparations touchant la structure du bâtiment.

Exemple

Tu loues un tracteur de ton voisin. Tu devras faire l'entretien normal, changement d'huile, réparation d'une crevaison, etc. Tout bris majeur revient au propriétaire. Cependant, il peut y avoir dans le contrat de location une entente qui détermine que tout bris mécanique est à la charge du locataire, ou encore que le changement d'huile et l'entretien reviennent au locateur.

De plus, le locateur doit garantir le locataire contre les défauts cachés de la chose louée qui en empêchent ou en diminuent l'usage (Art. 1606). Les articles 1608 et 1609 donnent les autres obligations du locateur.

À l'article 1608, on parle de troubles de fait. Par exemple, si tu loues une terre et que des tiers viennent passer sur cette dernière ou en ouvrir

Art. 1609

"Le locateur est tenu à la garantie des troubles de droit.

Le locataire, pourvu que le trouble ait été dénoncé au locateur, peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail, et des dommages-intérêts."

Art. 1617

"Le locataire doit:

1. user de la chose en bon père de famille;
2. payer le loyer;
3. rendre la chose à l'expiration du bail."

Art. 1618

"Le locataire ne peut, en cours de bail, changer la forme ou la destination de la chose."

Art. 1619

"Le locataire ne peut sous-louer toute ou partie de la chose ou céder son bail sans le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable.

Si le locateur ne répond pas dans les quinze jours, il est réputé avoir consenti.

Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues."

les barrières, ce sont des troubles de fait. Le locateur n'est pas responsable de ces troubles, sauf si c'est lui qui les occasionne.

À l'article 1609, il est question de troubles de droit. Par exemple, si un tiers te revendique la propriété du bien que tu as loué, le locateur doit répondre de ce trouble.

3.5.1.2 Obligations du locataire

Pour le locataire, ses obligations se retrouvent à l'article 1617 du Code civil. L'article 1618 dit que le locataire comme le locateur ne peut changer la forme et la destination de la chose.

Exemple

Tu loues un tracteur pour des travaux agricoles. Tu ne peux pas en changer la destination et exécuter des contrats pour charger du gravier dans une sablière.

Si le locataire désire sous-louer le bien qu'il a en location, il doit avoir le consentement du locateur. Ce dernier ne peut refuser sans motif valable. Si le locateur ne répond pas dans les quinze jours, il est présumé avoir accepté. (Art. 1619)

La notion de motif valable peut s'appliquer à la situation où tu veux sous-louer une bâtisse que tu as en location à une personne reconnue comme pyromane.

Art. 1621

"Le locataire répond des dégradations et des pertes qui surviennent à la chose à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans faute de sa part ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès ou l'usage."

Art. 1622

"Le locataire doit permettre au locateur de vérifier l'état de la chose.

Le locateur doit user de ce droit de façon raisonnable."

Art. 1623

"Le locataire doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, sauf les changements résultant de son vieillissement normal, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

L'état de la chose peut être constatée par la description qu'en ont faite les parties.

Faute de telle description, le locataire est présumé l'avoir reçue en bon état, sauf preuve contraire."

Art. 1625

"Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires.

Il a néanmoins droit à une diminution de loyer, suivant les circonstances.

Il peut aussi demander la résiliation du bail si les réparations sont de nature à lui causer un préjudice sérieux."

Art. 1631

"L'avis est de:

1. un mois ou une semaine, selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine;

Si le loyer est payable selon un autre terme, l'avis doit être donné dans le même délai que ce terme ou, s'il excède trois mois, dans un délai de trois mois;

2. trois jours, pour les meubles.

De plus, le locataire doit répondre des dégradations ou des pertes qui surviennent au bien loué sauf s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans faute de sa part ou des personnes qu'il avait autorisé à s'en servir. (Art. 1621)

Donc, le locateur peut vérifier l'état de la chose louée. Pour ce faire, le locataire doit lui permettre de visiter ou d'inspecter le bien loué, mais le locateur ne peut le faire trop souvent ou ne peut nuire au droit du locataire. En fait, il devrait donner un avis raisonnable au locataire de son intention de vérifier le bien loué. (Art. 1622)

À la fin du bail, le bien est remis dans l'état où il a été reçu sauf l'usu-re due à un usage normal, au cas fortuit ou force majeure (Art. 1623). S'il y a des réparations urgentes, le locataire doit accepter qu'elles soient faites avec possibilité de diminution de loyer selon la situation et la perte de jouissance du bien. (Art. 1625)

3.5.1.3 Doit-on enregistrer un bail de location d'immeuble?

Pour tout bail de plus de douze mois, il est avantageux de l'enregistrer afin de le rendre opposable à des tiers acquéreurs. Si un tel bail n'est pas enregistré, il ne pourrait être opposable que pour plus de douze mois face au nouvel acquéreur. S'il a moins d'un an, il n'a pas à être enregistré car le bail devra être respecté jusqu'à échéance.

Le bail à durée indéterminée n'a pas à être enregistré car il n'a pas d'échéance fixe. Cependant, on pourra y mettre fin seulement par un avis comme le précisent les articles 1631 et 1647.

Art. 1647

"L'aliénation volontaire ou judiciaire de l'immeuble, de même que l'extinction du titre du locateur ne met pas fin de plein droit au bail à durée indéterminée.

L'acquéreur ou celui à qui bénéficie l'extinction du titre peut y mettre fin en donnant un avis écrit au locataire conformément aux dispositions de l'article 1631."

Art. 1629

"Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme."

Art. 1630

"La partie qui entend résilier un bail à durée indéterminée doit donner à l'autre un avis à cet effet."

Art. 1633

"Dans une action en résiliation pour défaut de paiement du loyer, le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le loyer dû, les intérêts et les frais."

Art. 1632

"Le bail n'est pas résilié par le décès de l'une des parties."

Art. 1641

"Le bail est reconduit tacitement pour un an ou pour la même période si celle-ci était originellement inférieure à un an, lorsqu'après l'expiration d'un bail à durée fixe, le locataire continue d'occuper les lieux plus de huit jours sans opposition de la part du locateur.

Le bail reconduit est un bail à durée fixe et obéit aux mêmes règles que ce dernier. Il est lui-même sujet à la reconduction."

3.5.1.4 Quand un bail prend-il fin?

Si ton bail a une durée fixe, l'arrivée de la date entraîne la fin du bail (Art. 1629). Si le bail a une durée indéterminée, la partie qui veut y mettre fin doit donner un avis à l'autre (Art. 1630-1631).

Exemple

Tu loues un champ pour une période indéterminée, payable une fois l'an. Si l'une des parties veut y mettre fin, elle doit donner un avis de trois mois. Si tu loues le tracteur de ton voisin pour un mois, ton délai est de combien? Comme le tracteur est un meuble, un avis de trois jours est nécessaire pour mettre fin au bail.

Si tu loues un bien et que tu ne paies pas le loyer, ton locateur peut demander la résiliation. Cependant tu peux éviter la résiliation en payant le loyer dû, les intérêts et les frais. (Art. 1633)

Le décès de l'une des parties à un bail ne met pas fin à ce bail. (Art. 1632)

Il peut y avoir la tacite reconduction ou le renouvellement automatique pour un an ou moins d'un bail portant sur un immeuble. L'article 1641 dit que lorsqu'un bail à durée fixe se termine et que le locataire continue d'occuper les lieux plus de huit jours sans opposition du locateur, le bail est reconduit pour un an si ce bail avait une durée de douze mois ou plus et pour le temps qu'il avait si sa durée était moins de douze mois, et ce aux mêmes conditions. Il peut même être reconduit tant que le locateur ne

Art. 1610

"L'inexécution d'une obligation par le locateur donne au locataire le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux;
3. la diminution du loyer."

Art. 1611

"Si le tribunal a accordé une diminution de loyer, le locateur qui a remédié au défaut a droit au rétablissement du loyer pour l'avenir."

Art. 1612

"Si le locateur n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles il est tenu, le locataire peut, sans préjudice à ses autres droits et recours, s'adresser par requête au tribunal pour obtenir la permission de retenir le loyer afin d'y faire procéder."

Art. 1613

"Le tribunal qui permet la retenue du loyer en fixe le montant et les conditions, de même que la somme que le locataire est autorisé à déboursier."

Art. 1614

"Le montant retenu est imputé au paiement des réparations ou améliorations."

Le locateur est responsable envers le locataire de tout montant excédant le loyer retenu et que ce dernier a été autorisé à déboursier."

Art. 1615

"Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations ou améliorations effectuées et lui remettre les pièces justificatives des dépenses encourues."

donnera pas son avis de huit jours à la fin de la reconduction. Cet article peut cependant être non applicable si l'on prend la peine de dire dans le bail qu'il n'y aura pas de tacite reconduction selon l'article 1641 du Code civil.

Si le locateur néglige de faire ce qui lui incombe, l'article 1610 édicte ce que le locataire peut demander. S'il y a diminution de loyer, il pourra toujours rétablir le loyer en remédiant au défaut pour lequel il y a eu diminution. (Art. 1611)

Et s'il s'agit de réparations à faire, le locataire peut obtenir du tribunal la permission de retenir le loyer pour faire les réparations. (Art. 1612-1613-1614-1615-1616)

Si le locataire néglige de faire ce qui lui incombe, l'article 1628 édicte ce que le locateur peut demander.

Dans le cadre du présent cours, je ne te parlerai pas du bail d'un logement qui est régi par la Régie du logement.

Art. 1616

"Le tribunal doit, lorsque les circonstances le justifient, étendre le délai accordé au locateur pour effectuer les réparations ou améliorations, pourvu que demande en soit faite avant l'expiration de ce délai."

Art. 1628

"L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, outre des dommages-intérêts:

1. l'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
2. la résiliation du contrat, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux."

3.5.2 Location de service



FIGURE 17. Les parties sont-elles tenues de respecter l'engagement apparaissant au contrat de service?

Art. 1667

"Le contrat de louage de service personnel ne peut être que pour un temps limité, ou pour une entreprise déterminée.

Il peut être continué par tacite reconduction."

Si tu travailles pour quelqu'un, peux-tu faire un contrat de travail? L'article 1667 du Code civil donne la règle de base. Cependant, les règles établies en vertu des normes minimales du travail par le gouvernement doivent toujours être respectées. Ces normes sont des minima. Par un contrat de travail, il est possible d'établir des normes plus avantageuses comme dans le cas des conventions collectives.

Dans un contrat de travail, on retrouve les éléments suivants:

- L'engagement: le consentement explicite des parties impliquées;
- La description de la tâche: l'employé doit travailler selon ce qui apparaît à l'entente;

Art. 1668

"Il se termine par le décès de la partie engagée, ou lorsque, sans sa faute, elle devient incapable de remplir le service convenu.

Il se termine aussi, en certains cas, par le décès du locataire, suivant les circonstances.

Dans le cas d'un domestique, serviteur, compagnon ou journalier engagé à la semaine, au mois ou à l'année, mais pour un laps de temps indéfini, il peut être mis fin au contrat par avis, de l'une des parties à l'autre, d'une semaine, si l'engagement est à la semaine; de deux semaines, si l'engagement est au mois; d'un mois, si l'engagement est à l'année."

Art. 1701

"Le mandat est un contrat par lequel une personne, qu'on appelle le mandant, confie la gestion d'une affaire licite à une autre personne qu'on appelle mandataire, et qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exécuter.

L'acceptation peut s'inférer des actes du mandataire, et même de son silence en certains cas."

- La durée de l'entente;
- La rémunération: le salaire reçu pour le travail;
- Le lien de subordination: l'employé doit suivre les directives de son employeur en autant qu'elles respectent le contrat de travail, les lois, l'ordre public et les bonnes moeurs.

Ce contrat de travail se termine selon la façon prévue à l'article 1668, mais en tenant compte des normes minimales de travail qui peuvent exiger un délai lors de mise à pied.

La location est un contrat où le locateur s'engage à procurer au locataire la jouissance d'un bien en contrepartie d'un loyer. Cependant, le locateur et le locataire ont certaines obligations que le Code civil précise. Ces obligations peuvent cependant être modifiées dans le bail.

3.6 Mandat ou procuration

Le mandat est un contrat où une personne (le mandant) charge une autre personne (son mandataire) de faire et de poser pour lui des actes juridiques (Art. 1701). Ce mandat peut être général ou spécifique, dépendamment des situations.

Exemple

Tu dois signer le contrat de vente de ta maison et tu ne peux te rendre signer car tu es à l'extérieur. Tu peux faire un mandat autorisant ta fille majeure à signer pour toi. Ce mandat pourrait être beaucoup plus large et toucher toute l'administration de tes affaires.



FIGURE 18. Jusqu'où peut aller un mandat?

Art. 447

"Chacun des époux peut donner à l'autre mandat de le représenter dans des actes relatifs à la direction morale et matérielle de la famille.

Ce mandat est présumé lorsque l'un des époux est dans l'impossibilité de manifester sa volonté pour quelque cause que ce soit ou ne peut le faire en temps utile."

Ici, je te parle du mandat conventionnel. Mais la loi détermine des mandats, soit le mandat du tuteur à un incapable ou le mandat judiciaire du séquestre de faillite, ou encore un mandat entre conjoints pour la direction des affaires de la famille (Art. 447 du Code civil du Québec).

Le mandant doit, au départ, avoir le pouvoir de faire lui-même ce qu'il donne comme pouvoir à son mandataire. Un incapable ne peut pas donner un mandat.

Art. 1710

"Le mandataire, dans l'exécution du mandat, doit agir avec l'habileté convenable et tous les soins d'un bon père de famille.

Néanmoins si le mandat est gratuit, le tribunal peut mitiger la rigueur de la responsabilité résultant de la négligence ou de la faute du mandataire, suivant les circonstances."

Art. 1720

"Le mandant est tenu d'indemniser le mandataire pour toutes les obligations que ce dernier a contractées avec les tiers, dans les limites de son mandat, ainsi que pour tous les actes qui excèdent telles limites, lorsqu'ils ont été ratifiés expressément ou tacitement."

Art. 1722

"Le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour exécuter le mandat, et lui payer le salaire ou autre compensation à laquelle il peut avoir droit.

S'il n'y a aucune faute imputable au mandataire, le mandant ne peut se dispenser de faire ce remboursement et ce paiement, lors même que l'affaire n'aurait pas réussi. Il ne peut non plus faire réduire le montant du remboursement sous le prétexte que les avances et frais auraient pu être moindres, s'ils eussent été faits par lui."

Art. 1724

"Le mandant est obligé de payer les intérêts sur les deniers avancés par le mandataire dans l'exécution de son mandat.

Ces intérêts sont calculés du jour que les deniers ont été avancés."

3.6.1 Preuve du mandat

Pour ce qui est de prouver un mandat, on applique la règle de preuve du droit commun. Cependant, il faut être bien conscient que l'écrit est la meilleure preuve du mandat. Tu devrais aussi signer un mandat devant au moins deux témoins et faire assermenter un de ces derniers. Le mandat notarié est de loin le meilleur car tu vas éviter de faire des erreurs dans la rédaction de ce dernier. De plus, il devient un acte authentique et il n'a pas à être prouvé.

Le mandataire, pour sa part, doit exécuter son mandat avec diligence et avec une habileté convenable (Art. 1710). Il doit rendre compte de sa gestion, c'est-à-dire remettre ce qu'il a reçu et prouver les résultats. Il est toujours possible qu'il en soit exempté.

Le mandant doit, quant à lui, indemniser le mandataire pour ses dépenses, pour les préjudices qu'il aurait pu subir dans l'exercice de son mandat et payer les intérêts sur les sommes avancées par le mandataire dans l'exécution du mandat. S'il y a un salaire stipulé pour le mandataire, il doit être payé par le mandant. (Art. 1720-1722-1724-1725)

3.6.2 Responsabilités du mandant

Le mandant est responsable face aux tiers comme s'il avait agi lui-même, en autant que le mandataire ait agi dans les limites du mandat (Art. 1727).

Art. 1725

"Le mandant est obligé d'indemniser le mandataire qui n'est pas en faute des pertes que celui-ci a essuyées en exécutant le mandat."

Art. 1727

"Le mandant est responsable envers les tiers pour tous les actes de son mandataire faits dans l'exécution et les limites du mandat; excepté dans le cas de l'article 1738, et dans les cas où, par la convention ou les usages du commerce, le mandataire en est seul responsable.

Le mandant est aussi responsable des actes qui excèdent les limites du mandat, lorsqu'il les a ratifiés expressément ou tacitement."

Art. 1731

"Il est responsable des dommages causés par la faute du mandataire, conformément aux règles énoncées en l'article 1054."

Art. 1755

"Le mandat se termine:

1. Par la révocation;
2. Par la renonciation du mandataire;
3. Par la mort naturelle du mandant ou du mandataire;
4. Par l'interdiction, la faillite ou autre changement d'état par suite duquel la capacité civile de l'une ou l'autre des parties est affectée;
5. Par l'extinction du pouvoir dans le mandant;
6. Par l'accomplissement de l'affaire, ou l'expiration du temps pour lequel le mandat a été donné;
7. Par autres causes d'extinction communes aux obligations."

Même si le mandataire excède les limites du mandat, le mandant est responsable s'il ratifie expressément ou tacitement l'acte passé en son nom par le mandataire. S'il y a faute du mandataire, le mandant en est responsable. (Art. 1731)

3.6.3 Fin du mandat

Le mandant peut en tout temps révoquer le mandat et demander au mandataire la remise de la procuration. (Art. 1755-1756)

Le mandataire peut renoncer au mandat en donnant avis de sa renonciation. (Art. 1759)

La mort du mandataire met fin au mandat. La mort du mandant met fin au mandat sauf que les actes faits par le mandataire qui ignore ce décès sont valides. L'incapacité, la faillite, l'interdiction de l'une des parties mettent fin au mandat.

Par exemple, si une personne est incapable, elle ne pourra retirer le mandat. C'est pour cette raison que le législateur a prévu la fin du mandat avec l'incapacité du mandant. De plus, un mandataire incapable ne pourra s'occuper adéquatement des affaires du mandant.

Art. 1756

"Le mandant peut en tout temps révoquer son mandat et obliger le mandataire à lui remettre la procuration si elle ne porte pas minute."

Art. 1759

"Le mandataire peut renoncer au mandat qu'il a accepté en donnant dûment avis au mandant. Néanmoins, si cette renonciation préjudicie au mandant, le mandataire est responsable des dommages, à moins qu'il n'y ait un motif raisonnable pour cette renonciation. Si le mandat est salarié, le mandataire est responsable, conformément aux règles générales relatives à l'inexécution des obligations."

Le mandat ou procuration est la façon d'autoriser une autre personne à poser des actes juridiques à notre place. Il prend fin avec la mort ou l'incapacité du mandant ou du mandataire.

3.7 Conclusion

Le contrat, que ce soit lors d'une vente, d'une donation, d'un échange ou encore de tout autre genre d'acte, représente la base de toutes tes transactions. Tu comprends, j'en suis certain, l'importance de toujours bien les préparer et de demander s'il y a lieu l'aide nécessaire. Un acte bien fait pourrait t'éviter de nombreux problèmes.

4. RÉSUMÉ

1. Si tu as une preuve à faire contre un commerçant, tu pourras te servir d'une preuve par témoin. Le commerçant, pour prouver une chose contre toi (un non-commerçant), devra, pour se servir d'un témoin, avoir au départ un début de preuve par écrit.
2. La règle de la meilleure preuve est en application dans notre droit. Par conséquent, il vaut toujours mieux une preuve par écrit valablement faite.
3. Dans un contrat, les parties doivent avoir la capacité de contracter et être libres de faire toute entente légale.
4. Un simple accord peut être un contrat. Donc, le consentement des parties prend toute son importance.
5. L'erreur, la fraude, la violence et la lésion peuvent vicier le consentement des parties.
6. La considération est un élément du contrat; dans la vente, elle fait référence au prix payé. L'objet du contrat est le bien reçu.
7. L'avant-contrat est un type d'acte qui vise à faire prendre un engagement entre les parties. On parle alors d'offre d'achat ou de vente, de promesse de vente et de préférence d'achat.

9. La vente consiste à donner un bien à un autre moyennant un prix en argent. Il y a donc échange de consentement entre les parties sur un objet et un prix.
10. Quelques ventes peuvent ne pas se faire très facilement car certaines lois peuvent restreindre ces transactions.
11. La donation est le dépouillement d'un bien par une personne, le donateur, et ce à titre gratuit.
12. L'échange est le transfert d'un bien pour un autre.
13. La location est un contrat où le locateur s'engage à procurer au locataire la jouissance d'un bien en contrepartie d'un loyer à payer. Cependant, le locateur et le locataire ont certaines obligations que le Code civil précise. Ces obligations peuvent cependant être modifiées dans le bail.
14. Le mandat ou procuration est la façon d'autoriser une autre personne à poser des actes juridiques à notre place. Il prend fin avec la mort ou l'incapacité du mandant ou du mandataire.

EXERCICE II

Réponds par vrai ou faux et justifie ta réponse.

1. Paul a réclamé une somme de 10 000 \$ à sa voisine Claire, agricultrice. Une preuve par témoin sera-t-elle suffisante?
.....
2. Tu peux faire un contrat avec un mineur dans le cadre de son commerce.
.....
3. Les commerçants entre eux peuvent recourir à un témoin pour prouver un fait.
.....
4. Si tu vends un bien qui ne t'appartient pas, la vente sera valable si tu achètes le bien du véritable propriétaire par la suite.
.....

Réponds à ces questions.

1. Quel est l'élément fondamental à tout contrat en ce qui concerne les parties à l'acte?

.....
.....

2. Dans un mandat, si le mandant devient incapable, est-ce que le mandat reste bon? Explique ta réponse.

.....
.....
.....

3. Si Diane continue de laisser travailler André, son locataire, après la fin du bail sur le terrain loué sans rien dire, qu'est-ce que André peut demander après huit jours suivant la fin du bail?

.....
.....
.....

4. Si je fais une offre d'achat et que la partie à qui j'ai fait l'offre me fait une contre-offre, y a-t-il entente entre nous? Si non, quand pourrait-il y avoir entente?

.....
.....
.....

5. Peux-tu me donner quelques situations où la vente d'un immeuble peut demander des autorisations?

.....
.....
.....

6. Si je nomme un mandataire pour faire certains actes juridiques pour moi, si je décide de lui retirer son mandat et qu'il pose un acte avant qu'il ne soit avisé du retrait du mandat, cet acte me lie-t-il? Si oui, pourquoi?

.....
.....
.....

Consulte le corrigé, page 5

ANNEXE 5 DU RÈGLEMENT

PROTECTION DU CONSOMMATEUR

ANNEXE 5

CONTRAT DE VENTE À TEMPÉRAMENT

(LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR, ART. 134)

Date:
(date de la formation du contrat)

Lieu:
(lieu de la formation du contrat, s'il est formé en présence
du commerçant et du consommateur)

.....
(nom du commerçant)

.....

.....
(adresse du commerçant)

.....
(nom du consommateur)

.....

.....
(adresse du consommateur)

Description de l'objet du contrat:

.....

- | | | |
|--|----------|----------|
| 1. a) Prix comptant | \$ | |
| b) Frais d'installation, de livraison
et autres | \$ | |
| 2. a) Prix comptant total | | \$ |
| b) Versement comptant | | \$ |
| 3. a) Solde — Capital net | | \$ |
| b) Intérêt | \$ | |
| c) Prime de l'assurance souscrite
— décrire | \$ | |
| d) Autres composantes | \$ | |
| 4. Total des frais de crédit pour toute
la durée du contrat | | \$ |
| 5. Obligation totale du consommateur | | \$ |
| Taux de crédit |% | |

PROTECTION DU CONSOMMATEUR

L'obligation totale du consommateur est payable à
 (adresse)
 en paiements différés de \$
 (nombre)
 le jour de chaque mois consécutif à compter du
 et un dernier paiement de \$
 (date d'échéance du
 premier paiement)
 le

Le consommateur donne au commerçant en reconnaissance ou
 en garantie de son obligation l'objet ou le document suivant:

.....
 (description)

Le commerçant livre le(s) bien(s) faisant l'objet du présent contrat
 lors de la formation du contrat ou, le
 oui (date de la livraison
 du bien)

Le commerçant demeure propriétaire du(des) bien(s) vendu(s) et
 le transfert du droit de propriété n'a pas lieu lors de la formation
 du contrat mais aura lieu seulement
 (époque et modalités du transfert)

.....
 (signature du commerçant)

.....
 (signature du consommateur)

1978, c. 9, annexe 5.

RÈGLEMENTS: (1)

40. Un contrat de vente à tempérament qui ne contient pas de clause de déchéance du bénéfice du terme doit contenir, en plus des mentions prévues à l'annexe 5 de la Loi et de la mention prévue à l'article 38 ou 39, selon le cas, immédiatement après la clause de réserve de propriété, la mention obligatoire suivante :

« Mention exigée par la Loi sur la protection du consommateur.

(Contrat de vente à tempérament)

Si le consommateur n'exécute pas son obligation de la manière prévue au présent contrat, le commerçant peut :

- a) soit exiger le paiement immédiat des versements échus ;
- b) soit reprendre possession du bien qui fait l'objet du contrat.

Avant de reprendre possession du bien, le commerçant doit donner au consommateur un avis écrit de 30 jours pendant lesquels le consommateur peut, à son choix :

- a) soit remédier au fait qu'il est en défaut ;
- b) soit remettre le bien au commerçant.

Si le consommateur remet le bien au commerçant, son obligation en vertu du présent contrat est éteinte et le commerçant n'est pas tenu de lui remettre les paiements qu'il en a reçus.

Si le consommateur a payé au moins la moitié de la somme de l'obligation totale et du versement comptant avant de devenir en défaut, le commerçant ne peut reprendre le bien sans avoir d'abord obtenu la permission du tribunal.

Le consommateur aura avantage à consulter les paragraphes a et c de l'article 138 et les articles 139 à 142 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) et, au besoin, à communiquer avec l'Office de la protection du consommateur. ».

41. Un contrat de vente à tempérament qui contient une clause de déchéance du bénéfice du terme doit contenir, en plus des mentions prévues à l'annexe 5 de la Loi et de la mention prévue à l'article 38 ou 39, selon le cas, immédiatement après la clause de réserve de propriété, la mention obligatoire suivante :

« Mention exigée par la Loi sur la protection du consommateur

(Contrat de vente à tempérament contenant une clause de déchéance du bénéfice du terme)

Si le consommateur n'exécute pas son obligation de la manière prévue au présent contrat, le commerçant peut :

- a) soit exiger le paiement immédiat des versements échus ;
- b) soit se prévaloir de la clause de déchéance du bénéfice du terme prévue au présent contrat.

Avant de se prévaloir de cette clause, le commerçant doit expédier au consommateur un avis écrit et un état de compte. Dans les 30 jours qui suivent la réception par le consommateur de l'avis et de l'état de compte, le consommateur peut :

- i. soit remédier au fait qu'il est en défaut ;
- ii. soit présenter une requête au tribunal pour faire modifier les modalités de paiement prévues au présent contrat ;
- iii. soit présenter une requête au tribunal pour obtenir la permission de remettre au commerçant le bien qui fait l'objet du contrat.

Si le consommateur remet le bien au commerçant avec la permission du tribunal, son obligation en vertu du présent contrat est éteinte et le commerçant n'est pas tenu de lui remettre les paiements qu'il en a reçus ;

- c) soit reprendre possession du bien qui fait l'objet du contrat.

Avant de reprendre possession du bien, le commerçant doit donner au consommateur un avis écrit de 30 jours pendant lesquels le consommateur peut, à son choix :

- i. soit remédier au fait qu'il est en défaut ;
- ii. soit remettre le bien au commerçant.

Si le consommateur remet le bien au commerçant, son obligation en vertu du présent contrat est éteinte et le commerçant n'est pas tenu de lui remettre les paiements qu'il en a reçus.

Si le consommateur a payé au moins la moitié de la somme de l'obligation totale et du versement comptant avant de devenir en défaut, le commerçant ne peut reprendre le bien sans avoir d'abord obtenu la permission du tribunal.

Le consommateur aura avantage à consulter les articles 104 à 110 et 138 à 142 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) et, au besoin, à communiquer avec l'Office de la protection du consommateur. ».

(1) Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur, P-40.1, r. 1, à jour au 17 septembre 1985.

ANNEXE 2 DE LA LOI

ANNEXE 2

AVIS DE DÉCHÉANCE DU BÉNÉFICE DU TERME

(LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR, ART. 105)

Date:
(date de l'envoi ou de la remise de l'avis)

.....
(nom du commerçant)

.....
(numéro de téléphone
du commerçant)

.....
(adresse du commerçant)

ci-après appelé le commerçant donne avis à:

.....
(nom du consommateur)

.....

.....
(adresse du consommateur)

ci-après appelé le consommateur

qu'il est en défaut d'exécuter son obligation suivant le contrat
(No)
(numéro du contrat s'il est indiqué)

intervenü entre eux à
(lieu de la formation du contrat)

le
(date de la formation du contrat)

et que le(s) paiement(s) suivant(s) est(sont) échu(s):

\$ le
(montant du paiement) (date d'échéance du paiement)

\$ le
(montant du paiement) (date d'échéance du paiement)

pour un total de \$ **à date.**
(somme due)

En conséquence, si le consommateur ne remédie pas à son défaut en payant la somme due dans les trente jours qui suivent la réception du présent avis, le solde de son obligation, au montant de \$ deviendra exigible à ce moment.

Le consommateur peut cependant, par requête, s'adresser au tribunal pour faire modifier les modalités de paiement ou, s'il s'agit d'un contrat de vente assorti d'un crédit, pour être autorisé à remettre au commerçant le(s) bien(s) vendu(s).

Cette requête doit être signifiée et produite au greffe dans un délai de trente jours après réception du présent avis par le consommateur.

Le consommateur aura avantage à consulter son contrat et, au besoin, à communiquer avec l'Office de la protection du consommateur.

.....
(nom du commerçant)

.....
(signature du commerçant)

1978, c. 9, annexe 2.

LEÇON 3 : Les garanties me lient de quelle façon ?



À LA FIN DE CETTE LEÇON, TU DEVRAS ÊTRE CAPABLE DE TE FAMILIARISER AVEC LES PRINCIPAUX LIENS QUE PEUT DEMANDER UN PRÊTEUR D'ARGENT EN GARANTIE POUR UN EMPRUNT.



PLAN DE LA LEÇON

INTRODUCTION	5
1. LA PREUVE EST-ELLE NÉCESSAIRE POUR UN EMPRUNT?	7
2. LE BILLET OU LA RECONNAISSANCE DE DETTE: UN MINIMUM	10
2.1 Un billet, ça se fait comment?	10
2.2 Quand une dette sur billet s'éteint-elle?	12
3. LE CAUTIONNEMENT	14
3.1 Quelles sont les implications du cautionnement?	14
3.2 Jusqu'où peut aller le cautionnement?	15
3.3 Qui peut être caution?	16
3.4 Le non-respect de l'obligation du débiteur implique quoi pour la caution?	17
3.5 Plusieurs personnes peuvent-elles cautionner pour une même obligation?	19
3.6 La personne qui cautionne a-t-elle des recours?	20
3.7 Le cautionnement se termine dans quelles circonstances?	21
4. LE NANTISSEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	23
4.1 Limites du terme	25
4.2 La forme du nantissement	25
4.3 Des recours sont-ils possibles?	26

5. DU NANTISSEMENT À L'HYPOTHÈQUE	28
5.1 La forme de l'acte d'hypothèque	32
5.2 L'extinction de l'hypothèque	34
5.3 Les hypothèques légales et judiciaires	34
6. L'ACTE DE FIDUCIE S'APPLIQUE À QUELLE SITUATION?	36
6.1 Un acte de fiducie, c'est quoi?	37
6.2 Comment se fait un acte de fiducie?	37
6.3 Quel est le rôle de la fiducie?	38
7. LES PRIVILÈGES	40
7.1 Privilège de vendeur	40
7.2 Autres privilèges	42
7.2.1 Privilège de l'ouvrier	43
7.2.2 Privilège du fournisseur de matériaux	43
7.2.3 Privilège du constructeur et de l'architecte	44
7.3 Privilège des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu ..	45
7.4 Rang des privilèges	45
8. CONCLUSION	48
9. RÉSUMÉ	49
EXERCICE III	51
ANNEXE I: Office du crédit agricole du Québec	55
ANNEXE II: Société du crédit agricole Canada	65

INTRODUCTION



Tu as ou tu auras un jour à emprunter pour faire l'achat d'un bien, comme notre ami Denis. À ce moment, qu'est-ce que tu devras fournir au prêteur? La signature sur un papier, c'est certain.

D'après toi, qu'est-ce que ce papier peut impliquer, si c'est:

- un billet,

.....
.....

- un cautionnement,

.....
.....

- un nantissement agricole et forestier,

.....
.....

- une hypothèque,

.....
.....

- un privilège,

.....
.....

- un acte de fiducie.

.....
.....

Comme tu peux le constater, ta signature pourrait s'apposer sur différents documents qui n'ont pas tous le même nom ni la même portée légale. C'est ce que nous allons voir dans cette leçon. Il est nécessaire de différencier les différents documents qu'un prêteur pourrait exiger lorsque tu auras un emprunt à contracter.

1. LA PREUVE EST-ELLE NÉCESSAIRE POUR UN EMPRUNT?

Denis - "L'autre jour, tu m'as parlé de preuve. Est-ce la même chose pour l'emprunt?"

Louis - "Bien oui, si tu prêtes une somme d'argent à quelqu'un, il est important que tu aies une preuve comme pour tout contrat."

Tu comprends sûrement la nécessité de la preuve lors du prêt d'argent. Par exemple, si tu empruntes dans une banque ou une caisse populaire, le prêteur te fera signer un document comprenant les données suivantes: le montant de la somme d'argent empruntée, les intérêts à payer et le mode de remboursement.



FIGURE 1. La parole donnée est-elle suffisante comme preuve?

D'ailleurs, si toi aussi tu fais un prêt à quelqu'un tu devrais faire signer un document afin de te constituer une preuve. Les ententes verbales pourraient te causer certains problèmes.

Exemple

André prête 1 000 \$ à Pauline. Ce montant est remboursable dans un mois. Il ne voit pas la nécessité de faire un papier car il fait confiance à Pauline. Le mois arrive et les visites de son amie de toujours se font rares et même il ne la voit plus. André téléphone et Pauline n'est jamais là. André la rencontre par hasard dans un magasin et Pauline lui dit qu'elle le payera dans trois jours. Le temps passe. Pauline a oublié et un bon jour l'amitié de toujours n'existe plus...

Un prêt peut être garanti de plusieurs façons. Tu peux faire un prêt sans aucune garantie, sur simple billet ou encore sur reconnaissance de dette. Il peut être aussi garanti par un cautionnement, un nantissement, un gage, un privilège, une hypothèque ou bien un acte de fiducie.



FIGURE 2. Le prêteur a-t-il des recours même si son prêt n'a pas de garantie spécifique sur un bien?

Dans le cas d'un emprunt où tu ne donnes pas de garantie précise sur un bien, tu ne dois pas oublier que l'ensemble de tes biens devient le gage de

tes obligations. Si tu ne paies pas ton créancier, celui-ci pourra toujours saisir l'ensemble de tes biens ou certains de ceux-ci pour les faire vendre et se rembourser. Cependant il peut toujours se voir opposer la garantie que peut avoir un créancier sur un bien précis.

2. LE BILLET OU LA RECONNAISSANCE DE DETTE: UN MINIMUM

Denis - "Comme ça, pour prouver que j'ai prêté une somme d'argent à quelqu'un, je devrais faire au moins un petit papier, un billet."

Louis - "C'est ça."

Denis - "Mais comment ça se fait?"

2.1 Un billet, ça se fait comment?



FIGURE 3. Le billet constitue-t-il un engagement sérieux?

La confection d'un billet n'est pas très difficile mais combien utile pour prouver un prêt. Le billet est un écrit, dûment signé, par lequel une personne (le souscripteur) promet de payer une somme d'argent précise à une autre personne ou au porteur (bénéficiaire) dans un délai déterminé ou à demande.

En fait, le billet est une promesse de payer, par le souscripteur en faveur du bénéficiaire, qui lui peut être nommé (c'est un billet à ordre) ou être le porteur du billet (billet au porteur).

Un billet au porteur ne détermine pas de nom, mais la promesse de payer est faite au détenteur du billet.

Exemple

La Pocatière, le 10 mars 1986

À trois(3) mois de cette date, pour valeur reçue. Je promets payer (à Joseph Arthur Lavoie), à son domicile, la somme de mille dollars (1 000 \$) avec intérêts au taux de dix pour cent (10 %) l'an jusqu'à échéance et de quinze pour cent (15 %) l'an après échéance.

(Signature de celui qui promet
payer (l'emprunteur))

Si ton billet était au porteur au lieu de nommer Joseph Arthur Lavoie, on aurait marqué:

Je promets payer au porteur la somme ... Le billet pourrait aussi être à demande. Dans ce cas au lieu de dire "À trois mois de cette date ..." on aurait écrit: "À demande, pour valeur reçue. Je promets ..." Ainsi, le bénéficiaire peut demander remboursement en tout temps.

2.2 Quand une dette sur billet s'éteint-elle?

La prescription extinctive d'un billet est de 5 ans. Donc, si tu ne réclames pas ton billet dans les 5 ans après échéance, l'emprunteur peut ne pas payer et invoquer la prescription de ce dernier.

Il serait donc important, si tu ne veux pas te voir invoquer prescription, de demander paiement dans les 5 ans.

Si tu as un billet payable en plusieurs versements, la prescription court pour chaque versement dès le moment où il devient dû.

S'il est à demande, la prescription court du moment de la date de signature par le souscripteur.

Il est possible de faire renoncer le souscripteur à la prescription de 5 ans et à ce moment de rendre applicable la prescription de 30 ans.

Cette renonciation se fait par l'insertion dans le billet d'une clause comme celle-ci:

"et je renonce par les présentes à recourir à la prescription de cinq ans, le présent billet ne pouvant se prescrire que par une période de 30 ans".

(Signature)

De plus, le fait de prendre des procédures pour réclamer le paiement d'un billet met fin à l'écoulement de la prescription.

.Le billet est la preuve minimale lorsque l'on fait un prêt d'argent. Le billet se prescrit par 5 ans à moins d'une renonciation.

.Si tu as remboursé un emprunt fait sur billet, n'oublie pas d'exiger la remise du billet signé en faveur de ton créancier si tu ne veux pas que ce dernier te réclame un deuxième paiement.

3. LE CAUTIONNEMENT

Denis - "L'autre jour, mon frère voulait emprunter à la banque. On lui a demandé un endosseur parce qu'il n'avait pas de garanties à donner. L'endosseur vient faire quoi là-dedans?"

Louis - "L'endossement est un cautionnement. C'est une forme de garantie c'est-à-dire une personne vient garantir l'obligation d'une autre."

3.1 Quelles sont les implications du cautionnement?



FIGURE 4. De qui le prêteur pourra-t-il exiger le remboursement?

Art. 1929

"Le cautionnement est l'acte par lequel une personne s'engage à remplir l'obligation d'une autre pour le cas où celle-ci ne la remplirait pas.

L'on nomme caution celui qui contracte cet engagement."

Le cautionnement est un acte par lequel une personne (la caution) s'engage à remplir l'obligation d'une autre si cette dernière ne la rencontrerait pas. (Art. 1929)

Exemple

Tu empruntes une somme de 1 000 \$ sur billet. À la demande du prêteur, je me porte caution pour toi. Quand vient le temps de rembourser, tu ne le fais pas. À ce moment, le prêteur peut exiger que je fasse le remboursement à ta place.

Il est évident que si tu avais payé, je n'aurais pas eu à le faire pour toi. Donc, la caution a à payer seulement dans le cas où le débiteur principal ne le fait pas lui-même. (Art. 1931)

Si tu deviens caution, ce cautionnement doit porter sur une obligation valable. (Art. 1932)

Exemple

Supposons qu'un de tes amis s'engage à une certaine obligation et qu'il te demande de le cautionner. S'il arrivait que ton ami se soit engagé suite à une fraude, tu pourrais comme lui invoquer cette fraude pour te libérer de ton cautionnement.

3.2 Jusqu'où peut aller le cautionnement?

Tu connais sans doute des personnes qui ont cautionné pour d'autres ou encore tu l'as déjà fait. Selon toi, jusqu'où peut aller le cautionnement?

.....
.....

Art. 1931

"La caution n'est tenue de satisfaire à l'obligation du débiteur que dans le cas où ce dernier n'y satisfait pas lui-même."

Art. 1932

"Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable.

On peut cependant cautionner l'obligation purement naturelle ainsi que celle dont le débiteur principal peut se faire décharger par une exception qui lui est purement personnelle, par exemple, dans le cas de minorité."

Le cautionnement ne doit pas "excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses". Si c'est le cas, et que le cautionnement excède la dette ou que les conditions sont plus onéreuses pour la caution, le cautionnement reste bon mais on ramène le cautionnement à la même chose que l'obligation principale.

Art. 1933

"Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement, et sous des conditions moins onéreuses.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul; il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale."

Cependant, il n'y a pas de problème à donner un cautionnement pour une partie seulement de l'obligation et à des conditions moins onéreuses. (Art. 1933)

Exemple

Tu empruntes un montant de 50 000 \$ payable en 50 versements de 1 000 \$ plus les intérêts à 10 % l'an.

Si je me porte caution face à ta dette pour un montant de 60 000 \$ payable en 30 versements de 2 000 \$ à un taux annuel de 15 %, mon cautionnement est bon mais seulement pour 50 000 \$ remboursable en 50 versements de 1 000 \$ au taux de 10 % l'an. Donc mon cautionnement est ramené au niveau de l'obligation principale.

Mais si je me porte caution pour cette même dette jusqu'à concurrence de 10 000 \$ remboursable en 10 versements de 1 000 \$ sans intérêts, le cautionnement est bon.

3.3 Qui peut être caution?

Si un prêteur demande à une personne d'être caution, celle-ci doit être capable de contracter. Tu te souviens de cette notion discutée à la leçon 2 portant sur les contrats.

Art. 1938

"Le débiteur obligé à fournir une caution, doit en présenter une qui ait la capacité de contracter, qui ait dans le Bas Canada des biens suffisants pour répondre de l'objet de l'obligation et dont le domicile soit dans les limites du Canada."

Art. 1939

"La solvabilité d'une caution ne s'estime qu'en égard à ses propriétés foncières, excepté en matières de commerce, ou lorsque la dette est modique et dans les cas où il en est disposé autrement par quelque loi particulière.

On n'a pas égard aux immeubles litigieux."

Art. 1940

"Lorsque la caution, reçue par le créancier volontairement, ou en justice, devient ensuite insolvable, il doit en être donné une autre.

Cette règle reçoit exception dans le cas seulement où la caution n'a été donnée qu'en vertu d'une convention par laquelle le créancier a exigé une telle personne pour caution."

De plus, la caution doit demeurer au Canada et avoir dans la province de Québec des biens suffisants pour répondre de son cautionnement. (Art. 1938) Cette solvabilité s'évalue à partir de ses propriétés foncières sauf dans les affaires commerciales ou pour dette modique. (Art. 1939)

Si la caution devient insolvable, on doit en fournir une autre, sauf pour la caution qui a été exigée dans une convention par le créancier. (Art. 1940)

3.4 Le non-respect de l'obligation du débiteur implique quoi pour la caution?



FIGURE 5. La caution est-elle obligée de payer dans toutes les situations?

Si le débiteur ne respecte pas son obligation, le créancier va demander à la caution de l'exécuter à la place du débiteur.

Art. 1941

"La caution n'est tenue à l'exécution de l'obligation qu'à défaut du débiteur qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne soit obligée solidairement avec le débiteur, auquel cas, l'effet de son engagement se règle par les principes établis pour les dettes solidaires."

Cependant, l'article 1941 du Code civil dit que la caution n'est tenue à l'exécution de l'obligation qu'à défaut du débiteur qui doit être préalablement discuté dans ses biens...

En fait, ceci veut dire qu'avant de demander à la caution d'exécuter l'obligation à la place du débiteur, le créancier doit essayer de réaliser l'obligation à même les biens du débiteur.

Exemple

Le débiteur doit 50 000 \$ pour lequel tu as cautionné. Selon le principe de la discussion, tu peux exiger que le créancier saisisse et fasse vendre les biens du débiteur avant qu'il te demande de payer.

Comme tu peux le constater en lisant l'article 1941, il est possible que la caution renonce au bénéfice de discussion ou encore se porte caution solidaire avec le débiteur, ce qui a pour effet d'écarter la possibilité de demander au créancier de discuter les biens du débiteur avant de demander à la caution d'exécuter l'obligation à sa place.

Dans la plupart des cas, le créancier demande à la caution de renoncer au bénéfice de discussion. Il est aussi dans la plupart des cas "solidaire" avec le débiteur.

Art. 1942

"Le créancier n'est obligé de discuter le débiteur principal que lorsque la caution le requiert sur les premières poursuites dirigées contre elle."

Pour qu'il y ait discussion des biens du débiteur, si la caution n'a pas renoncé, la caution doit demander la discussion dès la première poursuite que le créancier lui signifie. (Art. 1942) Le fait de ne pas demander équivaut à une renonciation par la caution.

Art. 1943

"La caution qui requiert la discussion doit indiquer au créancier les biens du débiteur principal, et avancer les deniers suffisants pour faire la discussion.

Elle ne doit indiquer ni des biens du débiteur principal situés hors du Bas Canada, ni des biens litigieux, ni ceux hypothéqués à la dette qui ne sont plus en la possession du débiteur."

Art. 1944

"Toutes les fois que la caution a fait l'indication de biens prescrite en l'article précédent, et qu'elle a fourni les deniers suffisants pour la discussion, le créancier est, jusqu'à concurrence des biens indiqués, responsable, à l'égard de la caution, de l'insolvabilité du débiteur principal survenue après le défaut de poursuite."

Art. 1946

"Néanmoins chacune d'elles peut, à moins qu'elle n'ait renoncé au bénéfice de division, exiger que le créancier divise son action et la réduise à la part et portion de chaque caution.

Lorsque dans le temps où une des cautions a fait prononcer la division, il y en avait d'insolvables, cette caution est tenue proportionnellement de ces insolvabilités; mais elle ne peut plus être recherchée à raison des insolvabilités survenues depuis la division."

De plus, la caution doit indiquer au créancier, les biens du débiteur (sauf les biens hors du Québec et les biens litigieux) et avancer les frais nécessaires pour cette discussion. (Art. 1943) Après l'indication des biens, le créancier doit voir à la poursuite. S'il ne le fait pas, il devient responsable jusqu'à concurrence de la valeur des biens indiqués, face à la caution (Art. 1944), de son défaut de poursuivre, si le débiteur principal devient insolvable.

3.5 Plusieurs personnes peuvent-elles cautionner pour une même obligation?

Si tu te portes caution avec d'autres pour une dette d'un débiteur, toutes les cautions sont obligées à toute la dette sauf s'il y a limitation du cautionnement. Cependant chaque caution peut demander au créancier de diviser son action et par le fait même de réduire sa part.

Exemple

Vous êtes deux à avoir cautionné un ami pour un montant de 10 000 \$. Ce dernier ne paie pas sa dette. Le créancier peut te réclamer 10 000 \$. À ce moment, tu peux exiger que celui divise son action en deux: 5 000\$ contre toi et 5 000 \$ contre l'autre caution. C'est ce qu'on appelle le principe de la division.

Cependant, comme c'était le cas pour le principe de la discussion, il arrive très souvent que le créancier exige des cautions de renoncer au principe de division. Alors il peut demander à l'une des cautions le paiement total sans que cette dernière ne puisse lui opposer la division. (Art. 1946)

Art. 1947

"Si le créancier a divisé lui-même et volontairement son action, il ne peut revenir contre cette division, quoiqu'il y eût, même antérieurement au temps où il l'a ainsi consentie, des cautions insolvables."

Si le créancier divise lui-même et volontairement son action, il ne peut revenir contre cette division. (Art. 1947)

3.6 La personne qui cautionne a-t-elle des recours?



FIGURE 6. Quels recours a la caution contre le débiteur pour qui elle a payé?

Art. 1948

"La caution qui s'est obligée avec le consentement du débiteur, a son recours pour ce qu'elle a payé pour lui, en principal, intérêts et frais, et aussi pour les frais faits contre elle, et ceux par elle légalement encourus pour et depuis la dénonciation.

Elle a aussi recours pour les dommages s'il y a lieu."

La caution qui paie pour un débiteur peut exiger remboursement contre ce débiteur. La caution qui paie toute la dette d'un débiteur alors qu'il y avait d'autres cautions a aussi un recours contre ces autres cautions. Dans les faits, le droit de la caution peut s'appliquer comme suit:

- Si la caution s'est obligée avec le consentement du débiteur, son recours contre ce dernier peut aller jusqu'à réclamer ce qu'elle a payé pour lui en principal, intérêts-frais, les frais faits contre elle et tous dommages. (Art. 1948)

Art. 1949

"La caution qui s'est obligée sans le consentement du débiteur n'a droit, en payant, de recouvrer que ce que ce dernier aurait été tenu de payer si tel cautionnement n'avait pas eu lieu, sauf les frais subséquents à la dénonciation du paiement fait, qui sont à la charge du débiteur.

Elle a aussi recours pour les dommages auxquels le débiteur aurait été tenu sans ce cautionnement."

Art. 1950

"La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur."

Art. 1955

"Lorsque plusieurs personnes ont cautionné un même débiteur pour une même dette, la caution qui a acquitté la dette a recours contre les autres cautions chacune pour sa part et portion.

Mais ce recours n'a lieu que lorsque la caution a payé dans l'un des cas énoncés en l'article 1953."

Art. 1179

"Par la novation faite entre le créancier et l'un des débiteurs solidaires, les codébiteurs sont libérés.

La novation opérée à l'égard du débiteur principal libère les cautions.

Néanmoins, si le créancier a stipulé, dans le premier cas, l'accession des codébiteurs, ou, dans le second cas, celle des cautions, l'ancienne créance subsiste, si les codébiteurs ou les cautions refusent d'accéder au nouveau contrat."

- Si la caution s'est obligée sans le consentement du débiteur, la caution ne peut réclamer que ce que le débiteur aurait été tenu de payer s'il n'y avait pas eu de cautionnement plus les frais suite à la dénonciation du paiement et les dommages que le débiteur aurait payés s'il n'y avait pas eu de cautionnement. (Art. 1949)

Pour se faire rembourser, la caution est subrogée dans les droits que le créancier avait contre le débiteur. (Art. 1950) En fait, si tu as la subrogation, la caution peut invoquer les droits, privilèges et tous les recours qu'avait le créancier contre le débiteur, pour se faire rembourser de sa dette.

La caution qui a payé seule, alors qu'il y avait d'autres cautions, peut réclamer contre chacune de ces cautions la part et portion qui serait revenue à chacune. (Art. 1955)

3.7 Le cautionnement se termine dans quelles circonstances?

Les situations suivantes mettent fin au cautionnement:

- Si le créancier annule la dette du débiteur qui en contracte une nouvelle, la caution est libérée. (Art. 1179)
- S'il y a remise de la dette accordée au débiteur. (Art. 1185)
- Si le débiteur et le créancier se doivent à chacun, la caution peut invoquer ces dettes de chacun pour se libérer. On parle alors de compensation. (Art. 1191)

Art. 1185

"La remise expresse accordée au débiteur principal libère les cautions.

Celle accordée à la caution ne libère pas le débiteur principal.

Celle accordée à l'une des cautions ne libère pas les autres, excepté dans le cas où ces derniers auraient un recours contre la caution libérée, et jusqu'à concurrence de tel recours."

Art. 1191

"La caution peut opposer la compensation de ce que le créancier doit au débiteur principal.

Mais le débiteur principal ne peut opposer la compensation de ce que le créancier doit à la caution.

Le débiteur solidaire ne peut opposer la compensation de ce que le créancier doit à son codébiteur, excepté pour la part de ce dernier dans la dette solidaire."

Art. 1199

"La confusion qui s'opère par le concours des qualités de créancier et de débiteur principal en la même personne, profite aux cautions.

Celle qui s'opère par le concours des qualités de caution et de créancier, ou de caution et de débiteur principal, n'éteint pas l'obligation principale."

- S'il y a confusion entre la dette du débiteur et la créance du créancier. (Art. 1199) Par exemple, la dette du débiteur et la créance du créancier reviennent à l'un des deux suite à un héritage ou à une donation. Le débiteur hérite du créancier donc il hérite de la créance que le créancier avait contre lui, c'est ce qu'on entend par la confusion.

Le cautionnement est une garantie donnée par un tiers en faveur d'un prêteur où le tiers s'engage à rembourser un prêt à la place de l'emprunteur qui ne respecte pas son obligation. Le tiers aura un recours contre l'emprunteur pour qui il a payé afin de se faire rembourser.

4. LE NANTISSEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

Denis - "Tu me parles de billet, de cautionnement, mais pour la ferme que je veux acheter, les prêteurs m'ont parlé de garanties."

Louis - "Tu as raison, le plus souvent un prêteur nous parle de garanties sur des biens soit de nantissement ou d'hypothèque."

Denis - "Un nantissement sur des biens agricoles."

Louis - "Eh oui, le nantissement forestier et agricole touche les biens agricoles ou forestiers comme le nantissement commercial touche les biens d'un commerçant."

Selon toi, quels biens peux-tu nantir sur une entreprise agricole?

.....
.....
.....



FIGURE 7. Quels biens peuvent être nantis au niveau d'une entreprise agricole?

Art. 1979a

"Une personne qui tire des revenus de l'exploitation agricole ou forestière ou de l'élevage d'animaux de ferme peut nantir, tout en conservant la garde, ses animaux de ferme et les produits de son exploitation, présents et à venir, sa machinerie et son outillage agricoles ou forestiers.

Ce nantissement ne peut que garantir un prêt pour un terme n'excédant pas quinze ans ou une ouverture de crédit pour un terme n'excédant pas cinq ans, consenti à cette personne ou à un tiers qui tire aussi des revenus de l'exploitation agricole ou forestière ou de l'élevage d'animaux de ferme.

Elle a alors envers le créancier les obligations d'un emprunteur des effets nantis, sans avoir le droit aux frais de garde ou de conservation."

Si tu tires des revenus de l'exploitation agricole, de culture ou forestière, tu peux nantir tes animaux de ferme et les produits de ton exploitation, présents et futurs, ta machinerie et outillage agricole et forestier. (Art. 1979a) Comme tu peux le constater, il s'agit d'une garantie sur des biens meubles. Tu te souviens certainement de la distinction entre les biens meubles et immeubles vue à la leçon 1.

En fait, nantir c'est donner en garantie certains biens spécifiques en faveur du prêteur, qui par le fait même pourra, s'il n'est pas payé, les faire saisir et vendre en se servant de la loi et être payé par préférence sur les sommes de cette vente.

Dans le nantissement agricole et forestier, celui qui donne en garantie ses biens n'en est pas dépossédé. Donc il peut continuer à les utiliser pour les fins de son entreprise.

Tu pourras voir en annexe IX à ce cours un modèle de nantissement agricole avec garantie hypothécaire. Elle est incluse dans la pochette d'information accompagnant ce cours. Ainsi tu constateras que même si le bien demeure en la possession de l'agriculteur, ce dernier doit respecter certaines exigences. Celles-ci seront expliquées en marge de l'exemple.

Maintenant voyons ensemble les principales prescriptions du Code civil touchant ce genre de nantissement.

Art. 1979a (2)

Ce nantissement ne peut que garantir un prêt pour un terme n'excédant pas quinze ans ou une ouverture de crédit pour un terme n'excédant pas cinq ans, consenti à cette personne ou à un tiers qui tire aussi des revenus de l'exploitation agricole ou forestière ou de l'élevage d'animaux de ferme.

Art. 1979b

"Le nantissement doit être constaté par acte notarié, en minute ou en brevet, ou par acte sous seing privé décrivant les biens nantis et l'immeuble où ils se trouvent.

L'acte doit être enregistré par dépôt au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble.

L'immeuble doit être décrit par son numéro de cadastre, s'il existe, sans qu'il soit nécessaire de décrire davantage les parties du lot.

Mention de l'enregistrement doit être faite dans le registre des nantissements agricoles et forestiers et la radiation en est faite selon l'article 2151."

4.1 Limites du terme

Le nantissement agricole ne peut garantir un prêt dont le terme excède 15 ans ou une ouverture de crédit pour plus de 5 ans. (Art. 1979a (2))

4.2 La forme du nantissement

Le nantissement est rattaché à certaines conditions. Il doit être constitué soit par acte notarié en minute ou en brevet ou par acte sous seing privé. *

Cet acte doit décrire les biens nantis et l'immeuble où ces biens se trouvent. Cette description doit être faite par son numéro ou cadastre.

Le nantissement doit être enregistré au Bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble. Le registrateur du bureau d'enregistrement doit inscrire le nantissement dans le registre des nantissements agricoles et forestiers. (Art. 1979b)

Cette dernière formalité de l'enregistrement est la façon de rendre le nantissement opposable aux tiers. De plus, il y a préséance d'enregistrement c'est-à-dire que l'acte enregistré le premier donne une garantie de premier rang qui a préséance sur un autre acte qui pourrait par la suite être enregistré.

* Seing privé: acte reçu devant témoins dont l'un est assermenté.

Art. 1979c

"À défaut par l'emprunteur ou, le cas échéant, par celui qui a nanti ses biens, de remplir ses obligations, le créancier peut, sans préjudice de tout autre recours:

1. obtenir, sur demande, la remise des biens nantis et

2. Vendre ces biens à l'enchère aux date, heure et lieu fixés dans un avis transmis sous pli recommandé ou certifié à la dernière adresse connue de l'emprunteur et, le cas échéant, de la personne qui a nanti ses biens, et publié ensuite au moins trois jours avant cette date selon les règles prévues à l'article 139 du Code de procédure civile sans toutefois être tenu, en cas de publication de l'avis dans un journal, de demander au juge ou au notaire de désigner ce journal.

Huit jours après la vente, le créancier est tenu de rendre compte à l'emprunteur et, le cas échéant, à celui qui a nanti ses biens ou à leurs créanciers, du produit de la vente et de remettre tout surplus restant entre ses mains après acquittement de la dette et des frais encourus."

Art. 1979d

"Les choses nanties sont saisissables pour ce qui est dû au créancier; il ne peut être convenu qu'à défaut de paiement, ce dernier sera propriétaire, et, lorsqu'il en a obtenu la possession, il est tenu, si celui qui les a nanties l'exige, de les réaliser sans retard inutile.

L'article 1979h s'applique au nantissement visé dans le présent chapitre."

4.3 Des recours sont-ils possibles?

Denis - "C'est bien beau de prendre une garantie mais si le débiteur ne paie pas qu'est-ce qui arrive?"

Louis - "C'est justement lors du non-respect de l'obligation du débiteur que le nantissement permet au créancier de se servir de cette garantie.

Le recours du créancier est dans un premier temps la reprise des biens nantis et par la suite la vente aux enchères de ces biens en remplissant certaines formalités. (Art. 1979c)

Enfin dans les huit jours après la date de la vente, le créancier doit rendre compte à l'emprunteur ou à celui qui avait nanti ses biens, du produit de la vente et de remettre tout surplus.

Comme tu peux le voir, le créancier saisit les biens et les vend. Dans le nantissement, il ne peut être prévu que le créancier garde les biens comme paiement; il doit les vendre. (Art. 1979d)

Si le débiteur veut éviter la vente, il peut le faire en payant ce qui est dû au créancier, et ce tant que la vente n'est pas faite.

Précédemment, je t'ai parlé de la publicité de l'enregistrement face aux tiers. Cependant, dans le cas de biens nantis qui se trouvent dans un lieu loué, il faut aviser par écrit le propriétaire où se trouvent les biens

nantis. Cette formalité est nécessaire pour empêcher que le privilège du locateur ait préséance sur le nantissement.

Le nantissement est une garantie qui concerne les biens meubles. Le nantissement agricole peut toucher les animaux et les autres biens agricoles autres que les immeubles. Ils peuvent garantir un prêt d'un maximum de 15 ans.

5. DU NANTISSEMENT À L'HYPOTHÈQUE

Denis - "Tu m'as parlé du nantissement agricole et forestier mais l'hypothèque c'est pas la même chose?"

Louis - "L'hypothèque c'est aussi une garantie, mais elle porte sur un bien immeuble."

Notre Code civil définit très bien ce qu'est l'hypothèque: c'est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation en vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quelques mains qu'ils soient, et être préféré sur le produit de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans ce code. (Art. 2016)

Art. 2016

"L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quelques mains qu'ils soient, et être préféré sur le produit de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans ce code."

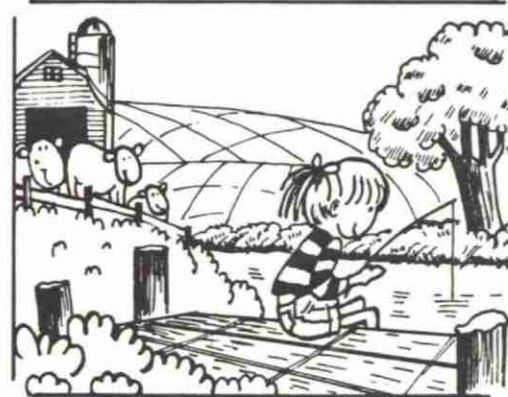


FIGURE 8. Quels biens peuvent être hypothéqués au niveau d'une entreprise agricole?

L'hypothèque porte sur un bien immeuble. Elle est une garantie affectée au paiement d'une obligation. Donc, pour avoir une hypothèque, tu dois avoir une obligation, ce qui fait de l'hypothèque, un droit accessoire à cette obligation.

L'hypothèque est un droit réel car cette garantie est donnée sur une chose, soit un immeuble. De plus, le créancier en faveur de qui a été donnée cette chose en garantie a un recours direct et immédiat envers la chose qui fait l'objet de son droit.

Exemple

Tu donnes à un créancier une hypothèque sur un immeuble, pour garantir le remboursement d'une dette. Tu ne paies pas ta dette. À ce moment, le créancier en vertu de l'hypothèque a un recours direct contre l'immeuble donné en hypothèque; il pourra en prendre possession et le faire vendre pour se payer.

Du droit réel découle le droit de suite. Celui-ci permet à un créancier ayant reçu par hypothèque un immeuble en garantie d'une obligation, de réaliser sa garantie s'il n'est pas payé en agissant sur l'immeuble donné en garantie même si cet immeuble n'appartient plus à celui qui lui a donné en garantie.

Exemple

Tu as donné une hypothèque sur un immeuble, à un de tes créanciers. Tu vends cet immeuble. Celui-ci reste hypothéqué en faveur de ton créancier, même si tu n'as plus la propriété. C'est ce qu'on appelle le droit de suite.

Art. 2017

"L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles qui y sont affectés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces immeubles.

L'hypothèque acquise s'étend sur toutes les améliorations et alluvions survenues depuis à l'immeuble hypothéqué.

Elle assure outre le principal les intérêts qu'il produit, sous les restrictions portées au titre: De l'Enregistrement des Droits Réels, et tous les frais encourus.

Elle n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que la créance ou obligation qu'elle assure subsiste.

Art. 2047

"[Entre les créanciers, les hypothèques prennent rang pour le passé, suivant la priorité de leur date respective, lorsque aucune d'elles n'est enregistrée conformément aux dispositions contenues au titre: De l'Enregistrement des Droits Réels. Pour l'avenir l'hypothèque n'a d'effet que conformément* l'article 2130.]"

Tu comprends l'importance de ne pas acheter un immeuble où une mainlevée n'a pas été donnée sur une hypothèque existante pour radier cette hypothèque. La non-radiation de l'hypothèque fait que l'immeuble reste sujet à cette hypothèque et le créancier a toujours un recours sur l'immeuble.

Pour savoir si un immeuble est grevé d'une hypothèque, tu dois te rendre au Bureau d'enregistrement des droits réels du district où se trouve l'immeuble. Une recherche à l'index aux immeubles te permettra de constater ce qui affecte ce lot.

L'hypothèque affecte chaque partie de l'immeuble. Que l'immeuble soit vendu au complet ou en partie, l'hypothèque continue d'affecter l'ensemble de l'immeuble, soit la partie vendue et celle qui ne l'est pas. L'hypothèque affecte aussi toutes les améliorations qui sont faites subséquentement à cette hypothèque sur l'immeuble.

Exemple

Tu hypothèques un terrain vacant et tu y construis un bâtiment par la suite. Le dit bâtiment est affecté par l'hypothèque comme le terrain. (Art. 2017)

Le fait d'avoir une hypothèque sur un immeuble donne à son titulaire un droit de préférence, qui lui donne le droit d'être payé avant les créanciers à même le produit de la vente du bien.

Le rang d'enregistrement est aussi important. L'hypothèque enregistrée contre un immeuble avant une autre sera payée par préférence à celle enregistrée par la suite. (Art. 2047)

Art. 1040a

"En vertu d'un contrat consenti pour la garantie d'une obligation, un créancier ne peut exercer le droit de devenir propriétaire irrévocable d'un immeuble ou le droit d'en disposer que soixante jours après avoir donné et enregistré un avis de l'omission ou contravention en raison de laquelle il veut le faire.

Cet avis doit être enregistré avec désignation de l'immeuble et signifié à la personne dont les droits comme détenteur de l'immeuble à titre de propriétaire sont alors enregistrés; il a effet contre tout autre intéressé auquel les droits du créancier sont opposables.

La signification de l'avis au détenteur ou à ses héritiers peut être faite de la même manière qu'une assignation suivant le Code de procédure civile.

Le registrateur est tenu de dénoncer l'enregistrement de l'avis par lettre recommandée ou certifiée à chaque créancier hypothécaire ou privilégié qui a donné avis de son adresse ou de son domicile élu et à chaque bénéficiaire de la déclaration de résidence familiale dont l'adresse ou le domicile élu fait l'objet d'un avis.

L'hypothèque est aussi un droit accessoire à une obligation. Elle garantit une obligation. Si celle-ci prend fin, l'hypothèque n'a plus rien à garantir. À ce moment, le créancier doit donner quittance de l'obligation et de ce fait mainlevée de l'hypothèque. L'hypothèque peut être donnée en garantie pour un prêt, une marge de crédit, une obligation de faire quelque chose ou de ne pas faire, pour une obligation future, pour garantir un cautionnement.

Si cette obligation n'est pas respectée, le prêteur peut reprendre l'immeuble donné en garantie. Cette reprise par le prêteur se fait par dation en paiement. Le créancier peut aussi avoir recours à l'action hypothécaire, qui se fait sous avis de 60 jours. (Art. 1040a)

La dation en paiement peut prendre deux formes. Dans le premier cas, le débiteur peut remettre volontairement l'immeuble hypothéqué au créancier qui en devient propriétaire automatiquement. Dans le second cas, si le débiteur refuse de remettre l'immeuble, le créancier peut demander un jugement en dation en paiement qui va lui donner (après le délai d'appel de 30 jours) la propriété de l'immeuble.

Par la suite, le créancier peut vendre l'immeuble comme il le désire pour rembourser sa dette. S'il vend pour un montant plus élevé que ce qui lui est dû, il garde le surplus. S'il vend pour un montant moins élevé, il supporte la perte.

Art. 2040

"L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte en forme authentique et portant minute."

Art. 2042

"L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'en autant que l'acte désigne spécialement l'immeuble hypothéqué avec mention des tenants et aboutissants, ou du nom sous lequel il est connu, ou du lot ou de la partie du lot et du rang, ou du numéro de l'immeuble sur le plan et le livre de renvoi du bureau d'enregistrement, si tels plan et livre de renvoi existent."

Cependant lorsque l'hypothèque affecte un droit de coupe de bois sur les terres publiques, ce droit est suffisamment désigné si l'acte le désigne comme concession forestière ou permis de coupe et s'il décrit, de la même manière que dans le permis en vigueur, les terres publiques affectées par ce droit."

La dation en paiement est rétroactive à la date de l'hypothèque. Donc, tout acte enregistré après cette hypothèque, sera radié par la dation en paiement. Il devient important pour un créancier de second rang de voir à sa garantie s'il croit que l'immeuble hypothéqué vaut plus que le montant de la première hypothèque. Dans ce cas, il peut payer le premier créancier hypothécaire et se faire subroger dans les droits de ce dernier. Par la suite, il pourra faire vendre et se rembourser du paiement fait au premier créancier et d'une partie ou de la totalité de sa créance.

Si le créancier a recours à l'action hypothécaire, il fait saisir l'immeuble hypothéqué qu'il fait vendre en justice (vente par shérif). Si la vente donne plus que le montant dû incluant les intérêts et frais, le débiteur aura droit de recevoir le surplus. Si le montant de la vente n'est pas assez élevé, le débiteur sera tenu personnellement responsable pour ce qui reste dû au créancier.

De plus, il est possible de garantir un solde de prix de vente d'un immeuble par hypothèque. Nous verrons plus loin dans la leçon qu'un tel solde est garanti par "privilège de vendeur". Mais pour avoir une garantie plus complète, le solde de prix de vente garanti par hypothèque qui se fait à même l'acte de vente, donne une meilleure sûreté.

5.1 La forme de l'acte d'hypothèque

Contrairement au nantissement, l'hypothèque doit obligatoirement être faite par acte notarié en minute. (Art. 2040) L'immeuble donné en garantie doit être décrit de façon spécifique. (Art. 2042)

Il arrive aussi que le prêteur exige d'autres garanties ou d'autres conditions pour faire un prêt, soit des assurances-incendie sur les biens donnés en garantie, de l'assurance sur la vie de l'emprunteur, l'obligation de fournir certains documents, ou de ne pas faire certaines actions. Ces autres conditions demandées à l'emprunteur peuvent se retrouver aussi dans le cas d'un acte de nantissement. On peut avoir une clause de déchéance du terme qui permet au prêteur de demander remboursement immédiat du prêt si certaines clauses ne sont pas respectées. En garantie additionnelle, le prêteur peut exiger le transport des loyers ou se réserver la possibilité de le faire. Il peut aussi prendre une garantie sur les sommes reçues lors de la vente du quota de l'emprunteur.

Pour te permettre de mieux comprendre ces conditions et garanties pour un nantissement agricole ou une hypothèque, tu vas retrouver en annexe à ce cours deux actes, soit un nantissement agricole avec garantie hypothécaire additionnelle et un acte d'hypothèque. Ils sont inclus dans la pochette d'information accompagnant ce cours. Ces actes sont des actes que l'Office du Crédit agricole du Québec exige dans les cas d'un prêt tandem. Pour t'aider à les comprendre, tu vas retrouver en marge certains commentaires.

Enfin pour te donner les grandes lignes des principales lois touchant le financement agricole (provincial ou fédéral) tu peux aussi consulter deux tableaux présentés en annexes I et II à cette leçon.

Art. 2081

"Les privilèges et hypothèques s'éteignent:

1. Par l'extinction totale de la chose affectée au privilège ou à l'hypothèque, son changement de nature, ou sa mise hors du commerce sauf certains cas exceptionnels;

2. Par la résolution, ou par l'extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque;

3. Par la confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée. Néanmoins si le créancier acquéreur est évincé pour quelque cause indépendante de lui, l'hypothèque ou le privilège reprend sa force;

4. Par la remise expresse ou tacite du privilège ou de l'hypothèque;

5. Par l'extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi dans le cas de l'article 1197;

6. Par le décret forcé, et autres ventes qui en ont l'effet, et par la licitation forcée; sauf les droits seigneuriaux et les rentes qui y ont été substituées; et aussi par l'expropriation pour cause d'utilité publique, les créanciers conservant en ce cas leur recours sur le prix de l'héritage;

7. Par jugement en ratification de titre tel que pourvu au Code de Procédure Civile.

8. Par la prescription;

9. Par l'extinction légale du droit dans les cas de l'article 2081a.

5.2 L'extinction de l'hypothèque

L'hypothèque prend fin dans les cas suivants:

- La remise de l'hypothèque par mainlevée;
 - La confusion de la qualité de créancier hypothécaire et d'acquéreur du bien hypothéqué;
 - L'extinction de la chose donnée en garantie, si l'immeuble disparaît il n'y a plus de garantie;
 - L'extinction absolue de l'obligation à laquelle l'hypothèque était attachée;
 - La prescription de 30 ans sans recours du créancier ou s'il n'y a pas eu de renouvellement de l'enregistrement de l'hypothèque par le créancier.
- (Art. 2081)

5.3 Les hypothèques légales et judiciaires

Depuis le début de cette section, je te parle de l'hypothèque conventionnelle, intervenue entre deux parties volontairement. Cependant il existe aussi des hypothèques qui sont créées par la loi ou encore qui sont accordées par nos tribunaux.

Pour ce qui est de l'hypothèque légale, il s'agit d'une hypothèque accordée par la loi dans les cas suivants:

- L'hypothèque légale du mineur ou de l'interdit. (Art. 2030) Cette hypothèque vise à donner sur les biens du tuteur ou du curateur une garantie pour le mineur ou l'interdit.

Art. 2030

"L'hypothèque légale a lieu en faveur des mineurs ou des personnes interdites sur les immeubles de leurs tuteurs ou curateurs pour le reliquat du compte de tutelle ou de curatelle."

Art. 2032

"L'hypothèque légale de la Couronne, dans les cas où elle existe, est, comme l'hypothèque légale en général, sujette aux dispositions préliminaires de cette section."

Art. 2034

"L'hypothèque judiciaire résulte des jugements, soit contradictoires ou par défaut, rendus par les tribunaux du Bas-Canada et portant condamnation à payer une somme fixe de deniers. Le jugement emporte également hypothèque pour les intérêts et les frais sans qu'ils soient liquidés, sous les restrictions contenues au titre: De l'Enregistrement des Droits Réels.

Elle résulte aussi de tout acte de cautionnement reçu en justice et de tout autre acte de procédure judiciaire créant l'obligation de payer une somme déterminée.

Elle est soumise aux règles contenues en l'article 2026."

- L'hypothèque légale de la Couronne. (Art. 2032) Cette hypothèque vise à donner à la Couronne, soit au gouvernement une hypothèque sur les biens de certains contribuables qui pourraient être redevables à la Couronne.

L'hypothèque judiciaire nous vient d'un jugement, où l'on donne une garantie sur les biens immeubles d'une des parties qui est redevable à l'autre à la suite du jugement. (Art. 2034)

L'hypothèque est une garantie qui touche les biens ~~immeubles~~. Elle peut servir à garantir autre chose qu'un prêt. On peut garantir un cautionnement par une hypothèque, une obligation de faire quelque chose ou de ne pas faire. Le créancier pourra, si le débiteur ne respecte pas son obligation, reprendre possession de l'~~immeuble~~ par dation en paiement et ce ~~même~~ si l'~~immeuble~~ n'est plus la propriété du débiteur.

6. L'ACTE DE FIDUCIE S'APPLIQUE À QUELLE SITUATION?

Denis - "L'autre jour, mon voisin qui exploite sa ferme en compagnie, m'a parlé d'une garantie que son prêteur voulait lui exiger pour lui prêter. Il a appelé ça une fiducie."

Louis - "Tu veux parler d'un acte de fiducie."

Denis - "C'est ça. Veux-tu me dire ce que ça vient faire avec une ferme?"

Denis se pose une question qui pourrait être longue à répondre dans le cadre de ce cours. Cependant, il est important de parler de l'acte de fiducie comme garantie, au moins pour savoir ce que c'est. **Toi, peux-tu donner les implications d'une telle garantie?**



FIGURE 9. Jusqu'où va un acte de fiducie?

6.1 Un acte de fiducie, c'est quoi?

Art. 27

"L'étranger, quoique non résidant dans le Bas Canada, peut y être poursuivi pour l'exécution des obligations qu'il a contractées même en pays étranger."

(LRQ C-P-16)

L'acte de fiducie est une forme de garantie que l'on retrouve dans la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations. (Art. 27)

"...toute compagnie à fonds social constituée en corporation en vertu d'une loi de la Législature du Québec ou par lettres patentes, et toute compagnie ainsi constituée hors du Québec, si sa charte ou ses lettres patentes l'y autorisent, peuvent, par acte authentique, hypothéquer, nantir ou mettre en gage, pour garantir le paiement des biens, obligations et actions obligations que la loi autorise à émettre, leurs biens mobiliers ou immobiliers présents et futurs qu'elles possèdent ou posséderont au Québec."

Cette partie de l'article 27 de la loi permet donc à une compagnie de se servir de l'acte de fiducie comme moyen de donner des garanties. Ce genre de garantie exige donc que l'emprunteur soit une compagnie.

6.2 Comment se fait un acte de fiducie?

La compagnie qui désire emprunter en se servant de cette garantie doit procéder à l'émission d'une obligation.

L'obligation ou comme tu as déjà entendu le mot anglais "debenture" est un peu comme une obligation que tu peux acheter lorsqu'une municipalité, un hôpital ou tout autre genre d'institution peut en émettre pour faire un emprunt dans le public.

Donc, l'obligation est un document émis par la compagnie contractant l'emprunt dans lequel elle s'engage à payer à demande ou à terme au prêteur une certaine somme à un certain taux d'intérêt, plus certaines autres obligations.

Cette obligation est remise au fiduciaire à titre de garantie pour un prêt qui l'immatricule au nom du prêteur. Normalement, c'est dans un document appelé convention de prêt que le prêteur et l'emprunteur font une entente sur un prêt remboursable sous certaines conditions avec taux d'intérêt et où l'emprunteur donne en garantie l'obligation au prêteur. La convention de prêt peut également contenir d'autres obligations pour l'emprunteur.

Le rôle du fiduciaire revient à une maison de fiducie comme la Fiducie du Québec, le Trust Général, le Trust Royal. Normalement, il pourrait être tenu par d'autres mais le prêteur à qui revient la décision choisit toujours les compagnies de fiducie.

6.3 Quel est le rôle de la fiducie?

L'acte de fiducie qui intervient entre l'emprunteur et le fiduciaire donne des droits au fiduciaire pour lui permettre de garantir au prêteur le paiement de l'obligation qu'il a reçue en garantie de l'emprunteur.

Pour ce faire, dans l'acte de fiducie, l'emprunteur donne au fiduciaire des garanties pouvant varier, soit une hypothèque sur les immeubles de la compagnie, un nantissement sur les biens mobiliers, un transport des créances, ou

encore une charge contre tous les biens présents et futurs de l'emprunteur. Cette dernière garantie est appelée charge flottante. De plus, l'emprunteur s'engage à certaines autres obligations.

Le fiduciaire détient des garanties sur l'ensemble des biens de la compagnie emprunteuse, qu'ils soient présents ou futurs. L'acte de fiducie permet aussi au fiduciaire de prendre possession de ces biens, de les administrer et de les liquider.

Cette situation se présentera si l'emprunteur ne respecte pas son engagement à la convention de prêt avec le prêteur et si ce dernier demande le remboursement de l'obligation. Si l'emprunteur ne peut rembourser le prêteur, ce dernier va demander au fiduciaire de le faire. À ce moment, le fiduciaire va se servir de ses garanties sur les biens de l'emprunteur en vertu de l'acte de fiducie.

L'acte de fiducie va alors entraîner la prise de possession des biens de l'emprunteur par le fiduciaire qui va s'occuper de les liquider pour réaliser les sommes nécessaires au paiement de l'obligation.

L'acte de fiducie est donc une forme de garantie qui permet la prise de garanties sur tous les éléments d'actif de la compagnie qui désire emprunter, mais qui n'aurait pas les garanties nécessaires pour faire un emprunt en donnant en garantie une simple hypothèque ou un nantissement.

7. LES PRIVILÈGES

Denis - "Mon frère qui est contracteur m'a parlé d'un privilège qu'il a pris sur une bâtisse qu'il construit. Pourquoi a-t-il fait cela?"

Louis - "Le privilège est une forme de garantie que l'on peut retrouver dans différentes situations."

Le privilège permet la prise de certaines garanties sur certains biens afin de protéger une créance. On retrouve dans le Code civil ces différents privilèges de droit. Ces derniers peuvent demander à celui qui veut s'en prévaloir de poser certains actes. Il existe aussi un rang dans tous ces privilèges que nous verrons plus loin dans cette section.

7.1 Privilège de vendeur



FIGURE 10. Le solde de prix de vente est-il garanti par le vendeur?

Art. 2014

"Le vendeur a privilège sur l'immeuble par lui vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

S'il y a eu plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième et ainsi de suite.

Sont colloqués au même titre:

Les donateurs pour les redevances et charges qu'ils ont stipulées;

Les copartageants, les cohéritiers et colégataires sur les immeubles qui étaient communs, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours."

Le premier privilège est celui du vendeur par rapport à un bien meuble ou immeuble. Si tu vends un bien avec un solde de prix de vente, il y a automatiquement en ta faveur un privilège de vendeur qui s'applique sur le bien vendu. Ceci te permet d'avoir un recours contre le bien vendu si ton acheteur ne te paie pas. (Art. 2014)

Dans le cas d'un bien immeuble, il serait plus prudent de prendre une hypothèque pour garantir le solde. D'ailleurs, je te l'ai déjà mentionné à la section portant sur l'hypothèque.

Le privilège de vendeur peut venir en concurrence avec une hypothèque. Par exemple, si le contrat découle d'une vente enregistrée après une hypothèque consentie par la personne qui possède le privilège de vendeur, l'hypothèque prime sur le privilège. La situation ne serait pas la même dans le cas où l'hypothèque est enregistrée après le privilège ou en même temps que le privilège. À ce moment, le privilège prime sur l'hypothèque.

Cependant, si tu achètes un immeuble avec solde de prix de vente et qu'avant de faire l'achat, tu donnes une hypothèque sur cet immeuble pour payer une partie des prix de vente, l'hypothèque enregistrée avant le contrat de vente, n'aura pas préséance sur le privilège. Ce dernier prend donc rang avant l'hypothèque.

Il est possible aussi pour le vendeur de renoncer à son privilège, ce qui n'est pas toujours prudent. Pourquoi? À ce moment, tu te retrouves sans garantie pour protéger le solde dû.

7.2 Autres privilèges

Art. 2013

"L'ouvrier, le fournisseur de matériaux, le constructeur et l'architecte ont un privilège et un droit de préférence sur l'immeuble, mais seulement quant à la plus-value donnée à cet immeuble par leurs travaux ou matériaux, à l'encontre de tous les autres créanciers."

Art. 2013a

"Le mot "ouvrier" comprend le journalier, le manoeuvre et généralement tous ceux qui se livrent à un travail manuel.

Les mots "fournisseur de matériaux" comprennent non seulement celui qui fournit les matériaux bruts, mais aussi tous les objets façonnés qui entrent dans une construction.

Le mot "constructeur" comprend également un entrepreneur et un sous-entrepreneur.

Les mots "fins des travaux" signifient la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée."

Art. 2013c

"Ces privilèges prennent rang dans l'ordre suivant:

1. L'ouvrier;
2. Le fournisseur de matériaux;
3. Le constructeur;
4. L'architecte.



FIGURE 11. Comment se prévaloir d'un privilège?

Ce genre de privilège exige certaines formalités de celui qui veut s'en prévaloir.

Ce privilège s'enregistre contre l'immeuble où l'ouvrier, le fournisseur de matériaux, le constructeur ou l'architecte ont fait des travaux. (Art. 2013 et Art. 2013a) Ils doivent observer certaines règles que nous verrons un peu plus loin.

Si plusieurs de ces personnes ont enregistré ce privilège, l'ordre se détermine de la façon suivante: (Art. 2013c)

- L'ouvrier,
- Le fournisseur de matériaux,
- Le constructeur,
- L'architecte.

Art. 2013d

"L'ouvrier a un privilège, à raison des travaux qu'il a faits sur un immeuble, pour vingt jours d'arrérages, soit qu'il ait contracté avec le propriétaire, ou avec un entrepreneur. Ce privilège n'est soumis à aucune formalité.

Ce privilège subsiste pendant trente jours après la fin des travaux et n'a pas besoin d'être enregistré. Mais le privilège est éteint faute, par l'ouvrier, de poursuivre son débiteur pendant ce délai et de mettre en cause le propriétaire, de même que le registraire de la division où est situé l'immeuble, afin de dénoncer à ce dernier les privilèges, lequel doit noter telle poursuite dans l'index aux immeubles.

Le propriétaire, pendant toute la durée et à la fin des travaux, a droit de retenir, sur le prix du contrat, un montant suffisant pour acquitter les créances privilégiées. Tout montant établi par un certificat assermenté donné par l'architecte ou l'ingénieur en charge des travaux, est réputé suffisant, et, à défaut de tel architecte ou ingénieur, semblable certificat peut être décerné par un architecte licencié ou ingénieur dûment qualifié de cette province, dont les parties intéressées peuvent convenir, et, à défaut d'entente, nommé par un juge de la Cour supérieure.

Le constructeur ne peut exiger aucun paiement sur le prix du contrat avant d'avoir fourni au propriétaire un état, sous sa signature, de tous les montants par lui dus* pour construction et matériaux.

Plusieurs ouvriers peuvent se joindre dans une même action dont les frais sont ceux d'une action personnelle pour le montant réclamé."

7.2.1 Privilège de l'ouvrier

L'ouvrier a un privilège pour 20 jours d'arrérages sur son salaire. Aucune formalité n'est nécessaire pour qu'il conserve son privilège.

Ce privilège subsiste pendant 30 jours après la fin des travaux. S'il veut le conserver, l'ouvrier doit pendant cette période de 30 jours, poursuivre celui qui lui doit son salaire et mettre en cause le propriétaire de l'immeuble où il a travaillé.

Il peut arriver que celui qui doit le salaire soit en même temps le propriétaire. Dans ce cas, l'ouvrier n'a pas à mettre en cause le propriétaire; il n'a qu'à poursuivre dans le délai.

De plus il doit mettre en cause le registraire où se trouve l'immeuble afin que celui-ci note la poursuite contre l'immeuble. (Art. 2013d)

7.2.2 Privilège du fournisseur de matériaux

Le fournisseur de matériaux a lui aussi un privilège sur l'immeuble où il a vendu des matériaux pour la construction.

Si le fournisseur a contracté directement avec le propriétaire de l'immeuble où servent les matériaux, il doit pour conserver son privilège, enregistrer contre l'immeuble un avis et ce avant l'expiration du délai de 30 jours suivant la fin des travaux.

Art. 2013e

"Le fournisseur de matériaux a un privilège sur l'immeuble dans la construction duquel entrent des matériaux qu'il a fournis au propriétaire ou au constructeur, ou qu'il a spécialement préparés pour telle construction.

Toutefois, dans le cas où le fournisseur de matériaux contracte avec le propriétaire lui-même, ce privilège n'est conservé que par l'enregistrement, avant l'expiration des trente jours qui suivent la fin des travaux, d'un avis contenant;

1° Les noms, prénoms et domiciles du créancier et du débiteur;

2° La désignation de l'immeuble affecté par le privilège;

3° Un état de la créance, spécifiant la nature et le prix des matériaux fournis au propriétaire ou spécialement préparés pour les lui fournir.

Dans le cas où le fournisseur de matériaux contracte avec le constructeur, il doit informer par écrit le propriétaire de l'héritage qu'il a fait un contrat avec le constructeur pour la livraison de matériaux. Son privilège est conservé pour tous les matériaux fournis après cet avis pourvu qu'il fasse enregistrer, dans les trente jours qui suivent la fin des travaux, un avis semblable à celui mentionné dans l'alinéa précédent.

Si le fournisseur a contracté avec le constructeur et non avec le propriétaire lui-même, il doit d'abord informer le propriétaire par écrit, qu'il a un contrat avec le constructeur pour fournir des matériaux. Il pourra par la suite avoir un privilège sur les matériaux fournis après cet écrit en enregistrant contre l'immeuble un avis avant l'expiration du délai de 30 jours suivant la fin des travaux. (Art. 2013e)

7.2.3 Privilège du constructeur et de l'architecte

Le constructeur et l'architecte pour conserver leur privilège sur l'immeuble où ils ont travaillé, doivent enregistrer un avis avant l'expiration du délai de 30 jours avant la fin des travaux. (Art. 2013f)

Dans le cas où le constructeur fait exécuter des travaux par des sous-contractants, ces derniers doivent dénoncer au propriétaire leur sous-contrat comme doit le faire le fournisseur de matériaux. L'avis doit être enregistré avant l'expiration des trente jours qui suivent la fin des travaux.

Donc comme tu peux le constater, si le délai de 30 jours après la fin des travaux est dépassé, le privilège n'a pas de valeur et dans certains cas la dénonciation au propriétaire de la fourniture de matériaux et de sous-contrat est importante pour demander un privilège.

Pour faire face aux créances privilégiées des fournisseurs de matériaux, le propriétaire de l'héritage a le droit de retenir sur le prix de contrat de construction un montant suffisant pour les payer et ce, tant que le constructeur ne lui aura pas remis soit une quittance, soit une renonciation à leur privilège, signée par eux.

Ce privilège s'éteint, faute par le fournisseur de matériaux de poursuivre son débiteur dans les trois mois après la fin des travaux et de mettre en cause le registrateur, afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles. Dans le cas où l'action est dirigée contre le constructeur, il doit aussi mettre en cause le propriétaire.

Le fournisseur de matériaux a également droit, au cas d'insolvabilité du propriétaire ou du constructeur, ou à défaut de paiement aux époques stipulées, de revendiquer les matériaux qu'il a fournis, mais qui ne sont pas encore incorporés à la construction.

L'enregistrement de ces avis se fait par dépôt."

Art. 2013f

"Le constructeur et l'architecte ont un privilège sur l'héritage, à raison de leurs travaux comme tels, pourvu que, avant l'expiration des trente jours qui suivent la fin des travaux, ils fassent enregistrer, au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble un état de leurs créances respectives. Avis de cet enregistrement doit être donné, dans le même délai, au propriétaire.

7.3 Privilège des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu

Ces compagnies ont un privilège sur les biens meubles de l'assuré pour le paiement des cotisations sur le billet de dépôt signé par l'assuré. (Art. 1994b)

7.4 Rang des privilèges

Il existe de nombreux autres privilèges que l'on peut classer par ordre de priorité. En les lisant, tu vas comprendre que certains d'entre eux ont plus ou moins d'application.

Voici une liste des privilèges touchant les biens meubles; ils te seront donnés dans un ordre de priorité:

- Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun,
- La dîme,
- La créance du vendeur (privilège du vendeur),
- La créance de ceux qui ont droit de gage de rétention,
- Les frais funéraires,
- Les frais de dernière maladie,
- Les taxes municipales,
- La créance du locateur pour le paiement du loyer, (Art. 2005)
- La créance du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage ou volée, (Art. 2005a)
- Les gages des serviteurs et des employés de chemin de fer faisant un travail manuel et les créances des fournisseurs,
- La Couronne pour créances contre ses comptables. (Art. 1994)

Ce privilège est éteint après les six mois qui suivent la date de la fin des travaux, à moins que le créancier ne prenne une action contre le propriétaire pour le conserver. Le registrateur doit être mis en cause dans cette action, afin de lui dénoncer l'action et de la lui faire noter dans l'Index des immeubles.

Dans le cas où le constructeur fait exécuter, en tout ou en partie, l'ouvrage par sous-contrat, si le sous-entrepreneur a dénoncé son contrat au propriétaire, ce sous-entrepreneur a un privilège sur l'immeuble pour les travaux exécutés après telle dénonciation, pourvu qu'il fasse enregistrer, avant l'expiration des trente jours qui suivent la fin des travaux, un état de sa créance. Ce privilège est soumis aux mêmes formalités que celui du constructeur et de l'architecte quant à sa création et son extinction. Le propriétaire, dans le cas où le sous-entrepreneur lui a dénoncé son sous-contrat, a le droit de retenir sur le prix du contrat un montant suffisant pour faire face au privilège du sous-entrepreneur; et tout montant établi par un certificat décerné suivant les formalités de l'article 2013d sera réputé suffisant.

L'enregistrement de ces états se fait par dépôt."

Art. 1994b

"Les compagnies d'assurance mutuelle contre le feu ont un privilège sur les biens meubles de l'assuré pour le paiement de toutes cotisations sur ses billets de dépôt, lequel privilège prend rang immédiatement après les taxes municipales et reste en vigueur pour le même temps."

Art. 2005

"Dans le cas d'un bail en forme authentique, le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à six mois au plus de loyer à échoir en vertu de ce bail. Cependant, dans le cas de la liquidation des biens d'une personne insolvable, ce privilège en tant qu'il s'agit des arrérages de loyer dû en vertu de ce bail, est restreint à douze mois de loyer échu et à six mois à échoir.

Si le bail n'est pas en forme authentique le privilège, dans tous les cas, ne peut être réclaté que pour six mois échus et pour trois mois au plus de loyer à échoir; cependant, le bail sous seing privé dûment enregistré aura le même effet que le bail authentique à partir de la date de son enregistrement."

Art. 2005a

"Le propriétaire de la chose, qui l'a prêtée, louée ou donnée en gage et qui n'en a pas empêché la vente, a droit d'en toucher le produit après collocation des créances énoncées aux articles 1995 et 1996 et de ce qui est dû au locateur.

Il en est de même du propriétaire à qui la chose a été volée et qui n'aurait pas perdu le droit de la revendiquer si elle n'eût pas été vendue en justice."

Art. 1994

"Les créances privilégiées sur les biens meubles sont les suivantes, et lorsqu'elles se rencontrent, elles sont colloquées dans l'ordre de priorité et d'après les règles ci-après, à moins qu'il n'y soit dérogé par quelque statut spécial:

1. Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun;

2. La dîme;

3. La créance du vendeur;

4. Les créances de ceux qui ont droit de gage ou de rétention;

5. Les frais funéraires;

6. Les frais de la dernière maladie;

7. Les taxes municipales;

8. La créance du locateur, suivant les dispositions de l'article 2005.

8a. La créance du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage ou volée, suivant les dispositions de l'article 2005a;

9. Les gages des serviteurs et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, les sommes dues suivant l'article 7340 des Statuts refondus, 1909, et les créances des fournisseurs;

10. La couronne pour créances contre ses comptables.

Les privilèges rangés sous les numéros 5, 6, 7, 9 et 10 s'étendent à tous les biens meubles du débiteur; les autres sont spéciaux et n'ont d'effet qu'à l'égard de quelques objets particuliers."

Art. 2009

"Les créances privilégiées sur les immeubles sont ci-après énumérées et prennent rang dans l'ordre qui suit:

1. Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun;
2. Les frais funéraires tels qu'énoncés en l'article 2002, lorsque le produit des biens meubles s'est trouvé insuffisant pour les acquitter;
3. Les frais de dernière maladie tels qu'énoncés en l'article 2003 et sous la même restriction que les frais funéraires;
4. Les frais de labours et de semences;
5. Les cotisations et répartitions;
6. Les droits seigneuriaux;
7. La créance de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte sujette aux dispositions des articles 2013 et suivants;
8. Celle du vendeur;
9. Les gages des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, sous la même restriction que les frais funéraires."

Dans le cas des privilèges sur les immeubles tu as:

- Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun,
- Les frais funéraires lorsque le produit des biens meubles n'était pas suffisant pour les acquitter,
- Les frais de dernière maladie si le produit des biens meubles n'était pas suffisant,
- Les frais de labours et de semences,
- Les cotisations et répartitions,
- Les droits seigneuriaux,
- Les créances de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte selon le rang qui s'applique entre eux,
- Celle du vendeur,
- Les gages des domestiques et des employés de chemin de fer faisant des travaux manuels, encore si les biens meubles sont insuffisants.

(Art. 2009)

Comme tu peux le constater, certains privilèges datent d'un peu loin et nous font voir que notre Code civil remonte à plusieurs années.

Le fait d'avoir un privilège sur un bien permet au détenteur de ce privilège de faire vendre le bien et d'être payé de ce qui lui est dû en préférence aux autres créanciers ordinaires ou selon le rang des créanciers privilégiés que nous avons vu ci-dessus.

8. CONCLUSION

La leçon que nous venons de voir touchait en particulier aux garanties qu'un prêteur peut exiger. Un regard sur les privilèges et sur le billet peut aussi avoir de l'importance pour te constituer une preuve. Par exemple, si tu prêtes une somme d'argent ou si tu fais construire des bâtiments et qu'un ouvrier, un fournisseur de matériaux, un constructeur ou un architecte enregistre un privilège, tu pourras mieux comprendre la portée du billet ou encore du privilège.

9. RÉSUMÉ

1. Le billet est la preuve minimale lorsque l'on fait un prêt d'argent. Le billet se prescrit par 5 ans à moins d'une renonciation.
2. Le cautionnement est une garantie donnée par un tiers en faveur d'un prêteur, où le tiers s'engage à rembourser un prêt à la place de l'emprunteur qui ne respecte pas son obligation. Le tiers aura un recours contre l'emprunteur pour qui il a payé afin de se faire rembourser.
3. Le nantissement est une garantie qui concerne les biens meubles. Le nantissement agricole peut toucher les animaux et les autres biens agricoles autres que les immeubles. Ils peuvent garantir un prêt d'un maximum de 15 ans.
4. L'hypothèque est une garantie qui touche les biens immeubles. Elle peut servir à garantir autre chose qu'un prêt. On peut garantir un cautionnement par une hypothèque, une obligation de faire quelque chose ou de ne pas faire. Le créancier pourra, si le débiteur ne respecte pas son obligation, reprendre possession de l'immeuble par dation en paiement et ce même si l'immeuble n'est plus la propriété du débiteur.
5. L'acte de fiducie est une garantie qui s'adresse à un emprunteur qui est une compagnie. Cet emprunteur donne en garantie l'hypothèque, le nantissement et une charge flottante sur tous ses biens présents et futurs

à un fiduciaire, pour que ce dernier garantisse au prêteur le remboursement de l'obligation que l'emprunteur lui a remise pour garantir son prêt.

6. Les privilèges sont des garanties particulières pour certaines personnes, par exemple le privilège du vendeur non entièrement payé, le privilège de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux, du constructeur ou de l'architecte. Certains de ces privilèges pour être valables peuvent demander pour leur titulaire à poser certains actes.

EXERCICE III

Réponds aux questions suivantes.

1. Tu empruntes 1 000 \$ de ton voisin qui te demande de lui signer un billet. À quoi sert un tel document?

.....
.....
.....

2. Après cinq ans, peux-tu te servir d'un billet à demande pour te faire rembourser?

.....
.....
.....

3. Peux-tu cautionner jusqu'à concurrence de 10 000 \$ pour une dette de 5 000 \$ contractée par ton frère?

.....
.....
.....

4. La caution qui paie pour quelqu'un a-t-elle des recours?

.....
.....
.....

5. Un nantissement agricole affecte quel genre de biens?
.....
.....
.....
6. Quelle est la limite du terme du prêt garanti par nantissement?
.....
.....
.....
7. Si l'on dit que l'hypothèque porte sur un immeuble, est-ce que l'hypothèque s'étend sur les améliorations faites après que l'on ait hypothéqué?
.....
.....
.....
8. Si tu vends un immeuble affecté d'une hypothèque, est-il vrai que cet immeuble demeure hypothéqué même si tu n'en es plus le propriétaire?
.....
.....
.....
9. Un acte de fiducie peut-il servir de garantie à n'importe quel emprunteur?
.....
.....
.....

10. Le privilège du fournisseur de matériaux doit être enregistré au moins dans les trente jours suivant la fin des travaux, mais si le fournisseur vendait les matériaux directement au constructeur et non au propriétaire que doit-il faire?

.....
.....
.....

Consulte le corrigé, page 7.



LOIS	LOI FAVORISANT LE CRÉDIT AGRICOLE A LONG TERME PAR LES INSTITUTIONS PRIVÉES (crédit à long et moyen terme)	LOI FAVORISANT L'AMÉLIORATION DES FERMES (crédit à moyen terme)
PRÊTEURS	Les banques à chartes, les caisses d'épargne et de crédit et toute autre institution désignée par règlement.	Les banques à chartes et les caisses d'épargne et de crédit.
EMPRUNTEURS	Un agriculteur, un aspirant-agriculteur, une corporation d'exploitation agricole, une société d'exploitation agricole, une coopérative d'exploitation agricole et des emprunteurs conjoints. (Propriétaire ou locataire)	
MAXIMUM ET GARANTIE	PRÊTS HYPOTHÉCAIRES: 80 % ou 90 % de la valeur foncière de la ferme, selon le cas, sans dépasser: 250 000 \$ pour un individu; 450 000 \$ pour un groupe. PRÊTS SUR NANTISSEMENT: 80 % de la valeur des biens sans dépasser: 100 000 \$ pour un individu; 200 000 \$ pour un groupe. L'ensemble de ces prêts ne peut excéder 250 000 \$ ou 450 000 \$ selon le cas.	
DURÉE MAXIMALE	PRÊTS HYPOTHÉCAIRES: 30 ans. PRÊTS SUR NANTISSEMENT: 15 ans.	10 ans, sauf pour: - l'achat de terrain additionnel: 15 ans; - le drainage souterrain: 15 ans.
TAUX D'INTÉRÊT	TAUX FLUCTUANT mensuellement dont le MAXIMUM ne peut dépasser T* majoré de ½ %. <u>Le gouvernement contribue au paiement d'une portion de l'intérêt:</u> • <u>Agriculteur</u>: Égale à 50 % de la différence entre le taux chargé par le prêteur et le taux de 4 % l'an sur les premiers 150 000 \$ (individu) ou 200 000 \$ (groupe); • <u>Aspirant-agriculteur</u>: Égale à 50 % de la différence entre le taux chargé par le prêteur et 12 % l'an sur les premiers 150 000 \$, si le taux ainsi chargé excède 12 %.	TAUX FLUCTUANT, dont le maximum ne peut excéder le taux de base (taux préférentiel) tel que défini par le règlement, majoré de ½ %. Remboursement par le gouvernement de 3 % d'intérêt sur les premiers 15 000 \$.

*T signifie le "taux de base" appliqué la veille du premier jour de chaque mois par la majorité des institutions suivantes: les banques à chartes faisant affaires au Québec et la Caisse centrale Desjardins du Québec.

FINS DES PRÊTS	• Achat de ferme ou de partie de ferme; • Achat d'animaux de ferme et d'instruments aratoires; • Construction ou réparation de bâtiments de ferme; • Défrichement, drainage ou toute autre amélioration permanente en vue d'accroître la productivité de la ferme; • Toute autre fin qui, suivant le jugement de l'Office, peut rendre plus efficace l'exploitation de la ferme.	• Améliorations au fonds de terre; • Achat ou réparation d'instruments aratoires, d'outillage ou de machinerie agricole; • Achat d'animaux reproducteurs; • Achat, construction ou amélioration de bâtiments de ferme; • Construction ou aménagement de parc d'engraissement; • Achat de contingents et de quotas; • Achat de terre additionnelle; • Remboursement du solde d'un prêt existant lors d'une réinstallation sur une autre ferme.
RÔLE DE L'OFFICE	• Effectuer l'expertise au dossier; • Étudier les réclamations pour pertes; • Verser la contribution au paiement de l'intérêt.	• Effectuer une étude préalable de certaines demandes; • Étudier les réclamations pour pertes; • Verser la contribution au paiement de l'intérêt.
ASSURANCE	Le Fonds d'assurance-prêts agricoles et forestiers assure au prêteur le remboursement des pertes subies à l'égard des prêts consentis en vertu des systèmes québécois de crédit agricole et forestier.	

OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE DU QUÉBEC

LOIS	LOI FAVORISANT LE CRÉDIT À LA PRODUCTION AGRICOLE (crédit à court terme)	LOI FAVORISANT UN CRÉDIT SPÉCIAL POUR LES PRODUCTEURS AGRICOLAS AU COURS DE PÉRIODES CRITIQUES
PRÊTEURS	Les banques à chartes et les caisses d'épargne et de crédit.	
EMPRUNTEURS	Un agriculteur, un aspirant-agriculteur, une corporation d'exploitation agricole, une société d'exploitation agricole, une coopérative d'exploitation agricole et des emprunteurs conjoints. (propriétaire ou locataire)	Un producteur. (propriétaire ou locataire)
MAXIMUM ET GARANTIE	- Sous forme de prêt ordinaire ou d'ouverture de crédit: 100 000 \$ qu'il s'agisse d'un individu ou d'un groupe mais pouvant atteindre 500 000 \$ lorsque l'emprunteur s'adonne à la production de céréales ou de bovins d'engraissement. - Le prêt peut être garanti par: - nantissement; - cession en vertu de la Loi sur les banques; - hypothèque; - toute autre garantie requise par le prêteur.	Déterminé par chaque règlement établissant un crédit spécial.
DURÉE MAXIMALE	Dans les 30 mois de la date de l'emprunt.	Déterminé par règlement.
TAUX D'INTÉRÊT	Taux courant chargé par le prêteur.	Déterminé par règlement. Possibilité de contribution au paiement de l'intérêt par le gouvernement lorsque prévu par règlement.
FINS DES PRÊTS	- Dépenses courantes d'exploitation se rapportant à la production de récoltes; - Achat d'animaux destinés exclusivement à la production de viandes ou d'œufs; - Dépenses courantes d'exploitation se rapportant à l'élevage d'animaux de ferme; - Achat de récoltes sur pied; - Dépenses afférentes aux salaires ou aux frais de subsistance; - Toutes autres dépenses reliées à l'exploitation agricole; - Remboursement du solde dû sur un prêt consenti en la forme d'une ouverture de crédit.	Permettre au producteur de défrayer les dépenses: - jugées essentielles pour poursuivre les activités inhérentes à son exploitation ou de combler l'écart entre les prix qu'il reçoit pour les produits visés et leur coût de production; - Inhérentes à la conversion de son exploitation ainsi que ses frais de subsistance durant le temps où sa nouvelle production ne lui permet pas d'y pourvoir.

RÔLE DE L'OFFICE	• Effectuer une étude préalable de certaines demandes; • Étudier les réclamations pour pertes.	• Étudier les demandes des producteurs affectés; • Recommander l'adoption d'un règlement; • Étudier les réclamations pour pertes; • Verser la contribution au paiement de l'intérêt lorsque prévu par règlement.
ASSURANCE	Le Fonds d'assurance-prêts agricoles et forestiers assure au prêteur le remboursement des pertes subies à l'égard des prêts consentis en vertu des systèmes québécois de crédit agricole et forestier.	

NOTE: L'O.C.A.Q. conserve le pouvoir de consentir des prêts à long et moyen terme en vertu de la Loi sur le crédit agricole, prêts qui présentent de grandes similitudes avec ceux pouvant être consentis en vertu de la Loi favorisant le crédit agricole à long terme par les institutions privées.

OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE DU QUÉBEC

LOI	LOI FAVORISANT L'ÉTABLISSEMENT DE JEUNES AGRICULTEURS		
BÉNÉFICIAIRES	INDIVIDU: l'agriculteur. EXPLOITATION DE GROUPE: la corporation d'exploitation agricole, la société d'exploitation agricole, la coopérative d'exploitation agricole et les exploitants conjoints. (propriétaire ou locataire)		
FINS, NATURE ET MONTANTS	Subvention applicable à l'intérêt net, payable durant une période de 5 ans sur une portion du prêt n'excédant pas 50 000 \$ obtenu ou assumé, pour fins d'établissement, en vertu de: • La Loi favorisant le crédit agricole à long terme par les institutions privées; • La Loi sur le crédit agricole (du Québec); • La Loi sur le crédit agricole (du Canada), pourvu que le prêt réponde aux exigences requises pour l'obtention d'un prêt semblable en vertu de la Loi sur le crédit agricole (du Québec).		
CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ	Dans le cas d'un agriculteur: Dans le cas d'une exploitation de groupe: Dans tous les cas:		
	• Être âgé de 18 à 40 ans; • Avoir une expérience agricole d'au moins 2 ans ou bien 1 an d'expérience agricole et 2 ans de formation professionnelle; • Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière en vertu de mesures législatives favorisant l'établissement, ni avoir fait bénéficier une exploitation de groupe d'une telle aide.	• Compter parmi ses membres au moins un exploitant agricole qui: - est âgé de 18 à 40 ans; - a une expérience agricole d'au moins 2 ans ou bien 1 an d'expérience agricole et 2 ans de formation professionnelle; - n'a pas déjà bénéficié d'une aide financière en vertu de mesures législatives favorisant l'établissement, ni fait bénéficier une exploitation de groupe d'une telle aide; - s'occupe principalement de l'exploitation de la ferme du groupe; - détient une participation dans le groupe d'au moins 20 %.	En plus des autres conditions ci-contre • Produire un plan d'établissement; • Réaliser son établissement dans les 12 mois de la production de la demande de subvention; • Démontrer que la ferme est située dans une région ou une zone agricole, selon le cas, au sens de la Loi sur la protection du territoire agricole; • S'il s'agit d'un locataire, avoir un bail d'au moins 7 ans.

MODALITÉS de PAIEMENT	La subvention à l'intérêt est payable à compter de la date de chaque échéance de l'intérêt que produit le montant du prêt auquel elle s'applique, pourvu que le débiteur ne soit pas en défaut de remplir les obligations stipulées à l'acte de prêt ou prévues par la loi.
RÔLE de L'OFFICE	• Étudier les demandes; • Recommander l'octroi de la subvention; • Effectuer le paiement de la subvention.

OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE DU QUÉBEC

LOIS	LOI FAVORISANT LA MISE EN VALEUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	LOI SUR LE PRÊT AGRICOLE
BÉNÉFICIAIRES	L'agriculteur, l'aspirant-agriculteur, la corporation d'exploitation agricole, la société d'exploitation agricole, la coopérative d'exploitation agricole et les exploitants conjoints. (propriétaire ou locataire)	Les cultivateurs du Québec qui obtiennent des prêts de la Société du crédit agricole Canada ou sous le régime de la partie III de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants.
FINS, NATURE et MONTANTS	DANS LES CAS D'ÉTABLISSEMENT: • pour améliorations générales 2 000 \$; • pour améliorations foncières 6 000 \$; DANS LES CAS D'AGRANDISSEMENT: • pour améliorations foncières 4 000 \$; <u>Note:</u> Les exploitations de groupe peuvent obtenir des subventions pouvant atteindre 10 000 \$, 30 000 \$ et 20 000 \$ respectivement à certaines conditions.	SUBVENTIONNEMENT D'UNE PORTION D'INTÉRÊT: Soit la différence entre le taux d'intérêt chargé sur les premiers 15 000 \$ des prêts hypothécaires de la Société et le taux que paierait un agriculteur sur un semblable prêt en vertu de la Loi sur le crédit agricole (du Québec).
CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ	DANS TOUS LES CAS: • ferme rentable; • programme d'améliorations générales ou foncières, selon le cas; • demande de subvention reçue par l'Office au plus tard le 31 décembre 1985. DANS LES CAS D'ÉTABLISSEMENT: • en plus des autres conditions précitées, être âgé de 18 à 40 ans.	Obtenir un prêt de la Société du crédit agricole Canada ou sous le régime de la partie III de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants, POURVU que ces prêts répondent aux exigences requises pour l'obtention d'un prêt en vertu de la Loi sur le crédit agricole (du Québec) dans la mesure et pour la période où ils répondent à telles exigences.
MODALITÉS DE PAIEMENT	Les subventions sont payables au fur et à mesure de l'exécution des travaux sur production de pièces justificatives. DANS LES CAS D'ASPIRANT-AGRICULTEUR: • la subvention ne peut lui être payée qu'à compter du jour où il fait de l'agriculture sa principale occupation conformément à son engagement.	Payable par l'Office à l'acquit de l'emprunteur en deux versements semi-annuels à la Société du crédit agricole ou au directeur en vertu de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants.

RÔLE de L'OFFICE	• Étudier les demandes; • Recommander l'octroi de la subvention; • Effectuer le paiement de la subvention.	• Étudier les demandes; • Accorder la subvention; • Effectuer le paiement de la subvention.
------------------------	--	---

LOI	LOI SUR L'ASSURANCE-PRÊTS AGRICOLES ET FORESTIERS	
BÉNÉFICIAIRES	Le fonds d'assurance-prêts agricoles et forestiers assure au prêteur le remboursement des pertes résultant des prêts agricoles et forestiers consentis en vertu des lois administrées par l'Office du crédit agricole du Québec.	
PERTES ASSURÉES	• Les pertes de principal et d'intérêt prévues à la loi; • Les dépenses admises par règlement.	
RÉCLAMATION	La réclamation de remboursement doit être produite à l'Office du crédit agricole du Québec et, sur la recommandation de ce dernier, le Fonds doit en effectuer le paiement.	

LOI		LOI FAVORISANT LE CRÉDIT FORESTIER PAR LES INSTITUTIONS PRIVÉES (crédit à long et à moyen termes)		
PRÊTEURS	Les banques à chartes, les caisses d'épargne et de crédit et toute autre institution désignée par règlement.			
EMPRUNTEURS	Une personne physique, une association (société, coopérative, corporation à capital-actions ou un syndicat professionnel administrant un plan conjoint de produits forestiers) ou un groupe composé d'au moins deux de ces personnes et association, qui s'adonne ou entend s'adonner à l'exploitation d'une forêt en qualité de propriétaire, de propriétaires indivis, de locataire, de colocataires, de détenteur de permis ou de gestionnaire et qui réside au Québec.			
MAXIMUM et GARANTIE	PRÊTS HYPOTHÉCAIRES:	90 % de la valeur de la forêt donnée en garantie, sans excéder 500 000 \$.		
	PRÊTS SUR NANTISSEMENT:	90 % de la valeur des biens nantis, sans excéder 200 000 \$.		
	PRÊTS AUTREMENT GARANTIS:	90 % de la valeur des biens à acquérir ou du coût des travaux à faire au moyen du prêt, sans excéder 25 000 \$.		
	L'ensemble de ces prêts ne peut excéder 500 000 \$.			
DURÉE MAXIMALE	Durée maximale de 30 ans, sauf dans le cas d'un prêt garanti par un nantissement où la durée ne peut excéder 15 ans.			
TAUX D'INTÉRÊT	TAUX MAXIMUM ET FLUCTUANT: taux préférentiel (T*), majoré de ½ % (contribution gouvernementale de 5 % l'an sur les premiers 200 000 \$ établis en la manière prévue par règlement).			
FINS	• Achat ou aménagement d'une forêt; • Consolidation de dettes pour les fins précitées; • Amélioration d'une forêt; • Achat, construction ou amélioration de bâtiments ou d'autres constructions ou ouvrages pouvant faire partie d'une forêt; • Construction ou réparation de chemins forestiers ou de chemins d'accès à la forêt;			
DES	• Achat, établissement, aménagement ou amélioration d'une pépinière productrice de plants destinés à la constitution d'une forêt; • Achat, construction ou réparation de serres ou d'équipements de serres ou d'équipements de pépinières destinés à la production de plants forestiers; • Achats de semences et de plants forestiers;			
PRÊTS	• Achat ou réparation de machinerie, d'outillage ou d'instruments forestiers; • Achat, installation, réparation ou amélioration de matériaux ou d'outillage d'érablière; • Protection contre les agents détériorateurs; • Toute autre fin qui, de l'avis de l'Office, peut rendre plus efficace l'exploitation de la forêt ou en favoriser la mise en valeur.			

*T signifie le taux préférentiel, également appelé "taux de base", appliqué la veille du premier jour de chaque mois par la majorité des institutions suivantes: les banques à chartes faisant affaires au Québec et la Caisse centrale Desjardins du Québec.

RÔLE de L'OFFICE	• Effectuer l'expertise au dossier; • Autoriser le requérant admissible à un prêt à contracter l'emprunt demandé; • Verser la contribution au paiement de l'intérêt; • Étudier les réclamations pour pertes.
ASSURANCE	Le remboursement des pertes subies à l'égard des prêts consentis dans le cadre du régime québécois de crédit forestier est assuré au prêteur par le Fonds d'assurance-prêts agricoles et forestiers constitué en vertu de la Loi sur l'assurance-prêts agricoles et forestiers.

Note: Dans le cas de refus par un prêteur de consentir un prêt, l'Office a le pouvoir de le consentir lui-même à des conditions similaires et aussi avantageuses pour l'emprunteur.

SOCIÉTÉ DU CRÉDIT AGRICOLE CANADA

LOIS	LOI SUR LE CRÉDIT AGRICOLE		LOI SUR LE CRÉDIT AUX SYNDICATS AGRICOLES
GENRE DE PRÊTS	Ordinaire	Établissement progressif	
EMPRUNTEURS	Un individu, une société d'exploitation, une compagnie agricole, une coopérative de production ou association de producteurs.	Idem	Groupe de trois (3) cultivateurs ou plus, association agricole coopérative, corporation agricole.
CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ	• Principale activité: agriculture • Âge minimum: 18 ans (Québec) • Citoyenneté canadienne ou résidence permanente • Compétence gestionnaire • Capacité de remboursement suffisante • Besoin d'un prêt S.C.A.C.	L'agriculture doit devenir l'occupation principale à l'intérieur d'un délai de 5 ans. Idem Idem Idem Idem	L'agriculture doit être la principale occupation de la majorité des agriculteurs.
FINS	• Achat de terre agricole • Améliorations permanentes (bâtisses, drainage, défrichement, etc.) • Achat d'animaux de reproduction, d'outillage agricole • Remboursement de dettes • Autres fins favorisant l'exploitation efficace d'une ferme	Idem	Achat et usage en commun de machines, d'équipement et de bâtiments agricoles.
MONTANT MAXIMUM	• 350 000 \$ pour un demandeur admissible; • 600 000 \$ pour deux (2) demandeurs admissibles ou ferme de groupe; • Jusqu'à 100 % de la valeur estimative de la garantie disponible.	Idem	80 % du coût des machines, de l'équipement et des améliorations. Jusqu'à 15 000 \$ par membre qualifié et 100 000 \$ par syndicat.

GARANTIE	• Hypothèque de rangs divers; • Nantissement ou autre forme de garantie s'il y a lieu. Idem	Billet à ordre; Garantie supplémentaire sous forme de nantissement ou d'hypothèque si nécessaire.
DURÉE	• Durée maximale: trente (30) ans; • Déterminée en fonction de la nature et de la capacité de remboursement de chaque exploitation. Idem	15 ans sur les bâtiments et équipement fixe permanent; 7 ans sur la machinerie.
TAUX D'INTÉRÊT	• Révisé périodiquement Idem • Termes: 5 ans, 10 ans, 20 ans 5 ans	Idem 7 ans pour la machinerie 5 ans pour terre et bâtiments
DÉBOURSEMENT	• La Société du crédit agricole Canada peut avancer jusqu'à 30 % du prêt consenti avant que l'hypothèque soit enregistrée. Idem	-----

AGRICULTURE CANADA

PRÊTEURS	Les banques à chartes, les caisses d'épargne et de crédit et autres organismes prêteurs désignés.
EMPRUNTEURS	Agriculteur, propriétaire ou locataire.
CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ	Principale activité: agriculture.
FINS	• Achat d'équipement, machinerie, animaux, construction, réparation ou modification des bâtiments de ferme y compris les maisons; • Réparation importante de matériel agricole, améliorations au fonds de terre telles que clôtures, drainage, irrigation, puits, aqueduc, défrichement et mise en culture; • Achat de terre supplémentaire; RESTRICTIONS: consolidation, quotas, fonds de roulement.
MAXIMUM	• 75 % du coût du bétail, de l'équipement et de la machinerie; • 90 % du coût d'achat des terres et des améliorations foncières sans excéder 100 000 \$ par agriculteur.

GARANTIE	Premier privilège (nantissement - section 178) sur l'article acheté ou hypothèque; Le demandeur doit aussi signer un billet à ordre.
DURÉE	15 ans pour achat de terre 10 ans pour autres fins
TAUX D'INTÉRÊT MAXIMUM	Taux fluctuant sujet à modification par règlement dont le maximum ne peut dépasser le taux préférentiel des banques à chartes plus 1 %.
ASSURANCE	Le gouvernement fédéral garantit au prêteur les pertes jusqu'à 10 % des prêts consentis sur une période de trois (3) ans.

SOURCE: Gouvernement du Québec, M.A.P.A., Le Comité de références économiques en agriculture du Québec, Crédit, Agdex 832,
août 1984.

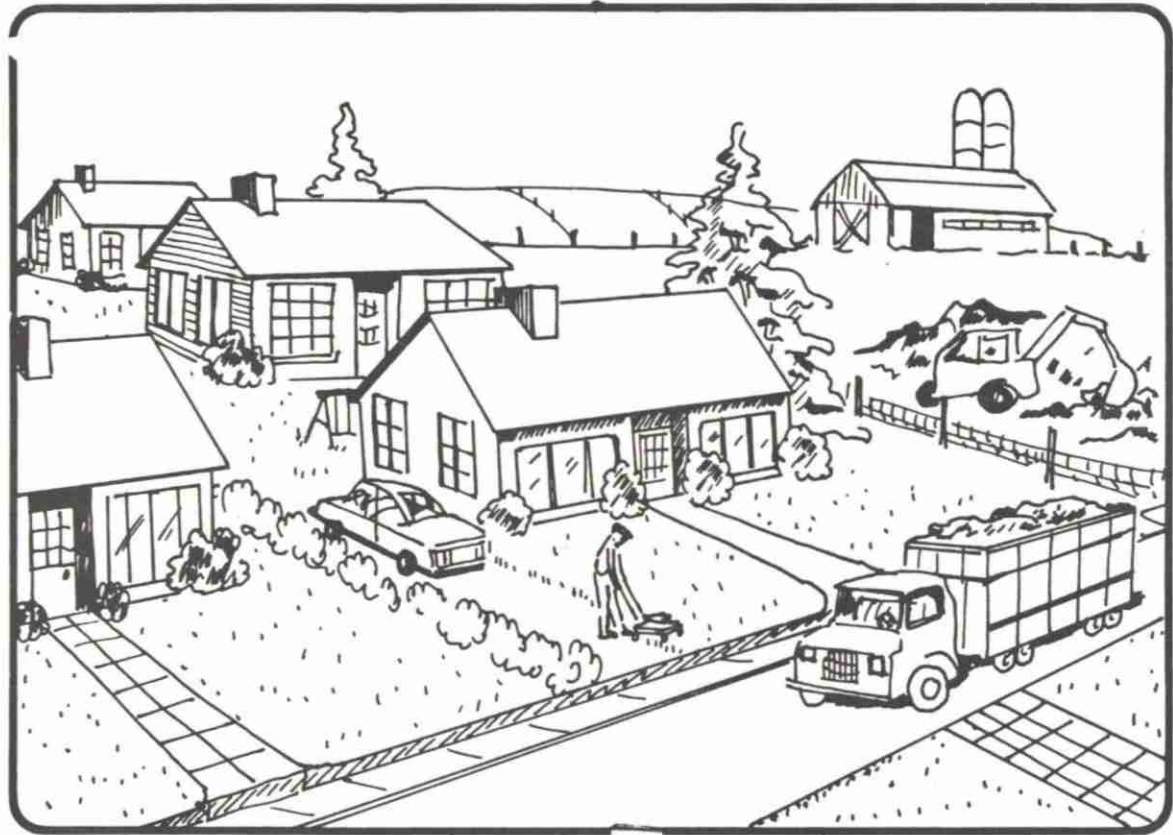
DEVOIR 1

(Leçons 1, 2 et 3)

Tu connais un peu mieux les différents droits qui peuvent se rattacher à la propriété et les implications qui en découlent. Tu vois davantage la nécessité de l'écrit comme preuve dans n'importe quelle transaction, qu'elle soit de petite ou de grande importance. De plus, les principaux liens que peut demander un prêteur d'argent en garantie pour un emprunt te sont plus familiers.

Maintenant, tu voudrais sans doute savoir si tu maîtrises bien les connaissances acquises et les habiletés développées dans ces leçons. Pour ce faire, nous te suggérons de compléter le DEVOIR 1 inclus dans le fascicule 1 joint à ce cours et de l'expédier à ton professeur-tuteur. S'il te reste certaines interrogations, n'oublie pas de lui en faire part par la même occasion. Ensemble, vous trouverez sans doute des éléments de réponse.

LEÇON 4 : Quels sont les impacts de la Loi sur la protection du territoire agricole sur mon entreprise ?



**À LA FIN DE CETTE LEÇON, TU DEVRAS ÊTRE CAPABLE D'IDENTIFIER
LES AVANTAGES ET LES CONTRAINTES DÉCOULANT DE CETTE LOI EN
RAPPORT AVEC L'ENTREPRISE AGRICOLE.**



PLAN DE LA LEÇON

INTRODUCTION	7
1. POURQUOI UNE TELLE LOI?	9
2. LA ZONE AGRICOLE ... ET APRÈS	12
2.1 Établissement de la zone agricole	12
2.1.1 Dépôt du "décret de région agricole désignée"	13
2.1.2 Fixation de la zone agricole permanente	14
2.1.3 Adoption du plan par le gouvernement	15
2.2 Révision des zones agricoles	15
2.2.1 Pourquoi la révision?	15
2.2.2 Établissement de la zone agricole révisée	16
2.3 Et après... les restrictions	17
2.3.1 Restriction générale	17
2.3.2 Restrictions spécifiques	18
2.3.2.1 Les érablières	18
2.3.2.2 Le lotissement	20
2.3.2.3 Le sol arable	28
2.3.2.4 La construction	31
2.4 Mesures fiscales	33

3. LES AUTORISATIONS DONNÉES PAR LA COMMISSION	35
3.1 Des autorisations, quand en a-t-on besoin?	36
3.1.1 Règle générale	36
3.1.2 Les érablières	36
3.1.3 Le lotissement	37
3.1.4 Le sol arable	39
3.1.5 La construction	39
3.2 Sans autorisation, qu'est-ce qui arrive?	41
3.2.1 Recours civils	41
3.2.2 Infractions	42
4. LES DROITS ACQUIS OU CE QUE LA LOI PERMET	43
4.1 Privilège	43
4.2 Droit acquis	44
4.3 Utilisation pour fins publiques	49
5. LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC	52
5.1 C'est quoi?	52
5.2 La déclaration	54
5.2.1 Présomption	56
5.2.2 Actes posés sans qu'une déclaration ne soit produite ..	56

5.3	La demande d'autorisation	57
5.3.1	Préparation de la demande	58
5.3.2	Envoi de la demande	59
5.3.3	Audition	60
5.3.3.1	Audition ex-parte	60
5.3.3.2	Audition publique	60
5.3.4	Révision	61
5.3.5	Ordonnance	62
6.	RÉSUMÉ	65
	EXERCICE IV	68
	Annexe I	71
	Annexe II	79



INTRODUCTION



La Loi sur la protection du territoire agricole, mieux connue peut-être sous le nom de loi du zonage agricole, devait susciter au Québec bien des réactions. Depuis sa création en 1978, tu as sûrement eu le temps de te familiariser avec cette loi et d'élaborer ta propre opinion sur le sujet.

Acceptée aujourd'hui par beaucoup d'agriculteurs et d'agricultrices, contestée par d'autres et combattue par des gens intéressés au développement résidentiel, la loi continue de s'appliquer. **Selon toi, quelle est la raison première de cette loi?**

Dans cette leçon, tu auras l'occasion de trouver des éléments de réponse aux interrogations suivantes:

- Pourquoi une telle loi?
- Comment est établie une zone agricole?

- Quelles sont les restrictions amenées par la loi?
- La commission chargée d'appliquer cette loi peut-elle autoriser ce que la loi interdit?
- La loi doit-elle respecter les droits acquis?
- Quel est le rôle de la Commission de protection du territoire agricole?

Ainsi, tu seras davantage en mesure de comprendre toute la portée de cette loi, c'est-à-dire identifier les possibilités qu'elle te donne et les limites qu'elle t'impose en tant que propriétaire ou copropriétaire d'une entreprise agricole.

1. POURQUOI UNE TELLE LOI?

Louis - "Salut Joseph, comment ça va?"

Joseph - "Pas fort. Veux-tu me dire pourquoi une Loi sur la protection du territoire agricole? Ma voisine vient de vendre sa terre et n'a pas pu garder ce qu'elle voulait, tu parles d'une loi, on n'est même plus maître chez-nous."

Louis - "Tu sais qu'il n'était pas rare de voir des agriculteurs ou des agricultrices céder de belles terres agricoles pour des fins commerciales ou résidentielles. Eh bien, la loi vise la protection de ces bonnes terres qui procurent à la population du Québec les produits nécessaires pour se nourrir."

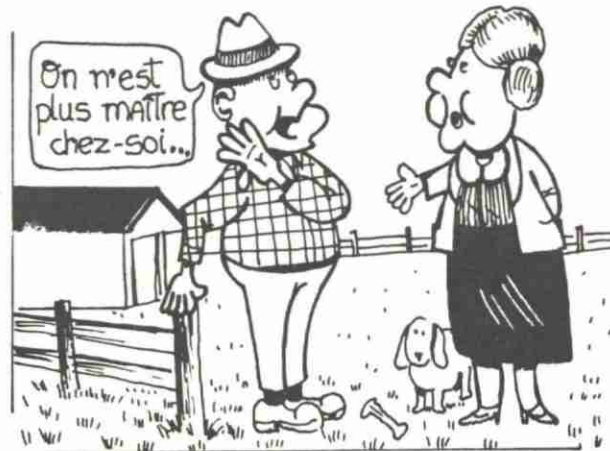


FIGURE 1. La loi veut protéger les bonnes terres agricoles.

Si l'on pense que moins de 2 % de la superficie totale du sol québécois peut être économiquement consacré à l'agriculture et que depuis les dernières années, beaucoup de ce sol a été perdu au détriment de la construction

Art. 100

"Lorsqu'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel a été construit postérieurement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, en vertu de la Loi de la qualité de l'environnement (1972, chapitre 49) ou de ses règlements, permettant l'établissement ou l'agrandissement d'une exploitation de production animale, le propriétaire ou l'occupant de ce bâtiment ne peut porter plainte ou agir en justice pour demander des dommages-intérêts ou pour empêcher l'exploitation ou le développement de cette ferme en raison de sa proximité ou des odeurs ou bruits qu'elle dégage, si le détenteur du certificat s'est établi ou a agrandi son exploitation en respectant les conditions et les distances énoncées au certificat et au règlement en vigueur lors de son émission.

À l'égard d'une ferme d'élevage d'animaux établie ou agrandie avant que la Loi de la qualité de l'environnement ne soit en vigueur et ne lui soit applicable, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel construit postérieurement à l'établissement d'une exploitation de production animale ne peut porter plainte ou agir en justice pour demander des dommages-intérêts ou pour empêcher l'exploitation ou le développement de cette ferme en raison de sa proximité ou des odeurs ou bruits qu'elle dégage.

domiciliaire, commerciale ou industrielle, tu ne crois pas qu'il est important d'avoir une loi qui vise la protection de ce sol nécessaire pour permettre à tous de se nourrir.

La loi a aussi d'autres objectifs; je vais te les citer tels qu'on les retrouve dans la documentation gouvernementale:

- "La rentabilisation et la consolidation de l'entreprise agricole par le contrôle du morcellement des lots et du démembrement des entreprises agricoles rentables.
- L'élimination ou tout au moins la réduction des contraintes ou des "nuisances" à l'activité agricole.
- Le développement de l'agriculture par la récupération des terres abandonnées ou inutilisées et qui présentent un bon potentiel agricole." (1)

Que c'est beau les grandes idées, n'est-ce pas? Le premier objectif veut **éviter la division des terres en de petites entreprises ou de petits terrains.** Pourquoi? Les propriétaires n'auront pas assez de superficies cultivables pour retirer les revenus nécessaires à leur subsistance.

Le deuxième objectif veut **éliminer les difficultés rencontrées par les agriculteurs et les agricultrices qui se trouvent dans une région agricole.** Par exemple, s'il y a des résidences privées près d'une ferme, il n'est pas rare de voir les propriétaires se plaindre des mauvaises odeurs des fumiers ou du bruit fait par un ventilateur.

(1) Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Toutefois, les prohibitions de porter plainte ou d'agir en justice prévues par le présent article ne s'appliquent pas si les dommages résultent d'une faute intentionnelle ou grossière ou s'ils ne découlent pas directement d'activités reliées à la production animale.

Lorsqu'une région agricole désignée est établie en vertu de la présente loi, les dispositions du présent article ne s'y appliquent qu'à l'égard des exploitations de production animale situées dans l'aire retenue pour fins de contrôle ou dans la zone agricole."

La loi protège les agriculteurs et les agricultrices face à ces résidents mécontents et portés à dénoncer ces situations. L'article 100 de la loi touche ce problème particulier.

Enfin, le dernier objectif vise à **récupérer pour le secteur agricole les terres qui bien qu'ayant un bon potentiel agricole ne sont pas exploitées.** Comme seulement 2 % du territoire est propre à l'agriculture et que l'on veut tendre vers une production maximale, ou si tu aimes mieux vers l'auto-suffisance, il faut penser à cultiver tous les sols propres à l'agriculture.

Excuse-moi, Joseph a quelque chose à me dire...

Joseph - "Tu sais, tu m'as convaincu de l'utilité de cette loi. Manger c'est important, viens dîner chez-moi."

La Loi sur la protection du territoire agricole vise à protéger les terres agricoles.

2. LA ZONE AGRICOLE ... ET APRÈS

2.1 Établissement de la zone agricole

Joseph - "C'est encourageant avec le zonage agricole, je suis certain d'avoir encore du pain et du beurre sur la table. Mais pourrais-tu me dire comment sont créées les zones agricoles?"

Louis - "C'est simple Joseph. Il s'agit de territoires que le gouvernement zone à cette fin dans le but de protéger ceux à bon potentiel agricole contre la spéculation, le démembrement, etc."



FIGURE 2. La loi veut protéger les terres à bon potentiel agricole afin de nourrir la population québécoise.

Entre nous, le processus est un peu plus complexe. La création d'une zone agricole se fait en trois étapes:

1° Le gouvernement dépose un décret de région agricole désignée;

- 2° La Commission de protection du territoire agricole fixe la zone agricole permanente.
- 3° Le gouvernement adopte le plan, décrète la zone agricole et la rend publique.

2.1.1 Dépôt du "décret de région agricole désignée"

C'est un zonage provisoire qui est enregistré aux bureaux d'enregistrement de la région visée par le décret. Les municipalités touchées par ce dernier reçoivent, elles aussi, cette carte de zonage provisoire avec sa description technique (figure 3).

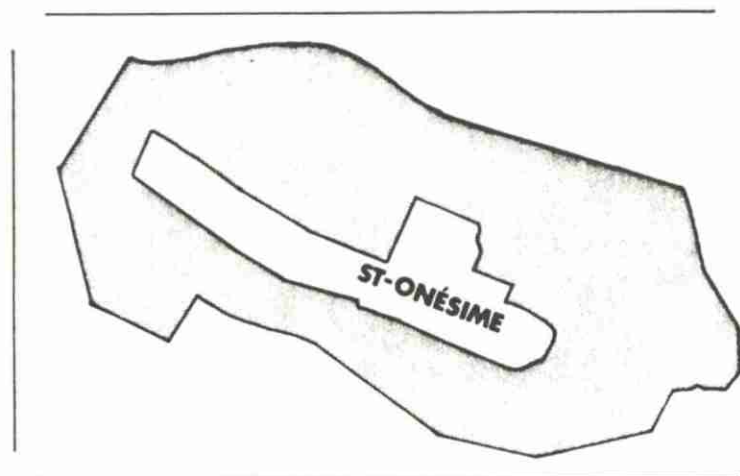


FIGURE 3. Le zonage provisoire.

Le gouvernement a déjà déposé six décrets. Dans la pochette d'information accompagnant ce cours, tu trouveras un dépliant illustrant les différents territoires désignés zones agricoles.

2.1.2 Fixation de la zone agricole permanente

La Commission de protection du territoire agricole prend en charge le début de la seconde étape. Cet organisme a été créé dans le cadre de la loi pour administrer la Loi sur la protection du territoire agricole. Nous aurons le loisir de mieux connaître cet organisme à la section 5 de cette leçon.

La commission envoie un avis à une municipalité dans une région agricole désignée et cette dernière dispose de 180 jours pour s'entendre avec la commission sur la limite de la zone agricole permanente de son territoire. Cet avis est envoyé à chacune des municipalités de la région agricole désignée.

La municipalité concernée, après avoir reçu l'avis de négociation, doit convoquer une assemblée publique d'information et de consultation où les intéressés peuvent se faire entendre. Ce processus permet un échange positif afin d'en arriver à une zone mieux définie.

Par la suite, la municipalité présente sa position à la commission. Parfois certaines municipalités ne s'entendent pas avec la commission. A ce moment, cette dernière a le dernier mot et doit préparer le plan de la zone agricole permanente de la municipalité, tout en considérant les représentations faites. Puis, elle recommande au gouvernement l'adoption de ce plan.

Qui peut faire de telles représentations? La Confédération de l'Union des producteurs agricoles (U.P.A.) qui se fait représenter par ses fédérations régionales, le Conseil de développement (C.R.D.) du territoire visé et la Corporation municipale du comté peuvent faire valoir leur point de vue.

2.1.3 Adoption du plan par le gouvernement

Après acceptation du plan permanent et de sa description technique par le gouvernement, celui-ci les dépose au greffe de la commission et au Bureau d'enregistrement concerné par ce plan (figure 4), ce qui les rend publics.

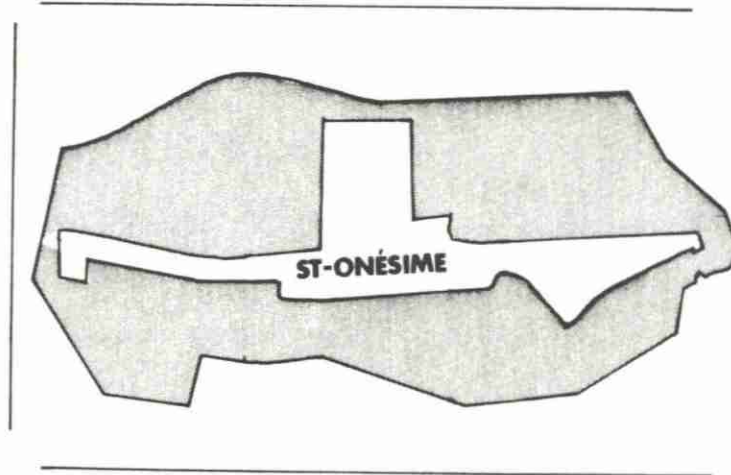


FIGURE 4. Plan définitif de zonage.

Le processus de zonage est terminé et à moins que l'on décide de zoner au-delà du 50^e parallèle, les zones agricoles permanentes sont déposées partout dans la province.

2.2 Révision des zones agricoles

2.2.1 Pourquoi la révision?

Bien que le processus de zonage agricole soit terminé, des amendements apportés à la loi permettent dans certaines circonstances de faire une révision.

Une telle révision pourrait amener l'exclusion de certains lots de la zone verte tout en entraînant aussi l'inclusion d'autres lots.

Art. 62

"La commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'allénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot.

À l'examen de la demande, la commission peut considérer la compatibilité de la demande avec les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, la disponibilité d'autres emplacements et les conséquences d'un refus pour le demandeur, en tenant compte des critères prévus à l'article 12.

En considérant les conséquences d'un refus pour le demandeur, la commission n'a pas à tenir compte des faits accomplis en contravention de la présente loi.

Elle peut prendre en considération les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale lorsque la faible densité d'occupation du territoire et l'éloignement dans une région le justifient.

Elle prend également en considération les conséquences d'une autorisation sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants; elle tient compte des contraintes et des effets résultant de l'application des lois et des règlements, notamment en matière d'environnement."

Cette révision peut, en certaines circonstances, tenir compte d'une région agricole en difficultés (a) ou encore être appliquée dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement d'une municipalité régionale de comté (b).

- a) Si une région agricole est en difficultés, la commission peut tenir compte des **"conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale."** (Art. 62)
- b) Le processus de révision de la zone agricole permet de rendre compatible le schéma d'aménagement à la zone agricole.

2.2.2 Établissement de la zone agricole révisée

La zone agricole révisée se fera par la consultation entre la municipalité régionale de comté (M.R.C.) ou encore une communauté urbaine et la commission. Des représentations pourront être effectuées par des corporations municipales concernées et l'U.P.A.

Après ces consultations, il revient à la commission de préparer le plan de zone agricole révisée. Donc, la commission a encore le dernier mot s'il n'y a pas accord avec la M.R.C. ou la communauté.

Par la suite, la commission présentera ce plan au gouvernement avec l'exposé fait par les différents intervenants. L'approbation du plan a le même effet que l'on avait lors de l'approbation du plan de zone agricole vu antérieure-

ment. Les nouveaux lots qui entrent dans le zonage seront assujettis à la loi. Les lots exclus, suite à la révision, seront exclus de l'application de la loi.

2.3 Et après... les restrictions

Joseph - "Minute"

Louis - "Oui Joseph"

Joseph - "Tout cela c'est bien beau, mais qu'est-ce que ça a changé le zonage? Il doit y avoir autre chose que de créer des zones agricoles ou comme on entend des zones vertes."

Louis - "La loi nous donne un certain nombre de restrictions. Tu te souviens, je t'ai dit au début que la loi visait à protéger les sols à bon potentiel agricole. Eh bien, les zones vertes, ce sont justement ces sols à bon potentiel. Ils sont protégés par l'interdiction d'utiliser un lot à d'autres fins que l'agriculture."
(Art. 26)

Il faut bien le dire, la réponse donnée à Joseph est un peu courte. La loi élabore un peu plus sur les restrictions. Voyons-en quelques-unes ensemble.

2.3.1 Restriction générale

Si je veux être logique avant de parler des restrictions, il faut voir ce que la loi détermine comme étant de l'agriculture. C'est l'article 1.1 de la loi qui nous en donne une définition.

Art. 26

"Dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture."

Art. 1.1

"La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sans couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments à l'exception des résidences."

Cette définition est par elle-même une restriction générale. Elle nous dit ce que l'on doit faire dans une zone agricole. De plus, l'article 26 de la loi vient donner plus de force à cette définition.

La restriction générale que je disais à Joseph découlait de ces deux textes. Dans une zone agricole, tu peux faire seulement de l'agriculture, ce qui signifie la culture du sol, des végétaux, l'élevage, la sylviculture et la construction de ce qui est nécessaire à cette fin.

C'est donc une définition de l'agriculture assez précise. Elle fait que l'on ne peut aller en dehors de ce que la loi permet sans autorisation de la commission, privilèges et droits acquis. Nous reparlerons de ces exceptions dans les sections 3 et 4 de cette leçon.

2.3.2 Restrictions spécifiques

2.3.2.1 Les érablières

Art. 27

"Une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser une érablière située dans une région agricole désignée à une autre fin, ni y faire la coupe des érables, sauf pour des fins sylvicoles de sélection ou d'éclaircie."

D'après l'article 27 de la loi, si une personne a une érablière dans une zone verte, elle ne peut faire que des travaux d'entretien nécessaires à la conservation de l'exploitation. Elle ne peut donc faire de coupes de bois pour des fins de vente.



FIGURE 5. La loi interdit la coupe pour fins de vente.

Art. 1.7

"Un peuplement forestier propice à la production de sirop d'érable."

L'article 1.7 de la loi nous dit ce qu'est une érablière. Ici, la difficulté est de savoir ce que l'on entend par "propice à la production de sirop d'érable". Il faut comprendre une certaine concentration d'arbres propices à la production de sirop.

Par exemple, si dans ton boisé on retrouve, selon une certaine interprétation, 40 % ou plus de ces arbres propices à la production, on doit y voir une érablière.

Deux éléments importants sont à retenir de l'interprétation de cet article:

- Le fait d'avoir seulement quelques érables dans un boisé ne veut pas dire que l'on a une érablière;

Art. 1.10

"Le morcellement d'un lot au moyen d'un dépôt d'un plan et livre de renvoi résultant notamment de l'article 2174b ou 2175 du Code civil ou au moyen d'un acte d'aliénation d'une partie de ce lot."

Art. 2174b

"Une personne peut déposer, auprès du ministre de l'Énergie et des Ressources, des plan et livre de renvoi, qu'elle certifie, comportant le remplacement de numéros de lots dont elle est propriétaire; elle est cependant tenue de donner avis de ce dépôt, par lettre recommandée ou certifiée, à chaque créancier hypothécaire ou privilégié, qui a donné avis de son adresse ou de son domicile élu, et dont un lot ou partie de lot remplacé est grevé en sa faveur. Ces plan et livre de renvoi doivent établir la concordance avec les anciens numéros.

Cette personne est aussi tenue de donner avis de ce dépôt, par lettre recommandée ou certifiée, à chaque bénéficiaire de la déclaration de résidence familiale dont l'adresse ou le domicile élu fait l'objet d'un avis.

Le ministre, s'il trouve ces plan et livre de renvoi corrects, annoté les anciens plan et livre de renvoi afin d'établir la concordance avec les nouveaux numéros et il en dépose une copie, qu'il certifie, au bureau d'enregistrement. Il donne aussitôt avis de ce dépôt à la Gazette officielle du Québec.

- Un boisé composé d'une quantité d'érables propices à la production n'a pas besoin d'avoir été en production pour être qualifié d'érablière selon la loi.

Donc il faut faire attention avant de prendre la décision de couper un boisé où se retrouvent des érables en quantité raisonnable pour la production de sirop d'érable.

2.3.2.2 Le lotissement

Le lotissement est une situation que la loi touche de façon très particulière. Il constitue la première étape lorsqu'un promoteur veut vendre des terrains pour fins de construction.

Si l'on revient à l'intention première de la loi voulant la protection des terres agricoles, le lotissement des terres est donc un élément primordial qu'une loi sur le zonage agricole devrait encadrer.

Comme je l'ai fait pour l'érablière, je crois important de référer à la définition que l'on retrouve dans l'article 1.10 de la loi pour une meilleure compréhension.

Cette définition mérite des éclaircissements. Lorsque l'on parle de morcellement selon les articles 2174b ou 2175 du Code civil, on vise la division d'un lot en plusieurs parties. Regarde le lot 200 (figure 6 A) ci-après. Si je le divise en parties selon les articles 2174b ou 2175 du Code civil,

Après ce dépôt, les articles 2168 et 2170 s'appliquent, en les adaptant, à ces numéros et le registrateur inscrit les concordances à l'index des immeubles sous les anciens et les nouveaux numéros.

Lorsqu'une partie de lot désignée avec ses tenants et aboutissements ou désignée conformément au deuxième alinéa de l'article 15 de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c. C-1) est remplacée, le plan et livre de renvoi remplacé indique le numéro d'enregistrement du titre, s'il en est, mentionnant cette désignation; le registrateur inscrit alors dans l'index des immeubles, après la dernière entrée, la concordance entre la partie de lot remplacée et le nouveau numéro de lot en inscrivant aussi entre parenthèses le numéro d'enregistrement du titre de cette partie de lot apparaissant sur le plan et dans le livre de renvoi remplacé.

Le présent article n'a aucun effet sur les droits réels qui existent sur un lot dont le numéro a été remplacé et, notamment l'exercice de ces droits pourra être continué contre la partie du lot qui était grevée d'une hypothèque ou d'un privilège."

Art. 2175

"Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de ville ou de village un terrain marqué aux plan et livre de renvoi, il est tenu d'en déposer, au bureau du ministre de l'Énergie et des Ressources, un plan et livre de renvoi, par lui certifiés, avec des numéros et

il pourrait apparaître pour l'avenir comme à la figure 6 B. Ce travail est fait par l'arpenteur-géomètre dans la majorité des cas.

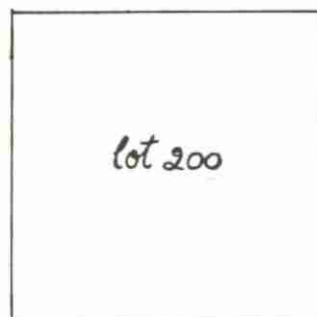


FIGURE 6 A. Lot original.

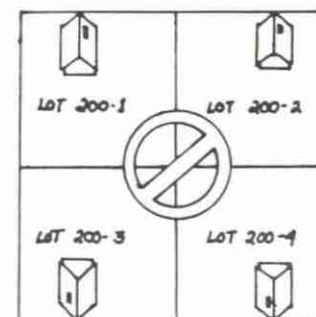


FIGURE 6 B. Lot subdivisé.

Le fait de donner au lot 200 des subdivisions entraîne ce que l'on appelle un lotissement par le morcellement du lot original.

La définition parle aussi de morcellement au moyen d'un acte d'aliénation d'une partie de ce lot. Dans ce cas, on vise la situation où tu aurais un terrain. Prenons le lot 200 (figure 7 A) et supposons que tu veux vendre une partie de ce lot mesurant 50 mètres par 50 mètres (figure 7 B).

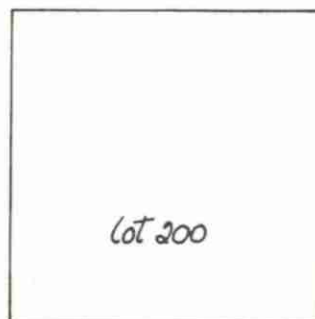


FIGURE 7 A. Lot original.

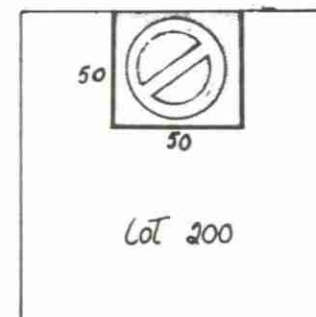


FIGURE 7 B. Lot avec terrain aliéné.

désignations particulières de manière à les distinguer des lots primitifs; et si ces plan et livre de renvoi particuliers sont trouvés corrects par le ministre de l'Énergie et des Ressources, il en transmet copie par lui certifiée au registrateur de la division et au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité dans les limites de laquelle est situé le terrain subdivisé.

Une autre subdivision de terrain peut toujours être substituée à la subdivision déposée chez le registrateur, ou une partie de subdivision à une partie de la subdivision, par le propriétaire ou une autre personne intéressée, en faisant et déposant les plan et livre de renvoi conformément au présent article.

Dans toute division d'enregistrement désignée par le lieutenant-gouverneur en conseil dans un arrêté publié dans la Gazette officielle du Québec, le registrateur ne peut, à compter de cette publication, enregistrer un acte relatif au transport, à la vente ou à la cession d'un terrain non spécifiquement marqué aux plan et livre de renvoi.

Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441b et suivants ne peut être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes au numéro cadastral qui les identifie."

Ce terrain de 50 m X 50 m décrit dans un acte de vente entre toi et l'acheteur est, selon la loi, un lotissement. Eh bien, ce genre de geste qu'est le lotissement est prohibé selon l'article 28 de la loi.

Donc, dans une zone verte, on ne peut faire diviser un lot par un arpenteur et l'on ne peut aliéner ce lot.

Encore une fois, il faut revenir à la définition du mot "aliénation" que l'on retrouve dans l'article 1.3 de la loi pour bien te faire comprendre ce que la loi interdit de faire.

Cette définition est très élaborée et je ne crois pas que l'on doive en soustraire tous les éléments, de crainte de la rendre trop technique. Mais quand même, essayons d'en voir le sens.

Toute vente, donation, bail à long terme, déclaration des apports faits par un associé dans une société, un acte de partage lors d'une liquidation de société ou à la dissolution d'un régime matrimonial, sont des actes d'aliénation selon la loi, contrairement à la transmission au moment du décès d'une personne en faveur de ses héritiers, à la vente forcée ou à la dation en paiement qui sont des exceptions.

Je tiens à te faire remarquer ici que le partage au moment de la liquidation d'une société agricole ou d'une compagnie est restreint par la loi. Par exemple, si tu exploites avec une autre personne une entreprise agricole et que vous décidez de vous séparer en divisant l'exploitation, il peut arriver

Art. 28

"Une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, effectuer un lotissement dans une région agricole désignée."

Art. 1.3

"Tout acte translatif ou déclaratif de propriété, y compris la vente à réméré et le bail emphytéotique, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le partage ou la licitation volontaire, le transfert d'un droit visé à l'article 3 de la Loi sur les mines (L.R.Q., chapitre M-13), le transfert d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts (L.R.Q., chapitre T-9), sauf:

a) la transmission pour cause de décès;

b) la vente forcée au sens des articles 1585 et 1591 du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., chapitre E-24);

c) la dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque et dans la mesure où celui qui l'exerce devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'acte."

que cette division ne puisse se faire sans autorisation. Cette situation se rencontrerait si l'entreprise agricole à diviser était par la suite contiguë l'une à l'autre ou si tu aimes mieux, voisine l'une de l'autre et ce, même si les deux entreprises sont séparées par une route. La figure suivante nous fait voir le plan d'une entreprise agricole exploitée en société par Joseph et Arthur.

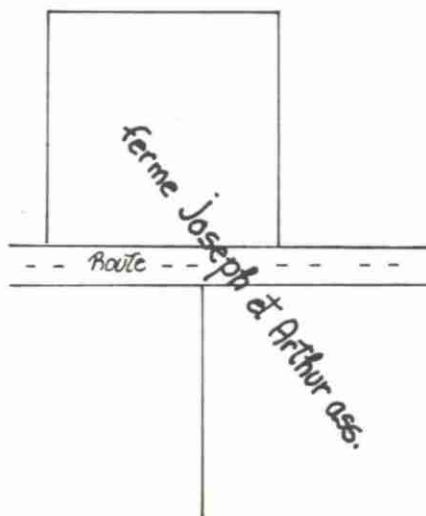


FIGURE 8 A. Société.

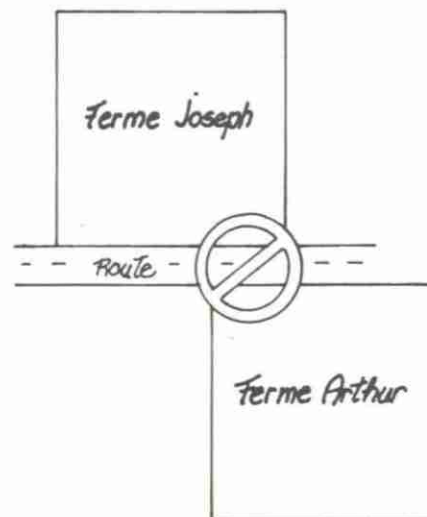


FIGURE 8 B. Dissolution de la société.

Si Arthur et Joseph désirent diviser leur entreprise en deux pour l'exploiter séparément, ils ne peuvent le faire sans autorisation. Lorsqu'ils ont créé la société, il n'y avait pas de difficulté à transférer les terres de chacun au nom de la société, mais pour faire l'opération inverse, la loi intervient. Tu vas mieux comprendre en étudiant la notion de lot contigu qui suit.

Art. 29

"Dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, procéder à l'aliénation d'un lot si elle conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu ou qui serait par ailleurs contigu, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu de la section IX.

La superficie d'un lot à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu de la section IX n'est pas réputée contiguë."

Cette notion, on la retrouve à l'article 29 de la loi qui interdit l'aliénation d'un lot lorsque l'on demeure propriétaire d'un lot voisin ou, si l'on prend le terme de la loi, un lot contigu. Voyons l'application de cet article à l'aide de quelques exemples.

Exemple 1

Tu possèdes un terrain formé des lots 200 et 201 situés dans une zone verte. La loi te dit que tu ne peux vendre ces terrains séparément l'un de l'autre car ils sont contigus.

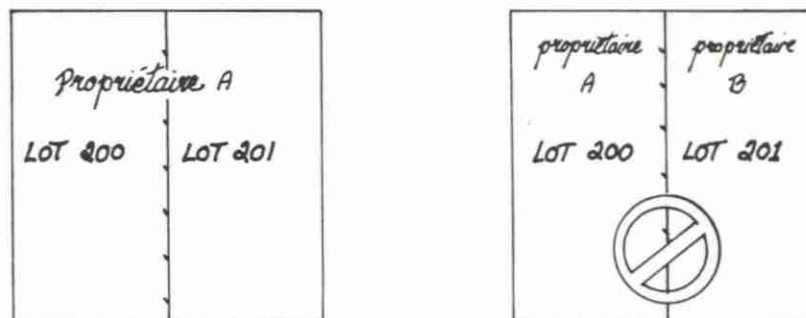


FIGURE 9. Tu ne peux vendre des lots contigus.

Exemple 2

Tu possèdes un terrain, le lot 200, qui est divisé par une route rurale. Encore ici, la loi t'interdit la vente séparée de ces deux parties du lot 200. Tu vas dire qu'ils ne sont pas contigus car la route les sépare. Tu as raison, mais la loi dit bien "ou qui serait par ailleurs contigu, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique" (Art. 29), c'est-à-dire un corridor de ligne électrique ou de gaz naturel ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu de la section IX.

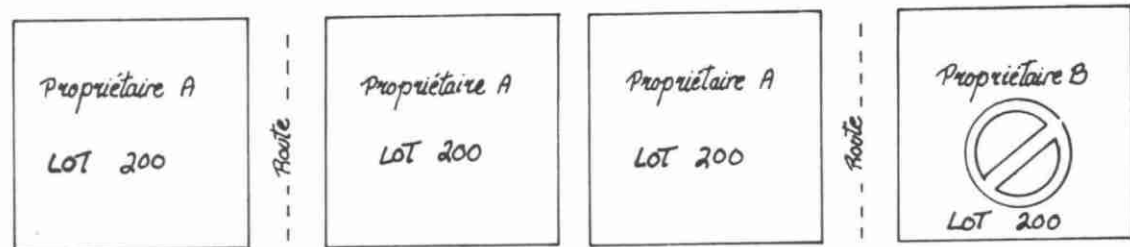


FIGURE 10. Un lot séparé par une route demeure contigu selon la loi.

Exemple 3

Tu possèdes le lot 200 divisé par un chemin de fer plutôt que par une route. Encore là, tu ne peux vendre séparément les deux parties du lot 200 car elles sont considérées comme contiguës par la loi. Il en sera de même pour un corridor électrique.

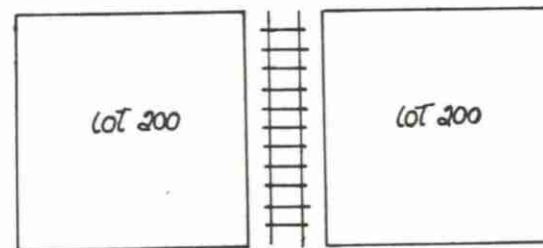


FIGURE 11. Comme une route, le chemin de fer n'enlève pas la contiguïté selon la loi.

Exemple 4

Tu possèdes le lot 200 divisé par une autoroute avec servitude de non-accès, ce qui veut dire que cette route ne peut être traversée directement sans passer par un viaduc ou un corridor aménagé sous la route. Dans ce cas, selon la définition de chemin public que l'on retrouve dans la loi, il n'y a pas contiguïté et tu peux vendre séparément.

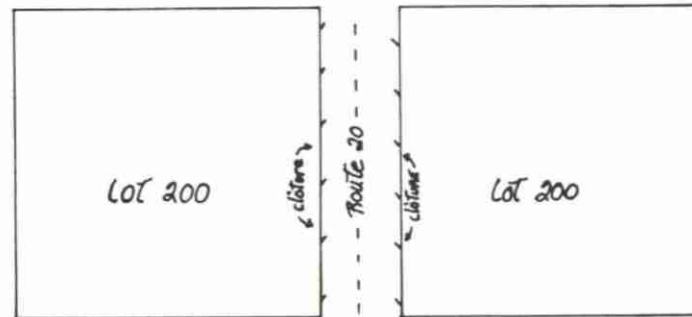


FIGURE 12. La contiguïté n'existe plus si le lot est séparé par une autoroute avec servitude de non-accès.

La vente séparée peut aussi se faire dans le cas de lots se touchant seulement par un point. Ils ne sont pas considérés comme contigus.

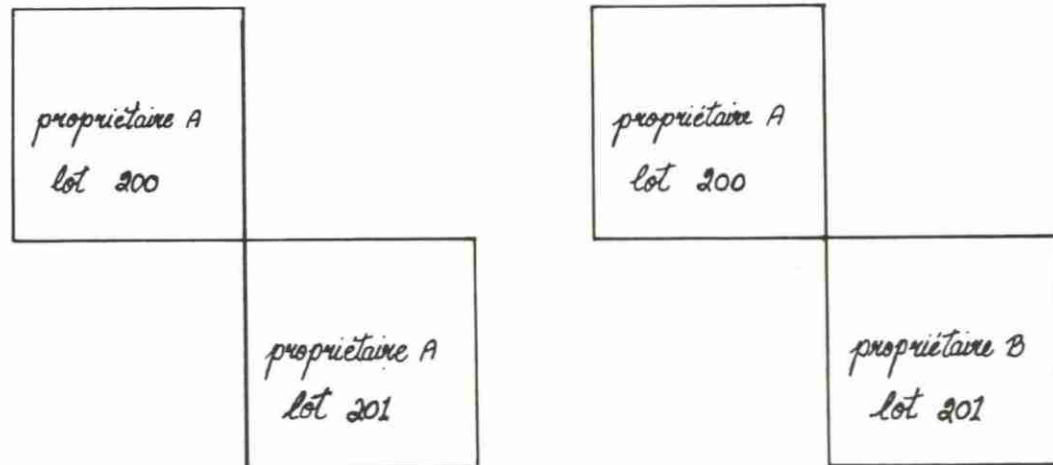


FIGURE 13. Les lots se touchant par un point ne sont pas contigus.

Cependant, si les lots se touchent sur une certaine distance, il y a contiguïté. Donc on ne peut les vendre séparément.

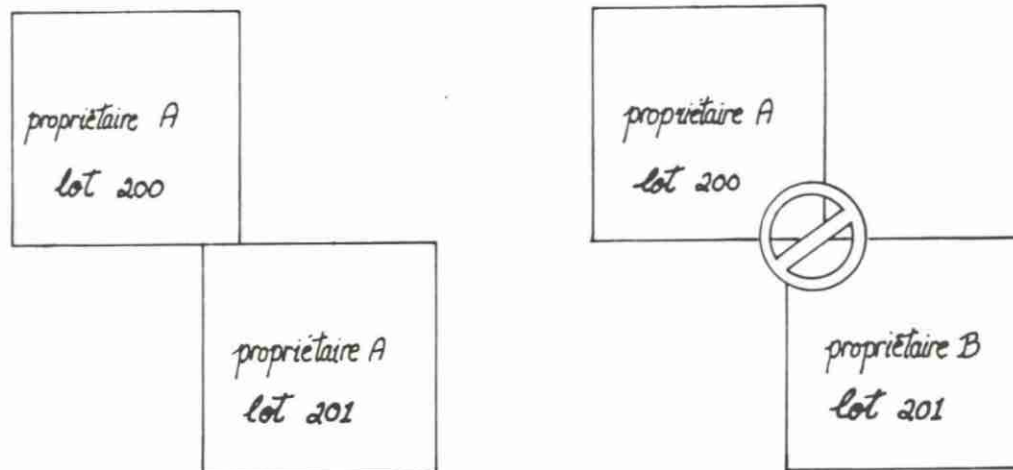


FIGURE 14. Les lots se touchant sur une certaine distance sont contigus.

Exemple 5

Supposons que tu possèdes un lot sur lequel tu peux invoquer un droit acquis sur une certaine partie. Même si tu peux garder ton droit acquis, tu ne peux vendre séparément les parties désignées par A et B.

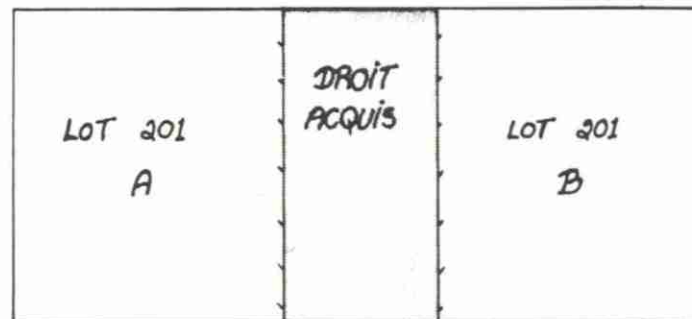


FIGURE 15. La contiguïté demeure même si les lots sont séparés par un droit acquis.

Exemple 6

Tu possèdes des lots se trouvant dans des municipalités différentes. Selon la loi, ces lots sont encore considérés comme étant contigus. Tu ne peux donc les vendre séparément sans avoir obtenu l'autorisation de la commission.

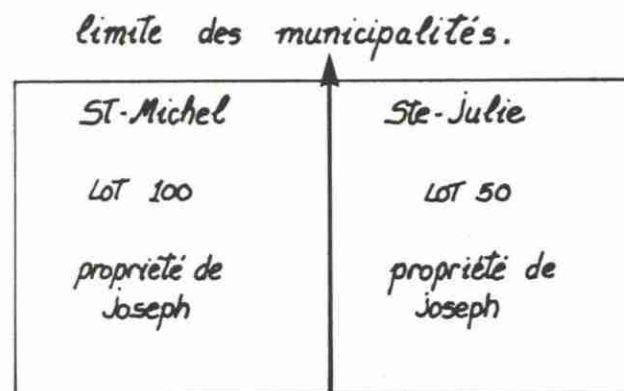


FIGURE 16. Ces lots, même s'ils sont dans des municipalités différentes, sont contigus.

2.3.2.3 Le sol arable

L'enlèvement du sol arable, que ce soit pour la vente de terre pour les terrassements ou autres activités semblables ou encore sans intention de vente, est aussi régi par la loi.

L'article 1.16 de la loi nous donne d'abord la définition de "sol arable": "le sol possédant les propriétés qui le rendent propice à la croissance des végétaux". C'est une définition très large comprenant tous genres de sols propres à la culture.

Art. 70

"À compter de l'entrée en vigueur d'un décret de région agricole désignée, une personne ne peut, dans une aire retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole, procéder à l'enlèvement du sol arable ni y étendre en superficie une telle exploitation déjà commencée, à moins de détenir un permis d'exploitation délivré par la commission, sauf dans les cas déterminés par règlement et dans le cas de l'exercice d'un droit conféré ou reconnu par la présente loi."

1978, c. 10, a. 70;

1985, c. 26, a. 24.

Tu dois sûrement te demander la restriction apportée par la loi en ce qui concerne le sol arable. C'est l'article 70 de la loi qui nous donne cette restriction.

Dans un premier temps, la loi précise qu'au moment de l'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée dans une zone retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole, on ne peut enlever du sol arable ni y étendre la superficie d'une telle exploitation sans avoir obtenu un permis de la commission. Donc le contrôle va se faire par l'émission de permis.

Cependant, tu dois comprendre que la fin de l'article laisse entendre que des situations particulières peuvent entraîner des exceptions. L'exception principale se retrouve dans le cas où il y avait exploitation avant le dépôt d'un décret de zonage. À ce moment, une telle exploitation peut se continuer à la condition que le propriétaire demande un permis dans les six mois de la date du dépôt.

Tu dois aussi savoir que l'enlèvement de gazon (pelouse roulée) est considéré comme de l'enlèvement de sol arable; par conséquent, le permis est aussi obligatoire pour une telle exploitation. De plus, si un amoncellement de terre a été fait sur un de tes terrains lors de la construction d'une route, tu dois obtenir un permis de la commission pour en disposer dans le cas où cet amoncellement a été plus d'un an sous couverture végétale.

La demande de permis se fait à la Commission de protection du territoire agricole. Nous verrons à la section 5 de cette leçon la façon de faire les demandes à la commission.

Le permis accordé par la commission ne signifie pas nécessairement que tu peux faire une exploitation libre et sans contraintes. Au contraire, les règles suivantes doivent être respectées:

- 1° Ce permis est limité pour une période de deux ans, mais il peut être renouvelé;
- 2° Ce permis ne permet l'enlèvement de sol arable que sur le lot pour lequel il a été émis. Si le permis permet l'exploitation sur le lot 100 au cadastre de la paroisse de St-Hubert, on ne peut exploiter l'entreprise d'enlèvement du sol arable sur le lot 200 de cette paroisse. Dans un tel cas, si l'on veut exploiter ce lot, on aura besoin d'un autre permis;
- 3° La commission peut obliger à certaines conditions, soit:
 - a) obliger le demandeur à remettre les lieux en état d'être exploités en agriculture avant la date d'expiration du permis;
 - b) exiger des garanties;
 - c) exiger d'autres obligations selon les circonstances.

Le permis émis par la commission n'est pas transférable. Il doit être exploité par la personne qui l'a obtenu, sinon le permis n'est plus valable. De plus, on ne peut transférer le lot ou la partie du lot sur lequel le permis est donné; encore là, le permis n'est plus valable.

En d'autres mots, l'exploitation doit se faire par le détenteur du permis. Tout transfert de permis ou du terrain où il peut être exploité ou encore son exploitation par un autre entraînent la fin du permis.

La commission peut suspendre, révoquer ou refuser le renouvellement du permis pour toute infraction à la partie de la loi ou aux règlements touchant l'enlèvement du sol arable, ou encore pour toute condition du permis qui n'est pas respectée. De plus, elle peut ordonner la confiscation ou la remise des garanties exigées avec le permis.

Par l'émission de ces permis, la loi vise à avoir un contrôle sur la vente du sol arable. Tu en comprends, j'en suis certain, la nécessité pour qu'une Loi sur la protection du territoire agricole soit efficace.

2.3.2.4 La construction

Dans une zone agricole, la loi permet la construction pour des fins agricoles. Cependant, la loi par son essence même interdit la construction de résidences, sauf dans le cas de personne physique dont la principale occupation est l'agriculture.

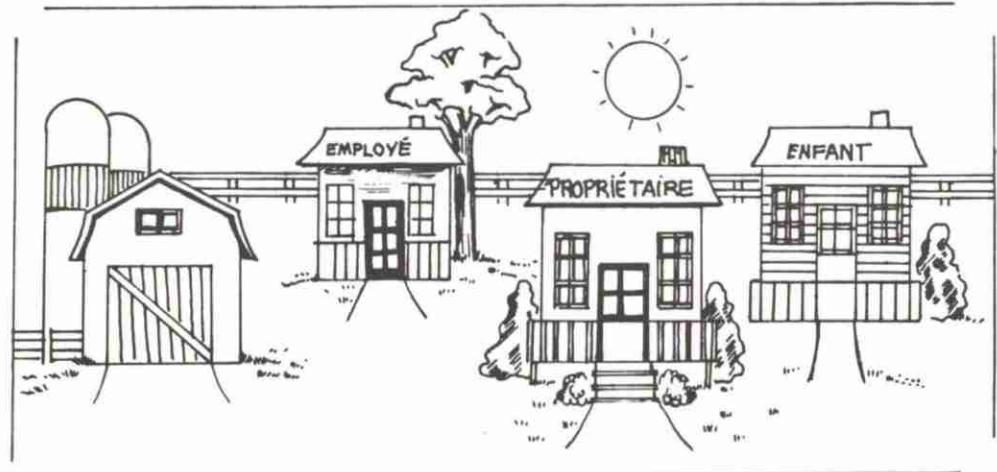


FIGURE 17. L'agriculteur peut construire des maisons pour lui-même, ses enfants et ses employés.

Cette personne peut, pour elle-même, ses employés et ses enfants, construire des résidences sur un lot dont elle a la propriété. Une corporation ou une société d'exploitation agricole peut aussi faire la même chose pour ses actionnaires ou ses sociétaires sur un lot dont elle est propriétaire.

Art. 40

"Dans l'aire retenue pour fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

Une corporation ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot dont elle est propriétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation.

La construction d'une résidence en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30."

Dans tous les cas, tu dois comprendre que "la principale occupation doit être l'agriculture" pour la personne physique, la corporation ou la société voulant construire une résidence.

La notion de principale occupation "l'agriculture", bien qu'elle ne soit pas définie dans la loi, vise une exploitation permettant un revenu valable, c'est-à-dire que les exploitants en retirent le principal revenu pour vivre. Cette résidence doit être située où la fonction principale est exercée et non pas sur n'importe quel lot appartenant à l'entreprise.

Tu dois aussi retenir un élément important: le fait de construire des résidences parce que l'on est agriculteur n'enlève pas ces résidences de la zone agricole. Au contraire, au moment de la vente de l'entreprise, ces résidences pour les enfants, employés, actionnaires ou associés devront être vendues avec la ferme, sauf exception ou autorisation de la commission. C'est l'article 40 de la loi qui nous donne ce droit et en même temps ces restrictions.

2.4 Mesures fiscales

La loi a aussi permis aux agriculteurs et aux agricultrices qui ont leurs terres situées dans une zone agricole, de profiter de remboursements additionnels des taxes municipales et scolaires.

Une telle mesure est donc un avantage pour un agriculteur car elle entraîne une diminution intéressante du montant des taxes. Cependant, on doit en demander le remboursement. Ces demandes se font par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec. Les formules nécessaires à cet effet sont disponibles auprès des secrétaires des municipalités

Tu as certainement remarqué dans les explications ou à la lecture des articles touchant les restrictions créées par la loi que l'on retrouve souvent l'expression "une personne ne peut sans l'autorisation de la commission". Cela signifie qu'il est toujours possible d'obtenir une autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole, même si dans les pages précédentes on a parlé seulement des interdictions de la loi.

- . On veut réserver les zones agricoles exclusivement à l'agriculture. Pour ce, on y favorise la culture du sol, l'élevage, la sylviculture, et bien sûr les constructions nécessaires à ces mêmes opérations.
- . On ne peut couper les érables qu'à des fins sylvicoles, de sélection ou d'éclaircie.
- . On ne peut subdiviser ou morceler un lot (lotissement). On ne peut non plus vendre un lot tout en demeurant propriétaire d'un lot contigu ou présumé contigu.
- . On ne peut enlever le sol arable ou de la pelouse en rouleau sans permis.
- . Il est interdit de construire une résidence dans une zone agricole, sauf pour un agriculteur, son enfant ou son employé ou l'actionnaire ou l'associé dans une compagnie ou société agricole. La vente de l'entreprise implique la vente de ces résidences avec l'entreprise. La construction de bâtiments pour fins agricoles est autorisée.

3. LES AUTORISATIONS DONNÉES PAR LA COMMISSION

Joseph - "Écoute, tu parles de restrictions mais peut-on encore faire quelque chose ou bien demander une permission à la commission?"

Louis - "Oui Joseph. La commission peut autoriser à faire ce que la loi interdit; mais dans tous les cas, il faut obtenir l'autorisation de la commission."



FIGURE 18. La Commission de protection du territoire agricole peut donner certaines autorisations.

Reprenons ensemble les restrictions vues à la section précédente et voyons ce que l'on peut faire avec une autorisation de la commission.

3.1 Des autorisations, quand en a-t-on besoin?

3.1.1 Règle générale

Tu te souviens, la restriction générale disait que dans une zone agricole, on doit faire de l'agriculture c'est-à-dire faire de la culture du sol, des végétaux, l'élevage, la sylviculture et construire ce qui est nécessaire à cette fin.

Donc, pour faire de l'agriculture, tu n'as besoin d'aucune autorisation. La loi te permet même de construire les bâtisses nécessaires à ton exploitation agricole.

Exemple

Si tu fais de la sylviculture et que tu as besoin de serres, la Loi sur la protection du territoire agricole ne t'empêche pas de les construire car elles sont nécessaires à une telle exploitation. De plus, si ton exploitation t'oblige à avoir une remise pour entreposer ton équipement agricole, encore là, tu n'as aucune autorisation à demander pour la construire, sauf un permis de construction auprès de la municipalité. Il en sera de même pour toute construction nécessaire à n'importe quelle exploitation agricole.

3.1.2 Les érablières

Dans la situation où tu voudrais construire une cabane à sucre, tu n'as pas d'autorisation à obtenir de la commission. Par contre, si tu veux couper

des érables à n'importe quelles fins, sauf de sylviculture et de sélection, l'autorisation de la commission sera nécessaire.

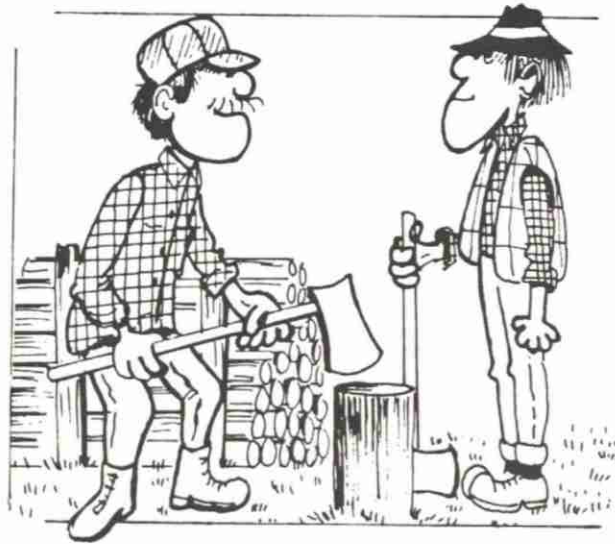


FIGURE 19. Tu as besoin de l'autorisation de la commission pour couper des érables à d'autres fins que la sylviculture et la sélection.

3.1.3 Le lotissement

Tu désires diviser un lot soit par subdivision cadastrale, soit par aliénation dans une zone verte. Dans ces deux cas, tu dois obtenir l'autorisation de la commission.

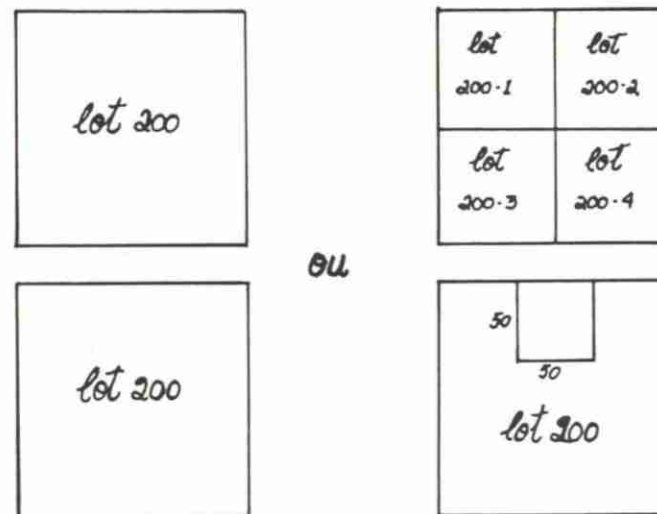


FIGURE 20. Une autorisation de la commission est nécessaire pour diviser un lot, soit par aliénation, soit par subdivision cadastrale.

Dans la situation où l'on parle de lots contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une route, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu de la section IX, tu aurais besoin d'une autorisation de la commission si tu désirais vendre séparément ces lots.

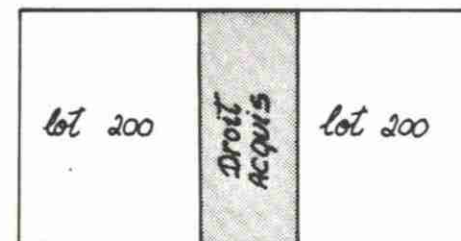


FIGURE 21. Tu as besoin de l'autorisation de la commission pour aliéner l'une ou l'autre des parties du lot 200 même si ces parties sont séparées par un droit acquis.

3.1.4 Le sol arable

Que ce soit l'enlèvement de la terre ou encore du gazon (gazon en rouleaux), tu dois avoir un permis d'exploitation. Ce permis est donné par la commission. Ici, il ne s'agit pas comme tu l'as vu auparavant d'une simple autorisation. Le détenteur d'un tel permis n'a pas l'exploitation éternelle de son entreprise et est restreint à plusieurs obligations.

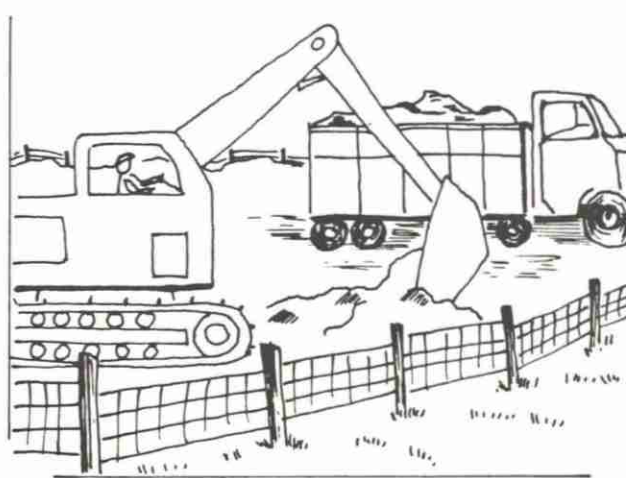


FIGURE 22. Tu as besoin de l'autorisation de la commission pour enlever de la terre ou du gazon de tes sols.

3.1.5 La construction

Comme tu l'as déjà vu, la construction de tout bâtiment agricole ne souffre pas de restrictions. De plus, la loi permet la construction de résidence pour la personne dont l'agriculture est sa principale occupation. Elle peut aussi bâtir une maison pour un enfant, un employé. Les compagnies ou les

sociétés d'exploitation agricole peuvent faire la même chose pour leurs actionnaires ou associés.

Dans tous les autres cas, si tu veux construire une maison ou un autre bâtiment à des fins autres qu'agricoles dans une zone verte, tu dois obtenir l'autorisation de la commission, sauf dans les zones de droit acquis que nous verrons à la prochaine section.



FIGURE 23. Tu as besoin de l'autorisation de la commission pour construire une maison ou un bâtiment à des fins autres qu'agricoles.

Une personne ayant un terrain dans une zone agricole ne peut donc construire une résidence si sa principale occupation n'est pas l'agriculture, sauf si elle obtient une autorisation de la commission.

Revenons à notre agriculteur qui a construit une maison pour un enfant ou encore un employé. S'il vend la ferme et s'il veut garder la maison pour son enfant ou pour l'employé, peut-il le faire sans l'autorisation de la commission selon toi? Eh bien non; s'il garde la maison, il va contre le sens de la loi. L'autorisation est donc nécessaire.

3.2 Sans autorisation, qu'est-ce qui arrive?

L'autorisation de la commission est donc nécessaire à chaque fois qu'une personne veut contrevenir à une restriction de la loi. Et comme la loi doit être respectée, on y retrouve des sanctions.

3.2.1 Recours civils

Différents recours se retrouvent dans la loi. La commission procède par ordonnance. La Cour Supérieure assure la réalisation de cette ordonnance, ce qui peut entraîner la radiation de tous droits, privilèges et hypothèques faits en contravention à la loi.

Une vente faite en contradiction avec la loi peut être annulée par un des juges de la Cour Supérieure. Par exemple, la loi ne te permet pas de vendre un lot tout en demeurant propriétaire d'un lot contigu. Et la loi va plus loin en disant que l'on peut aussi demander que le lot soit remis dans son état antérieur.

Exemple

Si tu construis une maison sur ce lot sans autorisation, la commission émet une ordonnance de démolition et un jugement pourrait rendre l'ordonnance exécutoire et t'obliger à démolir la maison et toutes les installations et à remettre le terrain dans son état antérieur. De plus, la commission peut faire exécuter les travaux de remise en état des lieux à tes frais si tu refuses de les faire.

3.2.2 Infractions

La contravention à la loi peut entraîner des peines, soit des amendes ou de l'emprisonnement. Le fait de passer outre aux restrictions de la loi sans avoir obtenu les autorisations nécessaires peut impliquer le paiement de frais très coûteux. Tu comprends maintenant l'importance de respecter cette loi comme toutes les autres d'ailleurs.

- . La commission peut autoriser à passer outre aux restrictions de la loi.
- . Le fait de passer outre aux restrictions de la loi sans autorisation peut entraîner des ordonnances pouvant aller à la démolition de travaux faits en contravention de la loi, ou l'annulation de certains actes. Il y a aussi possibilité d'amendes ou d'emprisonnement.

4. LES DROITS ACQUIS OU CE QUE LA LOI PERMET

Joseph - "Restrictions, autorisations, c'est beau, mais est-ce que je peux encore faire quelque chose dans une zone verte sans devoir obtenir une autorisation? Il doit y avoir des droits acquis."

Louis - "Oui, la loi a quand même prévu quelques exceptions en tenant compte de certaines situations, des lieux au moment où la loi a vu son application."

La loi au départ a prévu trois situations qui ne demandaient pas d'autorisation, soit en accordant un privilège, un droit acquis ou pour fins d'utilité publique.

4.1 Privilège



FIGURE 24. Le privilège de construire s'éteint le 31 décembre 1986.

Ce privilège permet à une personne de se construire une résidence par municipalité si elle est propriétaire d'un terrain enregistré au moment du dépôt du décret de zonage agricole. Ce privilège se voulait temporaire, c'est-à-dire qu'il n'existera plus à compter du 31 décembre 1986. Si une personne ne s'est pas prévalu de son privilège avant cette date, elle devra obtenir une autorisation de la commission pour se construire une résidence.

4.2 Droit acquis



FIGURE 25. L'utilisation des lots à d'autres fins qu'agricoles avant le zonage demeure.

Le droit acquis a toujours sa force; il se rattache à l'immeuble. Le droit acquis de son essence même veut dire quelque chose que l'on avait avant que la loi vienne l'interdire. Voyons cela par un exemple simple.

Art. 101

"Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, louer et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot."

Exemple

Avant l'application de la Loi sur la protection du territoire agricole, tu exploitais un commerce dans une région qui est devenue une zone verte. Comme cette exploitation s'est faite avant l'application de la loi sur le terrain où le commerce s'exerce, tu peux continuer à l'exploiter vu ton droit acquis.

La loi élabore un peu plus en détail ce qu'est un droit acquis. Le premier élément nous est donné par l'article 101 de la loi. Cet article est la définition même du droit acquis. Si tu utilisais, avant le zonage agricole, un lot à une fin autre que l'agriculture, tu as le droit de continuer à l'utiliser à cette fin même si ce lot est inclus avec le zonage dans une zone verte. Bien plus, si avant le zonage tu avais un permis te permettant une utilisation autre que l'agriculture, encore là tu as le droit d'utiliser le lot selon le permis.

Exemple

Supposons que tu avais obtenu un permis de construction avant le zonage. Eh bien, tu peux faire ta construction même dans la zone verte car le permis obtenu avant le décret te donne un droit acquis.

Le droit acquis est limité à la grandeur où s'étend l'exploitation autre qu'agricole ou sur la superficie que le permis autorise. De plus, ce droit acquis demeure même s'il y a abandon ou interruption de l'utilisation non agricole. Cependant, ce droit va s'éteindre si la non-utilisation fait que le lot demeure plus d'un an sous couverture végétale.

Quant à la superficie que l'on peut utiliser en vertu du droit acquis, elle est aussi restreinte par la loi. En effet, pour une résidence, ce droit se limite à un demi-hectare (soit 53 820 pi²); pour un commerce, une industrie ou une institution, ce droit peut être porté à un hectare (107 640 pi²). Ces superficies peuvent être prises sur plus d'un lot en autant que la personne est propriétaire de plusieurs lots contigus.

Je suis certain que tu aimerais que l'on regarde par des situations plus concrètes l'application du droit acquis. Les exemples qui suivent vont te permettre de visualiser plus facilement cette notion.

Situation 1

Une personne possède un terrain de 100 x 100 dans une zone verte. Avant le zonage, elle avait sur ce terrain une maison. Cette maison bénéficie d'un droit acquis qui va permettre à cette personne de vendre cette maison sans difficultés. Cependant, elle ne pourra racheter de son voisin un terrain pour étendre la superficie de son terrain à $\frac{1}{2}$ hectare (fig. 26 B).

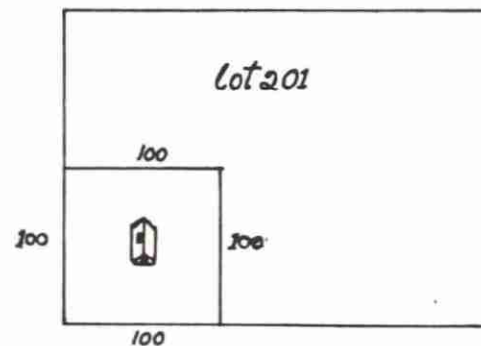


FIGURE 26 A. Avant le zonage.

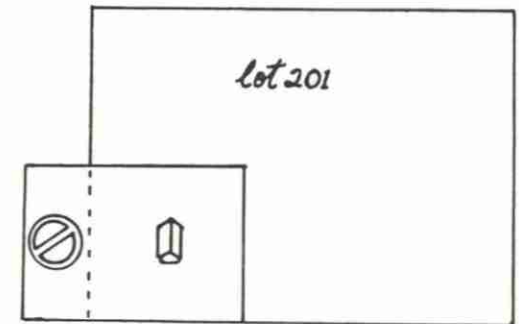


FIGURE 26 B. Après le zonage.

Situation 2

Supposons une personne qui est propriétaire de deux lots contigus. Sur l'un de ces lots, elle possède une maison construite avant le zonage.

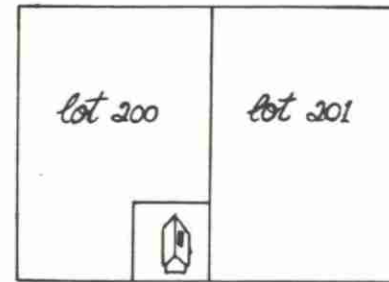


FIGURE 27. Avant le zonage.

Si elle désire vendre, elle aura le droit de se garder $\frac{1}{2}$ hectare qui pourra être pris sur un ou les deux lots à la fois, mais il ne peut être situé que sur un seul côté de la route, le droit acquis ne peut être pris sur l'autre côté d'un chemin public.

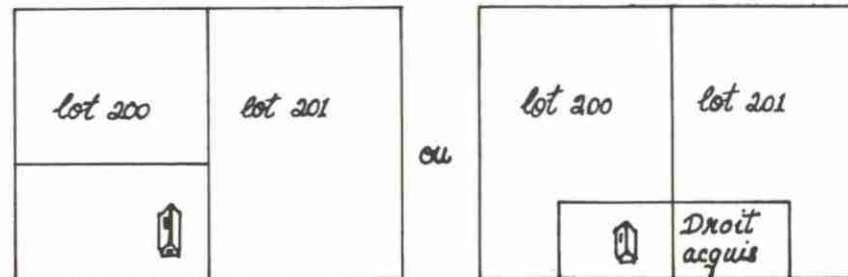


FIGURE 28. Après le zonage.

Avec ce droit acquis, cette personne pourra, si elle le désire, construire une autre maison, la revendre, vendre la vieille en premier, revendre la seconde plus tard ou vendre le reste de ses lots en conservant tout son droit acquis. Elle aurait aussi la possibilité de vendre une partie du droit acquis à une autre personne qui, elle, pourrait se construire une maison.

L'exemple parfait d'une telle situation serait le cas d'un agriculteur qui décide de vendre son entreprise agricole. Celui-ci a le droit de garder un terrain de $\frac{1}{2}$ hectare avec sa maison et sur ce $\frac{1}{2}$ hectare, il pourrait en vendre une partie à une autre personne qui pourrait s'y construire.

Cependant, tu ne dois pas oublier que toute construction est sujette aux règlements municipaux ou à ceux des M.R.C.

Situation 3

Sur un terrain situé le long d'une route desservie par un système d'aqueduc et d'égouts ou si un règlement municipal en avait déjà autorisé l'installation avant le zonage, on bénéficie d'un droit acquis de 60 mètres de profondeur dans une zone résidentielle et de 120 mètres dans une zone commerciale ou industrielle. On peut construire sur ces superficies sans autorisation de la commission. (Art. 105)

Art. 105

"Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égouts sanitaires sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi.

Ce droit ne s'étend pas toutefois aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation résidentielle, non plus qu'à celles situées à plus de 120 mètres de cette emprise dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle."

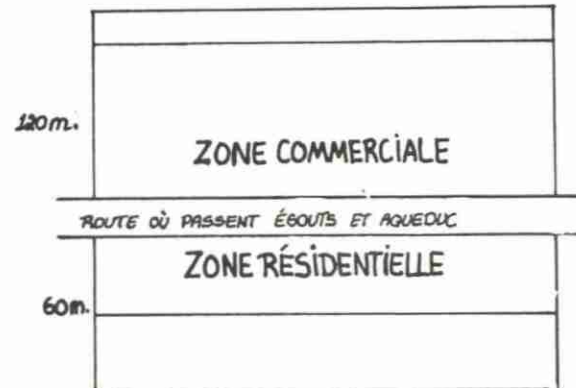


FIGURE 29. Un terrain bénéficiant des services d'égouts et d'aqueduc a un droit acquis.

Situation 4

Si tu as un terrain où une bâtisse était utilisée à des fins commerciales avant le zonage, ce terrain bénéficie d'un droit acquis qui peut être étendu à 1 hectare. Si la bâtisse est détruite, le droit acquis demeure quand même.

Art. 41

"Une corporation municipale, une corporation de comté, une communauté, un ministère, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot situé dans l'aire retenue pour fins de contrôle, à des fins municipales ou d'utilité publique identifiées par règlement.

Un tel lot peut également aux conditions déterminées par règlement, être loti ou aliéné sans l'autorisation de la commission à des fins de travaux de réfection ou d'élargissement de chemins publics, d'amélioration ou d'implantation d'un système d'égouts et d'aqueduc ou de fourniture de services d'utilité publique, dans les cas suivants:

1° lorsque les travaux ont pour effet de porter l'emprise existante d'un chemin public à une largeur maximale de 20 mètres, incluant l'emprise actuelle, et lorsque la superficie additionnelle requise aux fins des travaux est contiguë à l'emprise actuelle; 2° lorsque la réfection ou l'installation des services publics ou d'utilité publique est faite dans une emprise de chemin public d'une largeur maximale de 20 mètres, telle que décrite au paragraphe 1°.

Cependant il y a une limite à ce que ton droit acquis demeure. En effet, si tu laisses le terrain sous couverture végétale pour plus d'un an, le droit s'éteint. La même situation pourrait se produire pour la personne qui achèterait une partie de ton droit acquis. Si le nouvel acquéreur laisse le terrain sous couverture végétale pour plus d'un an, le droit s'éteint.

4.3 Utilisation pour fins publiques

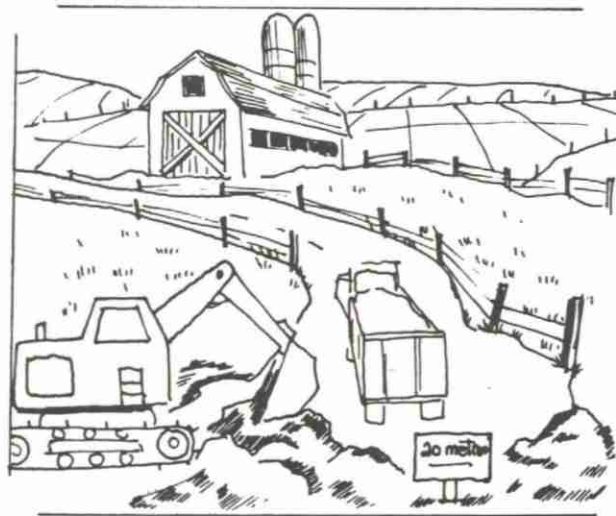


FIGURE 30. Une municipalité peut élargir une route sans autorisation.

Ta municipalité désire élargir un chemin qui passe devant chez toi et te demande de céder une lisière de terrain le long de la route. Tu vas certainement penser au zonage agricole, connaissant l'existence de cette loi.

Cependant, tu dois savoir que la loi a créé une exception concernant la cession de terrain pour des fins municipales ou d'utilité publique. (Art. 41)

Une municipalité, une corporation de comté, une communauté, un ministère, un organisme public (ex. Hydro-Québec) peut sans autorisation utiliser un lot qui se trouve dans une zone verte à des fins municipales ou d'utilité publique identifiées par règlements.

Il serait même possible de lotir ou d'aliéner, sans autorisation de la commission, à des fins de travaux de réfection ou d'élargissement de chemins publics, d'amélioration ou d'implantation d'un système d'égouts et d'aqueduc ou autre service public. Ces travaux peuvent être faits dans un chemin public ou le long d'un tel chemin, et la largeur maximale doit inclure l'ancien chemin et ne pas dépasser 20 mètres.

Si l'on revient à ta municipalité qui veut élargir le chemin devant chez toi, il n'y aura pas d'autorisation à obtenir en autant que le chemin élargi incluant l'ancien tracé ne dépasse pas 20 mètres.

- . Le droit acquis permet de continuer l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture et ce dans une zone agricole si l'utilisation existait avant que le territoire soit zone agricole. Cette zone peut même être étendue sur une superficie de $\frac{1}{2}$ hectare dans le cas de résidence et 1 hectare dans le cas d'un commerce.
- . Un terrain situé le long d'une route où l'on retrouve des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires a un droit acquis qui permet, dans le cas d'une zone résidentielle, de s'étendre jusqu'à 60 mètres de profondeur et dans le cas d'une zone commerciale, jusqu'à 120 mètres.

5. LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC



FIGURE 31. La commission voit à ce que la Loi sur la protection du territoire agricole soit respectée ainsi que ses propres décisions face aux demandes qui lui sont faites.

5.1 C'est quoi?

Tu dois te douter, depuis qu'on parle de la Loi sur la protection du territoire agricole, que la commission est l'organisme créé par le gouvernement pour administrer cette loi.

Elle est formée au maximum de 16 membres nommés par le gouvernement pour une période ne dépassant pas 5 ans. On y retrouve aussi d'autres personnes comme les analystes des dossiers.

Toutes les décisions sont prises par les commissaires qui sont les 16 membres dont je t'ai parlé précédemment. Bien entendu, ils ne siègent pas tous ensemble.

Les commissaires, pour rendre leur décision, reçoivent l'aide de plusieurs fonctionnaires. Entre autres, les analystes étudient chaque demande et préparent un dossier servant aux commissaires pour rendre leur décision.

Pour rendre une décision, la commission se base comme la loi lui demande sur certains facteurs. Ce sont:

- 1° Les conditions biophysiques du sol et du milieu, soit la sorte de sol, de terrain, la température;
- 2° Les possibilités d'utilisation du lot à des fins agricoles et les conséquences économiques qui découlent de ces possibilités; ici, l'on vise le fait de la rentabilité de l'entreprise agricole;
- 3° Est-ce que le fait d'accorder la demande aura un effet sur la préservation du sol agricole dans la municipalité et la région? La commission doit aussi retenir que cette demande doit être homogène avec la communauté touchée et les exploitations agricoles du milieu. Par exemple, le fait de faire une demande de parc industriel dans un milieu où l'on retrouve seulement de l'agriculture ne représente pas l'homogénéité de ce milieu. La même demande faite dans une zone verte située près d'une zone où l'on retrouve des industries serait différente car le milieu a déjà une structure industrielle que la commission devrait regarder avant de rendre sa décision, mais tout en gardant dans l'idée les autres facteurs ci-haut.

Art. 40

"Dans l'aire retenue pour fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

Une corporation ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot dont elle est propriétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation.

La construction d'une résidence en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30."

Art. 101

"Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

En plus de rendre des décisions face aux demandes qui lui sont faites, elle doit aussi veiller à ce que la loi sur le zonage agricole soit respectée, que ses propres décisions le soient également ainsi que les permis accordés. S'il n'y a pas respect, elle peut émettre une ordonnance.

Tu ne dois pas oublier que c'est avec la commission que les municipalités ont négocié leurs zones permanentes.

5.2 La déclaration

Dans une section précédente, tu te souviens, nous avons parlé de la possibilité pour l'agriculteur ou encore pour une société ou une compagnie de construire des maisons soit pour lui-même, associés ou actionnaires, employés ou enfants. Je t'avais dit que la loi le permettait en vertu des positions de l'article 40.

De plus, il existe d'autres situations prévues par la loi et pour lesquelles tu n'as pas besoin d'une autorisation de la commission. Il s'agit:

- de lot utilisé à une autre fin que l'agriculture et la possibilité d'étendre l'utilisation à $\frac{1}{2}$ hectare pour une résidence ou 1 hectare pour un commerce; (Art. 101-103)
- d'un lot desservi par les services d'aqueduc et d'égouts sanitaires; (Art. 105)
- de principale occupation: l'agriculture;
- de construction d'un bâtiment agricole.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot."

Art. 103

"Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'extension prévue par l'alinéa précédent peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ces lots."

Pour te prévaloir de ces droits que la loi te donne et particulièrement si tu veux obtenir un permis de construction ou encore subdiviser tel lot, tu dois faire parvenir à la commission une déclaration accompagnée d'un plan détaillé illustrant l'usage du lot visé et montrant les lots contigus et une photocopie ou duplicata du titre de la propriété qui est touchée par la déclaration. Une copie doit être envoyée à la commission et une à la municipalité avec preuve qu'une copie a été envoyée à la commission. La remise de la copie à la municipalité avec la preuve de l'envoi à la commission est nécessaire si tu veux obtenir un permis de construction. (Voir annexe I à la fin de cette leçon).

Le fait de produire une telle déclaration n'a pas pour effet d'écarter tous recours de la commission. Cette dernière, après étude de la déclaration, peut s'objecter à la construction projetée ou au lotissement si elle juge que c'est contraire à la loi. La déclaration est justement faite pour permettre à la commission de vérifier le droit que l'on peut avoir de poser un tel geste qui va contre l'esprit de la loi.

Tu vas certainement comprendre qu'il est important de savoir si la commission est d'accord ou non avec la déclaration. Le problème est que la commission envoie seulement un accusé de réception de la déclaration. Cependant si elle est en désaccord avec la déclaration, elle va recommuniquer avec la personne qui a fait la déclaration.

5.2.1 Présomption

Pour cette raison, la loi prévoit que si la commission ne s'est pas objectée après un certain délai, il y a présomption que la déclaration a été acceptée et que la commission ne s'objectera plus.

Ce délai varie selon les dates où la déclaration a été produite à la commission:

- 1° Une déclaration dont la date de réception par la commission est après le 20 juin 1985, demande un délai de 3 mois à compter de la date de réception pour que la présomption s'applique.
- 2° Si la date de réception de la déclaration se situe entre le 1^{er} janvier 1983 et le 20 juin 1985, la présomption entrera en jeu le 21 juin 1986.
- 3° Si la date de réception de la déclaration se situe avant le 1^{er} janvier 1983, la présomption s'applique depuis le 20 juin 1985.

Cette présomption a pour effet de ne plus donner droit à la commission de s'objecter à l'acte qui a été fait dans le cadre de la déclaration.

5.2.2 Actes posés sans qu'une déclaration ne soit produite

Le lotissement d'une partie de lot au moyen d'un acte d'aliénation (vente, donation, cession, etc.), l'acte d'aliénation d'un lot contigu ou réputé contigu et la construction pour laquelle aucun permis de construction

n'était exigé au moment où elle a été effectuée, sont des actes posés sans la production d'une déclaration et la présomption n'entre en jeu qu'après cinq ans.

Le début du délai pour un acte d'aliénation est la date d'enregistrement de l'acte. Dans le cas d'une construction, c'est la date de l'envoi du premier compte de taxes touchant cette construction.

Exemple

Tu achètes de ton voisin un terrain. Ce dernier demeure propriétaire d'un lot contigu, ce qui est contraire à la loi. La loi prévoit qu'après un délai de 5 ans qui commence à courir au jour de l'enregistrement du contrat au bureau d'enregistrement, il ne peut plus y avoir de recours contre cet acte dérogatoire à la loi.

Tu constates que le délai de 5 ans est long mais il touche des actes contraires à l'esprit de la loi. Il est donc normal que la commission ait le temps de les découvrir et de pouvoir appliquer les sanctions de la loi contre les contrevenants.

5.3 La demande d'autorisation

À la section 2 de cette leçon, je t'ai parlé des différentes restrictions. Tu as sans doute noté qu'à chaque restriction, la loi nous dit: "sauf l'autorisation de la commission".

Il revient à la commission le droit de donner ces autorisations. Ces dernières peuvent être de plusieurs ordres, soit l'utilisation non agricole, le lotissement, l'aliénation, l'enlèvement de gravier ou de sable, l'inclusion dans la zone agricole ou encore l'exclusion de la zone agricole.

Dans un premier temps, je veux te dire que demander une exclusion de la zone agricole est une chose très difficile à obtenir. Selon l'expérience que l'on peut retirer des décisions de la commission, ce n'est pas la façon dont on peut arriver à solutionner un problème créé par la loi. On devrait plutôt demander une autorisation de construire et de lotir tout en laissant le terrain dans la zone agricole.

Regardons ensemble la façon dont cette demande doit être faite.

5.3.1 Préparation de la demande

Tu dois tout d'abord compléter le formulaire de demande (annexe II à la fin de la leçon) en donnant soigneusement tous les renseignements qui y sont demandés. De plus, tu dois préparer un plan à l'échelle qui doit comprendre toutes les spécifications demandées par le formulaire.

Le formulaire et le plan doivent être soigneusement complétés car ils sont le fondement même de la demande. Même si le plan n'a pas à être fait par un arpenteur, si tu crois ne pas être capable de le faire adéquatement, la dépense de quelques dollars sera justifiée si ta demande s'avère très importante.

Si tu désires te procurer une formule de demande et celle de la déclaration, tu peux t'adresser au secrétaire de ta municipalité ou à la commission directement.

5.3.2 Envoi de la demande

La demande est complétée en 3 copies. La copie blanche, le plan et tout le dossier pertinent sont envoyés à la municipalité où se trouve le lot touché par la demande; la copie rose, à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, à son siège social, avec les frais prescrits et l'adresse. Le montant des frais est inscrit sur la formule de demande. La troisième copie demeure au demandeur. Il est très important, tu le comprendras, de conserver une copie du plan et de tous les documents envoyés à la municipalité.

Dans cet envoi, tu ne dois pas oublier d'envoyer une photocopie du titre de propriété qui concerne le lot sur lequel porte la demande et, dans certains cas, une promesse de vente. Si l'on parle par exemple de vendre un lot et que la demande n'est pas faite par le propriétaire mais par l'acquéreur éventuel, on doit fournir une promesse entre ces deux personnes qui sera conditionnelle à l'obtention de l'autorisation de la commission.

Une fois le dossier entre les mains de la municipalité, celle-ci doit se prononcer pour ou contre la demande. Dans la plupart des cas, la municipalité ne s'objecte pas; elle va préparer une résolution favorable à la demande. Il serait bon que cette résolution ne soit pas trop courte et les

motifs pour lesquels la municipalité a accepté la demande devraient y apparaître. Pour t'en assurer, tu peux vérifier auprès de ton secrétaire municipal. La municipalité doit transmettre sa résolution et le dossier à la commission dans les 30 jours où elle a reçu la demande. Si elle néglige de le faire, tu peux t'adresser directement à la commission pour faire ta demande.

5.3.3 Audition

Deux formes d'audition sont possibles, soit l'audition ex-parte, soit l'audition publique. Le choix du genre d'audition te revient.

5.3.3.1 Audition ex-parte

Tu n'as pas à te rendre à la commission. La décision est prise à partir des documents envoyés à celle-ci et du rapport fait par son analyste après étude des documents reçus.

5.3.3.2 Audition publique

Par ce type d'audition, tu peux donner des explications déterminantes. Elle te permet de te rendre à la commission en personne et d'y faire entendre des témoignages.

Dans le cadre de l'audition publique ou ex-parte, la commission doit te faire parvenir le rapport fait sur ta demande par l'analyste. Au regard de

Art. 12

"Pour rendre une décision ou émettre un avis dans une affaire qui lui est soumise, la commission prend en considération notamment les conditions biophysiques du sol et du milieu, les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture et les conséquences économiques qui découlent de ces possibilités, l'effet d'accorder la demande sur la préservation du sol agricole dans la municipalité et la région ainsi que l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole."

Art. 62

"La commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot.

À l'examen de la demande, la commission peut considérer la compatibilité de la demande avec les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, la disponibilité d'autres emplacements et les conséquences d'un refus pour le demandeur, en tenant compte des critères prévus à l'article 12.

En considérant les conséquences d'un refus pour le demandeur, la commission n'a pas à tenir compte des faits accomplis en contravention de la présente loi.

ce rapport, tu as le droit de faire de nouvelles représentations surtout si tu constates que l'analyste a mal vu la situation. N'oublie pas que ce rapport est l'élément principal sur lequel la commission se penche pour rendre sa décision.

Cette décision sera rendue évidemment en tenant compte des critères fixés par la loi. Nous en avons déjà vus quelques-uns. Il y en a d'autres. Pour bien les identifier, la meilleure façon est encore de prendre directement les articles de la loi qui nous les donnent, soit les articles 12 et 62.

5.3.4 Révision

Si tu n'es pas satisfait(e) de la décision de la commission, tu as le droit de demander une révision dans les 60 jours de la date de la décision. Cette révision peut être demandée par toute partie à la demande. Mais après la révision, il n'y a plus d'appel possible sauf sous réserve des pouvoirs de la Cour provinciale.

La révision se fait par une demande en révision auprès de la commission. Cette demande doit être entendue par d'autres commissaires que ceux qui ont entendu la première demande. Pour faire cette demande et mettre toutes les chances de ton côté, tu dois obtenir toutes les pièces du dossier de la commission.

La décision rendue est sans appel sauf sous réserve des pouvoirs de la Cour provinciale. Et la réserve fait que ce tribunal n'a droit de regard que sur

Elle peut prendre en considération les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale lorsque la faible densité d'occupation du territoire et l'éloignement dans une région le justifient.

Elle prend également en considération les conséquences d'une autorisation sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants; elle tient compte des contraintes et des effets résultant de l'application des lois et des règlements, notamment en matière d'environnement."

une question de droit ou de compétence. Cela veut dire que la Cour provinciale peut se prononcer seulement sur les questions touchant la procédure, l'interprétation de la loi, l'existence des droits acquis ou le non-respect des règles de justice naturelle. Dans une telle situation, elle ne peut pas changer la décision de la commission, mais peut ordonner à la commission de statuer sur la demande.

5.3.5 Ordonnance

Si tu vas à l'encontre de la Loi sur la protection du territoire agricole, la commission pourra faire émettre une ordonnance t'enjoignant dans un certain délai de:

- n'effectuer aucun lotissement ou travail sur le lot visé;
- cesser la contravention reprochée;
- démolir les travaux déjà exécutés;
- remettre le lot visé dans son état antérieur.

Mais pour rendre une ordonnance, la commission doit permettre aux intéressés de lui soumettre des représentations écrites ou encore sur demande elle doit tenir une audition publique.

Cependant, cette obligation de demander des représentations écrites ne s'applique pas dans le cas d'ordonnances touchant l'arrêt de la coupe d'érables ou l'enlèvement du sol arable. Pour une telle situation, tu comprends la nécessité de rendre l'ordonnance immédiatement applicable sans l'obligation de représentation écrite, vu l'urgence de la situation.

Face à une ordonnance, deux recours sont possibles:

- demander une révision;
- demander un bref d'évocation.

Dans le premier cas, la demande s'effectue comme on l'a vu pour la révision d'une décision de la commission. Elle doit se faire dans les 60 jours de la date de la décision.

Dans le deuxième cas, un bref d'évocation ou une requête en jugement déclaratoire doit être présenté en Cour Supérieure dans un délai raisonnable, au grand maximum 6 mois. Tu vas comprendre que devant la gravité de la situation qu'entraîne l'ordonnance, le conseil d'un juriste sera nécessaire.

La commission ne pourra pas demander d'injonction à la Cour Supérieure pour faire respecter son ordonnance, à moins que sa requête soit déposée dans les deux ans de la date de l'ordonnance. Donc, si la commission néglige de déposer sa requête en injonction dans ce délai, la personne ayant reçu l'ordonnance peut déposer une requête en radiation de l'ordonnance de la commission, et la situation serait par le fait même légalisée.

De plus, la loi permet, advenant une contravention à la loi, de faire une demande en autorisation auprès de la commission pour régulariser la situation fautive. Si un individu a contrevenu à la loi, il peut demander une autorisation pour régulariser sa situation. Cela ne signifie pas pour autant que la commission va donner son autorisation.

C'est à la commission que se font les demandes de permis, d'autorisation. C'est elle qui rend les décisions. Si l'on n'est pas satisfait d'une décision, il y a possibilité de demande de révision ou d'en appeler à la Cour provinciale dans certaines circonstances, soit sur une question de procédure ou d'interprétation de la loi, et demander de statuer sur la demande. C'est aussi à la commission que l'on envoie les déclarations nécessaires pour obtenir un permis de construction ou faire un lotissement lorsqu'il y a droit acquis.

6. RÉSUMÉ

1. La loi vise à protéger les terres agricoles.
2. On veut réserver les zones agricoles exclusivement à l'agriculture. Pour ce, on y favorise la culture du sol, l'élevage, la sylviculture et bien sûr, les constructions nécessaires à ces mêmes opérations.
3. On ne peut couper les érables qu'à des fins sylvicoles, de sélection ou d'éclaircie.
4. On ne peut subdiviser ou morceler un lot (lotissement). On ne peut non plus vendre un lot tout en demeurant propriétaire d'un lot contigu ou présumé contigu.
5. On ne peut enlever le sol arable ou de la pelouse en rouleau sans permis.
6. Il est interdit de construire une résidence dans une zone agricole, sauf pour un agriculteur, son enfant ou son employé ou l'actionnaire ou l'associé dans une compagnie ou société agricole. La vente de l'entreprise implique la vente de ces résidences avec l'entreprise. La construction de bâtiments pour fins agricoles est autorisée.
7. La commission peut autoriser à passer outre aux restrictions de la loi.

8. Le fait de passer outre aux restrictions de la loi sans autorisation peut entraîner des ordonnances pouvant aller à la démolition de travaux faits en contravention de la loi, ou l'annulation de certains actes. Il y a aussi possibilité d'amendes ou d'emprisonnement.
9. Le droit acquis permet de continuer l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture et ce dans une zone agricole si l'utilisation existait avant que le territoire soit zone agricole. Cette zone peut même être étendue sur une superficie de $\frac{1}{2}$ hectare dans le cas de résidence et 1 hectare dans le cas d'un commerce.
10. Un terrain situé le long d'une route où l'on retrouve des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires a un droit acquis qui permet, dans le cas d'une zone résidentielle, de s'étendre jusqu'à 60 mètres de profondeur et dans le cas d'une zone commerciale, jusqu'à 120 mètres.
11. C'est à la commission que se font les demandes de permis, d'autorisation. C'est elle qui rend les décisions. Si l'on n'est pas satisfait d'une décision, il y a possibilité de demande de révision ou d'en appeler à la Cour provinciale dans certaines circonstances, soit sur une question de procédure ou d'interprétation de la loi, et demander de statuer sur la demande. C'est aussi à la commission que l'on envoie les déclarations nécessaires pour obtenir un permis de construction ou faire un lotissement lorsqu'il y a droit acquis.

12. Je suis certain que tu as compris l'importance de la Loi sur la protection du territoire agricole. Avant de poser un geste qui touche la vente de terrain en zone verte ou encore la construction d'une maison ou toute autre transaction ou action sur un terrain, il est sage de consulter la loi dont l'objectif premier, souviens-toi, est de protéger les terres agricoles du Québec.

EXERCICE IV

Réponds par vrai ou faux. Si l'énoncé est faux, corrige-le.

1. Tu possèdes une érablière située dans une zone agricole, il n'y a aucun problème à y couper des érables.
.....
2. L'enlèvement de la pelouse en rouleau n'est pas considéré comme l'enlèvement du sol arable.
.....
3. Louise, une agricultrice, peut construire pour elle-même, son enfant ou son employé sur un lot dont elle est propriétaire, des maisons pour ces personnes.
.....
4. La Commission de protection du territoire agricole du Québec rend des décisions qui ne peuvent être révisées.
.....
5. Dans une zone agricole, il est impossible de faire autre chose que de l'agriculture.
.....

6. Dans une zone agricole, il est possible de vendre deux lots dont tu es propriétaire, lorsque ces lots sont séparés par une route rurale.

.....

.....

Réponds aux questions suivantes.

1. À combien d'hectare(s) peut être étendu le droit acquis pour un lot où l'on retrouvait une résidence avant l'application de la loi? Quelle serait cette étendue s'il s'agissait d'un commerce?

.....
.....
.....

2. Si la commission rend une décision face à une demande que tu as faite, combien de temps as-tu pour demander une révision?

.....
.....
.....

3. Lorsque la commission donne une ordonnance, après combien de temps cette ordonnance pourra-t-elle être radiée si la commission n'a pas présenté de requête en injonction?

.....
.....
.....

4. Si tu as un terrain situé dans une zone agricole, en bordure d'une route ayant les services d'aqueduc et d'égouts sanitaires, tu as un droit acquis qui te permet de te construire une maison. Jusqu'à quelle profondeur peut se rendre ton terrain à partir du chemin?

.....
.....
.....

5. Paul possédait une entreprise agricole avant que le zonage agricole s'applique à ses lots. Aujourd'hui, il décide de vendre son entreprise agricole. A-t-il le droit de garder sa maison avec un terrain? Si oui, ce terrain aura quelle grandeur?

.....
.....
.....

6. Où une demande d'autorisation doit-elle être envoyée?

.....
.....
.....

Consulte le corrigé, page 9

**LOI SUR LA PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE
DU QUÉBEC**

**DÉCLARATION EN
VERTU DE
L'ARTICLE 32**

PERMIS DE CONSTRUCTION

FRONTIER FLARE

DROITS ACQUIS**3. Lot utilisé à une autre fin que l'agriculture:****A) Note explicative:**

Selon les articles 101 et 103 de la Loi, un lot utilisé ou faisant l'objet d'un permis d'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, avant le décret d'une région agricole désignée, bénéficie d'un droit acquis sur une superficie maximale d'un demi-hectare dans le cas d'une résidence et d'un hectare dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.

B) Renseignements complémentaires:

— Type d'utilisation lors du décret de région agricole désignée

Résidence ☐

Commerce, industrie ou institution ☐

— Superficie ainsi utilisée: _____

— Motif(s) de la déclaration: _____

Vente ou aliénation ☐

Construction ☐

Extension de superficie ☐

Autre (spécifier) _____

**C) JE DÉCLARE DONC BÉNÉFICIER D'UN DROIT ACQUIS
EN VERTU DES ARTICLES 101 ET 103 DE LA LOI**

(SIGNATURE) _____

4. Lot adjacent à un chemin public:**A) Note explicative:**

Selon l'article 105, un lot bénéficie d'un droit acquis s'il est ou devient adjacent à un chemin public desservi par les services d'aqueduc et d'égouts municipaux, installés ou autorisés par règlement municipal, adopté avant la date d'adoption d'un décret de région agricole désignée, et approuvé conformément à la Loi.

B) Renseignements complémentaires:

Chemin public existant: Oui ☐ Non ☐

Expliquer: _____

Aqueduc, règlement numéro: _____

Date: _____

Égouts, règlement numéro: _____

Date: _____

Motif(s) de la déclaration, spécifier: _____

**C) JE DÉCLARE DONC BÉNÉFICIER D'UN DROIT ACQUIS
EN VERTU DE L'ARTICLE 105 DE LA LOI**

(SIGNATURE) _____

Bâtiment agricole

La construction d'un bâtiment agricole ne nécessite aucune autorisation de la Commission. Cependant, si la municipalité émet un permis de construction à cet effet, la présente déclaration doit être complétée.

JE DÉCLARE NE PAS AVOIR BESOIN D'UNE AUTORISATION DE LA
COMMISSION PARCE QUE JE CONSTRUIS UN BÂTIMENT AGRICOLE

(SIGNATURE) _____

J'ATTESTE QUE TOUTES LES INFORMATIONS FOURNIES À LA SECTION 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ et 5 ☐ DU PRÉSENT
FORMULAIRE SONT EXACTES

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEI-
GNEMENTS PERSONNELS (article 53).**

J'autorise la divulgation des renseignements nominatifs (personnels) qui me concernent.

DATE _____

SIGNATURE DU DÉCLARANT _____

MUNICIPALITÉ _____

DOCUMENTS À JOINDRE

- ☐ Plan détaillé illustrant l'usage actuel du lot ainsi que l'ensemble de la propriété visée par la déclaration, de même que les lots contigus.

NOTE: Sur tout plan, doivent apparaître l'échelle adoptée pour la confection du plan, la date de sa confection et la signature de la personne qui l'a réalisé.

- ☐ Photocopie ou duplicata du titre de propriété pour le (ou les) lot(s) visé(s) par la déclaration.

Commission de protection du territoire agricole du Québec
200-A, Chemin Sainte-Foy,
2ième étage
Québec, G1R 4X8

NOTE: Cette déclaration comporte trois copies, une copie doit être produite à la Commission, une autre transmise à la municipalité et une dernière qui doit être conservée par le déclarant. De plus, le déclarant doit fournir la preuve à la municipalité que la copie qui devait être produite à la Commission a bel et bien été transmise.

RENSEIGNEMENTS FOURNIS PAR LA MUNICIPALITÉ:

Le permis demandé a été:

☐ refusé

☐ émis

Numéro du permis: _____

Date d'émission: _____

Type de construction: _____

Décrets de régions agricoles désignées

1^{re} région: Basses terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais, décrété le 9 novembre 1978.

2^e région: Communauté régionale de l'Outaouais et Saint-Louis-de-Gonzague-du-Cap-Tourmente, décrété le 5 avril 1980.

3^e région: Beauce et Cantons de l'Est, Saguenay-Lac Saint-Jean, Abitibi et Témiscamingue, Côte du Sud (1^{re} partie), décrété le 13 juin 1980.

4^e région: Comté de Rivière-du-Loup, décrété le 24 octobre 1980.

5^e région: Basses-Laurentides, Charlevoix, Côte du Sud (2^e partie), Bas Saint-Laurent, Péninsule de la Gaspésie, décrété le 19 juin 1981.

6^e région: Outaouais et les Laurentides, Haute Côte-Nord, Îles-de-la-Madeleine, Territoires non organisés au Sud du 50^e parallèle de latitude nord, décrété le 7 novembre 1981.

**LOI SUR LA PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE
DU QUÉBEC**

**DÉCLARATION
EN VERTU
DE L'ARTICLE 33**

**DÉPÔT D'UN PLAN ET
LIVRE DE RENVOI**



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

**DÉCLARATION D'EXERCICE D'UN DROIT AFIN
D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT OU UNE
SUBDIVISION SANS AUTORISATION REQUISE DE LA
COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC**

**LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE
(Article 33)**

**RÈGLEMENT D'APPLICATION
(Article 9)**

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE DÉCLARANT-PROPRIÉTAIRE

Nom: _____ Prénom: _____
Adresse: _____
Municipalité: _____
Comté: _____
Code postal: _____
Numéro d'assurance sociale: _____
Numéro(s) de téléphone: bur.: () - _____
rés.: () - _____

II. RENSEIGNEMENTS SUR LE MANDATAIRE

Nom: _____ Prénom: _____
Adresse: _____
Municipalité: _____
Comté: _____
Code postal: _____
Numéro(s) de téléphone: bur.: () - _____
rés.: () - _____

III. RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA DÉCLARATION

Numéro de chaque lot: a) _____ et superficie _____
b) _____ et superficie _____
Superficie visée au projet de subdivision: a) _____
b) _____
Division cadastrale: _____
Rang: _____
Municipalité: _____
Comté: _____
Date d'enregistrement du (ou des) titre(s) de propriété: _____
Numéro d'enregistrement du (ou des) titre(s) de propriété: _____

IV. DÉCLARATION

A) Article 33 de la Loi sur la protection du territoire agricole

Les plans et livres de renvoi d'un lot situé dans une région agricole désignée, pour recevoir l'approbation du ministre de l'Énergie et des Ressources conformément à l'article 2175 du Code civil du Bas Canada, doivent être accompagnés d'un certificat d'autorisation de la Commission ou d'une déclaration du requérant à l'effet que le lotissement faisant l'objet des plans et livres de renvoi ne requiert pas l'autorisation de la Commission.

B) Déclaration

Je déclare donc pouvoir procéder au dépôt d'un plan de subdivision(s) conforme aux prescriptions des articles 2174-B et 2175 du Code civil du Bas Canada, parce que:

a) La superficie visée par mon projet de subdivision(s) est couverte par les droits reconnus:

1. à l'article 101 (103) de la Loi ☐
2. à l'article 104 ☐
3. à l'article 105 ☐

(Voir annexe pour la lecture des articles)

b) Le plan de subdivision(s) projeté constitue seulement l'identification cadastrale du périmètre d'un lot, ou de ma propriété: ☐

c) J'ai obtenu l'autorisation requise de la Commission, dans un dossier
portant le numéro _____
en date du _____

J'ATTESTE QUE TOUTES LES INFORMATIONS FOURNIES AU PRÉSENT FORMULAIRE SONT EXACTES.

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS (article 53).

J'autorise la divulgation des renseignements nominatifs (personnels) qui me concernent.

Date: _____ Signature du déclarant: _____

V. DOCUMENTS À JOINDRE

Le plan projet de subdivision accompagne d'un plan détaillé illustrant l'usage actuel du lot ainsi que l'ensemble de la propriété visée par la déclaration, de même que les lots contigus.

NOTE: Sur tout plan doivent apparaître l'échelle adoptée pour la confection du plan, la date de sa confection et la signature de la personne qui l'a réalisée.

Photocopie ou duplicata du titre de propriété pour le ou les lot(s) visé(s) par la déclaration.

VI. COPIES DE CETTE DÉCLARATION

Cette déclaration comporte quatre copies: une à l'attention de la Commission, deux qui doivent être produites au service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources (qui devra en retourner une à la Commission après son approbation avec copie du plan déposé) et une dernière copie peut être conservée par le requérant.

A. COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE
DU QUÉBEC
200-A, chemin Sainte-Foy
2^{ème} étage
Québec G1R 4X6

PREUVE DE TRANSMISSION

Lorsque le requérant produit une déclaration avec le dépôt de ses plan et livre de renvoi, il doit également fournir la preuve qu'un exemplaire de cette déclaration a été transmis à la commission.

APPROBATION DU SERVICE DU CADASTRE (ministère de l'Énergie et des Ressources)

Le projet de subdivision(s) qui accompagnait cette déclaration a été déposé aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec le _____ donnant ainsi un caractère officiel au(x) lot(s).

Officier autorisé

ANNEXES

Article 101: Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, louer et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Article 103: Une personne peut, sans l'autorisation de la commission étendre, sur le même lot, la superficie de ce lot sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

Article 104: Un lot peut faire l'objet d'une aliénation, d'un lotissement et d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission, dans la mesure où il avait déjà été acquis, utilisé, ou avait fait l'objet d'une autorisation d'acquisition ou d'utilisation par arrêté en conseil du gouvernement ou règlement municipal pour une fin d'utilité publique, par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Il en va de même d'un lot préalablement cédé ou loué en vertu des articles 19 et 26 de la Loi sur les terres et forêts (chapitre T-9) et d'un lot préalablement acquis à même un fonds industriel établi en vertu de la Loi sur les fonds industriels (chapitre F-4).

Article 105: Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, louer et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public ou les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi.

Ce droit ne s'étend pas toutefois aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation résidentielle, non plus qu'à celles situées à plus de 120 mètres de cette emprise dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

DEMANDE D'AUTORISATION

NOTE: Il est très important que ce formulaire soit soigneusement complété et que tous les documents exigés y soient joints, afin d'accélérer le traitement de votre demande. Tout formulaire incomplet sera retourné au demandeur, et cette demande pourra être refusée.

1. Veuillez indiquer par un crochet la nature de votre demande. (Guide no 1)

- ☐ utilisation non agricole ☐ lotissement ☒ aliénation
☐ gravière, sablière ☐ exclusion ☐ inclusion

2. NOM DU DEMANDEUR (Guide no 2)

Nom: Joseph-Arthur Lavoie Numéro d'assurance-sociale: 123 456 789
Adresse: Village Est Occupation principale: Commis
Municipalité: SAINT-ONESIME Téléphone: Rés.: 856-1111
Code postal: G0R 3W0 Bur.: 856-2222

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE EN TITRE (Si différent du demandeur) (Guide no 3)

Nom: Rosanna St-Cyr Numéro d'assurance-sociale: 222 323 333
Adresse: Village Est Occupation principale: Rentière
Municipalité: SAINT-ONESIME Téléphone: Rés.: 856-0011
Code postal: G0R 3W0 Bur.: _____

4. MANDATAIRE (Guide no 4)

Nom: _____ Numéro d'assurance-sociale: _____
Adresse: _____ Occupation principale: Arpenteur-géomètre
Municipalité: _____ Téléphone: Rés.: _____
Code postal: _____ Bur.: _____

5. Localisation du ou des lot(s) visé(s) par la demande (Guide no 5)

Municipalité: SAINT-ONESIME
Comté: KAMOURASKA
Nom du cadastre: PAROISSE DE SAINT-ONESIME
Division d'enregistrement: KAMOURASKA

	Numéro du lot 848 ptie	Nom de la concession ou du rang	Superficie totale du lot	
			possédé par le propriétaire	visé par la demande
1.	848 ptie	-----		20,4 m ²
2.				
3.				
	TOTAL			

NOTE: Vous devez joindre à votre demande une photocopie ou duplicata du (des) titre(s) de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

- A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture friche, boisé, érable, céréales, autres... Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

AGRICULTURE FOIN

- B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	848 ptie	AUCUNE	
2.			
3.			

- C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude... Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	848 ptie	AUCUNE CARACTERISTIQUE PARTICULIERE
2.		
3.		

- D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

AUCUN SERVICE

- E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

848 ptie: FOIN

850: FOIN

7. Description des lots des propriétaires voisins.

- A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	848 ptie	Foin
AU SUD	848 ptie	Résidentiel (demandeur)
A L'EST	-----	-----
A L'OUEST	850 ptie	Foin

- B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Le demandeur et le propriétaire en titre veulent faire un échange de terrain d'une superficie équivalente dans le but de permettre au demandeur d'aménager la partie arrière de son emplacement d'une façon plus régulière, soit perpendiculaire aux lignes latérales dudit terrain. N.B. L'autre partie de terrain devant faire l'objet de l'échange et appartenant actuellement au demandeur, se situe

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel.

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet
- b) Identifier en vert sur un plan la superficie visée par la demande
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en jaune sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en rouge sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en bleu sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en orange sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

10. Plan

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la section 7;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une gravière, sablière, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

DÉCLARATION

Je déclare que les informations fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur _____ Date _____

Signature du propriétaire _____ Date _____
(si autre que le demandeur)

Signature du mandataire _____ Date _____
(s'il y a lieu)



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

DEMANDE D'AUTORISATION

GUIDE POUR COMPLÉTER LE FORMULAIRE

1. a) Utilisation non-agricole:

Si vous désirez vous construire un immeuble résidentiel ou utiliser un lot à des fins industrielles, commerciales ou institutionnelles, vous devez cocher la case « utilisation non-agricole ».

b) Lotissement:

Si votre demande implique la subdivision ou le morcellement d'un lot ou d'une partie de lot, vous devez cocher la case « lotissement ».

c) Aliénation:

Lorsque votre demande implique la vente d'un lot ou d'une partie de lot contigu à un autre lot que possède le propriétaire en titre, vous devez cocher la case « aliénation ». Aux fins de la Loi sur la protection du territoire agricole, des lots sont contigus lorsqu'ils se touchent par une frontière commune même s'ils sont séparés par un chemin public.

d) Sablière ou gravière:

Si votre demande porte sur l'utilisation d'un lot aux fins d'une gravière ou d'une sablière, vous devez cocher cette case.

e) Inclusion ou exclusion:

NOTE: Une demande d'inclusion ou d'exclusion d'un lot d'une zone agricole ne peut être demandée que si la zone agricole a été définie, suite aux négociations avec votre municipalité.

Inclusion:

Lorsque votre demande vise à obtenir l'autorisation de la commission pour inclure un lot ou une partie de lot dans la zone agricole d'une municipalité comprise dans une région agricole désignée, vous devez cocher la case « inclusion ».

Exclusion:

Lorsque votre demande vise à obtenir l'autorisation de la commission pour exclure un lot ou une partie de lot des limites de la zone agricole d'une municipalité comprise dans une région agricole désignée, vous devez cocher la case « exclusion ».

2. Demandeur:

Le demandeur peut être le propriétaire en titre ou l'acheteur éventuel du ou des lot(s) visé(s) par la demande. S'il est l'acheteur éventuel, il doit fournir à la commission une copie de la promesse d'achat dûment signée et datée et compléter la section numéro 2.

3. Propriétaire en titre:

Le propriétaire en titre d'un lot est la personne désignée comme propriétaire sur l'acte de vente notarié et enregistré au bureau de la division d'enregistrement. Ce titre doit être acheminé avec votre demande.

4. Mandataire:

Le mandataire ne peut être le demandeur, de plus, il doit compléter la section numéro 4.

5. Désignation cadastrale:

Le nom du cadastre n'est pas nécessairement le nom actuel de la municipalité. La désignation cadastrale est habituellement inscrite sur le titre de propriété ou sur le certificat de localisation. Chaque lot ou partie de lot faisant l'objet de la demande doit être décrit dans ce formulaire.

Il est important de fournir une photocopie du ou des titre(s) de propriété du ou des lot(s) visé(s) par la demande, de même qu'une description technique indiquant les limites ou bornes des lots faisant l'objet d'une demande, si cette description n'est pas incluse au titre de propriété.

6. Caractéristiques physiques:

Il est important de mentionner sur le plan détaillé exigé à la section 10 du présent formulaire, la localisation la plus précise possible des caractéristiques physiques, des usages actuels du ou des lot(s), de même que des constructions et ouvrages.

7. Usage actuel:

L'usage actuel du ou des lot(s) visé(s) doit être indiqué sur le plan de même que leur(s)

8. Utilisation projetée:

Décrivez clairement l'usage auquel vous souhaitez affecter votre (vos) lot(s) : agriculture (nature), commerce (type), industrie (sablère, gravière), résidence ou autre. Si c'est à des fins agricoles, mentionnez la (ou les) principale(s) production(s). Expliquez, dans ce formulaire de demande, pourquoi vous avez décidé de réaliser votre (vos) projet(s) sur le (ou les) lot(s) décrit(s). (Joindre d'autres feuilles si nécessaires).

Expliquez d'une façon détaillée pour quelles raisons la commission devrait autoriser votre demande, tenant compte du fait que la commission a pour mandat de protéger les sols agricoles.

9. Développement résidentiel:

À l'usage uniquement des personnes qui demandent à la commission d'autoriser l'utilisation d'un lot ou d'un ensemble de lots à des fins de développement résidentiel, c'est-à-dire la construction de plusieurs résidences.

10. Plan:

Le plan exigé à cette section est obligatoire pour la prise en considération du dossier par la commission, que la demande porte sur un seul lot ou sur l'ensemble d'un développement domiciliaire.

Important:**COMMENT ACHEMINER VOTRE DEMANDE?**

NOTE: Sur tout plan doivent apparaître l'échelle adoptée pour la confection du plan, la date de sa réalisation et la signature de la personne qui l'a exécuté

1. Faire parvenir l'original de ce formulaire (**copie blanche**) à votre corporation municipale, à l'attention du secrétaire-trésorier.

Joindre les documents suivants: a) Plan détaillé du ou des lot(s) visé(s) par la demande.

b) Photocopie ou duplicata du titre de propriété

c) Tous les autres documents pertinents.

2. Faire parvenir la **copie rose** de ce formulaire à:
Commission de protection du territoire agricole du Québec
200-A, chemin Sainte-Foy
2^{ème} étage (Québec) G1R 4X6

Joindre le document suivant: Cheque visé ou mandat-poste de 20 \$ payable à l'ordre du Ministre des Finances du Québec

3. Conserver la **copie jaune** pour vos dossiers.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

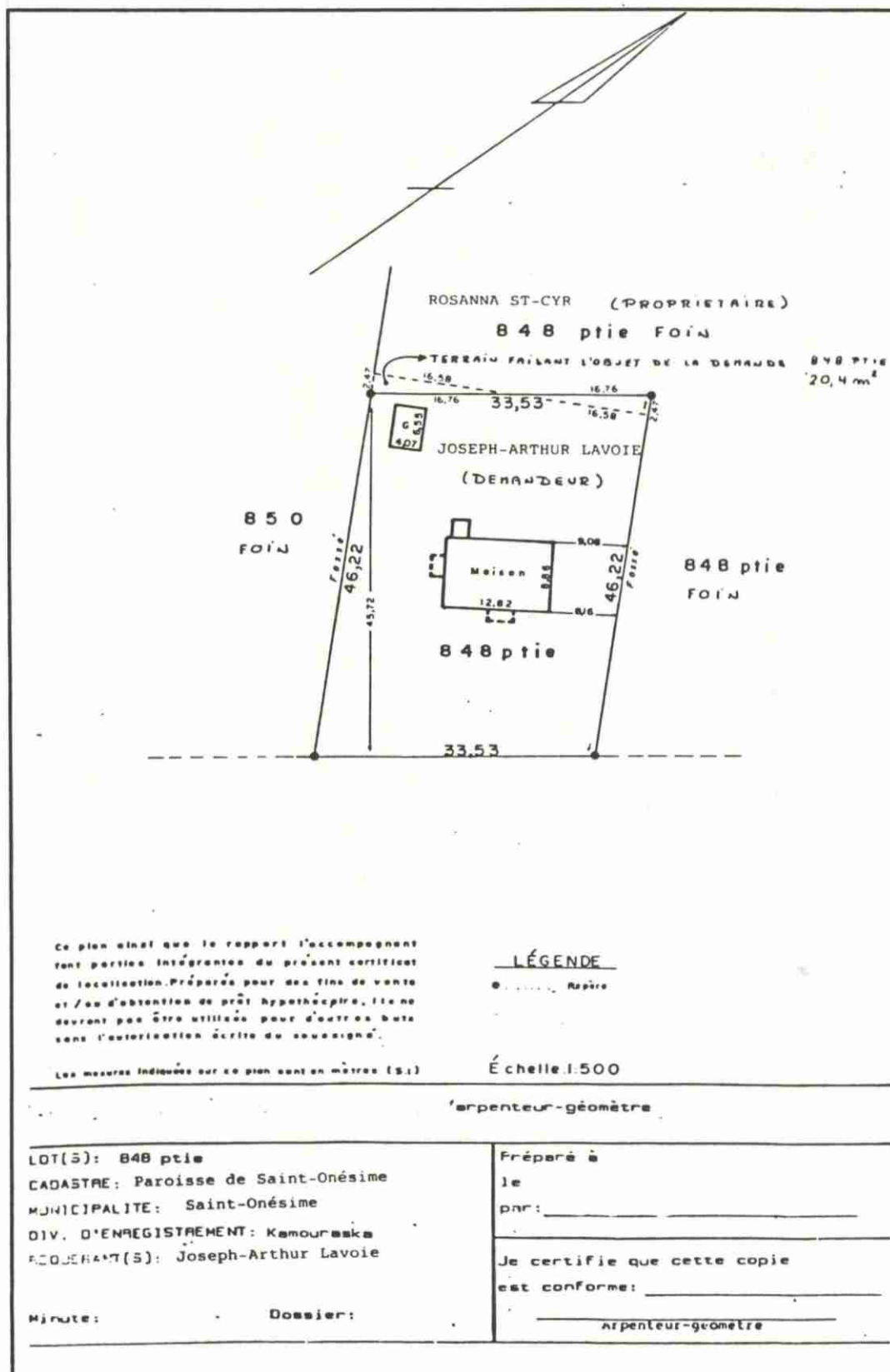
Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrétée, la commission peut, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case: ☐

et indiquer les motifs pour lesquels la commission devrait vous entendre en audition publique:

IMPORTANT

Si vous désirez être entendu(e) en audition publique, détachez ce volet avec vos motifs et le joindre à la copie rose.

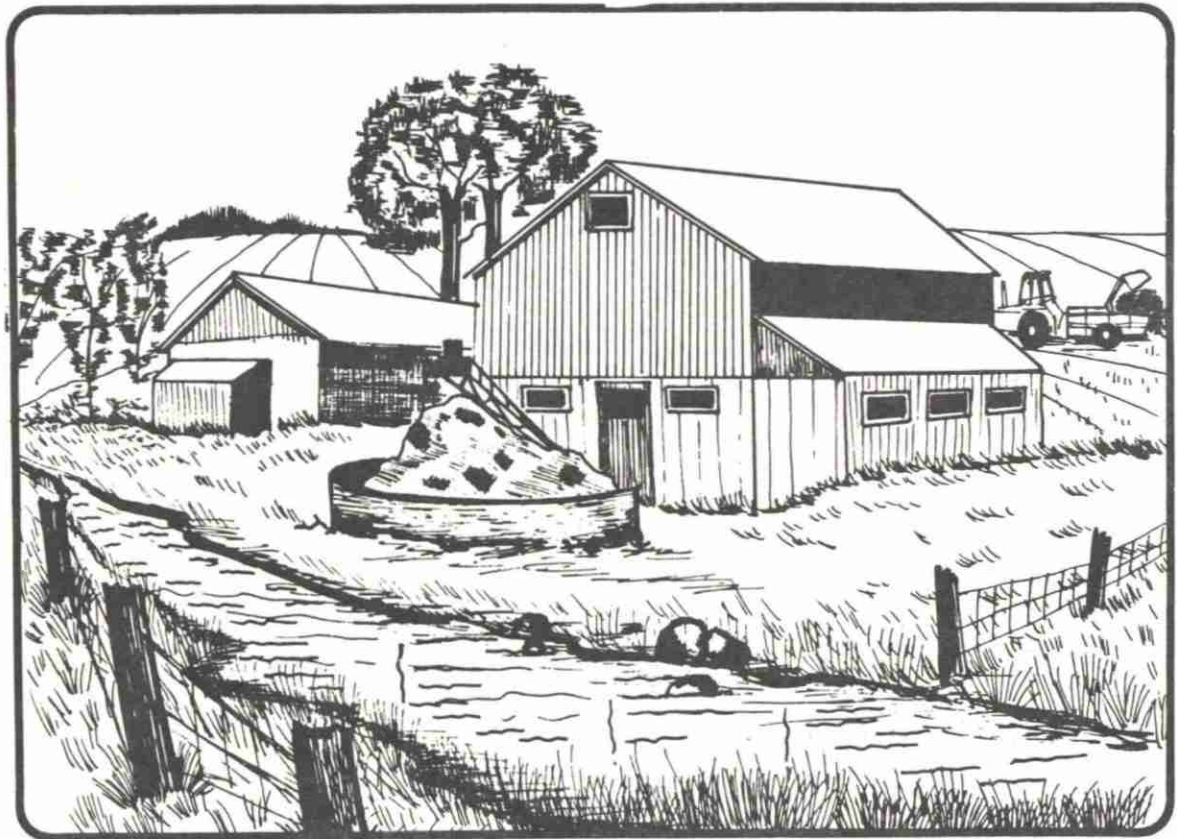


ATTENTION

Il faudra joindre à la demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole, les titres de propriété du demandeur et du propriétaire des lots visés.

Il serait préférable qu'il existe une promesse d'échange entre le propriétaire et le demandeur. Cette promesse d'échange pourrait être jointe à ladite demande d'autorisation.

LEÇON 5: Peut-on harmoniser le développement agricole et les préoccupations sociales face à l'environnement ?



**À LA FIN DE CETTE LEÇON, TU DEVRAS ÊTRE CAPABLE D'IDENTIFIER
LES PRINCIPAUX EFFETS DES RÈGLEMENTS ET DE LA LOI SUR LA
QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE MILIEU AGRICOLE.**

PLAN DE LA LEÇON

INTRODUCTION	5
PREMIÈRE PARTIE: La Loi sur la qualité de l'environnement	6
1. QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CETTE LOI?	6
1.1 Les définitions clés de la loi	7
1.2 Le droit à la qualité de l'environnement et à la sauvegarde des espèces vivantes	9
1.3 La protection de l'environnement	10
2. QUELS SONT LES POUVOIRS DU MINISTRE?	13
3. QUEL EST LE RÔLE DES ORGANISMES CRÉÉS PAR LA LOI?	14
4. DES RECOURS SONT-ILS POSSIBLES FACE AUX ORDONNANCES?	15
5. DES SANCTIONS SONT-ELLES PRÉVUES CONTRE LES CONTREVENANTS?	16
DEUXIÈME PARTIE: La prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale	18
Introduction	18
1. QUELLES SONT LES DÉFINITIONS CLÉS DE CE RÈGLEMENT?	19
1.2 Augmentation du nombre d'unités animales	20
1.3 Nouvel établissement de production animale	21
1.4 Remplacement du type d'élevage	21
2. POURQUOI UN CERTIFICAT D'AUTORISATION?	23

2.1	Exigences du certificat	23
2.2	Un certificat d'autorisation est-il nécessaire dans tous les cas?	24
3.	LE RÈGLEMENT LIMITE-T-IL CERTAINES ACTIVITÉS?	27
4.	QUELLES SONT LES NORMES DE LOCALISATION POUR LES ÉTABLISSEMENTS? ...	29
4.1	Nouveaux établissements	29
4.2	Établissements existants	31
4.3	Les exceptions aux normes de localisation	33
5.	COMMENT GÉRER LES FUMIERS?	35
5.1	Normes générales de gestion des fumiers	35
5.2	Entreposage du fumier	36
5.3	Élimination du fumier	47
5.4	Où et quand l'épandage doit-il se faire?	48
6.	RÉSUMÉ	52
	EXERCICE V	55
	Annexe A : Seuil d'application et limites maximales d'unités animales ..	59
	Annexe B : Calcul du nombre d'unités animales	60
	Annexe D : Distances d'un point d'eau à respecter	61
	Annexe F : Azote provenant des fumiers épandus, quantité maximale annuelle	62

INTRODUCTION



Il ne se passe pas une semaine sans qu'on entende parler d'un événement touchant la pollution. Une fois, c'est un pétrolier qui coule, menaçant ainsi la faune aquatique; une autre fois, c'est un transformateur électrique qui laisse échapper du BPC; ou encore c'est une usine de produit chimique qui jette ses résidus dans nos rivières ou dans l'atmosphère. Les pluies acides, les centrales nucléaires et quoi encore, les entreprises agricoles! Est-ce qu'une entreprise agricole peut polluer?

Que ce soit voulu ou non, de nombreux producteurs agricoles peuvent dire qu'ils ont posé des gestes pouvant diminuer la qualité de notre environnement. C'est pour ces raisons que le législateur a dû agir en votant une Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. c Q-2). De plus, il a sanctionné des règlements pour prévenir la pollution. Dans le cadre de cette leçon, nous nous attarderons au **règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale**. Mais au départ, un regard sur la loi me semble important.

PREMIÈRE PARTIE

La Loi sur la qualité de l'environnement

1. QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CETTE LOI?

Joseph - "Salut Louis!"

Louis - "Salut! Tu ne sembles pas plus heureux que la dernière fois où l'on s'est parlé de zonage agricole. Pourtant, tu me disais que c'était une bonne loi."

Joseph - "C'est pas le zonage mon problème, c'est le gouvernement. Il m'a écrit supposément que j'avais pas le droit de travailler après ma grange sans certificat d'autorisation de l'environnement. Veux-tu me dire qu'est-ce que ça peut leur faire que j'aie quelques animaux de plus?"

Louis - "Eh bien, il a justement son mot à dire car tu pourrais polluer avec ton exploitation agricole. C'est ce qu'il veut éviter."

Joseph - "Encore une loi pour m'empêcher d'être maître chez-moi?"

Louis - "Non, une loi pour que toi, tes voisins et toute la population demeurent dans un environnement de qualité."

Joseph - "Mais l'agriculture, ça ne pollue pas."

Louis - "Qui a pollué certaines rivières avec du purin de porc?"

Joseph - "Euh..."

Louis - "Eh oui, c'est un exemple, mais il y en a d'autres. Il n'y a pas que l'agriculteur qui pollue mais l'agriculture représente une partie importante de la pollution, celle des eaux en particulier."

La Loi sur la qualité de l'environnement a des objectifs essentiels:

- "faire de la protection de l'environnement une préoccupation importante pour tous ceux qui mènent des activités susceptibles de modifier la qualité du milieu;
- doter le Québec d'un code de normes réglementaires conçues pour protéger le milieu ambiant, notamment en ce qui concerne les multiples formes de contamination qui assaillent l'homme contemporain." (1)

La loi, par son contenu, élabore une politique générale tandis que par ses règlements, elle touche à des domaines de façon plus spécifique. Avant de voir plus en détail la portée de ces deux objectifs, prenons connaissance des principales définitions contenues dans la loi.

1.1 Les définitions clés de la loi

La loi débute par une série de définitions. Elles sont importantes pour bien la comprendre et permettent de voir jusqu'où cette loi peut aller.

Art. 1

1° Eau: l'eau de surface et l'eau souterraine où qu'elle se trouve.

Art. 1

2° Atmosphère: l'air ambiant qui entoure la terre à l'exclusion de l'air qui se trouve à l'intérieur d'une construction ou d'un espace souterrain.

L'eau, selon la loi, n'est pas seulement celle d'un lac ou d'une rivière, c'est même l'eau souterraine. Donc, l'eau dans tous les endroits où on la trouve est protégée par la loi. (Art. 1 1°) Lorsque l'on parle d'atmosphère, on touche l'air ambiant qui entoure la terre, mais est exclu l'air à l'intérieur des bâtisses ou celui contenu dans des espaces sous terre, par exemple l'air dans une mine souterraine. (Art. 1 2°)

(1) Y. Duplessis, I. Hébert et J. Piette, La protection juridique de l'environnement au Québec, Thémis, 1982, p. 49.

Art. 1

3° Sol: tout terrain ou espace souterrain, même submergé d'eau ou couvert par une construction.

Art. 1

4° Environnement: l'eau, l'atmosphère et le sol ou toute combinaison de l'un ou l'autre ou, d'une manière générale, le milieu ambiant avec lequel les espèces vivantes entretiennent des relations dynamiques.

Art. 1

5° Contaminant: une matière solide, liquide ou gazeuse, un micro-organisme, un son, une vibration, un rayonnement, une chaleur, une odeur, une radiation ou toute combinaison de l'un ou l'autre susceptible d'altérer de quelque manière la qualité de l'environnement.

Art. 1

6° Polluant: un contaminant ou un mélange de plusieurs contaminants, présent dans l'environnement en concentration ou quantité supérieure au seuil permisible déterminé par règlement du gouvernement ou dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement.

Art. 1

7° Pollution: l'état de l'environnement lorsqu'on y trouve un polluant.

L'article 1 donne d'autres définitions. Prends le temps de les lire. Tu verras leur importance au fur et à mesure que tu parcourras les sections de cette leçon. D'ailleurs, l'ensemble de ces définitions fait déjà ressortir les grandes lignes d'application de la loi.

Art. 1

8° Source de contamination: toute activité ou tout état de chose ayant pour effet l'émission dans l'environnement d'un contaminant.

Art. 1

9° Personne: un individu, une société, une coopérative ou une corporation autre qu'une municipalité.

Art. 1

10° Municipalité: toute corporation municipale constituée par ou en vertu d'une loi de la Législature, la Communauté urbaine de Montréal, la Communauté urbaine de Québec, la Communauté régionale de l'Outaouais ainsi qu'une régie intermunicipale.

Art. 1

11° Déchet: résidu solide, liquide ou gazeux provenant d'activités industrielles, commerciales ou agricoles, détritiques, ordures ménagères, lubrifiant usagé, débris de démolition, rebut pathologique, cadavre d'animal, carcasse de véhicule automobile, rebut radioactif, contenant vide et rebut de toute nature à l'exclusion des résidus miniers.

Art. 1

12° Système de gestion des déchets: un ensemble d'opérations administratives et techniques assurant d'une manière rationnelle l'enlèvement, le transport, l'entreposage, le traitement, le recyclage et le dépôt définitif des déchets, ainsi que les biens meubles et immeubles affectés à ces fins.

Art. 1

14° Onde matérielle: une ligne ou une surface qui se propage par ébranlement ou par vibration de matière gazeuse, liquide ou solide et comprend les infrasons (0 à 16 Hertz), les sons (16 Hz à 16 KHz) y compris les ondes de chocs, les ultra-sons (16 KHz à MHz), et tout mouvement oscillatoire mécanique.

Art. 1

15° Champ: toute zone d'influence, région de l'espace où se manifeste un phénomène déterminé.

Art. 1

18° Ministre: le ministre de l'Environnement.

Art. 19.1

"Toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes qui y habitent, dans la mesure prévue par la présente loi, les règlements, les ordonnances, les approbations et les autorisations délivrées en vertu de l'un ou l'autre des articles de la présente loi."

Art. 19.2

"Un juge de la Cour Supérieure peut accorder une injonction pour empêcher tout acte ou toute opération qui porte atteinte ou est susceptible de porter atteinte à l'exercice d'un droit conféré par l'article 19.1."

Art. 19.3

"La demande d'injonction visée dans l'article 19.2 peut être faite par toute personne physique domiciliée au Québec qui fréquente un lieu à l'égard duquel une contravention à la présente loi ou aux règlements est alléguée ou le voisinage immédiat de ce lieu.

Elle peut être faite également par le procureur général et par toute municipalité où se produit ou est sur le point de se produire la contravention."

Art. 19.7

"Les articles 19.2 à 19.6 ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet dûment autorisé en vertu de la présente loi, sauf dans le cas d'un acte non conforme aux dispositions du certificat d'autorisation ou de tout règlement applicable."

1.2 Le droit à la qualité de l'environnement et à la sauvegarde des espèces vivantes

Joseph - "C'est bien beau les définitions, mais ça veut dire quoi concrètement?"

Louis - "Tu as raison Joseph, voyons un peu ce qui en retourne."

L'article 19.1 de la loi établit que "toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes", évidemment en s'en tenant aux règles que la loi, les règlements et autres objets de la loi ont pu prévoir.

Toute personne, pour faire respecter ce droit, peut demander une injonction en Cour Supérieure afin de faire cesser la situation portant atteinte à l'environnement. (Art. 19.2) Cette requête doit être instruite et jugée d'urgence. Ce recours peut être fait par toute personne physique domiciliée au Québec, une municipalité ou le procureur général. (Art. 19.3)

Cependant, cette demande en injonction ne peut être inscrite pour un projet dûment autorisé par la présente loi, sauf si le projet n'est pas conforme au certificat d'autorisation. (Art. 19.7)

Exemple

Tu désires construire une vacherie et tu obtiens un certificat d'autorisation. Si tu te conformes aux règles de ce dernier et des règlements s'y appliquant, ton voisin qui voit dans ta construction une cause de pollution, ne pourra demander une injonction pour t'empêcher de construire. Pourquoi? Tu as un certificat, tu en observes les prescriptions, celles de la loi et des règlements.

Art. 20

"Nul ne doit émettre, déposer, dégager ou rejeter ni permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement du gouvernement."

La même prohibition s'applique à l'émission, au dépôt, au dégagement ou au rejet de tout contaminant, dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens."

Art. 21

"Quiconque est responsable de la présence accidentelle dans l'environnement d'un contaminant visé à l'article 20 doit en aviser le sous-ministre sans délai."

Art. 22

"Nul ne peut ériger ou modifier une construction, entreprendre l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ni augmenter la production d'un bien ou d'un service s'il est susceptible d'en résulter une émission, un dépôt, un dégagement ou un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement, à moins d'obtenir du sous-ministre un certificat d'autorisation."

1.3 La protection de l'environnement

La loi interdit, dans un deuxième temps, l'émission de polluants. (Art. 20) Cependant, comme tu le constates à la lecture de l'article, ce dernier fait une relation avec les normes établies par règlements. Nous aurons la possibilité de les voir plus loin dans la leçon en étudiant un de ces règlements.

De plus, la loi oblige quiconque ayant émis accidentellement des contaminants, à en aviser le sous-ministre sans délai. (Art. 21)

Dans un but de protection de l'environnement, la loi veut exercer un certain contrôle sur les situations suivantes:

- l'érection ou la modification d'une construction;
- l'exploitation d'une industrie;
- le fait de se servir de certains procédés industriels ou d'augmenter la production d'un bien ou d'un service.

Comme l'une ou l'autre de ces situations peuvent impliquer certaines formes de pollution, les personnes concernées doivent obtenir un certificat d'autorisation du sous-ministre. (Art. 22)

Ce certificat s'obtient en remplissant certaines conditions prévues à la loi (Art. 22.2) et aux règlements. Avant l'émission du certificat, le sous-ministre doit s'assurer du respect de la loi et des règlements en ce qui concerne l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de contaminants dans l'environnement. (Art. 24)

La demande d'autorisation doit inclure les plans et devis de construction ou du projet d'utilisation du procédé industriel ou d'exploitation de l'industrie ou d'augmentation de la production et doit contenir une description de la chose ou de l'activité visée, indiquer sa localisation précise et comprendre une évaluation détaillée conformément aux règlements du gouvernement, de la quantité ou de la concentration prévue de contaminants à être émis, déposés, dégagés ou rejetés dans l'environnement par l'effet de l'activité projetée.

Le sous-ministre peut également exiger du requérant tout renseignement, toute recherche ou toute étude supplémentaire dont il estime avoir besoin pour connaître les conséquences du projet sur l'environnement et juger de son acceptabilité, sauf si le projet a déjà fait l'objet d'un certificat d'autorisation délivré en vertu des articles 31.5, 31.6, 154 ou 189, d'une autorisation délivrée en vertu des articles 167 ou 203 ou d'une attestation de non-assujettissement à la procédure d'évaluation et d'examen délivrée en vertu des articles 154 ou 189."

Art. 24

"Le sous-ministre doit, avant de donner son approbation à une demande faite en vertu de l'article 22, s'assurer que l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de contaminants dans l'environnement sera conforme à la loi et aux règlements. Il peut, à cette fin, exiger toute modification du plan ou du projet soumis."

Comme tu peux le constater, la partie de la loi concernant la protection de l'environnement est quand même assez vague en ce sens qu'elle ne détermine pas précisément les critères à respecter ou les normes permises. Comme les sources de contamination sont assez grandes, une approche plus précise se fait par l'entremise de règlements spécifiques à différentes situations pouvant impliquer la contamination de l'environnement.

Si on trouve dans l'environnement un contaminant, la loi permet au sous-ministre d'ordonner au responsable d'en enrayer la cause. Le sous-ministre est cependant tenu à certaines formalités, soit la signification d'un avis de 15 jours au responsable de la contamination avant d'émettre une ordonnance. (Art. 25)

Cet avis n'est pas nécessaire dans le cas où la contamination peut représenter un danger sérieux ou irréparable. (Art. 26)

Exemple

Un individu pollue une rivière en y envoyant des produits toxiques. Le sous-ministre est averti de la situation. S'il juge que le danger est sérieux, il envoie une ordonnance demandant à l'individu d'arrêter la pollution. Cependant, si la pollution n'est pas sérieuse, il doit d'abord envoyer un avis de 15 jours avant de prononcer une ordonnance. Durant cette période, le contrevenant pourra faire des représentations pour s'expliquer.

Il est évident que la loi permet au ministre de l'Environnement de poser une foule d'actes dans un but de protection. Le gouvernement peut, comme il l'a fait, élaborer des règlements qui poursuivront les mêmes objectifs que la loi, soit la protection de l'environnement.

Art. 25

"Lorsqu'il constate la présence dans l'environnement d'un contaminant visé à l'article 20, le sous-ministre peut ordonner au responsable de la source de contamination de cesser définitivement ou temporairement ou de limiter, selon les conditions qu'il impose, l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de ce contaminant.

Une telle ordonnance est cependant sans effet si le sous-ministre n'a pas au moins quinze jours au préalable signifié au responsable de la source de contamination, un avis des motifs de la décision et de la date à laquelle elle doit avoir effet, une notification à l'effet qu'il peut lui faire toutes les représentations qu'il jugera utiles jusqu'à cette date, de même qu'une copie de tout rapport d'analyse, rapport d'étude ou autre rapport technique considéré par lui aux fins de l'ordonnance projetée.

Le sous-ministre transmet une copie de l'avis préalable à toute personne qui lui a soumis, relativement à l'objet de cet avis, une plainte assermentée. Avis de l'ordonnance projetée est publiée dans un quotidien distribué dans la région où se trouve la source de contamination visée.

Le sous-ministre transmet également une copie de l'avis préalable au secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité où se trouve la source de contamination visée. Celui-ci doit mettre l'avis préalable à la disposition du public pendant la période de quinze jours prévue au deuxième alinéa."

La loi oblige à l'examen et à l'évaluation de projets en vue de l'obtention d'un certificat d'autorisation. Il existe certains cas d'exception où le gouvernement ou le conseil des ministres peut soustraire un projet à l'obligation d'évaluation et d'examen.

La notion de qualité de l'eau et de la gestion des eaux usées se retrouve dans la loi. Je n'ai pas la prétention de t'expliquer, dans le cadre de ce cours, toutes ces notions. Mais tu dois savoir que pour exploiter un système d'aqueduc ou d'égouts, tu dois obtenir un permis.

La qualité de l'atmosphère est aussi touchée par la loi comme c'est le cas pour la gestion des déchets. Tu as certainement déjà vu un de ces dépotoirs à ciel ouvert qui ont été enlevés graduellement de notre vue. Je suis certain que tu ne peux en vouloir au ministère de l'Environnement pour leur disparition. La loi touche aussi la salubrité des immeubles, des lieux publics et le bruit.

Art. 26

"Le sous-ministre peut, nonobstant l'article 25, ordonner sans préavis, au responsable d'une source de contamination, de cesser ou de diminuer dans la mesure qu'il détermine, l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet d'un contaminant lorsqu'à son avis il en résulte un danger immédiat pour la vie ou la santé des personnes ou un danger de dommage sérieux ou irréparable aux biens.

Cette ordonnance doit contenir l'énoncé des motifs du sous-ministre. Elle prend effet à la date de sa signification au responsable de la source de contamination."

2. QUELS SONT LES POUVOIRS DU MINISTRE?

Dans les définitions, nous avons celle du "ministre". Sa fonction est "d'élaborer et de proposer au gouvernement une politique de protection de l'environnement, de la mettre en oeuvre et d'en coordonner l'exécution." Il doit aussi voir à la surveillance, à la préservation et à la restauration de la qualité de l'environnement.

Art. 2.3

"Le ministre peut élaborer des plans et programmes de conservation, de protection et de gestion de l'environnement et des plans d'urgence destinés à combattre toute forme de contamination ou de destruction de l'environnement et, avec l'autorisation du gouvernement, voir à l'exécution de ces plans et programmes."

Pour atteindre ces objectifs précis, il a un certain nombre de pouvoirs conférés par la loi. (Art. 2.3)

3. QUEL EST LE RÔLE DES ORGANISMES CRÉÉS PAR LA LOI?

La loi a créé le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement. Ce dernier a la charge d'enquêter sur toute question qui touche l'environnement et que le ministre lui soumet. Par la suite, il doit faire rapport à ce dernier.

La loi a aussi créé le Conseil consultatif de l'environnement. Celui-ci a charge de donner son avis au ministre sur des sujets que ce dernier lui soumet en rapport avec la loi.

Art. 96

"Toute municipalité ou personne visée par une ordonnance émise par le sous-ministre en vertu de la présente loi peut interjeter appel de la décision devant la Commission municipale du Québec si les motifs de fait ou de droit invoqués au soutien de la décision sont erronés, si la procédure suivie est entachée d'une irrégularité grave ou si la décision n'a pas été rendue avec impartialité.

Il en est de même dans tous les cas où le sous-ministre refuse d'accorder ou révoque un certificat d'autorisation, un certificat, une autorisation, une approbation, une permission ou un permis, fixe à moins de cinq ans la durée du renouvellement d'un permis en vertu de l'article 55, exige une modification à une demande qui lui est faite, refuse de renouveler ou suspend un permis, fixe ou répartit des coûts et des frais et détermine une indemnité en vertu de l'article 61, refuse de fixer des taux en vertu de l'article 64.1 ou signifie une dénégation de conformité à l'initiateur d'un projet.

Dans le cas où le sous-ministre approuve des taux avec modification en vertu de l'article 32.9, l'exploitant peut en appeler devant la commission municipale.

Une ordonnance rendue en vertu de l'article 59 n'est cependant pas susceptible d'appel."

4. DES RECOURS SONT-ILS POSSIBLES FACE AUX ORDONNANCES?

Tu te souviens des ordonnances que le sous-ministre peut émettre. Il est possible d'en appeler devant la Commission municipale du Québec. C'est d'ailleurs au même endroit qu'on peut faire appel d'un refus par le sous-ministre d'émettre un certificat d'autorisation, un certificat, permis et autres décisions. (Art. 96)

Art. 106

"Une personne physique qui enfreint l'un ou l'autre des articles 20, 21, 22, 31.1, 68, 91, 95.1, 95.3, 121, 123.1, 154 ou 189 ou une ordonnance rendue en vertu des articles 25, 26, 27, 28, 29, 49, 49.1 ou 114.1, est coupable d'une infraction et passible, sur poursuite sommaire, d'une amende:

a) d'au moins deux cents dollars et d'au plus cinq mille dollars pour la première infraction; et

b) d'au moins quatre cents dollars et d'au plus dix mille dollars pour toute infraction subséquente.

Commet également une infraction qui le rend passible des mêmes pénalités celui qui:

a) poursuit la réalisation d'un projet qui a fait l'objet d'une dénégation de conformité en vertu de l'article 95.4;

b) produit ou signe une fausse attestation de conformité environnementale;

c) ne respecte pas un programme d'assainissement approuvé par le sous-ministre en vertu de l'article 116.2; ou

d) ne respecte pas une condition imposée en vertu des articles 31.5, 31.6, 65, 164, 167, 201 ou 203;

e) ne respecte pas une entente conclue avec le sous-ministre en matière de dépôt ou d'entreposage de déchets.

Une corporation coupable d'une infraction visée au présent article est passible d'une amende minimale trois fois plus élevée et d'une amende maximale six fois plus élevée que celles qui sont prévues au présent article."

5. DES SANCTIONS SONT-ELLES PRÉVUES CONTRE LES CONTREVENANTS?

Le fait de ne pas observer la loi peut entraîner des sanctions prévues à la loi, soit des amendes ou des pénalités. (Art. 106-107) Le refus de faire une chose suite à une ordonnance peut entraîner l'exécution des travaux par ordre du ministre aux frais du contrevenant. (Art. 113) Le ministre peut même aller jusqu'à faire démolir des travaux faits en contravention à la loi. Et en cas d'urgence, il peut ordonner à un pollueur de faire les travaux de nettoyage. (Art. 114.1)

La loi donne au ministère, par l'entremise du ministre ou du sous-ministre, des pouvoirs assez grands pour permettre l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement.

- . La Loi sur la qualité de l'environnement détermine que toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes. De ce droit fondamental découle le droit à tout citoyen de demander le respect de l'environnement.
- . La loi permet au sous-ministre d'émettre des ordonnances aux contrevenants. Le non-respect de la loi peut entraîner des sanctions.

Art. 107

"Une personne physique qui refuse ou néglige, contrairement aux dispositions de la présente loi ou des règlements adoptés en vertu de celle-ci, de produire une déclaration ou une garantie, fournir des informations ou des rapports, soumettre des plans, ou de se conformer à une ordonnance du sous-ministre ou du ministre, ou qui fait une chose sans obtenir préalablement une approbation, une autorisation, une permission ou un permis du sous-ministre, commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, dans les cas autres que ceux visés à l'article 106, d'une amende:

a) d'au moins cent dollars et d'au plus trois mille dollars pour une première infraction; et

b) d'au moins deux cents dollars et d'au plus cinq mille dollars pour toute infraction subséquente.

Une corporation coupable d'une infraction visée à l'alinéa précédent est passible d'une amende minimale trois fois plus élevée et d'une amende maximale six fois plus élevée que celles qui sont prévues à l'alinéa précédent."

Art. 113

"Lorsque quiconque refuse ou néglige de faire une chose qui lui a été ordonnée en vertu de la présente loi, le ministre peut faire exécuter la chose aux frais du contrevenant et en recouvrer le coût de ce dernier avec intérêts et frais de la même manière que pour toute dette due au gouvernement.

Toute somme due au gouvernement en application du premier alinéa constitue une créance privilégiée sur les biens meubles et immeubles du contrevenant, qui prend rang immédiatement après les frais de justice."

Art. 114.1

"Lorsqu'il estime qu'il y a urgence, le ministre peut ordonner à toute personne ou municipalité qui est propriétaire de certains contaminants ou qui en avait la garde ou le contrôle, de ramasser ou d'enlever tout contaminant déversé, émis, dégagé ou rejeté dans l'eau ou sur le sol, accidentellement ou contrairement aux dispositions de la présente loi ou des règlements du gouvernement et de prendre les mesures requises pour nettoyer l'eau et le sol et pour que ces contaminants cessent de se répandre ou de se propager dans l'environnement."

DEUXIÈME PARTIE

La prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale

INTRODUCTION

Joseph - "Maintenant, je comprends mieux les grandes lignes de la Loi sur la qualité de l'environnement. D'après ce qui vient de m'arriver je crois que ce sont les règlements qui nous concernent le plus."

Louis - "Oui Joseph, c'est par les règlements que la loi détermine les normes spécifiques à observer."

Joseph a compris l'importance des règlements, toi aussi probablement. Voyons donc en détail le règlement qui touche le plus l'agriculture: celui sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale.

1. QUELLES SONT LES DÉFINITIONS CLÉS DE CE RÈGLEMENT?

L'article 1 de ce règlement présente les principales définitions touchant le secteur agricole, soit:

- un agrandissement;
- une augmentation du nombre d'unités animales;
- un nouvel établissement de production animale;
- un remplacement du type d'élevage.

Qu'implique chacune de ces définitions?

Art. 1

Définitions: Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

a) agrandissement:

1. une modification apportée à un établissement de production animale qui a pour effet d'accroître l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice afin de permettre d'y augmenter le nombre d'animaux du même type d'élevage ou d'un type d'élevage de la même catégorie ou d'une catégorie d'élevage mentionnée plus bas dans le tableau de l'annexe A;

1.1 Agrandissement (Art. 1 a)

Le fait de modifier un établissement en accroissant l'aire de plancher du bâtiment ou la cour d'exercice pour augmenter le nombre d'animaux est un agrandissement. (Art. 1 a i)

Situation 1

Tu agrandis un bâtiment et tu y rajoutes des stalles ou des enclos. Donc tu vas augmenter le nombre d'animaux. Selon le règlement, il s'agit d'un agrandissement.

Situation 2

Tu fais un élevage en stabulation libre extérieure dans une cour d'exercice. Tu agrandis cette cour pour y mettre plus d'animaux. Tu fais un agrandissement selon le règlement.

Situation 3

Si tu agrandis et que tu changes ton type d'élevage pour un de ceux de l'annexe A, tu as là encore un agrandissement. Le fait de faire un nouvel établissement de production animale sur un lot où il y a déjà un tel établissement ou sur un lot contigu appartenant au même exploitant, constitue aussi un agrandissement. Dans ce dernier cas, le nouvel établissement, pour être considéré comme un agrandissement, doit être à moins de 150 mètres de celui qui existait (figure 1). L'établissement doit aussi servir à un élevage de même type ou à une catégorie d'élevage mentionnée plus bas dans le tableau de l'annexe A du règlement (Art. 1 a ii). Cette annexe se trouve à la fin de cette leçon.

Art. 1

a) agrandissement

11. un nouvel établissement de production animale sur un lot où existe déjà un tel établissement ou sur un lot contigu appartenant au même exploitant, situé à moins de 150 mètres de l'établissement existant et destiné à abriter des animaux du même type d'élevage ou d'un type d'élevage de la même catégorie ou d'une catégorie d'élevage mentionnée plus bas dans le tableau de l'annexe A.

Art. 1

b) augmentation du nombre d'unités animales

1. une modification apportée à un établissement de production animale abritant un type d'élevage visé dans l'annexe A afin de permettre d'augmenter le nombre d'animaux du même type d'élevage mais cependant sans accroître l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice;

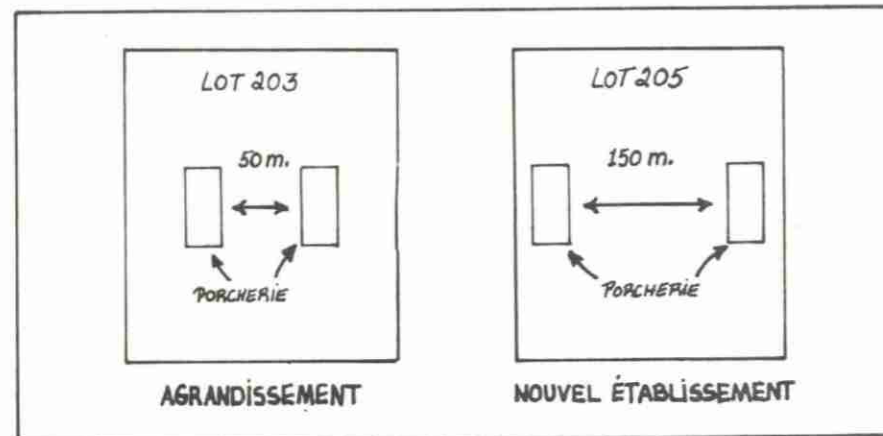


FIGURE 1. La distance entre le nouveau bâtiment et l'ancien détermine s'il s'agit d'un agrandissement ou d'un nouvel établissement.

1.2 Augmentation du nombre d'unités animales (Art. 1 b)

On parle de l'augmentation du nombre d'animaux dans les élevages identifiés à l'annexe A, en modifiant l'établissement sans pour autant accroître l'aire de plancher de la bâtisse ou de la cour d'exercice (Art. 1 b i). Cet article

Art. 1

b) augmentation du nombre d'unités animales

il. toute augmentation du nombre d'animaux d'un même type d'élevage dans un établissement de production animale sans qu'on y apporte de modification."

Art. 1

n) nouvel établissement de production animale:

"un établissement de production animale dont on entreprend la construction et l'exploitation après le 10 juin 1981, y compris tout changement du type d'élevage pour un type d'élevage d'une catégorie mentionnée plus haut dans le tableau de l'annexe A avec accroissement de l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice."

Art. 1

q) remplacement du type d'élevage:

"le changement en tout ou en partie, dans un établissement de production animale, d'un type d'élevage par un autre type d'élevage sans accroissement de l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice."

visé aussi une augmentation du nombre d'animaux sans apporter aucune modification à l'établissement (Art. 1 b ii).

La notion d'unité animale fait référence à l'annexe B du règlement que tu retrouves à la fin de cette leçon. C'est une unité de référence que nous donne le règlement.

1.3 Nouvel établissement de production animale

Un établissement de production animale, c'est un bâtiment ou une cour d'exercice destiné à l'élevage de bovins, chevaux, volailles, canards, oies, porcs, lapins ou d'animaux à fourrure.

Un nouvel établissement de production animale est un établissement dont la construction et l'exploitation ont été entreprises après le 10 juin 1981. Cela comprend tout changement de type d'élevage par un type d'élevage plus polluant avec accroissement de l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice (Art. 1 n).

1.4 Remplacement du type d'élevage

C'est le changement en tout ou en partie dans un établissement de production animale, d'un type d'élevage par un autre type d'élevage sans accroissement de l'aire de plancher du bâtiment ou de la cour d'exercice (Art. 1 q).

Exemple

Tu élèves des vaches et tu décides de changer ton bâtiment en poulailler sans modifier la grandeur du plancher où tu élevais tes vaches. Donc, tu fais un remplacement de type d'élevage.

Le règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale nous ramène à quatre grandes définitions: agrandissement, augmentation du nombre d'unités animales, nouvel établissement de production animale et remplacement du type d'élevage.

2. POURQUOI UN CERTIFICAT D'AUTORISATION?

Art. 2

"Certificat d'autorisation requis: nul ne peut ériger ou entreprendre l'exploitation d'un nouvel établissement de production animale, procéder à un agrandissement, à un remplacement du type d'élevage ou à une augmentation du nombre d'unités animales ou établir ou modifier un lieu d'entreposage de fumier à moins d'avoir obtenu du sous-ministre un certificat d'autorisation à cette fin."

L'article 2 du règlement dit que nul ne peut construire ou exploiter un nouvel établissement de production animale, procéder à un agrandissement d'une telle exploitation, changer le type d'élevage ou encore augmenter le nombre d'unités animales et faire ou modifier un lieu d'entreposage de fumier sans avoir un certificat d'autorisation.

Tu comprends maintenant toute la portée de ces définitions. Toutes ces situations et celle de modifier un lieu d'entreposage de fumier exigent un certificat d'autorisation.

Exemple

Si tu veux construire une vacherie ou un autre bâtiment pour élever des animaux, tu dois obtenir un certificat d'autorisation.

2.1 Exigences du certificat

Art. 3

"Conformité: avant d'accorder un certificat d'autorisation, le sous-ministre doit s'assurer que le projet est conforme en tout point à la Loi et au présent règlement."

Ce certificat d'autorisation exige la présentation d'un projet. Il y aura émission du certificat une fois que le sous-ministre aura vérifié la conformité du projet avec la loi et le règlement (Art. 3). La demande de certificat d'autorisation pour un projet se fait dans un bureau régional du ministère de l'Environnement.

Tu te doutes bien qu'une fois le certificat d'autorisation obtenu, la réalisation du projet doit être conforme aux données et renseignements fournis au

Art. 4

"Obligation stricte: tout nouvel établissement de production animale, agrandissement, remplacement du type d'élevage, augmentation du nombre d'unités animales et construction ou modification d'un lieu d'entreposage de fumier doit être conforme aux données et renseignements fournis en vue de l'obtention d'un certificat d'autorisation, aux dispositions de tout certificat d'autorisation ainsi qu'au présent règlement."

Art. 5

"Changement: Tout changement aux données ou renseignements soumis en vue de l'obtention d'un certificat d'autorisation doit faire l'objet d'une nouvelle demande de certificat d'autorisation avant d'être mis en oeuvre."

Art. 8

"Exception: Le deuxième alinéa de l'article 6 ainsi que l'article 7 ne s'appliquent cependant pas aux certificats d'autorisation qui ne portent que sur la construction ou la modification d'un lieu d'entreposage de fumier."

moment de la demande et sur lesquels le certificat a été accordé (Art. 4).
S'il y avait des changements, tu devrais faire une nouvelle demande (Art. 5).

La réalisation du projet doit débuter dans les 18 mois de la date du certificat d'autorisation, sauf dans le cas où le projet porte sur la construction ou la modification d'un lieu d'entreposage de fumier. Dans ce cas, les travaux doivent être exécutés sans délai. (Art. 8)

2.2 Un certificat d'autorisation est-il nécessaire dans tous les cas?

La demande de certificat d'autorisation n'est cependant pas toujours nécessaire, par exemple s'il y a une augmentation de 25 unités animales ou moins par rapport au nombre d'unités animales en place au 10 juin 1981 ou par rapport au nombre d'unités mentionnées dans un certificat d'autorisation.

Ce point est aussi valide pour les élevages non commerciaux inférieurs aux seuils d'application que l'on retrouve à l'annexe A.

La reconstruction d'un établissement de production animale établi à l'origine conformément à la loi et au règlement alors applicables et détruit par cas fortuit, peut être réalisée même si les normes que nous verrons ci-après ne sont pas respectées. Cependant, cette reconstruction doit être faite au même endroit ou à une distance plus grande des points de référence que nous verrons ci-après.

Art. 16

"Reconstruction: Dans le cas où, suite à un cas fortuit, on reconstruit un établissement de production animale établi à l'origine conformément à la Loi et à tout règlement applicable, mais qui ne respecte pas les normes prévues à l'article 11, cette reconstruction doit avoir lieu au même endroit ou à une distance plus grande des points de référence visés à la présente section.

L'établissement de production animale ainsi reconstruit doit abriter le même type d'élevage et un nombre d'unités animales qui n'excède pas celui qu'il contenait avant sa destruction, sans préjudice cependant au droit de soumettre une demande de certificat d'autorisation pour un agrandissement, un remplacement du type d'élevage, une augmentation du nombre d'unités animales ou un nouvel établissement de production animale."

L'établissement ainsi reconstruit doit aussi abriter le même type d'élevage et un nombre d'unités animales qui n'est pas plus grand que celui de l'entreprise détruite (Art. 16). De plus, la reconstruction doit se faire dans un délai de 36 mois après la destruction.

Le fait d'avoir interrompu l'exploitation d'un établissement d'exploitation animale et s'il y a reprise de l'exploitation dans les 36 mois de la fin de l'exploitation, n'oblige pas à obtenir un certificat d'autorisation en autant que ce soit pour une exploitation de même type d'élevage ou d'un type d'élevage prévu à l'annexe A, et que le nombre d'unités animales ne dépasse pas celui existant avant l'interruption.

Mais dans le cas d'une reconstruction ou d'une reprise d'exploitation, il faut que l'établissement ait les mêmes surfaces de sol pour l'épandage qu'avant la destruction ou l'interruption. Dans cette situation, l'obtention du certificat d'autorisation n'est pas nécessaire. Cependant, ton projet doit respecter toutes les normes du règlement.

Exemple

Tu possédais 100 acres de terre et ta grange-étable brûle. Avant de reconstruire, tu vends une partie de ta terre. Si tu veux reconstruire, tu auras besoin d'un certificat d'autorisation car tu n'as plus la même superficie de terre qu'avant le feu de ta grange. Tu n'aurais pas eu besoin de certificat d'autorisation si tu avais gardé la même superficie.

Un certificat s'obtient en présentant un projet qui doit respecter principalement les normes de localisation et de gestion des fumiers. Le règlement prévoit ces normes.

- . Le fait de poser un geste qui soit en relation avec l'une de ces définitions entraîne la demande d'un certificat d'autorisation; cette exigence existe aussi dans le cas où tu fais ou tu modifies un lieu d'entreposage du fumier.
- . Le certificat d'autorisation est émis par le sous-ministre si le projet est conforme à la loi et au règlement. De plus, le projet doit être fait comme le certificat l'a autorisé sans aucun changement avec début des travaux dans les 18 mois de la date du certificat d'autorisation. Il existe certaines exceptions où tu n'as pas à demander de certificat.

3. LE RÈGLEMENT LIMITE-T-IL CERTAINES ACTIVITÉS?

Dans quelques cas, le règlement limite certaines activités; dans d'autres, il détermine des normes de distance des points d'eau.

Quand tu parles d'un nouvel établissement de production animale, d'agrandissement, d'augmentation d'unités animales dans le cas d'un élevage sur fumier liquide ou si tu veux faire un remplacement de type d'élevage pour que celui-ci devienne sur fumier liquide, il y a une interdiction.

Cette interdiction s'applique spécifiquement pour un élevage sur fumier liquide. Si tu demeures dans les limites d'une municipalité locale où la quantité totale de fumier produit est supérieure au fumier que les terres en culture peuvent agronomiquement et environnementalement recevoir, il y a interdiction, sauf si tu es propriétaire des terres pour épandre tout le fumier produit selon les normes de l'annexe F ou encore si le fumier subit un traitement autorisé par le sous-ministre. En d'autres termes, si ta capacité de production de fumier liquide est supérieure aux besoins nutritifs des cultures de l'ensemble de tes terres, le ministre de l'Environnement, en vertu de la loi et du règlement, peut te limiter à certaines activités.

Par contre, même si tu fais partie d'une municipalité présentant des excédents de fumier, tu peux regrouper des animaux dans un même établissement alors qu'ils étaient auparavant répartis dans d'autres établissements.

Cependant, tu dois cesser d'utiliser ces derniers à des fins d'élevage. La remise en exploitation d'un bâtiment dans lequel l'élevage avait cessé, doit faire l'objet d'une nouvelle demande de certificat d'autorisation.

Il y a des cas d'interdictions lorsque l'on parle d'un élevage sur fumier liquide dans certaines municipalités et lorsqu'on ne peut respecter les normes d'épandage. (Annexe F)

Art. 11

"Nouveaux établissements: Il est interdit d'établir un nouvel établissement de production animale ou de procéder à un agrandissement, à un remplacement du type d'élevage, à une augmentation du nombre d'unités animales ou à la construction ou la modification d'un lieu d'entreposage de fumier relativement, dans tous ces cas, à un nouvel établissement de production animale:

a) dans le cas d'un élevage sur fumier liquide, à moins de 300 mètres d'un puits ou d'une source servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc ou d'un établissement d'embouteillage de l'eau, et à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux ordinaires sans débordement d'un cours d'eau protégé;

b) dans le cas d'un élevage sur fumier solide, à moins de 100 mètres des points de référence mentionnés au paragraphe a;

c) à une distance inférieure à celle prévue à l'annexe D entre le nouvel établissement de production animale ou le nouveau lieu d'entreposage de fumier et un point d'eau qui n'est pas visé au paragraphe a;

d) dans une plaine de débordement sujette aux inondations ayant une récurrence d'au moins une fois par période de 20 ans."

* Cours d'eau protégé:

Tout lac ou rivière identifié dans le Répertoire toponymique du Québec (1978), donc un lac ou une rivière qui a un nom que l'on retrouve dans ce répertoire.

4. QUELLES SONT LES NORMES DE LOCALISATION POUR LES ÉTABLISSEMENTS?

4.1 Nouveaux établissements

Tu désires construire un nouvel établissement de production animale ou tu désires faire un agrandissement, procéder à un remplacement du type d'élevage ou à une augmentation du nombre d'unités animales, ou à la construction ou à la modification d'un lieu d'entreposage de fumier, tu dois absolument respecter les normes présentées à l'article 11. Dans le cas d'un élevage sur fumier liquide, tu dois respecter les distances apparaissant dans les figures 2 A et 2 B.

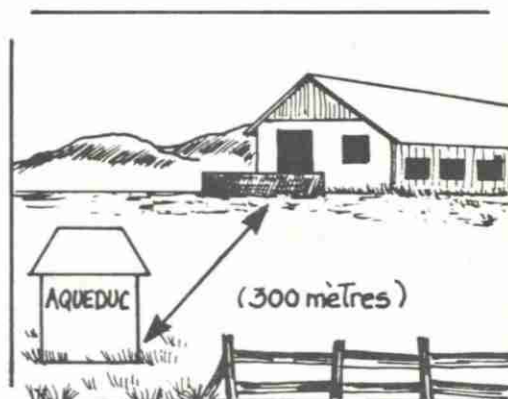


FIGURE 2 A. Distance non inférieure à 300 mètres d'un puits ou d'une source servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc ou d'un établissement d'embouteillage d'eau.

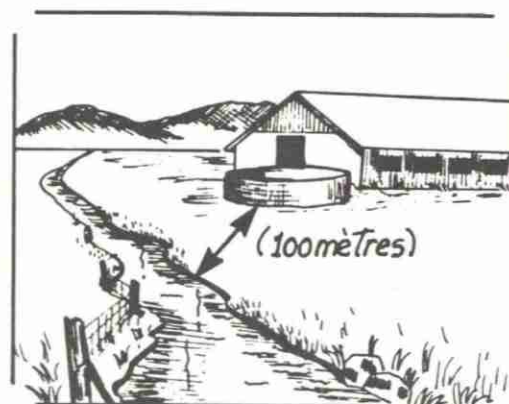


FIGURE 2 B. Distance non inférieure à 100 mètres d'un cours d'eau protégé*, soit de sa ligne des hautes eaux ordinaires sans débordement.

Dans le cas d'un élevage sur fumier solide, tu dois respecter la distance apparaissant à la figure 2 C.

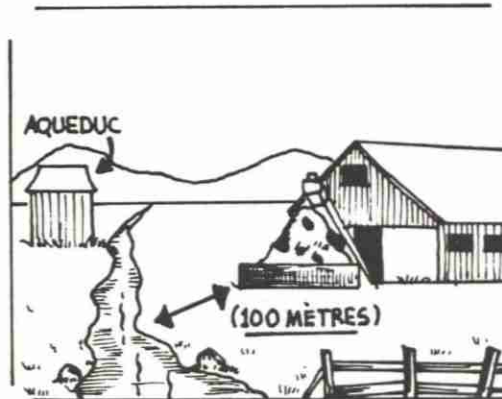


FIGURE 2 C. Distance non inférieure à 100 mètres des points de référence identifiés dans les figures 2 A et 2 B.

Tu dois aussi respecter certaines distances des autres points d'eau comme on le retrouve à l'annexe D du règlement (tableau 1).

TABLEAU 1. Distances d'un point d'eau à respecter.

NATURE DU PROJET		Distance minimale entre le bâtiment ou la cour d'exercice et tout point d'eau (en mètres)	Distance minimale entre le lieu d'entreposage de fumier et tout point d'eau (en mètres)
Nouvel établissement de production animale (article 11)		30 (75)*	75
Agrandissement, augmentation du nombre d'unités animales ou remplacement du type d'élevage (art. 12)	élevage sur fumier solide	30	30
	élevage sur fumier liquide	30 (75)*	75

* La distance inscrite entre parenthèses s'applique à l'élevage d'animaux à fourrure.

Art. 12

"Établissements existants: Tout agrandissement, remplacement du type d'élevage, augmentation du nombre d'unités animales ou construction ou modification d'un lieu d'entreposage de fumier relatif à un établissement de production animale existant qui ne respecte pas les normes de localisation visées à l'article 11 doit être effectuée à:

a) plus de 75 mètres des points de référence mentionnés au paragraphe a de l'article 11, dans le cas d'un élevage sur fumier liquide;

b) plus de 30 mètres des points de référence mentionnés au paragraphe a de l'article 11, dans le cas d'un élevage sur fumier solide;

c) une distance supérieure à celle prévue à l'annexe D entre l'établissement de production animale ou le lieu d'entreposage de fumier et tout point d'eau.

De plus, tout agrandissement ou toute construction ou modification d'un lieu d'entreposage de fumier, relatif à un établissement de production animale existant, doit être fait en s'éloignant des points de référence visés aux paragraphes a et c de l'article 11 ou placé du côté de l'établissement de production animale qui est le plus éloigné de ces points de référence, sauf si un accident topographique l'interdit ou si ces ouvrages respectent les normes prévues à ces paragraphes.

Enfin, tu ne peux rien construire de ce type de bâtiment dans une plaine de débordement (figure 3) sujette aux inondations une fois par période de 20 ans. (Art. 11)

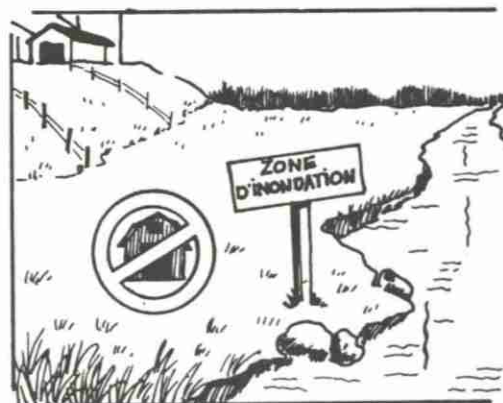


FIGURE 3. Cas d'une plaine de débordement.

4.2 Établissements existants

Pour tout agrandissement, remplacement de type d'élevage, augmentation du nombre d'unités animales, construction ou modification d'un lieu d'entreposage de fumier dans le cas d'un établissement de production animale qui ne respecte pas les normes pour les nouveaux établissements, tu dois absolument respecter les normes présentées à l'article 12.

Dans le cas d'un élevage sur fumier liquide, tu dois respecter une distance supérieure à 75 mètres d'un puits ou d'une source servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc, d'un établissement d'embouteillage d'eau ou d'un cours d'eau protégé à sa ligne des hautes eaux ordinaires sans débordement.

En outre, à moins de respecter les normes de localisation de l'article 11, il est interdit, dans un établissement de production animale, de procéder à un remplacement du type d'élevage d'une catégorie visée au tableau de l'annexe A par un type d'élevage d'une catégorie mentionnée plus haut dans ce tableau, dans le cas où le mode de gestion des fumiers passe de fumier solide à fumier liquide ou à une gestion sur cour d'exercice, sauf si le responsable de l'établissement de production animale qui procède au remplacement possède, à moins de 150 mètres, un autre établissement de production animale qui abrite déjà le type d'élevage désiré.

Dans le cas d'un établissement de production animale existant qui ne respecte pas les normes de localisation du premier alinéa, il est néanmoins permis de construire ou de modifier un lieu d'entreposage du fumier en deçà des normes prévues à cet alinéa, à la condition qu'il ne soit pas plus rapproché des points de référence visés à cet alinéa que l'amas de fumier existant."

Dans le cas d'un élevage sur fumier solide, tu dois respecter une distance supérieure à 30 mètres des points relatés précédemment. Tu dois, dans le cas des autres points d'eau, avoir une distance supérieure à celle qui apparaît à l'annexe D (voir tableau 1 à la page 30).

Dans une autre situation, si tu désires procéder à un remplacement du type d'élevage que l'on retrouve à l'annexe A par un autre type mentionné plus haut dans l'annexe A, ou si tu désires passer d'un élevage sur fumier solide à fumier liquide, ou encore à une gestion sur cour d'exercice, tu dois respecter les normes prévues pour les nouveaux établissements, sauf si tu possèdes déjà à moins de 150 mètres un établissement de production animale qui abrite déjà le type d'élevage que tu veux faire.

Si ton bâtiment actuel ne respecte pas les normes des établissements existants (figure 4 A), tu peux quand même modifier ton lieu d'entreposage de fumier en deçà des normes de localisation (figure 4 B), à la condition qu'il ne soit pas plus rapproché des points de référence que l'amas de fumier existant (figure 4 C).

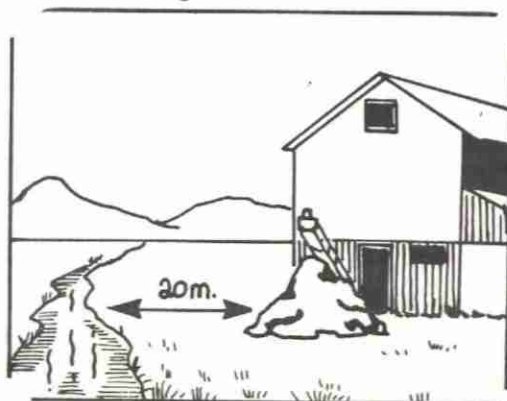


FIGURE 4 A. Établissement existant.

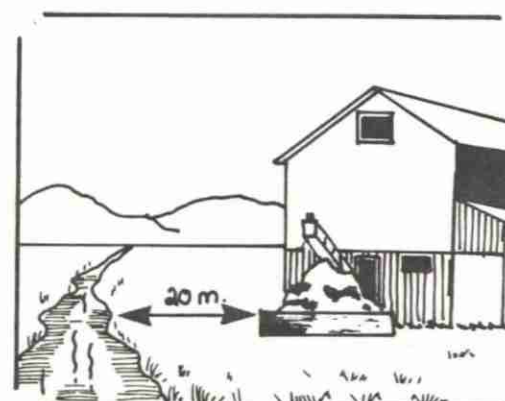


FIGURE 4 B. Modification apportée au lieu d'entreposage sans changer les distances.

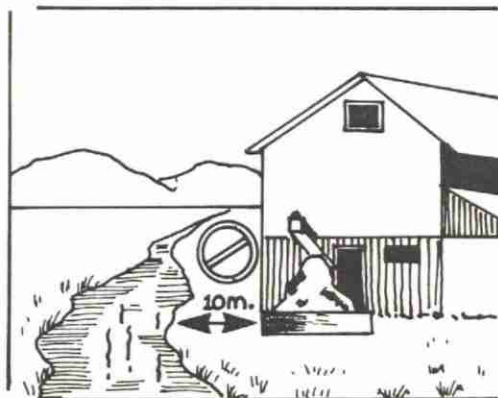


FIGURE 4 C. Modification du lieu d'entreposage en se rapprochant de la rivière.

4.3 Les exceptions aux normes de localisation

Si tu remplaces un type d'élevage, si tu fais un agrandissement ou si tu augmentes le nombre d'unités animales dans des proportions supérieures à la limite maximale visée à l'annexe A, on considère cette situation comme un nouvel établissement. Par conséquent, ce sont les normes d'un nouvel établissement qui s'appliquent.

Il est intéressant aussi que tu notes ceci: si tu remplaces un type d'élevage visé à l'annexe A par un type d'élevage mentionné plus bas dans ce tableau, tu n'as pas à appliquer les normes de localisation.

Pour un nouvel établissement, tu dois respecter des normes de distances entre l'établissement et certains points d'eau comme les puits, les sources pour les aqueducs ou encore les cours d'eau. Ces distances varient selon que l'élevage s'effectue sur fumier liquide ou solide. La norme est toujours plus sévère pour ce qui est du fumier liquide. Pour les établissements existants, la norme existe mais elle est moins exigeante.

Art. 17

"Prohibition générale: Nul ne peut déposer ou rejeter ni permettre le dépôt ou le rejet de fumier, de purin ou d'eau contaminée dans l'environnement sauf dans la mesure où ce dépôt ou rejet est effectué conformément au présent règlement.

Cette prohibition est établie au sens du deuxième alinéa de l'article 20 de la Loi."

Art. 20

"Plancher: Le plancher de tout bâtiment d'un établissement de production animale doit être étanche sauf dans les cas:

a) d'un élevage entièrement ou partiellement sur lattes où le sous-sol constitue un lieu d'entreposage étanche du fumier;

b) d'un élevage sur litière, à savoir un élevage où l'on utilise des absorbants pour retenir le fumier, le purin et les eaux contaminées provenant d'ovins, de caprins, de bovins, d'équidés, de gallinacés, d'anatidés, de léporidés ou d'animaux à fourrure."

Le plancher d'un établissement de production animale visé au paragraphe b) du premier alinéa doit être placé au-dessus du niveau le plus élevé de la nappe d'eau souterraine à l'état naturel ou abaissée artificiellement par gravité, et être conçu de sorte que les eaux de ruissellement ne puissent l'atteindre.

Les normes relatives à l'entreposage des fumiers prescrites dans la section V s'appliquent aux sous-sols visés au paragraphe a) du premier alinéa."

5. COMMENT GÉRER LES FUMIERS?

Tu comprends pourquoi le règlement détermine des distances à respecter pour certains points d'eau afin de les protéger de la pollution.

De plus, il faut se préoccuper aussi de la gestion des fumiers. À quoi servirait la détermination des normes de localisation pour les bâtiments si la disposition et l'entreposage des fumiers n'étaient pas adéquats?

5.1 Normes générales de gestion des fumiers

Le règlement donne d'abord des normes générales de gestion des fumiers. Le premier élément à retenir est que la loi interdit à qui que ce soit de déposer ou de rejeter du fumier ou du purin dans l'environnement, sauf de la façon que nous verrons ci-après. (Art. 17)

Au départ, le plancher de tout bâtiment de production animale doit être étanche. Les exceptions suivantes sont prévues:

- si tu fais un élevage sur lattes et que le sous-sol devient un lieu d'entreposage étanche du fumier, ce dernier devra suivre les normes que nous verrons plus loin pour les lieux d'entreposage des fumiers (Art. 20 a);
- si ton élevage se fait sur litière pour certains élevages (Art. 20 b).

Si ton élevage se fait dans une cour d'exercice, celle-ci doit être aménagée pour que les eaux de ruissellement ne puissent l'atteindre. De plus, le purin et les eaux contaminées qui en proviennent doivent être interceptés et

canalisés vers un réservoir de rétention étanche, tel que prescrit dans le règlement et dont nous verrons les normes ci-après. Un tel réservoir pourrait ne pas être nécessaire si le purin et les eaux contaminées subissaient un traitement accepté par le sous-ministre.

5.2 Entreposage du fumier

Le règlement, à plusieurs reprises, parle de l'entreposage du fumier. D'ailleurs, il détermine des normes à respecter. Voyons-les ensemble.

Sauf pour le cas d'un élevage sur lattes ou sur litière, un établissement de production animale doit avoir un lieu d'entreposage de fumier placé selon les normes d'établissement vues antérieurement, à moins que le fumier soit épandu directement sur le sol selon les normes d'épandage que nous verrons ci-après. (Art. 24)

Art. 24

"Lieux d'entreposage obligatoires:
Sauf dans les cas prévus aux paragraphes a et b du premier alinéa de l'article 20, un établissement de production animale doit comporter un lieu d'entreposage du fumier conçu et placé conformément à la section III ainsi qu'à la présente section, à moins que le fumier produit ne soit épandu directement sur le sol conformément à la section VI."

Pour ce qui est du lieu d'entreposage, il est nécessaire de faire la distinction entre un élevage sur fumier liquide ou sur fumier solide. Lorsque l'on parle de fumier liquide, il doit être entreposé dans un réservoir étanche. Le fumier solide, lui, doit être entreposé sur une surface étanche qui retient le purin, sauf que le règlement fait certaines distinctions comme le montrent les figures suivantes.

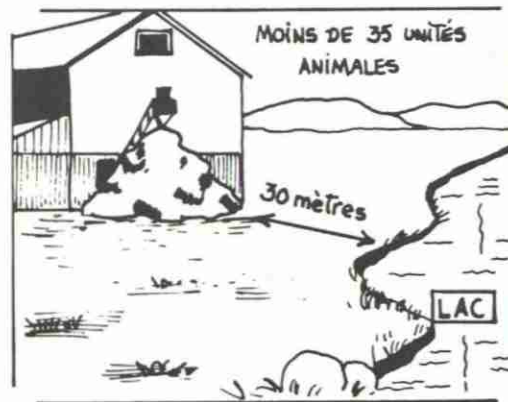


FIGURE 5 A. Si un établissement de production animale sur fumier solide abrite moins de 35 unités animales, il ne sera pas nécessaire d'avoir une surface étanche qui retient le purin. Pour que la personne ait le droit de se servir de cette exception, l'établissement ne doit pas être situé à moins de 30 mètres d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un fossé drainant plus de trois exploitations agricoles.

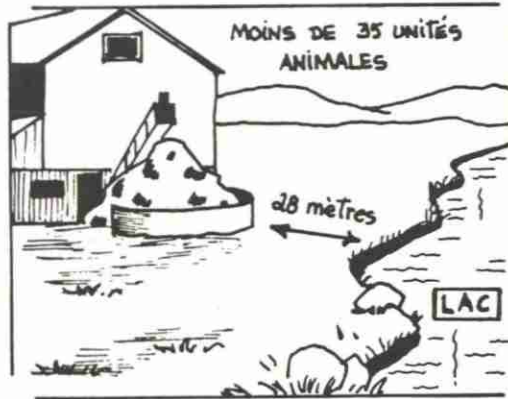


FIGURE 5 B. Si l'établissement est à moins de 30 mètres, l'obligation d'avoir un lieu d'entreposage avec surface étanche s'applique.



FIGURE 5 C. Si l'établissement abrite au moins 35 unités animales mais pas plus de 50, il n'y a pas d'obligation d'avoir un lieu d'entreposage avec une surface étanche retenant le purin, en autant que l'établissement n'est pas situé à moins de 150 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac.

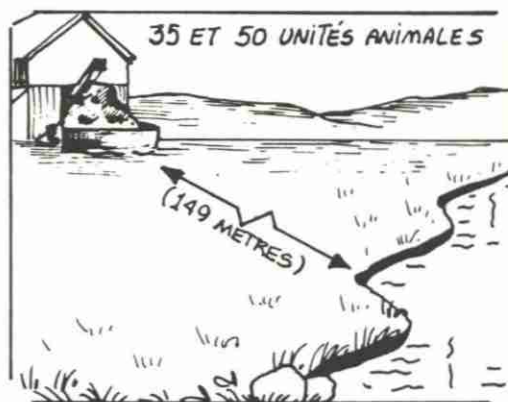


FIGURE 5 D. S'il est situé à moins de 150 mètres, le lieu d'entreposage à surface étanche retenant le purin est obligatoire.

Si une telle exploitation est située le long d'un fossé, le règlement identifie très bien dans le tableau 2, à la page suivante, l'obligation ou non de la surface étanche.

TABLEAU 2. Situations où la surface étanche est obligatoire ou optionnelle.

Type de fossé		Pente du terrain entre l'établissement et le fossé	Distance entre le fossé et l'établissement	Surface d'entreposage étanche
Longeant un chemin public	drainant 3 exploitations agricoles ou moins	en direction du fossé	moins de 150 mètres	obligatoire
			égale ou plus grande que 150 mètres	optionnelle
		en sens inverse du fossé	moins de 30 mètres	obligatoire
			égale ou plus grande que 30 mètres	optionnelle
	drainant plus de 3 exploitations agricoles		moins de 150 mètres	obligatoire
			égale ou plus grande que 150 mètres	optionnelle
Autre qu'un fossé longeant un chemin public	drainant 3 exploitations agricoles ou moins			optionnelle
	drainant plus de 3 exploitations agricoles		moins de 150 mètres	obligatoire
			égale ou plus grande que 150 mètres	optionnelle

Source: Gouvernement du Québec, Règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale, Q-2, r.18, à jour au 12 février 1985.

Note que dans un établissement abritant plus de 25 porcs à l'engraissement ou 20 truies en reproduction, il est toujours nécessaire d'entreposer le fumier produit dans un réservoir étanche.

La surface étanche est aussi obligatoire pour la personne qui exploite plusieurs établissements de production animale, si ces derniers sont placés à moins de 150 mètres l'un de l'autre et si l'ensemble des animaux dans ces bâtiments dépassent 35 et 50 unités animales pour des distances, par rapport au point d'eau, inférieures à 130 et 150 mètres respectivement. Pour t'aider à mieux comprendre ces normes, examinons les figures suivantes.

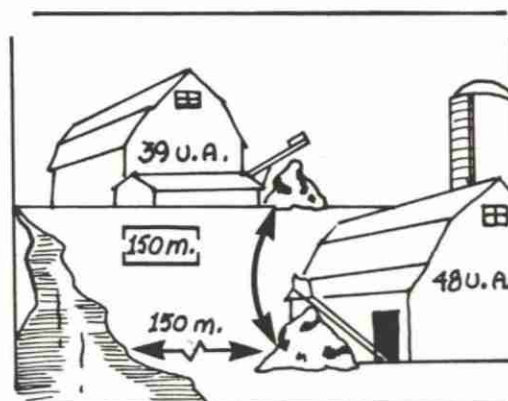


FIGURE 6 A. La surface étanche est non obligatoire car la distance entre les 2 bâtiments est de 150 m et que la distance entre le lieu d'entreposage et la rivière est de 150 m pour une production de plus de 35 unités animales.

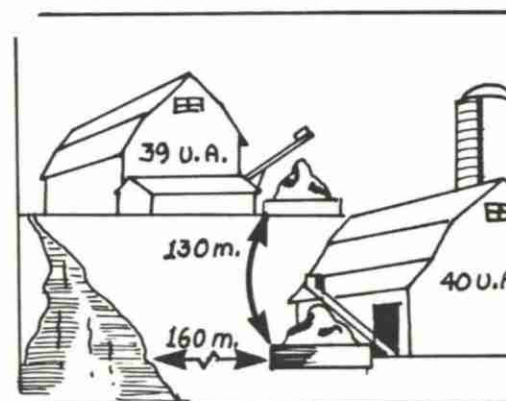


FIGURE 6 B. La surface étanche est obligatoire car la distance entre les 2 bâtiments est seulement de 130 m, même si la distance entre le lieu d'entreposage et la rivière est de 160 m et que le nombre d'unités animales est de 40.

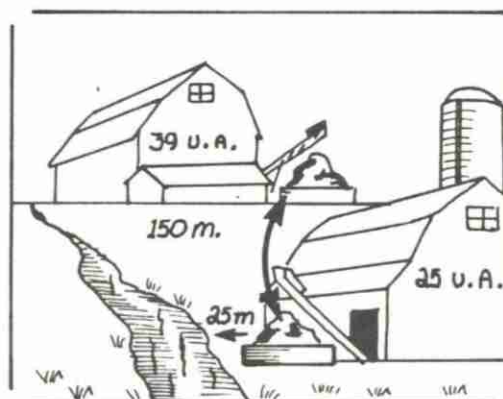


FIGURE 6 C. La surface étanche est obligatoire même si la distance entre les 2 bâtiments est de 150 m car la distance entre le lieu d'entreposage et la rivière est seulement de 25 m.

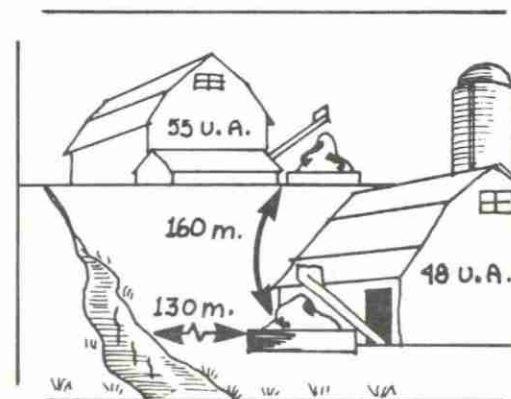


FIGURE 6 D. La surface étanche est obligatoire même si la distance entre les 2 bâtiments est de 160 m et que la distance entre le lieu d'entreposage et la rivière est de 130 m, car le bâtiment a plus de 35 unités animales.

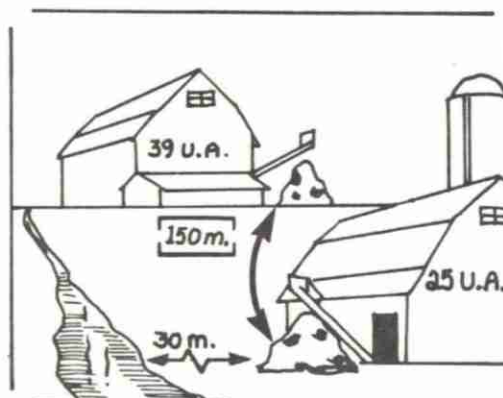


FIGURE 6 E. La surface étanche est non obligatoire car la distance entre les 2 bâtiments est de 150 m et que le nombre d'unités animales de 25 permet la distance de 30 m entre le lieu d'entreposage et la rivière.

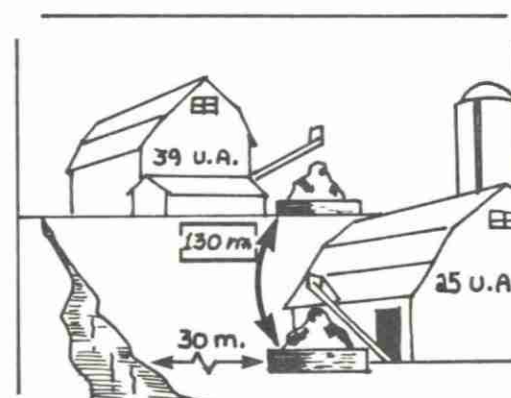


FIGURE 6 F. La surface étanche est obligatoire car la distance entre les 2 bâtiments est seulement de 130 m, même si la distance entre le lieu d'entreposage et la rivière est de 30 m et que le nombre d'unités animales est de 25.

Art. 25

"Lieux d'entreposage autorisés:
Sous réserve de l'article 35, le fumier solide provenant d'un établissement de production animale doit être entreposé sur une surface étanche qui retient le purin.

Le fumier liquide provenant d'un établissement de production animale doit être entreposé dans un réservoir de rétention étanche.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux fumiers solides provenant:

a) d'un établissement de production animale abritant moins de 35 unités animales; toutefois, lorsque cet établissement est situé à moins de 30 mètres d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un fossé drainant plus de 3 exploitations agricoles, le premier alinéa s'applique;

b) d'un établissement de production animale abritant au moins 35 unités animales et pas plus de 50; toutefois, lorsque cet établissement est situé à moins de 150 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, le premier alinéa s'applique. D'autre part, lorsque cet établissement est situé près d'un fossé, le tableau ci-après détermine les cas où la surface d'entreposage doit être étanche tel que requis par ce premier alinéa."

Art. 26

"Nappe d'eau: Tout lieu d'entreposage doit être placé au-dessus du niveau le plus élevé de la nappe d'eau souterraine, à l'état naturel ou abaissé artificiellement par gravité.

Le présent article ne s'applique pas aux lieux d'entreposage visés à l'article 12 et situés dans une plaine de débordement."

Si tu bénéficies de cette exception, tu dois cependant éviter tout rejet de fumier, de purin ou d'eau contaminée dans un cours d'eau protégé, un point d'eau, un fossé, une réserve d'eau pour incendie ou une nappe d'eau souterraine. Tu as l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin. (Art. 25)

Le règlement édicte aussi que "tout lieu d'entreposage doit être placé au-dessus du niveau le plus élevé de la nappe d'eau souterraine à l'état naturel ou abaissé artificiellement par gravité." (Art. 26) La figure 7 illustre cette situation.

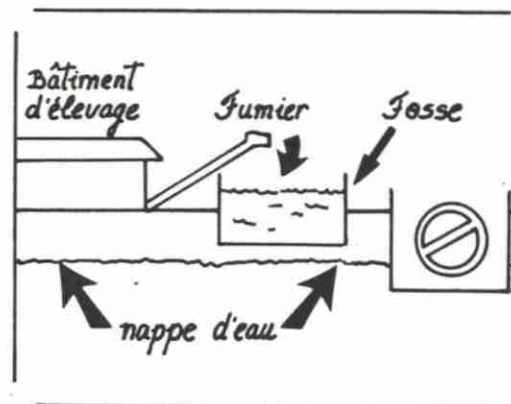


FIGURE 7. Tout lieu d'entreposage doit être placé au-dessus du niveau le plus élevé de la nappe d'eau souterraine à l'état naturel ou abaissé artificiellement par gravité.

De plus, si un lieu d'entreposage de fumier pour une exploitation existante est établi dans une plaine de débordement (rive d'un cours d'eau qui est sujet aux inondations), il doit être pourvu de parois latérales étanches

Art. 27

"Plaine de débordement: Un lieu d'entreposage du fumier qui est destiné à desservir un établissement de production animale existant et qui est établi dans une plaine de débordement doit être pourvu de parois latérales étanches dont la hauteur excède le niveau d'inondation le plus élevé ou être entouré d'une digue étanche aussi élevée."

De plus, si un lieu d'entreposage de fumier pour une exploitation existante est établi dans une plaine de débordement (rive d'un cours d'eau qui est sujet aux inondations), il doit être pourvu de parois latérales étanches dont la hauteur devra excéder le niveau de la plus élevée des inondations (figure 8). Une digue étanche pourrait être envisagée. (Art. 27)

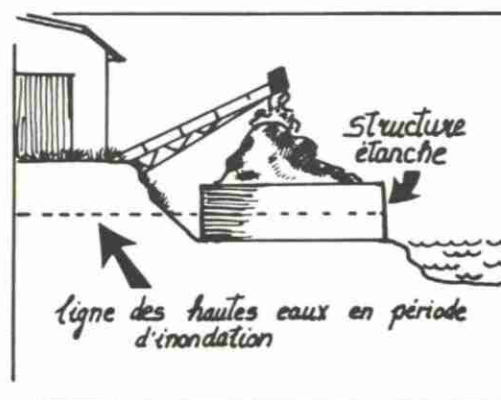


FIGURE 8. Une structure étanche est obligatoire pour protéger l'environnement en cas d'inondation.

Le règlement prévoit aussi des prescriptions très logiques comme le fait qu'aucun lieu d'entreposage de fumier ne doit avoir un drain de surplus ou de fond qui pourrait entraîner l'écoulement direct ou indirect de purin ou d'eau contaminée dans l'environnement.

Art. 31

"Drain de surplus et de fond: Aucun lieu d'entreposage de fumier ne doit être pourvu d'un drain de surplus ou de fond pouvant permettre l'écoulement direct ou indirect de purin ou d'eau contaminée dans l'environnement."

Dans le même sens, un lieu d'entreposage de fumier doit être protégé de façon telle que les eaux de ruissellement ne puissent l'atteindre. Tu comprends sans doute la raison; si tu as un écoulement d'eau qui atteint le lieu d'entreposage, l'eau va entraîner avec elle des contaminants et polluer l'environnement. (Art. 31)

Si un lieu d'entreposage de fumier liquide où le niveau maximum se trouve au-dessus du sol et s'il est placé à moins de 5 kilomètres en amont d'une prise d'eau de surface servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc, ce lieu d'entreposage doit être entouré d'un remblai de terre créant un réservoir d'une capacité de 1.5 fois la capacité de la partie du lieu d'entreposage située hors terre (figure 9). Cette exigence ne s'applique pas si le lieu d'entreposage de fumier liquide est un réservoir en sol naturel.

Art. 28

"Drain: Le responsable d'un lieu d'entreposage du fumier doit s'assurer que celui-ci est pourvu sur tout son périmètre extérieur, au niveau ou au-dessous du plancher, d'un drain qui ne communique pas avec le lieu d'entreposage et dont la sortie est reliée à un regard accessible en tout temps pour la prise d'échantillons.

Le responsable d'un lieu d'entreposage doit, en toute saison, être en mesure de localiser l'emplacement précis de la sortie de son drain périphérique; il doit également procéder à des vérifications périodiques pour s'assurer qu'il ne s'échappe pas de purin ni d'eau contaminée.

Le présent article ne s'applique pas aux lieux d'entreposage de fumier dont on a entrepris la construction le ou avant le 10 juin 1981."

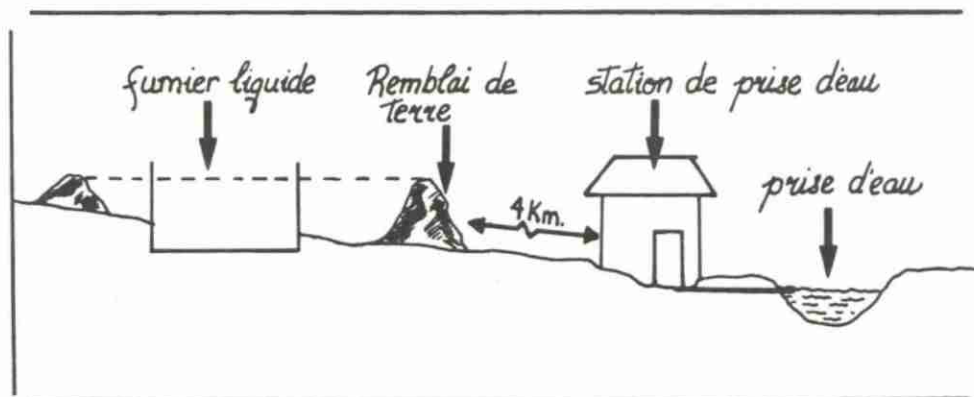


FIGURE 9. Un remblai de terre étanche est nécessaire pour restreindre l'écoulement de fumier liquide.

Toujours dans le but de protéger l'environnement, les lieux d'entreposage de fumier dont la construction a été entreprise après le 10 juin 1981, doivent comporter un drain extérieur qui se trouve au niveau ou au-dessous du plancher et qui ne communique pas avec le lieu d'entreposage et dont la sortie est reliée à un regard accessible en tout temps pour prises d'échantillons. Ce genre de drain permettra de vérifier l'étanchéité du lieu d'entreposage du fumier. (Art. 28)

Art. 30

"Capacité: Le responsable d'un lieu d'entreposage doit s'assurer que celui-ci est conçu pour recueillir tout le fumier et tout le purin provenant de son établissement de production animale et toutes les eaux contaminées pendant une période minimale de 200 jours consécutifs."

Art. 33

"Débordement: Aucun lieu d'entreposage de fumier ne doit déborder."

Les lieux d'entreposage de fumier doivent être conçus de façon à pouvoir recueillir tout le fumier, le purin et les eaux contaminées provenant de l'établissement pendant une période minimale de 200 jours consécutifs (Art. 30). Un lieu d'entreposage ne doit pas déborder (Art. 33).

Tu peux dans certains cas amasser dans un champ du fumier solide sans cette obligation d'avoir une surface étanche qui retient le purin:

- si tu pratiques un élevage sur litière comme nous l'avons vu précédemment;
- si, pour des élevages autres que sur litière, il y a moins de 50 unités animales; mais il ne faut pas retrouver dans cet établissement plus de 5 unités animales de suidés.

Cet amas ne doit pas être localisé n'importe où. Il doit être situé:

- à 150 mètres ou plus d'un cours d'eau protégé;
- à 75 mètres ou plus d'un point d'eau;
- au minimum à 30 mètres d'un fossé qui draine 3 exploitations agricoles.

De plus, le sol où se trouve l'amas doit être aménagé de façon à ce que l'eau de ruissellement ne puisse l'atteindre et que la pente du sol soit moins de 5° (figure 10).

En pratique, il est difficile d'amasser le fumier dans les champs à cause des contraintes reliées à la manutention quotidienne des fumiers en période hivernale.

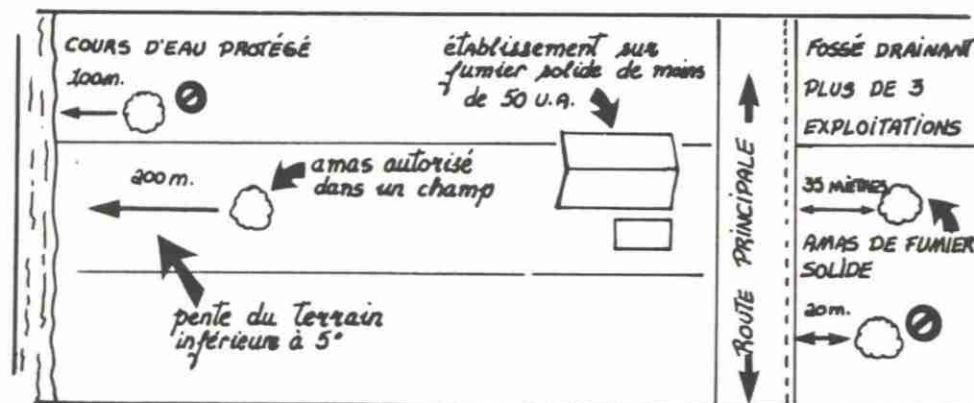


FIGURE 10. L'amas de fumier solide dans les champs est soumis à certaines restrictions.

- La gestion du fumier exige évidemment que le fumier produit soit épandu sur des champs en culture. Le règlement édicte des normes qui touchent les lieux d'entreposage des fumiers. La règle de base détermine que le plancher d'un bâtiment doit être étanche et que le fumier solide doit être entreposé sur une surface étanche qui retient le purin. Le fumier liquide doit être accumulé dans un réservoir de rétention étanche dans tous les cas.
- Le lieu d'entreposage doit être aménagé en suivant certaines spécifications minimales qui sont élaborées dans une directive préparée par le ministère de l'Environnement du Québec.

5.3 Élimination du fumier

Joseph - "Tu nous parles de localisation, de gestion des fumiers, mais pour en disposer de ces fumiers, y a-t-il aussi des normes?"

Louis - "C'est certain. Le règlement prévoit les normes d'élimination et d'utilisation des fumiers. Comment veux-tu protéger adéquatement l'environnement si après avoir normalisé l'entreposage des fumiers, tu ne prévois pas l'élimination des fumiers dans le même sens de protection de l'environnement?"

Tout d'abord, le transport du fumier, du purin ou des eaux contaminées sur la voie publique doit se faire dans un contenant ou un véhicule étanche. Donc tu ne dois pas en laisser échapper dans le chemin. (Art. 37)

Art. 37

"Transport des fumiers: Le transport du fumier, du purin ou des eaux contaminées sur la voie publique doit s'effectuer dans un contenant ou un véhicule étanche."

Art. 38

"Modes prohibés: Toute élimination du fumier par stockage ou par accumulation est prohibée."

Art. 39

"Fréquence: Le fumier provenant d'un établissement de production animale doit être épandu au moins une fois l'an sur des terres en culture, en pâturage ou en friche herbacée.

Le responsable d'un établissement de production animale doit tenir un registre d'épandage indiquant la date, le lieu et la quantité de fumier épandu sur toutes les terres dont il n'est pas propriétaire. Il doit conserver ce registre pendant une période de 2 ans."

Pour faire l'épandage du fumier, il faut avoir l'équipement requis. Celui-ci est fonction du type de fumier et du volume à épandre, du temps que l'on a à consacrer à cette tâche et des distances à parcourir entre le lieu d'entreposage et les champs d'épandage.

De plus, toute élimination par accumulation est interdite (Art. 38). Par exemple, si tu gardes du fumier en faisant un amoncellement permanent, tu déroges au règlement. Ce règlement dit que le fumier provenant d'un établissement de production animale doit être épandu au moins une fois l'an.

Le règlement mentionne aussi que le responsable d'un établissement de production animale doit tenir un registre qui indique la date, le lieu et la quantité de fumier épandu sur toutes les terres dont il est propriétaire. Ce registre doit être conservé pendant une période de deux ans. (Art. 39)

5.4 Où et quand l'épandage doit-il se faire?

Au départ, on peut dire qu'il se fait sur des terres en culture, en pâturage ou en friche herbacée. Cependant, il faut tenir compte de certaines autres normes:

- 1° Tu ne peux épandre de fumier sur un sol gelé ou enneigé, sauf si ce dernier est enfoui directement dans le sol, mais en respectant la norme de superficie d'épandage que nous verrons ci-après;
- 2° Tu ne peux épandre dans l'eau ou sur le sol à moins de 30 mètres d'un cours d'eau protégé, d'un puits ou d'une source servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc ou d'un établissement d'embouteillage d'eau, à moins de 5 mètres d'un autre point d'eau, d'un fossé non cultivé et non verbalisé par l'autorité municipale ou d'une réserve d'eau destinée à la protection contre les incendies, ou de sorte qu'il s'écoule vers ces endroits (figure 11).

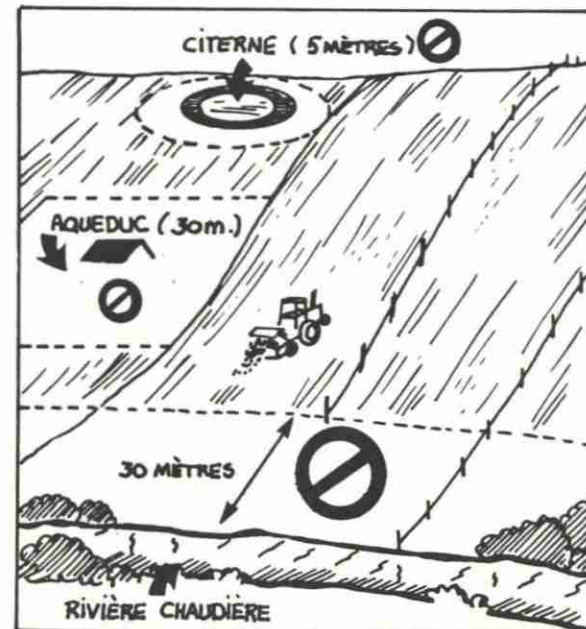


FIGURE 11. L'épandage du fumier doit suivre certaines règles.

Art. 22

"Épandage: Le responsable d'un établissement de production animale doit avoir à sa disposition, pour l'épandage du fumier, les superficies de terrain prévues à son certificat d'autorisation ou requises en vertu de l'article 40."

Tu dois aussi respecter la norme que le règlement édicte sur la superficie d'épandage. La norme de base est la suivante: le responsable d'un établissement de production animale doit avoir à sa disposition, pour épandre du fumier, les superficies de terrain prévues à son certificat d'autorisation ou requises comme ci-après. (Art. 22)

Donc le responsable se doit d'épandre son fumier de façon uniforme sans dépasser la quantité maximale annuelle spécifiée à l'annexe F, compte tenu de la nature des cultures. C'est donc à cette annexe que l'on retrouve, selon le genre de culture, la quantité maximale d'azote provenant des fumiers qui peut être autorisée annuellement. Mais pour faciliter la compréhension, on te donne l'équivalence en hectares par unité animale ou d'unité animale par hectare. Tu retrouves l'annexe F à la fin de cette leçon.

La superficie d'épandage demandée au règlement (annexe F) doit appartenir ou être louée par un tiers ou appartenir à un tiers qui consent à effectuer lui-même l'épandage ou qui permet au responsable de l'établissement de production animale de faire l'épandage sur ses terres.

La location de la terre d'un tiers, l'autorisation d'un tiers à l'épandage par lui-même ou par le responsable de l'établissement doit toujours être par écrit. Cette entente écrite doit avoir une durée de 4 ans lorsqu'il s'agit d'obtenir un certificat d'autorisation et les ententes subséquentes doivent être d'une durée minimale de 2 ans. Une même superficie de sol ne peut faire l'objet de plus d'une entente à la fois.

Si tu loues une superficie aux fins d'épandage et que tu ne peux louer après un certain nombre d'années, n'oublie pas que tu dois avoir la superficie requise par le règlement. Alors tu dois trouver une autre superficie de terre à louer ou diminuer ton nombre d'unités animales.

Il y a quand même la possibilité de ne pas avoir la surface requise par le règlement et de ne pas appliquer les normes d'entreposage et d'élimination des fumiers, si le fumier subit un traitement autorisé par le sous-ministre selon les articles 22 et 32 de la loi. Dans ce cas, il s'agit de traitements qui éliminent les polluants des fumiers. Ces traitements, pour être valablement appliqués et rendre possible la non-application d'une partie du règlement, doivent être acceptés par le sous-ministre. Mentionnons qu'à ce moment-ci, il n'existe pas de traitement efficace et économique pouvant remplacer la technique d'épandage.

Tu constates, j'en suis certain, l'importance de ce règlement face à la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale. Un tel règlement n'a pas été fait à la légère et sans raisons. Par exemple, si tu as à réaliser l'implantation d'une exploitation de production animale, à y faire un agrandissement, à y augmenter le nombre d'unités animales ou encore à modifier le lieu d'entreposage du fumier, tu auras à tenir compte de ce règlement dans un but de protection de l'environnement.

Il y a aussi d'autres règlements qui existent pour protéger l'environnement. Si tu exploites ou désires exploiter une carrière ou une sablière, renseigne-toi auprès du ministère de l'Environnement sur le règlement concernant les carrières et sablières.

Art. 32

"Protection des eaux superficielles: Un lieu d'entreposage de fumier doit être protégé de sorte que les eaux de ruissellement ne puissent l'atteindre.

Un lieu d'entreposage de fumier liquide dans lequel le niveau maximal du liquide se situe au-dessus du sol environnant et qui est placé à moins de 5 kilomètres en amont d'une prise d'eau de surface servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc, doit être entouré d'un remblai constitué de terre et créant un réservoir d'une capacité minimale de 1,5 fois la capacité de la partie du lieu d'entreposage située hors terre. Cette exigence ne s'applique pas si le lieu d'entreposage de fumier liquide est un réservoir en sol naturel."

Si tu désires construire une résidence dans une région qui n'a pas de service d'égouts, tu dois te renseigner auprès de la municipalité où tu désires construire cette résidence pour connaître toutes les normes touchant une telle résidence. L'inspecteur municipal est en mesure de te fournir toutes les directives concernant les fosses septiques et les éléments épurateurs (champs d'épuration). Ces renseignements se retrouvent dans le "Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées".

L'inspecteur municipal pourra aussi te donner les normes de grandeur de terrain nécessaires pour pouvoir y construire une résidence s'il n'y a pas de services d'égouts et d'aqueduc ou s'il n'y en a qu'un des deux. Il te fournira également les renseignements sur la construction d'une résidence près d'un lac ou d'un cours d'eau.

L'épandage est aussi réglementaire surtout pour éviter la pollution de certains points d'eau. On ne doit pas épandre près de ces points selon des distances prévues au règlement. Il faut avoir les superficies nécessaires à l'épandage, de sorte que les éléments nutritifs contenus dans les fumiers soient utilisés pour fertiliser les sols et pour nourrir les plantes selon des doses acceptables sur le plan agronomique et environnemental.

6. RÉSUMÉ

1. La Loi sur la qualité de l'environnement détermine que toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes. De ce droit fondamental découle le droit à tout citoyen de demander le respect de l'environnement.
2. La loi permet au sous-ministre d'émettre des ordonnances aux contrevenants. Le non-respect de la loi peut entraîner des sanctions.
3. Le règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale nous ramène à quatre grandes définitions: agrandissement, augmentation du nombre d'unités animales, nouvel établissement de production animale et remplacement du type d'élevage.
4. Le fait de poser un geste qui soit en relation avec l'une de ces définitions entraîne la demande d'un certificat d'autorisation; cette exigence existe aussi dans le cas où tu fais ou tu modifies un lieu d'entreposage du fumier.
5. Le certificat d'autorisation est émis par le sous-ministre si le projet est conforme à la loi et au règlement. De plus le projet doit être fait comme le certificat l'a autorisé sans aucun changement avec début des travaux dans les 18 mois de la date du certificat d'autorisation. Il existe certaines exceptions où tu n'as pas à demander de certificat.

6. Il y a des cas d'interdictions lorsque l'on parle d'un élevage sur fumier liquide dans certaines municipalités et lorsqu'on ne peut respecter les normes d'épandage (Annexe F).
7. Pour un nouvel établissement, tu dois respecter des normes de distances entre l'établissement et certains points d'eau comme les puits, les sources pour les aqueducs ou encore les cours d'eau. Ces distances varient selon que l'élevage s'effectue sur fumier liquide ou solide. La norme est toujours plus sévère pour ce qui est du fumier liquide. Pour les établissements existants, la norme existe mais elle est moins exigeante.
8. La gestion du fumier exige évidemment que le fumier produit soit épandu sur des champs en culture. Le règlement édicte des normes qui touchent les lieux d'entreposage des fumiers. La règle de base détermine que le plancher d'un bâtiment doit être étanche et que le fumier solide doit être entreposé sur une surface étanche qui retient le purin. Le fumier liquide doit être accumulé dans un réservoir de rétention étanche dans tous les cas.
9. Le lieu d'entreposage doit être aménagé en suivant certaines spécifications minimales qui sont élaborées dans une directive préparée par le ministère de l'Environnement du Québec.

10. L'épandage est aussi réglementaire surtout pour éviter la pollution de certains points d'eau. On ne doit pas épandre près de ces points selon des distances prévues au règlement. Il faut avoir les superficies nécessaires à l'épandage, de sorte que les éléments nutritifs contenus dans les fumiers soient utilisés pour fertiliser les sols et pour nourrir les plantes selon des doses acceptables sur le plan agronomique et environnemental.

EXERCICE V

Réponds par vrai ou faux et justifie ta réponse.

1. La loi interdit à un citoyen de demander que cesse un acte qui entraîne la pollution.

.....
.....

2. C'est au ministre de l'environnement que revient le pouvoir de surveillance et de préservation de la qualité de l'environnement.

.....
.....

3. Si je reçois une ordonnance du sous-ministre de l'environnement je peux en appeler à la Commission de protection du territoire agricole.

.....
.....

4. Le refus de faire des travaux suite à une ordonnance selon la loi peut entraîner:
- A. Aucune sanction
.....
 - B. Une amende
.....
 - C. Des pénalités
.....
 - D. L'exécution des travaux par ordre du ministre
.....

Réponds à ces questions.

1. Si j'apporte des modifications au projet que j'ai présenté pour obtenir mon certificat d'autorisation, que dois-je faire?
.....
.....
.....
.....
2. Dans combien de temps doivent débiter les travaux dans le cas de la modification d'un lieu d'entreposage du fumier?
.....
.....
.....
.....

3. Dans combien de temps, après avoir obtenu un certificat d'autorisation, doivent débiter les travaux dans le cas d'agrandissement d'une entreprise agricole?
.....
.....
4. Donne-moi un cas où l'obtention du certificat d'autorisation n'est pas nécessaire.
.....
.....
5. Dans quel cas un remplacement d'un type d'élevage sur fumier solide par un élevage sur fumier liquide est-il interdit?
.....
.....
6. Si je décide d'établir un élevage sur fumier solide, à quelle distance d'un établissement d'embouteillage d'eau doit se trouver le bâtiment.
.....
.....
7. Pour quelle période doit être conçu un lieu d'entreposage de fumier sans avoir à être vidé et combien de fois au minimum par an doit-il être vidé?
.....
.....

Consulte le corrigé, page 10

DEVOIR 2

(Leçons 4 et 5)

Tu avais sûrement entendu parler de la Loi sur la protection du territoire agricole ou tu avais peut-être été confronté(e) à certains articles de cette loi. Dans un cas comme dans l'autre, la leçon 4 t'a permis d'identifier les avantages et les contraintes découlant de cette loi en rapport avec l'entreprise agricole. De plus, la leçon 5 t'a démontré qu'il était possible d'harmoniser le développement de l'agriculture aux préoccupations environnementales de la société.

Maintenant, tu voudrais sans doute savoir si tu maîtrises bien les connaissances acquises et les habiletés développées dans ces leçons. Pour ce faire, nous te suggérons de compléter le DEVOIR 2 inclus dans le fascicule 1 joint à ce cours et de l'expédier à ton professeur-tuteur. S'il te reste certaines interrogations, n'oublie pas de lui en faire part par la même occasion. Ensemble, vous trouverez sans doute des éléments de réponse.

SEUIL D'APPLICATION
ET LIMITES MAXIMALES D'UNITÉS ANIMALES

Plus polluant
↑
↓
Moins polluant

Catégorie d'élevage	Seuil d'application de l'article 22 de la Loi et de l'article 2 du règlement (en unités animales)	Limites maximales d'unités animales pour un agrandissement, une augmentation du nombre d'unités animales ou un remplacement du type d'élevage
1 Élevage de suides sur fumier liquide	1	200
2 Élevage de suides sur fumier solide	1	200
3 Élevage de gallinacés ou d'anatides sur fumier liquide ou de dindes dans un bâtiment	0,1	480
4 Élevage de bovidés ou d'équidés sur fumier liquide dans un bâtiment ou une cour d'exercice durant plus de huit (8) mois	1	250
5 Élevage de gallinacés ou d'anatidés sur cour d'exercice	0,1	200
6 Élevage d'animaux à fourrure	0	20
7 Élevage de léporidés	0,1	25
8 Élevage de bovidés ou d'équidés sur fumier solide toute l'année dans un bâtiment ou au pâturage au moins durant les mois de juin, juillet, août et septembre et dans un bâtiment ou une cour d'exercice sur fumier liquide le reste de l'année.	2	500
9 Élevage de gallinacés ou d'anatidés sur fumier solide dans un bâtiment à l'exception des dindes	0,1	800
10 Élevage de bovidés ou d'équidés au pâturage au moins durant les mois de juin, juillet, août et septembre et dans un bâtiment sur fumier solide le reste de l'année	2	500

Pour l'application de la présente annexe, on doit calculer la quantité totale d'animaux contenus dans l'ensemble des bâtiments ou des cours d'exercice d'un établissement de production animale situés à moins de 150 mètres l'un de l'autre et qui appartiennent au même propriétaire ou qui utilisent un système commun de gestion des fumiers, y compris les animaux qu'on prévoit ajouter dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation

ANNEXE B

(a. 1)

CALCUL DU NOMBRE D'UNITÉS ANIMALES

Aux fins de l'application du présent règlement, sont équivalents à une unité animale, les types d'animaux suivants en fonction de leur quantité :

1 vache

1 taureau

1 cheval

2 veaux d'un poids de 225 à 500 kilogrammes chacun

5 veaux d'un poids inférieur à 225 kilogrammes chacun

5 porcs d'élevage d'un poids de 20 à 100 kilogrammes chacun

25 porcelets d'un poids inférieur à 20 kilogrammes chacun

4 truies et les porcelets non sevrés dans l'année

125 poules ou coqs

250 poulets à griller

250 poulettes en croissance

1 500 cailles

300 faisans

100 dindes à griller d'un poids de 5 à 5,5 kilogrammes chacune

75 dindes à griller d'un poids de 8,5 à 10 kilogrammes chacune

50 dindes à griller d'un poids de 13 kilogrammes chacune

100 visons femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits)

40 renards femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits)

4 moutons et les agneaux de l'année

6 chèvres et les chevreaux de l'année

40 lapins femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits).

Lorsqu'un poids est indiqué à la présente annexe, il s'agit du poids de l'animal prévu à la fin de la période d'élevage.

Pour toute autre espèce d'animaux, un poids de 500 kilogrammes équivaut à une unité animale.

ANNEXE D
(a. 11 et 12)

DISTANCES D'UN POINT D'EAU À RESPECTER

<i>Nature du projet</i>		<i>Distance minimale entre le bâtiment ou la cour d'exercice et tout point d'eau (en mètres)</i>	<i>Distance minimale entre le lieu d'entreposage de fumier et tout point d'eau (en mètres)</i>
Nouvel établissement de production animale (article 11)		30 (75)*	75
Agrandissement, augmentation du nombre d'unités animales ou remplacement du type d'élevage (article 12)	élevage sur fumier solide	30	30
	élevage sur fumier liquide	30 (75)*	75

* La distance inscrite entre parthèses s'applique à l'élevage d'animaux à fourrure.

ANNEXE F

AZOTE PROVENANT DES FUMIERS ÉPANDUS QUANTITÉ MAXIMALE ANNUELLE⁽¹⁾

Cultures	Azote provenant des fumiers épandus quantité maximale annuelle (kg d'azote/ha)	Équivalence en	
		hectares par unité animale (ha/U.A.)	unité animale par hectare (U.A./ha)
Maïs, jachère (durant la première année seulement)	170	0,24	4,13
Pommes de terre, choux, tomate	135	0,29	3,37
Fraises	125	0,32	3,13
Prairie, pâturage, friche herbacée	110	0,36	2,75
Betterave sucrière	100	0,40	2,50
Orge	80	0,50	2,00
Seigle	73	0,54	1,82
Tabac à pipe, tabac à cigare	65	0,61	1,65
Avoine, blé, grains mélangés, colza	60	0,66	1,50
Pommiers	55	0,73	1,38
Haricots (fourragés)	50	0,8	1,25
Tabac à cigarettes	30	1,33	0,75
Sarrazin	22	1,81	0,55
Soja, lin, pois (fourragés)	20	2,00	0,50
Jachère (deuxième année et années subséquentes)	0	—	—
Autres cultures	110	0,36	2,75

⁽¹⁾NOTE: L'annexe F détermine la quantité maximale de dépôt dans l'environnement d'un contaminant au sens du paragraphe d de l'article 31 de la loi mais ne constitue en aucun cas une recommandation de fertilisation agronomique.

D 1536-84, a. 31

*Note. Le Règlement modifiant le Règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale (D 1536-84, a. 32) s'applique notamment dans une aire retenue pour fins de contrôle et dans une zone agricole établie suivant la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., c. P-41.1) (L.R.Q., c. Q-2, a. 124.1).

BIBLIOGRAPHIE

- AUDETTE, J.M., **Cours de perfectionnement des notaires**, No 2, 1981, p. 349.
- COSSETTE, A., **Cours de perfectionnement des notaires**, No 1, 1979, p. 43.
- DUFOUR, Clément, **La gestion financière de l'entreprise agricole**, Direction des cours par correspondance, 1983, 403 pages.
- DUPLESSIS, Y., J. HÉTU et J. PLETTE, **La protection juridique de l'environnement**, Éditions Thémis, 1982, 707 pages.
- GOULET, J., Ann ROBINSON et D. SHELTON, **Théorie générale du domaine privé**, Éditions Wilson Lafleur et SOREJ, 1982, 352 pages.
- HOULE, T. et R. BOUCHER, Notes de cours, Faculté de droit, Laval 1973.
- KELADA, H. et R. LASALLE, **Notions de droit commercial**, Direction des cours par correspondance, M.E.Q., 1979, 337 pages.
- Code civil de la province de Québec.
- Gouvernement du Québec, **Loi sur la protection du consommateur**, L.R.Q. c P-40.1, Éditeur officiel du Québec, 1985.
- Gouvernement du Québec, **Loi sur la protection du territoire agricole**, L.R.Q. c P-41.1, Éditeur officiel du Québec, 1985.
- Gouvernement du Québec, **Loi sur la qualité de l'environnement**, L.R.Q., chapitre Q-2, Éditeur officiel du Québec, 1985.
- Gouvernement du Québec, **Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur**, Éditeur officiel du Québec, 1985.
- Gouvernement du Québec, **Règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale**, Éditeur officiel du Québec, 1985.

CORRIGÉ DES EXERCICES

- RÉPONDS PAR VRAI OU FAUX ET JUSTIFIE TA RÉPONSE.
- RÉPONDS À CES QUESTIONS.
- RÉPONDS PAR VRAI OU FAUX. SI L'ÉNONCÉ EST FAUX, CORRIGE-LE.
- Etc.

LEÇONS 1 à 5 INCLUSIVEMENT



PREMIÈRE LEÇON

CORRIGÉ I A

Réponds à ces questions.

1. À l'achat, le lactoduc est un bien meuble par nature. Par son installation, il devient rattaché à ce bâtiment, ce qui en fait un immeuble par destination.
2. Le bois, avant de faire partie du bâtiment, est un meuble par nature; mais son incorporation au bâtiment qui, lui, est rattaché au terrain en fait un immeuble par nature.
3. La pomme dans un arbre est un immeuble par nature.
4. Oui. Il s'agit d'une réserve de 60 mètres le long de la rivière.
5. Non. On ne peut invoquer la prescription contre les biens du domaine public.

PREMIÈRE LEÇON

CORRIGÉ I B

Réponds à ces questions.

1. L'usufruitier a droit à l'usage et à la jouissance de ce bien.
2. a) La propriété du terrain me revient car mon contrat a été enregistré avant l'autre.

b) Oui. Il a un recours contre le vendeur pour revendiquer le remboursement du prix et des dommages-intérêts.
3. Au départ, il faut savoir si je désire y mettre un jour ou une vue. Un jour peut y être installé mais une vue ne peut l'être sans obtenir une servitude de vue.
4. Non. Comme il s'agit d'une clôture qui borne mon lot, il peut exiger qu'une clôture soit faite à frais communs ou pour moitié par chacun.
5. Non. Même si un fonds inférieur doit recevoir l'eau du fonds supérieur, on ne peut aggraver la situation du fonds inférieur par la canalisation ou autrement.

DEUXIÈME LEÇON

CORRIGÉ II

Réponds par vrai ou faux et justifie ta réponse.

1. Faux. Claire n'est pas une commerçante. Si elle l'était, il serait possible de se servir d'un témoin.
2. Vrai. Le mineur qui agit comme commerçant, peut contracter dans le cadre de son commerce.
3. Vrai. La loi permet la preuve par témoin entre commerçants.
4. Vrai. La vente de bien d'autrui n'est pas valide, mais si le vendeur achète par la suite le bien du véritable propriétaire, la vente qu'il a faite auparavant est valide.

Réponds à ces questions.

1. Avoir la capacité de contracter.
2. Non. Le fait pour le mandant d'être incapable entraîne la fin du mandat. Il ne peut le retirer librement n'étant plus dans l'état de le faire.

3. Il peut invoquer la tacite reconduction du bail pour 1 an s'il avait un bail initial de 12 mois ou plus ou pour la période du bail initial si ce dernier avait une durée de moins de 12 mois, et ce selon les mêmes règles que le bail initial.
4. Non. Il faut avant qu'il y ait entente sur la contre-offre.
5.
 - Dans les zones agricoles,
 - Dans le cas de la vente de la résidence familiale,
 - Dans le cas de conjoints mariés en communauté de biens,
 - Dans le cas de biens classés par le ministère des Affaires culturelles.
6. Oui. Le mandataire ignorait que son mandat lui avait été retiré.

TROISIÈME LEÇON

CORRIGÉ III

Réponds aux questions suivantes.

1. Le billet est utile pour avoir une preuve du prêt.
2. Non. Il y a prescription après cinq ans sauf s'il y a eu renonciation à cette prescription. À ce moment, la prescription est de trente ans.
3. Le cautionnement ne doit pas dépasser l'obligation de l'emprunteur. La caution de 10 000 \$ doit donc être ramenée à 5 000 \$.
4. Oui. Elle peut demander le remboursement à la personne pour qui elle a payé.
5. Des biens meubles soit des animaux, les produits de l'exploitation agricole, la machinerie et l'outillage agricole.
6. Quinze ans.
7. Oui. Les améliorations faites à l'immeuble sont touchées par l'hypothèque.

8. Oui. En vertu du droit de suite, l'hypothèque demeure même s'il y a changement de propriétaire.
9. Non. Seules les compagnies peuvent le faire.
10. Il doit tout d'abord aviser ce propriétaire qu'il fournit des matériaux pour sa construction.

QUATRIÈME LEÇON

CORRIGÉ IV

Réponds par vrai ou faux. Si l'énoncé est faux, corrige-le.

1. Faux. Tu vas à l'encontre de l'article 27 de la loi.
2. Faux
3. Vrai
4. Faux
5. Faux
6. Faux. Ils sont considérés comme contigus.

Réponds aux questions suivantes.

1. $\frac{1}{2}$ hectare. S'il s'agit d'un commerce, à 1 hectare.
2. 60 jours à compter de la date de la décision.
3. La commission a 2 ans pour présenter son injonction.
4. 60 mètres.
5. Oui. $\frac{1}{2}$ hectare.
6. À la municipalité et à la commission.

CINQUIÈME LEÇON

CORRIGÉ V

Réponds par vrai ou faux et justifie ta réponse.

1. Faux. La loi vise justement à ce que les citoyens travaillent à réduire la pollution pour la protection de leur environnement.
2. Vrai. C'est le rôle premier du ministre.
3. Faux. C'est à la Commission municipale du Québec.
4. A. Faux.
B. Faux.
C. Faux.
D. Vrai. L'ordonnance vise à faire exécuter les travaux pour enrayer la cause polluante. Le fait de ne pas les faire donne le droit au ministre de les faire exécuter aux frais du contrevenant.

Réponds à ces questions.

1. La modification à un projet pour lequel un certificat a été donné implique l'obtention d'un nouveau certificat.

2. Ces travaux doivent débiter sans délai.
3. Au plus tard 18 mois après la date de l'obtention du certificat.
4. C'est dans le cas de la reconstruction d'une entreprise détruite par cas fortuit, s'il y a une augmentation de 25 unités animales ou moins par rapport au nombre au 10 juin 1981 ou au nombre mentionné au certificat d'autorisation. Dans le cas d'élevages non commerciaux, inférieurs au seuil de l'annexe A, il doit y avoir reprise d'exploitation dans les 36 mois de la fin de l'exploitation.
5. Si une municipalité n'a pas la superficie nécessaire à recevoir tout le fumier liquide produit dans ses limites.
6. Cette distance est de 100 mètres.
7. Il doit être prévu pour un entreposage minimum de 200 jours et vidé au moins une fois par année.



LA LOI ET L'ENTREPRISE AGRICOLE

DEVOIR 1

DEVOIR 2

FASCICULE 1

DEVOIR 1

(Leçons 1, 2 et 3)

Réponds à ces questions.

1. Tu achètes un terrain d'un de tes voisins. En te rendant au Bureau d'enregistrement pour voir si tous les titres concernant ce terrain sont bons, tu constates que ce terrain a été vendu par ton voisin à une autre personne le même jour où tu l'as acheté. Cependant, cet acte de vente a été enregistré une journée avant le tien. Qui de vous deux peut revendiquer le droit de propriété? Celui qui n'a pas de titre valable, peut-il faire quelque chose? Explique tes réponses.

.....
.....
.....

2. Tu achètes une maison dans laquelle il y a de beaux tapis mur à mur et de beaux lustres au plafond. Le vendeur te dit qu'il emporte seulement les meubles et que le reste demeure là. Lorsque tu prends livraison de l'immeuble, il n'y a plus de lustres, ni de tapis. Selon toi, les tapis et les lustres emportés par le vendeur sont-ils des meubles ou des immeubles? Si ce sont des immeubles, comment peut-on les qualifier et pour quelle raison? Le vendeur avait-il le droit de les enlever?

.....
.....
.....

3. Ton voisin possède un terrain derrière le tien sans aucun accès au chemin public. Il te demande une sortie sur ce chemin. Tu sais que tu dois lui donner car son lot est enclavé. Ton voisin dit qu'il peut exiger sa sortie où il veut. A-t-il raison et pourquoi?

.....
.....
.....

4. Tu donnes la permission à ton voisin de se servir d'un puits situé sur ton terrain. Une bonne journée, tu t'aperçois que ton voisin a vendu sa propriété à un entrepreneur. Ce dernier arrive chez toi en te disant que ton ancien voisin lui avait mentionné qu'il avait un droit d'eau dans ton puits et qu'il venait y collecter un tuyau pour alimenter son système d'arrosage. Peux-tu l'empêcher de se servir du puits et d'y installer un tuyau? Pourquoi?

.....
.....
.....

5. Si tu avais affecté ton lot en faveur du lot de ton voisin d'une servitude pour se servir du puits, est-ce que ta réponse serait la même? Pourquoi?

.....
.....
.....

6. Tu possèdes un terrain sans titre depuis 30 ans. Que dois-tu invoquer pour avoir un titre par prescription?

.....
.....
.....

7. Tu as un problème de ligne avec ton voisin. De quelle façon peux-tu l'obliger à régler cette situation et aux frais de qui?

.....
.....
.....

8. Ta mère décide de te donner sa ferme, mais elle désire garder les droits d'usage et de jouissance de la maison. De quel droit devra-t-on affecter la maison? À qui revient le droit de propriété?

.....
.....
.....

9. Tu cultives un champ de fraises. Tu as des problèmes le long de la ligne de ton voisin car les arbres très hauts réduisent la période d'ensoleillement nécessaire à une bonne croissance des fraises. Peux-tu faire quelque chose?

.....
.....
.....

10. Tu viens d'acheter une presse à foin usagée chez un vendeur d'équipement agricole. Celui-ci te dit devant ton frère qu'il te la garantit pour trois mois contre tous problèmes. Tu installes la presse à ton tracteur et tu commences à presser. À la première balle, tout s'arrête. Tu te rends chez le vendeur qui refuse de réparer la presse car il te l'a vendue sans garantie. Peux-tu exiger une garantie? Comment peux-tu la prouver?

.....
.....
.....

11. Si tu avais signé un contrat authentique avec le vendeur, selon quelle règle ce contrat serait accepté comme preuve de préférence à un témoignage?

.....
.....
.....

12. Si ton voisin vient te voir en te disant "tu me dois 10 000 \$ pour les travaux que j'ai faits pour toi, selon notre entente". Comme l'entente n'était que de 2 000 \$, qui de vous deux devra prouver en premier ce qu'il avance?

.....
.....
.....

13. Pourquoi un mineur ne peut-il pas normalement contracter? Y a-t-il des cas où il peut le faire?

.....
.....
.....

14. Ton voisin t'offre en vente une "magnifique" moissonneuse-batteuse entreposée chez son frère. Il dit qu'elle est comme neuve. Croyant à la bonne foi de ce dernier et trouvant que le prix demandé est raisonnable, tu acceptes de l'acheter. Lorsque la moissonneuse-batteuse arrive, elle est loin d'être comme neuve et le prix payé est au-dessus de la valeur vu les réparations qu'elle nécessite pour bien récolter le grain. Que peux-tu faire dans cette situation?

.....
.....
.....

15. Tu décides de mettre ta maison en vente. Tu places devant cette dernière une pancarte. Après quelques jours, tu décides de ne plus la vendre. Ton voisin arrive et te dit qu'il veut acheter ta maison pour 50 000 \$. Peux-tu refuser de lui vendre même s'il répond à ton offre de vente comme il te l'a dit?

.....
.....
.....

16. Si ton voisin t'avait fait une offre d'achat que tu avais acceptée sans conditions, peux-tu changer d'idée?

.....
.....
.....

17. Si j'ai une préférence d'achat sur un bien, est-ce que je suis obligé d'acheter?

.....
.....

18. La vente implique un échange de consentement entre le vendeur et l'acheteur, mais sur quoi porte ce consentement?

.....
.....
.....

19. Tu achètes un bien chez un marchand qui te dit que tu auras à payer 36 versements incluant les intérêts et que tu deviendras propriétaire après le dernier versement. Tu peux apporter le bien chez toi. De quel genre de vente s'agit-il et qu'a-t-elle de particulier?

.....
.....
.....

20. Si je décide de faire donation de ma maison à ma fille, quel genre d'acte de donation dois-je faire?

.....
.....
.....

21. Toi et ton voisin, vous échangez des terrains. Dans l'acte d'échange, il est écrit que les parties renoncent au droit de répétition. À quoi renoncez-vous?

.....
.....
.....

22. Tu loues la faucheuse de ton voisin. S'il te la livre dans un état où tu ne peux l'utiliser, peux-tu obliger ton voisin à la mettre en bon état et pourquoi?

.....
.....
.....

23. Tu signes un bail de trois ans pour la location d'une terre. Est-il avantageux ou non d'enregistrer le contrat? Pourquoi?

.....
.....
.....

24. Tu désires vendre la terre et tu n'as pas le temps de le faire. Quel genre de document peux-tu signer en faveur d'un tiers pour qu'il le fasse pour toi?

.....
.....
.....

25. Jusqu'où le mandant peut-il être tenu responsable des actes de son mandataire?

.....
.....
.....

26. Tu signes un billet en faveur d'une Banque. Si tu négliges de faire les remboursements. Quels recours a la Banque pour se payer?

.....
.....
.....

27. Ton fils veut emprunter une somme d'argent à la Caisse, mais cette institution demande ton cautionnement pour un montant de 10 000 \$, soit 2 000 \$ de plus que le montant de 8 000 \$ prêté à ton fils. S'il ne paie pas et que la Caisse te demande de le faire à sa place, combien devras-tu rembourser? Pourquoi?

.....
.....
.....

28. La caution qui a payé a un recours contre son débiteur, mais que peut-elle exiger si elle s'était obligée sans le consentement du débiteur?

.....
.....
.....

29. Tu empruntes 50 000 \$ avec une garantie par nantissement agricole et 100 000 \$ avec garantie sur hypothèque. Sur quoi porteront ces garanties respectives?

.....
.....
.....

30. Si un immeuble est hypothéqué en faveur de deux prêteurs et que je ne respecte pas mes engagements concernant ces deux prêteurs, lequel des deux sera payé le premier?

.....
.....
.....

31. Un fournisseur de matériaux vend des matériaux à un contracteur qui construit ta grange. À la fin des travaux, tu apprends qu'il a enregistré un privilège de fournisseur des matériaux contre ton immeuble. A-t-il rempli toutes les formalités requises pour se prévaloir de son droit?

.....
.....
.....

32. Si tu vends un bien avec solde de prix de vente pour garder ton privilège de vendeur, quelle formalité dois-tu remplir pour conserver ton privilège?

.....
.....
.....

NOTES

1. Les réponses aux questions 1 à 30 inclusivement valent 3 points chacune.
2. Les réponses aux questions 31 et 32 valent 5 points chacune.

DEVOIR 2

(Leçons 4 et 5)

1. La Loi sur la protection du territoire agricole a été sanctionnée en 1978. Pourrais-tu me donner les grands objectifs de cette loi et ceux de la Commission de protection du territoire agricole du Québec?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Dans le processus de fixation des zones agricoles permanentes, qui de la municipalité ou de la Commission de protection a le dernier mot?

.....
.....
.....

3. Tu possèdes une érablière dans une zone agricole. La Loi sur le zonage agricole interdit la coupe des érables mais peux-tu en couper pour tes besoins?

.....
.....
.....

4. Je possède un grand terrain dans une zone agricole. Je désire le diviser en petits terrains pour des fins de construction. Puis-je le faire sans problèmes?

.....
.....
.....

5. Tu possèdes deux terrains séparés par une route rurale et situés dans une zone verte. Peux-tu vendre séparément ces deux terrains? Pourquoi?

.....
.....
.....

6. Si tes lots étaient séparés par une autoroute avec des servitudes de non-accès, ta réponse serait-elle la même?

.....
.....
.....

7. Si tu décides de vendre de la terre que tu prends sur tes terrains situés dans une zone verte, peux-tu le faire?

.....
.....
.....

8. Si au lieu de vendre de la terre, tu vendais de la pelouse roulée, ta réponse serait-elle la même?

.....
.....
.....

9. Tu exploites une entreprise agricole. Tu veux construire une maison pour ta fille. Peux-tu le faire? Devras-tu faire face à certaines contraintes pour le futur?

.....
.....
.....

10. Dans le cas où tu demandes une autorisation à la commission, tu as à préparer un dossier. Si tu te trouves dans une région où la zone permanente est établie, à qui dois-tu envoyer ce dossier avec tous les documents?

.....
.....
.....

11. Tu possèdes des terrains dans une zone verte le long d'une route où l'on retrouve des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires. Que peux-tu faire avec ces terrains?

.....
.....
.....

12. Si tu produis aujourd'hui une déclaration concernant un droit acquis, dans combien de temps pourras-tu invoquer une présomption contre la commission si cette dernière conteste ton droit acquis?

.....
.....
.....

13. Tu décides de te construire une porcherie. Tu obtiens du ministère de l'Environnement ton certificat d'autorisation. Tu respectes le contenu de ce dernier dans la réalisation de ton projet. Un voisin se basant sur la Loi sur la qualité de l'environnement demande une injonction pour empêcher ton exploitation en vertu de l'article 19.2 de la loi. L'injonction doit-elle être accordée?

.....
.....
.....

14. Tu décides d'augmenter de 35 unités animales ton exploitation qui n'a pas grossi depuis le 10 juin 1981. Devras-tu obtenir un certificat d'autorisation?

.....
.....
.....

15. Si le feu détruit ma vacherie et que je décide de reconstruire, est-ce que je peux le faire sans certificat si la situation de mon ancienne vacherie n'est plus acceptable selon les normes du règlement actuel?

.....
.....
.....

16. Le fait de demeurer dans une municipalité où la quantité totale de fumier produit est supérieure au fumier que les terres en culture peuvent recevoir, peut-il entraîner une interdiction pour tout propriétaire de changer son type d'élevage pour un élevage sur fumier liquide?

.....
.....
.....

17. Si tu établis un nouvel établissement, quelle distance devras-tu respecter d'une rivière si tu exploites un établissement sur fumier solide et un autre sur fumier liquide?
-
-
-
18. Si tu exploites une entreprise le long d'une rivière sujette aux débordements, peux-tu établir un bâtiment le long de la rivière?
-
-
-
19. Lors de l'épandage du fumier, y a-t-il une distance à respecter le long des citernes à incendie où tu ne peux épandre? Si oui, laquelle?
-
-
-
20. À quelles conditions est-il possible d'amasser dans un champ du fumier solide sans surface étanche?
-
-
-

NOTE: Toutes les réponses valent 5 points chacune.

1
2
3



4
5
6



Bibliothèque Cécile - Rouleau



QMC A 474 245