

GUIDE JURIDIQUE

2008

AVANT-PROPOS

Le présent document constitue un guide juridique qui s'adresse à toutes personnes voulant faire affaires avec La Financière agricole du Québec et plus particulièrement aux juristes et institutions financières qui ont à réaliser certains mandats reliés à nos lois, règlements, programmes et politiques.

Ce guide amélioré a été élaboré par les juristes de La Financière agricole en tenant compte des commentaires formulés par différents partenaires en l'occurrence les juristes de pratique privée et les institutions financières.

Le guide juridique se veut donc plus convivial et dans le but d'en assurer une consultation plus complète et rapide, nous avons élaboré une table des matières des plus complètes.

De plus, plusieurs hyperliens vous permettront un accès rapide à l'information désirée et à d'autres liens connexes.

Mise en garde

Le présent guide a été élaboré à partir des lois, règlements, programmes et politiques de La Financière agricole. En cas de contradiction entre ce guide et les documents précités, ces derniers prévaudront à toutes fins que de droit sur le présent guide.

TABLE DES MATIÈRES

Page

Chapitre 1 - Information générale

PRÉAMBULE	1
1. Lois administrées par La Financière agricole	2
2. Programme de financement de l'agriculture	3
2.1 À qui s'adresse-t-il?	3
2.2 Montant et modalités d'un prêt consenti par une institution financière	5
2.3 Montant et modalités d'un prêt consenti par un vendeur-prêteur agricole.....	5
2.4 Montant et modalités d'une ouverture de crédit	6
3. Programme de protection contre la hausse des taux d'intérêt	6
3.1 Taux Privilège	6
3.2 Sécurité-Taux développement	7
4. Programme d'appui financier à la relève agricole	7
4.1 Sécurité-Taux établissement	7
4.2 Subvention à l'établissement	8
4.3 Subvention au démarrage.....	9
4.4 Subvention à l'encadrement.....	10
5. Règlement sur le Programme de financement forestier.....	11
5.1 À qui s'adresse-t-il?	11
5.2 Montant et modalités d'un prêt consenti par une institution financière	12
5.3 Montant et modalités d'un prêt consenti par un vendeur-prêteur forestier	13

TABLE DES MATIÈRES

Page

6. Définition des intérêts détenus dans une entreprise	13
7. Prêteur qui peut donner suite à un certificat émis par La Financière agricole	14
8. Définition d'établissement	14
9. Définition du vendeur-prêteur	14
10. Frais exigibles par l'institution financière (frais de service, frais d'administration, etc.) ...	15
11. Frais payables à La Financière agricole par un emprunteur qui obtient un prêt, un transfert de prêt ou une ouverture de crédit	15

Chapitre 2 - Étude préliminaire du dossier

Documents juridiques pouvant être requis par La Financière agricole au soutien d'une demande de prêt, d'ouverture de crédit, de transfert de prêt ou de subvention, selon le cas	16
--	----

Chapitre 3 – Exécution du mandat

1. Certificat et actes	18
2. Garanties	19
2.1 Gratuité pour la publication des actes de garantie	19
3. Pour compléter les actes	20
3.1 Convention de prêt	20
3.2 Convention d'ouverture de crédit	22
3.3 Convention de garantie collatérale	23
3.4 Cession en vertu de l'article 427 de la <i>Loi sur les banques</i>	24

TABLE DES MATIÈRES

	Page
3.5 Hypothèque mobilière sur créance (autre que sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota	24
3.6 Hypothèque mobilière additionnelle.....	26
3.7 Vendeur-prêteur.....	26
3.8 Autres responsabilités du mandataire pour l'exécution du mandat	28
3.9 Renouvellement d'une garantie	30
4. Renseignements additionnels	30
4.1 Programme d'assurances.....	30
4.2 Hypothèque continue	31
4.3 Production acéricole : titulaire de permis du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.....	32
4.4 Société en participation v. société en nom collectif	33
5. Déboursement d'un prêt ou d'une ouverture de crédit	33
5.1 Prêt.....	33
5.1.1 Le notaire est le mandataire au dossier	33
5.1.2 L'institution financière est le mandataire au dossier	33
5.2 Ouverture de crédit.....	34

Chapitre 4 – Production de documents

1. Notaire instrumentant : documents à produire à l'institution financière ou à La Financière agricole dans le cas d'un prêt, d'une ouverture de crédit ou d'un transfert de prêt.....	35
2. Institution financière : documents à produire ou à conserver lorsqu'elle réalise elle-même un prêt ou une ouverture de crédit, à la suite de l'émission d'un certificat par La Financière agricole	38

TABLE DES MATIÈRES

Page

Chapitre 5 – Suivi des dossiers

1. Activités de gestion et autorisation.....	41
1.1 Documents à fournir pour obtenir une autorisation de La Financière agricole	42
1.2 Successions.....	42
2. Cession de rang et mainlevée	43
3. Vérifications à effectuer par le mandataire lors de la réception d’une autorisation.....	43
4. Amendement au certificat ou à une autorisation ou prolongation du délai d’utilisation du certificat.....	44
5. Révision des termes du prêt ou de l’ouverture de crédit	44
6. Subrogation	44
7. Vente de créances par l’institution financière.....	46
8. Indemnité payable par l’emprunteur à l’institution financière lorsqu’il y a remboursement par anticipation d’un prêt	46
9. Renouvellement d’un prêt à l’arrivée du terme	47
10. Renouvellement des hypothèques/Réinscription aux bureaux de la publicité.....	47
11. Renonciation par l’emprunteur et l’institution financière aux bénéfices des lois administrées par La Financière agricole	47

Chapitre 6 – Réalisation des garanties

1. Mandataires autorisés à entreprendre les procédures judiciaires de réalisation des garanties	48
2. Les procédures judiciaires	49

TABLE DES MATIÈRES

	Page
3. Les facteurs permettant de déterminer le ou les recours appropriés	50
3.1 L'état de l'index aux immeubles et du registre des droits personnels et réels mobiliers	50
3.2 L'existence de priorités	50
3.3 La solvabilité personnelle de l'emprunteur	50
3.4 La solvabilité des cautions, s'il y a lieu	50
3.4.1 Cautiion personnelle	50
3.4.2 Cautiion hypothécaire mobilière et immobilière	50
3.5 L'état des biens mobiliers et immobiliers, l'état du marché et la localisation du bien mobilier.....	51
3.6 La <i>Loi sur la protection du territoire agricole</i>	51
4. Les recours hypothécaires en détail.....	51
4.1 La prise en paiement	52
4.2 La vente sous contrôle de justice	52
4.3 La vente par le créancier	53
4.4 Prise de possession à des fins d'administration.....	53
5. Autres mesures de réalisation des garanties.....	53
5.1 La prise de possession de biens en vertu de la <i>Loi sur les banques</i>	53
5.2 Les recours personnels suivis d'exécution judiciaire.....	54
5.3 Les recours contre les cautions	54

TABLE DES MATIÈRES

	Page
6. Créances prioritaires et hypothèques légales	54
6.1 Créances prioritaires.....	54
6.2 Hypothèques légales.....	54
7. Processus de revente de terres reprises ou de biens repris.....	55
8. Faillite.....	55
8.1 Pétition.....	56
8.2 La cession de biens.....	56
8.3 La proposition concordataire	56
8.4 Alternatives pour réaliser les garanties en contexte de faillite.....	57
8.5 Le syndic et l'environnement.....	58
8.6 Les droits de la Couronne	58

PRÉAMBULE

La Financière agricole du Québec, ci-après appelée « La Financière agricole », a principalement pour mission de soutenir et de promouvoir, dans une perspective de développement durable, le développement du secteur agricole et agroalimentaire québécois. Elle s'occupe également du développement du secteur forestier.

Cette société créée par la [Loi sur La Financière agricole du Québec \(L.R.Q., c. L-0.1\)](#) est substituée à la Régie des assurances agricoles du Québec et à la Société de financement agricole et, en cette qualité, elle en acquiert les droits et pouvoirs et en assume les obligations.

La Financière agricole compte environ 750 employés, le tiers de ces employés travaillent à son siège social tandis que les autres se retrouvent dans les différents centres de services répartis à la grandeur de la province.

Pour sa part, la [Direction des affaires juridiques](#) compte plusieurs employés parmi lesquels on retrouve 5 avocats qui oeuvrent au siège social et 5 notaires qui oeuvrent dans les centres de services.

La loi confère à La Financière agricole, entre autres, le pouvoir d'accorder une aide financière dans le cadre de programmes qu'elle établit et lui accorde divers pouvoirs pour l'administration de ces programmes. Le versement de l'aide financière accordée en vertu de ces programmes est lié au respect de normes environnementales établies en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et de son règlement sur les exploitations agricoles.

Nous vous invitons à consulter le site Internet de La Financière agricole du Québec à l'adresse www.fadq.qc.ca qui vous permettra de vous maintenir à la fine pointe de l'information de la société.

La Financière agricole administre plusieurs programmes dans le domaine agricole ainsi qu'un règlement dans le domaine forestier :

DOMAINE AGRICOLE

- Secteur financement
 - [Programme de financement de l'agriculture](#)
 - [Programme de protection contre la hausse des taux d'intérêt](#)
 - [Programme d'appui financier à la relève agricole](#)
- Secteur assurances
 - [Programme d'assurance récolte](#)
 - [Programme d'assurance stabilisation des revenus agricoles](#)

DOMAINE FORESTIER

- Secteur financement
 - [Règlement sur le Programme de financement forestier](#)

La Financière agricole administre également le Programme canadien de stabilisation du revenu agricole institué aux termes de l'Accord de mise en œuvre Canada-Québec.

1. Lois administrées par La Financière agricole

- La [Loi sur La Financière agricole du Québec](#) (L.R.Q., c. L-0.1), ci-après appelée L.F.A.D.Q.;
- La [Loi sur l'assurance-prêts agricoles et forestiers](#) (L.R.Q., c. A-29.1), ci-après appelée L.A.P.A.F.

N.B. : La *Loi sur La Financière agricole du Québec* remplace, entre autres, les lois ci-dessous mentionnées. Toutefois, les prêts, ouvertures de crédit, subventions ou prêts spéciaux accordés en vertu de ces lois continuent d'être régis par celles-ci. D'autre part, les anciens programmes demeurent applicables à toute aide financière accordée en vertu de ceux-ci :

- La *Loi sur la Société de financement agricole* (L.R.Q., c. S-11.0101), ci-après appelée L.S.F.A.;
- La *Loi sur le financement agricole* (L.R.Q., c. F-1.2), ci-après appelée L.F.A.;

- La *Loi sur le crédit agricole* (L.R.Q., c. C-75), ci-après appelée L.C.A.;
- La *Loi favorisant le crédit agricole à long terme par les institutions privées* (L.R.Q., c. C-75.1), ci-après appelée L.C.A.I.P.;
- La *Loi sur le prêt agricole* (L.R.Q., c. P-20), ci-après appelée L.P.A.;
- La *Loi sur le crédit forestier* (L.R.Q., c. C-78), ci-après appelée L.C.F.;
- La *Loi favorisant le crédit forestier par les institutions privées* (L.R.Q., c. C-78.1), ci-après appelée L.C.F.I.P.

2. Programme de financement de l'agriculture

Le Programme de financement de l'agriculture appuie financièrement les entreprises agricoles au moyen d'une garantie de prêt ou d'ouverture de crédit.

2.1 À qui s'adresse-t-il?

- Ce programme s'adresse d'abord aux **agricultrices et agriculteurs à temps plein ou à temps partiel et aux entreprises agricoles** dont au moins 60 % des [intérêts](#) sont détenus par des personnes pratiquant l'agriculture. Le tableau 1 ci-dessous résume les critères d'admissibilité de ce type d'emprunteur à un prêt ou à une ouverture de crédit.
- Il permet également aux **entreprises de biens et de services** d'obtenir, à certaines conditions, des prêts et ouvertures de crédit. Telle qu'elle est définie à l'article 6, al. 2 du programme, l'entreprise de biens et de services est une « entité qui, sans exploiter une exploitation agricole, est formée ou contrôlée au moins à 60 % par des personnes qui font de l'agriculture et auxquelles, entre autres, elle procure des biens et services reliés à l'agriculture ».
- Il permet finalement, à certaines conditions, à des personnes physiques qui sont membres d'une entreprise agricole dans laquelle ils font de l'agriculture, ainsi qu'à des compagnies de gestion dont cent pour cent (100 %) des actions votantes sont détenues par de telles personnes physiques, d'obtenir un prêt à titre de **membre-emprunteur**, le tout tel que prévu à l'article 6, al. 3 et 4 du programme.

TABLEAU 1

PERSONNE(S) PHYSIQUE(S) (inclant société en participation) Majeure. Domiciliée au Québec et citoyenne canadienne ou résidente permanente et 60 % des intérêts dans l'entreprise agricole (voir point 6 tableau 18 pour la définition d'intérêts).	+	DEMANDE ÉCRITE.	Faire de l'agriculture sur l'exploitation agricole en cause. Besoin de l'aide financière sollicitée pour se développer vu sa situation financière globale.
PERSONNE MORALE SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF SOCIÉTÉ EN COMMANDITE Siège social et principale place d'affaires au Québec et 60 % d'intérêts détenus par une ou plusieurs personnes domiciliées au Québec et citoyennes canadiennes ou résidentes permanentes (voir point 6 tableau 18 pour la définition d'intérêts).	+	+	Être en mesure de faire face à ses obligations financières. Disposer des ressources nécessaires à la réalisation de son projet. Présenter des perspectives de rentabilité qui assurent une viabilité financière.
AUTRES (voir point 6 tableau 18 « Autres ») Combinaison de conditions pour les personnes physiques et morales.	+	PLAN D'AFFAIRES.	Fournir les garanties exigées. Respecter les mesures d'écoconditionnalité.

2.2 Montant et modalités d'un prêt consenti par une institution financière

TABLEAU 2

Montant maximal :	• entreprise agricole; ou • entreprise de biens et services, ou • membre d'une entreprise agricole.	
Taux Intérimaire:	Ne peut excéder le taux préférentiel + ½ % (durée maximum de 15 mois).	
Taux Intérimaire tranche 0 :	Ne peut excéder le taux préférentiel + ½ % (durée maximum de 72 mois).	
Taux Avantage plus:	taux variable: ne peut excéder le taux préférentiel.	
	taux fixe: ne peut excéder le taux basé sur le taux hypothécaire résidentiel fermé*.	
Terme:	taux intérimaire:	le 1 ^{er} jour suivant le déboursé complet du prêt ou, au plus tard, 15 mois de la date du certificat.
	taux intérimaire tranche 0:	jusqu'à 72 mois de la date du certificat.
	taux variable:	1 ou 3 ans.
	taux fixe:	1, 2, 3, 4, 5 ou 7 ans.
Durée maximale :	30 ans.	
* Ce taux d'intérêt hypothécaire est généralement réduit selon ce qui suit: (voir paragraphe 6.2 du « Guide des processus administratifs avec les institutions financières »)		

Terme du prêt (mois)	12	24	36	48	60	84
Réduction de taux (%)	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,60

2.3 Montant et modalités d'un prêt consenti par un [vendeur-prêteur agricole](#)

TABLEAU 3

Montant maximal :	• entreprise agricole; ou 5 000 000 \$ par • membre d'une entreprise agricole.
Taux Avantage :	- Ne peut excéder le taux d'intérêt hypothécaire soit le taux d'intérêt applicable à un prêt fermé garanti par une première hypothèque sur une résidence unifamiliale en vigueur à la date de l'acte de prêt de l'une des institutions financières suivantes: la Banque Nationale du Canada, la Banque Royale du Canada, la Banque Canadienne Impériale de Commerce, la Banque de Montréal, ou le taux d'intérêt pour un tel prêt par la Fédération des caisses Desjardins du Québec à ses caisses affiliées. - Un taux d'intérêt de 0 % est possible.
Terme :	10 ans maximum.
Durée maximale :	30 ans.

2.4 Montant et modalités d'une ouverture de crédit

TABLEAU 4

Montant maximal :	500 000 \$* par • entreprise agricole; ou • entreprise de biens et services.
Taux :	Ne peut excéder le taux préférentiel majoré de 1 %.
Durée maximale :	5 ans, renouvelable.
* Peut exceptionnellement dépasser 500 000 \$. (art. 16, 3 ^e alinéa du Programme de financement de l'agriculture)	

3. Programme de protection contre la hausse des taux d'intérêt

Le Programme de protection contre la hausse des taux d'intérêt vise à favoriser la stabilité financière des entreprises agricoles en minimisant l'impact d'une hausse des taux d'intérêt. La Financière agricole rembourse ainsi une partie ou la totalité des intérêts excédant un certain taux. Il s'adresse aux agricultrices et agriculteurs dont l'agriculture est la principale activité et aux entreprises agricoles dont au moins 60 % des [intérêts](#) sont détenus par des personnes dont l'agriculture est la principale activité.

3.1 Taux Privilège

- **Conditions**

TABLEAU 5

Faire de l'agriculture son activité principale sur l'exploitation agricole visée. (voir article 3 du Programme de protection contre la hausse des taux d'intérêt)
+
Conditions requises d'une entreprise agricole pour l'obtention d'un prêt et d'une ouverture de crédit (voir tableau 1).

- **Montant et modalités**

TABLEAU 6

Montant maximal :	500 000 \$.
Montant de remboursement des intérêts :	50 % de l'excédent de 8 %*.
Durée maximale :	15 ans.
* Prêt à taux fixe : calculé sur le taux d'intérêt apparaissant à l'acte de prêt ou de toute convention ultérieure qui ne peut excéder le taux d'intérêt hypothécaire résidentiel applicable à un prêt d'un terme d'un an fermé, incluant la réduction prévue dans le tableau 2 ci-dessus. Prêt à taux variable : calculé sur le taux d'intérêt préférentiel moyen des six mois précédant la date du versement.	

3.2 Sécurité-Taux développement

- Conditions

TABLEAU 7

Conditions requises pour l'obtention d'un prêt et du Taux Privilège (voir tableau 5).
+
Avoir un projet visant la mise en valeur de l'exploitation agricole.

- Montant et modalités

TABLEAU 8

Montant maximal protégé par le Sécurité-Taux développement :	500 000 \$.
Montant de remboursement des intérêts :	100 % de l'excédent de 8 %* (incluant 50 % du Taux Privilège).
Durée maximale:	5 ans.
* Prêt à taux fixe : calculé sur le taux d'intérêt apparaissant à l'acte de prêt ou de toute convention ultérieure qui ne peut excéder le taux d'intérêt hypothécaire résidentiel applicable à un prêt d'un terme d'un an fermé, incluant la réduction prévue dans le tableau 2 ci-dessus. Prêt à taux variable : calculé sur le taux d'intérêt préférentiel moyen des six mois précédant la date du versement.	

4. Programme d'appui financier à la relève agricole

Le Programme d'appui financier à la relève agricole vise à permettre à La Financière agricole du Québec de favoriser l'encadrement et le démarrage des entreprises agricoles, de faciliter l'établissement de jeunes agriculteurs et de les encourager à acquérir une formation adéquate en accordant une aide financière aux entreprises agricoles sous forme de protection additionnelle contre la hausse des taux d'intérêt et de subventions.

4.1 Sécurité-Taux établissement

Cette protection additionnelle contre la hausse des taux d'intérêt d'un prêt obtenu en vertu du Programme de financement de l'agriculture s'adresse aux agricultrices et agriculteurs dont l'agriculture est la principale activité et aux entreprises agricoles dont l'agriculture est la principale activité et dont au moins 60 % des [intérêts](#) sont détenus par des personnes dont l'agriculture est la principale activité.

- **Conditions**

TABLEAU 9

Conditions requises pour l'obtention d'un prêt et du Taux Privilège (voir tableau 5).
+
L'entreprise doit compter au moins un exploitant qui réalise son établissement et qui : a) est âgé entre 18 et 40 ans; b) a une expérience agricole pertinente d'au moins un an; c) n'a pas bénéficié ou fait bénéficier de certaines contributions ou subventions; d) présente un projet d'établissement avec perspectives de rentabilité.

- **Montant et modalités**

TABLEAU 10

Montant maximal :	500 000 \$.
Montant de remboursement des intérêts :	100 % de l'excédent de 5 %, 6 % ou 7 % , selon la formation académique. * (taux plafonné à 5 %, 6 % ou 7 %**, incluant 50 % du Taux Privilège et 50 % de la contribution additionnelle).
Durée maximale:	5 ans.
* Prêt à taux fixe : calculé sur le taux d'intérêt apparaissant à l'acte de prêt ou de toute convention ultérieure qui ne peut excéder le taux d'intérêt hypothécaire résidentiel applicable à un prêt d'un terme d'un an fermé, incluant la réduction prévue dans le tableau 2 ci-dessus. Prêt à taux variable : calculé sur le taux d'intérêt préférentiel moyen des six mois précédant la date du versement. ** Réduction additionnelle de 1 % du taux plafonné lorsque la formule vendeur-prêteur est utilisée.	

4.2 **Subvention à l'établissement**

Cette subvention s'adresse aux agricultrices et agriculteurs dont l'agriculture est la principale activité et aux entreprises agricoles dont l'agriculture est la principale activité et dont au moins 60 % des [intérêts](#) sont détenus par des personnes dont l'agriculture est la principale activité. Elle varie selon la formation de la personne qui qualifie.

- **Conditions**

TABLEAU 11

Conditions requises pour l'obtention d'un prêt et du Taux Privilège (voir tableau 5).

+

L'entreprise doit compter au moins un exploitant qui réalise son établissement lequel doit:
a) être âgé entre 18 et 40 ans;
b) posséder la formation académique appropriée à la date de son établissement ou en acquérir une dans les 7 ans;
c) ne pas avoir bénéficié ou fait bénéficier de subventions;
d) présenter un projet d'établissement avec perspectives de rentabilité;
e) avoir une expérience agricole pertinente d'au moins un an.

- **Montant**

TABLEAU 12

FORMATION ACADÉMIQUE (voir annexe I du Programme d'appui financier à la relève agricole)		
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
40 000 \$*	30 000 \$*	20 000 \$*

* Nouveaux montants applicables aux **établissements réalisés à compter du 30 juin 2003**. Le niveau de formation académique sera fixé à partir des bulletins, diplômes et équivalences fournis par l'exploitant.

4.3 Subvention au démarrage

Cette subvention pouvant atteindre 10 000 \$ s'adresse aux entreprises agricoles exploitées à temps partagé qui démarrent ou accroissent leur production d'au moins 20 %. Une entreprise ne peut bénéficier qu'une seule fois d'une telle subvention, sauf dans le cas de changement de contrôle. Cette subvention est déductible de toute subvention à l'établissement subséquente.

- **Conditions**

TABLEAU 13

Conditions requises pour l'obtention d'un prêt (voir tableau 1).
+
L'entreprise doit compter au moins un exploitant lequel doit: a) être âgé entre 18 et 40 ans; b) détenir au moins 20 % des intérêts dans l'entreprise; c) posséder une formation académique minimale de niveau 3; (voir annexe I du Programme d'appui financier à la relève agricole) d) ne pas avoir bénéficié ou fait bénéficier de subventions; e) avoir une expérience agricole pertinente d'au moins un an. De plus, l'entreprise doit démontrer qu'elle peut générer un revenu brut agricole annuel d'au moins 50 000 \$ et soumettre un plan démontrant qu'elle disposera de structures permanentes et productives présentant des perspectives de rentabilité.

4.4 Subvention à l'encadrement

Cette subvention pouvant atteindre 1 500 \$ s'adresse tant aux entreprises agricoles exploitées à temps plein qu'à celles exploitées à temps partagé et ne peut être versée qu'une seule fois à une entreprise, sauf dans le cas d'un changement de contrôle.

- **Conditions**

TABLEAU 14

Conditions requises pour l'obtention d'un prêt (voir tableau 1).
+
L'entreprise doit compter au moins un exploitant lequel doit: a) être âgé entre 18 et 40 ans; b) détenir au moins 20 % des intérêts dans l'entreprise; c) ne pas avoir bénéficié ou fait bénéficier de subventions; c) avoir une expérience agricole pertinente d'au moins un an. De plus, l'entreprise doit démontrer qu'elle peut générer un revenu brut agricole annuel d'au moins 50 000 \$ et soumettre un plan démontrant qu'elle disposera de structures permanentes et productives présentant des perspectives de rentabilité.

5. Règlement sur le Programme de financement forestier

Le Programme de financement forestier appuie financièrement les producteurs forestiers au moyen d'une garantie de prêt.

5.1 À qui s'adresse-t-il?

- Ce programme s'adresse d'abord aux producteurs forestiers reconnus. Le tableau 15 ci-dessous résume les critères d'admissibilité de ce type d'emprunteur.
- Il permet également le regroupement d'au plus quatre personnes physiques elles-mêmes producteurs forestiers, dans le but d'acquérir des machineries ou équipements servant à une activité d'aménagement forestier sur les unités de production forestière leur appartenant.
- Il permet finalement à des personnes physiques qui ne sont pas producteurs forestiers d'obtenir un prêt à titre de membre-emprunteur, le tout tel que prévu au paragraphe 2 du dernier alinéa de l'article 2 du Règlement sur le Programme de financement forestier pour l'acquisition d'intérêts dans une entité reconnue comme producteur forestier.

TABLEAU 15

PERSONNE PHYSIQUE Majeure. Domiciliée au Canada et citoyenne canadienne ou résidente permanente.	+	DEMANDE ÉCRITE. + Détenir un certificat attestant sa qualité de producteur forestier (minimum 4 ha). (Note 1) (Note 2) + Plan d'aménagement forestier. + PLAN D'AFFAIRES.	+	Faire de l'aménagement forestier d'une unité d'au moins 60 ha située au Québec. (Note 3) Besoin d'aide financière sollicitée. Être en mesure de faire face à ses obligations financières Disposer des ressources nécessaires à la réalisation de son projet. Fournir les garanties exigées.
PERSONNE MORALE SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF OU EN COMMANDITE Siège social et principal établissement au Canada.				

Note 1 : Une entité qui, sans être producteur forestier, comprend au moins un producteur forestier, ou une personne qui, sans être producteur forestier, détient des intérêts dans une entité reconnue comme producteur forestier, pourra obtenir un prêt avant de détenir un tel certificat en s'engageant à obtenir ledit certificat dès l'acquisition de son unité de production forestière.

Note 2 : Le locataire qui détient un contrat notarié de location à long terme (10 ans et +) ne peut obtenir son statut de producteur forestier que si une option d'achat est prévue au contrat.

Note 3 : Pour déterminer la superficie d'une unité de production forestière, La Financière agricole tient compte de la superficie de toute unité de production forestière détenue ou exploitée par une personne liée au projet.

5.2 Montant et modalités d'un prêt consenti par une institution financière

TABLEAU 16

Montant maximal :	750 000 \$ par • producteur forestier; ou • regroupement d'au plus 4 personnes physiques; ou • membre d'un producteur forestier.
Taux Intérimaire:	Ne peut excéder le taux préférentiel + ½ % (durée maximum de 15 mois).
Taux Avantage plus:	taux variable: ne peut excéder le taux préférentiel.
	taux fixe: ne peut excéder le taux basé sur le taux hypothécaire résidentiel fermé*.
Terme:	taux intérimaire: • le 1^{er} jour suivant le déboursé complet du prêt; ou au plus tard 15 mois de la date du certificat.
	taux variable: 1 ou 3 ans.
	taux fixe: 1, 2, 3, 4, 5 ou 7 ans.
Durée maximale :	30 ans.
* Ce taux d'intérêt hypothécaire est généralement réduit selon ce qui suit: (voir paragraphe 6.2 du « Guide des processus administratifs avec les institutions financières »)	

Terme du prêt (mois)	12	24	36	48	60	84
Réduction de taux (%)	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,60

5.3 Montant et modalités d'un prêt consenti par un vendeur-prêteur forestier

TABLEAU 17

Montant maximal :	750 000 \$ par • producteur forestier; ou • membre d'un producteur forestier.
Taux Avantage :	- Ne peut excéder le taux d'intérêt hypothécaire soit le taux d'intérêt applicable à un prêt fermé garanti par une première hypothèque sur une résidence unifamiliale en vigueur à la date de l'acte de prêt de l'une des institutions financières suivantes: la Banque Nationale du Canada, la Banque Royale du Canada, la Banque Canadienne Impériale de Commerce, la Banque de Montréal, ou le taux d'intérêt pour un tel prêt par la Fédération des caisses Desjardins du Québec à ses caisses affiliées. - Un taux d'intérêt de 0 % est acceptable.
Terme :	10 ans maximum.
Durée maximale :	30 ans.

6. Définition des intérêts détenus dans une entreprise

TABLEAU 18

Une ou plusieurs personnes physiques :	Droits détenus dans l'exploitation (propriété, bail, emphytéose, etc.).
Une compagnie :	Actions émises comportant 1 seul droit de vote + Actions émises de chaque catégorie et chaque série comportant plus d'un droit de vote. (agricole)* Actions votantes émises. (forestier)
Une société en nom collectif ou en commandite :	Part des associés.**
Une coopérative :	Parts sociales.
Autres :***	Droits, actions votantes, parts des associés, parts sociales.

* Lorsque les actions comportent un seul droit de vote, on additionne ces actions émises peu importe qu'elles soient de séries ou de catégories différentes et le pourcentage requis s'applique sur l'ensemble de ces actions. Lorsque les actions comportent plus d'un droit de vote, le pourcentage requis est alors calculé en fonction de chaque catégorie et de chaque série émises pour ces actions.

** On entend par « part » la part dans les actifs de la société ou « part sociale ». S'il existe plusieurs catégories de parts sociales, le pourcentage requis est calculé en fonction de chaque catégorie puisque le programme ne fait pas de distinction à cet effet.

*** Une combinaison de plusieurs entités (personnes physiques ou morales) formant une entreprise agricole (ex.: société + compagnie + individu).

7. Prêteur qui peut donner suite à un certificat émis par La Financière agricole

- 1° Une caisse d'épargne et de crédit régie par la *Loi sur les Coopératives de services financiers* (L.R.Q., c. C-67.3);
- 2° Une des banques suivantes: Banque Nationale du Canada, Banque Royale du Canada, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque de Montréal, La Banque de Nouvelle-Écosse, La Banque Toronto-Dominion et Banque Laurentienne du Canada;
- 3o Un vendeur-prêteur;
- 4° Toute autre personne autorisée par La Financière agricole. Une demande spécifique doit être adressée au [siège social](#);
- 5° La Financière agricole du Québec. (Agricole)

8. Définition d'établissement

Le fait pour une personne physique de commencer à faire de l'agriculture son activité principale, à la suite de toute acquisition totalisant au moins 20 % des intérêts dans une entreprise agricole; dans le cas d'une entreprise formée d'une compagnie, l'acquisition totalisant au moins ce 20 % d'intérêts peut également se faire par l'entremise d'une compagnie de gestion, qui a son siège et place d'affaires au Québec, dont les intérêts sont détenus exclusivement par cette personne physique ou par l'acquisition par cette dernière d'au moins 20 % des intérêts d'une telle compagnie de gestion détenant tous les intérêts de l'entreprise agricole;

9. Définition du vendeur-prêteur

- Une personne à qui est dû tout ou partie du prix de vente d'intérêts dans une entreprise agricole, d'actions non votantes ou de parts privilégiées, selon le cas. (Agricole) (Un vendeur-prêteur ne peut toutefois pas consentir une ouverture de crédit).
- Une personne à qui est dû tout ou partie du prix d'acquisition d'actifs à vocation forestière, d'intérêts dans un producteur forestier, d'actions non votantes ou de parts privilégiées dans ce producteur. (Forestier)

10. Frais exigibles par l'institution financière (frais de service, frais d'administration, etc.)
(voir chapitre 5.1 du « [Guide des processus administratifs avec les institutions financières](#) »)

L'institution financière peut exiger un montant d'argent pour les services qu'elle fournit, sauf si elle offre ses services gratuitement dans le cours normal de ses activités ou s'ils sont fournis par La Financière agricole.

11. Frais payables à La Financière agricole par un emprunteur qui obtient un prêt, un transfert de prêt ou une ouverture de crédit (voir chapitre 5.2 du « [Guide des processus administratifs avec les institutions financières](#) »)

- Les modalités d'application sont prévues au Guide des processus administratifs avec les institutions financières.
- Les montants payables sont mentionnés au certificat de prêt ou d'ouverture de crédit et à l'autorisation.

Les frais sont payables à La Financière agricole au moment où le prêt, l'ouverture de crédit ou la prise en charge est consenti.

De plus, la TPS et la TVQ ne s'appliquent pas à ces frais.

Chapitre 2 - ÉTUDE PRÉLIMINAIRE DU DOSSIER

Documents juridiques pouvant être requis par La Financière agricole au soutien d'une demande de prêt, d'ouverture de crédit, de transfert de prêt ou de subvention, selon le cas.

L'entreprise agricole ou forestière, pour permettre à La Financière agricole d'ouvrir son dossier, dépose au [centre de services](#) concerné, en même temps que le formulaire « Demande de financement » dûment rempli, obtenu normalement au cours d'une entrevue avec un conseiller en financement, les documents juridiques ci-après énumérés et les documents financiers requis.

En général, les documents juridiques pouvant être requis dépendent du type de demande et de la catégorie d'entreprise agricole.

Documents juridiques requis.	Agriculteur Producteur forestier	Société en nom collectif ou en commandite	Corporation	Coopérative	Autres (voir remarque 1) (selon la forme juridique utilisée)
« Informations requises du notaire du demandeur » (formulaire 3006).	X	X	X	X	X
Titre d'acquisition ou bail (ou projet) (voir remarque 2).	X	X	X	X	X
Contrat de société. Déclaration d'apports. Cession de participation. Cession de droits indivis. (ou projets) Déclaration d'immatriculation (voir remarque 3).		X			X
Statuts de constitution et de modifications (annexes).			X	X	X
Registre des valeurs mobilières une fois le projet complété (ou projet).			X		X
Liste des membres				X	
Convention d'exploitation de l'entreprise (ou projet).					X

REMARQUES

- 1) Dans le cas d'une combinaison de plusieurs entités (personnes physiques ou morales) formant une entreprise agricole (ex. : société + compagnie + individu).

La convention d'exploitation d'une telle entreprise contient les clauses essentielles suivantes :

- la stipulation de convention d'exploitation de l'entreprise;
- le nom de l'entreprise, s'il y a lieu;
- la durée (en précisant en outre la date à laquelle la convention entre en vigueur);
- la description des biens dont l'exploitation est mise en commun par chaque catégorie de personnes;
- la participation de chacune d'elles dans l'administration.

N.B. : Cette convention n'a pas à être produite dans le cas d'une entreprise formée exclusivement de personnes détenant leurs droits dans l'indivision.

- 2) Le **BAIL ORDINAIRE OU L'EMPHYTÉOSE** est constaté par un acte qui doit être publié. Sa durée sera normalement au moins égale à celle du prêt ou de l'ouverture de crédit. Dans le cas d'une demande de subvention de capital, de démarrage ou d'encadrement, sa durée sera d'au moins 5 ans.

- 3) Le **CONTRAT DE SOCIÉTÉ, EN NOM COLLECTIF** ou **EN COMMANDITE**, contient les clauses essentielles suivantes :

- le nom des sociétaires, commandités ou commanditaires, selon le cas;
- la constitution et l'objet;
- le nom de la société;
- le siège social;
- la durée (indiquer avec précision la date à laquelle la société est réputée avoir commencé à faire affaire);
- la structure du capital social (en fixer le montant, décrire le pourcentage de la participation et les apports de chaque associé);
- le partage dans les bénéfices et les pertes;
- l'administration;
- la dissolution et le partage;
- l'état matrimonial des associés.

1. Certificat et actes

Expédition des certificats : La Financière agricole expédie directement au client deux certificats de prêt, l'un pour le client et l'autre pour l'institution financière, ainsi que la copie requise pour le notaire instrumentant, s'il y a lieu. C'est donc le client qui choisit et mandate l'institution financière et/ou le notaire de son choix pour l'exécution du mandat et leur remet les documents nécessaires à cette fin.

Choix des actes : Dans l'exécution de son mandat, le notaire instrumentant ou l'institution financière utilise les modèles d'actes de La Financière agricole. La liste des documents jointe au certificat indique au mandataire les modèles à utiliser. Ainsi, dans le cas d'un prêt, on utilise une formule d'acte de prêt qui sera complétée par un acte de garantie collatérale séparé. Dans le cas d'une ouverture de crédit, seul le modèle de convention d'ouverture de crédit est fourni par La Financière agricole, l'institution financière utilise sa propre formule de garantie collatérale. Dans le cas d'une cession en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*, l'institution financière utilise également sa propre formule de garantie, à laquelle elle annexe une convention particulière fournie par La Financière agricole. Le notaire instrumentant et l'institution financière ne doivent apporter aucun changement aux modèles d'actes de La Financière agricole sans autorisation préalable.

Où se procurer les actes : Les actes et autres formulaires ([notaire](#) et [institution financière](#)) de La Financière agricole sont disponibles sur son site Internet. Pour fins de publication au registre foncier, notez que les actes de garantie de nature immobilière de La Financière agricole balisés sont disponibles sur le site du [ministère des Ressources naturelles et de la Faune](#).

2. Garanties

	Prêt	Ouverture de crédit
Biens pouvant être pris en garantie :	Tout bien meuble ou immeuble de l'entreprise ou d'un tiers (Note 1).	
Moyen de prendre la garantie :	ACTE DE GARANTIE COLLATÉRALE	
Nature de la garantie :	• Hypothèque immobilière. • Hypothèque mobilière: - hypothèque sur biens corporels (animaux, machinerie, équipement); - hypothèque sur créance: ▪ produit de l'aliénation éventuelle d'un quota; ▪ paies de lait; ▪ autres sommes à recevoir par l'emprunteur (subvention Prime-Vert, etc). • Cession en vertu de l'art. 427 de la <i>Loi sur les banques</i>. • Cautionnement. • Dépôt direct (Note 2).	
Rang de la garantie :	L'exigence du rang de la garantie est déterminée par La Financière agricole.	

Note 1 : Lorsqu'il est question de biens meubles, ce tiers s'il est une personne physique, doit exploiter une entreprise et donner en garantie les biens de cette entreprise. Cette restriction ne s'applique toutefois pas à certains biens déterminés par règlement, actuellement véhicule de promenade, motocyclette, habitation motorisée, motoneige, véhicule tout terrain, caravane ou semi-caravane, maison mobile, bateau, motomarine et aéronef, qui peuvent donc être offerts en garantie par toute personne physique.

Note 2 : Bien que le dépôt direct soit inclus dans le tableau, il s'agit plutôt d'un accessoire à la garantie.

2.1 Gratuité pour la publication des actes de garantie (art. 10 de la [Loi sur les bureaux de la publicité des droits](#))

Il n'y a aucuns frais de publication en ce qui concerne les garanties des prêts agricoles consentis dans le cadre de la *Loi sur La Financière agricole du Québec* lorsque le constituant exploite une entreprise agricole, et ce, tant pour le registre des droits personnels et réels mobiliers que pour le registre foncier. Pour bénéficier de la gratuité, les formalités suivantes doivent être accomplies :

- Registre foncier** : Le notaire doit ajouter à l'acte de garantie immobilière une déclaration à l'effet que le constituant exploite une entreprise agricole (la référence à la loi est déjà prévue à l'acte).
- Registre des droits personnels et réels mobiliers** : Le formulaire RH doit contenir à la rubrique « Autres mentions » la référence à la loi sous l'empire de laquelle l'hypothèque est constituée et une déclaration à l'effet que le constituant exploite une entreprise agricole. Quant à la demande d'état certifié qui précéderait la publication de l'hypothèque, elle doit être accompagnée d'une copie du certificat. Dans le cas d'une société en nom collectif, tant la demande d'état certifié faite au nom de la société que celle faite aux noms des associés bénéficient de la gratuité puisque le nom des associés est précisé à la fin du certificat.

N.B. : La gratuité ne s'applique pas aux garanties des prêts consentis en vertu du Programme de financement forestier.

3. **Pour compléter les actes**

Le certificat fait mention des différents éléments à considérer pour permettre de compléter les actes. Pour vous aider à les compléter, voici quelques remarques d'ordre général.

3.1 **Convention de prêt** ([notaire](#) et [institution financière](#))

Modèle à utiliser et tranches supplémentaires : Vous pouvez vous référer au Tableau des actes et clauses pour connaître l'acte à utiliser et s'il y a lieu les clauses à y ajouter, le tout en fonction du nombre de tranches de prêt et de la catégorie de taux qui s'applique à chacune de ces tranches.

Lorsque des tranches de prêt supplémentaires doivent être ajoutées au modèle d'acte qu'on vous demande d'utiliser, les références suivantes sont utilisées:

- | | |
|----------------------|---|
| « tranche.doc » | pour ajout d'une tranche à l'article 1 « Prêt »; |
| « Remb.T.Av.+F.doc » | pour ajout d'une tranche à taux avantage plus fixe à l'article 3 « Taux d'intérêt et remboursement »; |
| « Remb.T.Av.+V.doc » | pour ajout d'une tranche à taux avantage plus variable à l'article 3 « Taux d'intérêt et remboursement »; |
| « Remb.T.Int.doc » | pour ajout d'une tranche à taux intérimaire à l'article 3 « Taux d'intérêt et remboursement ». |

[Cliquez ici pour vous aider à compléter votre acte de prêt à l'aide d'un modèle d'acte de prêt et d'un modèle de certificat.](#)

Taux d'intérêt : La clause « Modalités de remboursement et de renouvellement » indique le taux d'intérêt applicable au prêt ou aux différentes tranches de prêt, s'il y a lieu.

Lorsque le taux d'intérêt indiqué au certificat est le « **taux avantage plus** », l'emprunteur doit choisir entre un taux fixe et un taux variable. Dans l'un et l'autre cas, l'institution financière doit fournir au notaire instrumentant, s'il y a lieu, le terme choisi par l'emprunteur ainsi que le taux d'intérêt et le montant des versements. Si l'emprunteur opte pour un taux fixe, selon le terme choisi, le dernier versement sera dû le premier jour du 13^e, 25^e, 37^e, 49^e, 61^e ou 85^e mois suivant la date du premier déboursement du prêt ou de la tranche de prêt. Si l'emprunteur opte plutôt pour un taux variable, le dernier versement sera dû le premier jour du 13^e ou du 37^e mois suivant la date du premier déboursement du prêt ou de la tranche de prêt, selon le choix de l'emprunteur.

Lorsque le taux d'intérêt indiqué au certificat est le « [taux intérimaire](#) », il n'y a ni terme ni modalité de remboursement à mentionner à l'acte puisque seuls les intérêts sont payables pendant la période au cours de laquelle ce taux est applicable, soit jusqu'au déboursement final du prêt ou de la tranche de prêt ou au plus tard 15 mois à compter de la date du certificat.

Lorsque le taux d'intérêt indiqué au certificat est le « [taux intérimaire tranche 0](#) » (prêt agricole seulement), vous devez choisir le paragraphe approprié selon que les versements d'intérêts sont mensuels ou semestriels et indiquer le terme, le tout tel qu'indiqué au certificat.

Toutefois, dans les dossiers de [vendeur-prêteur](#), l'emprunteur peut opter pour un terme n'excédant pas 10 ans. Par contre, seul le taux fixe « [taux avantage](#) » peut être utilisé.

Notez que tous ces types de taux sont les taux maximaux permis ce qui n'exclut donc pas que les parties conviennent de taux plus bas.

Renouvellement : À l'arrivée du terme ou à la fin de la période à taux intérimaire, une convention de renouvellement doit être signée par l'institution financière et l'emprunteur, sauf pour les tranches 0. Le formulaire « [Convention de renouvellement](#) » est disponible sur notre site Internet. Plusieurs institutions financières n'ont pas à nous faire parvenir ce formulaire puisque le transfert de données est informatisé. Vous trouverez plus d'informations concernant le renouvellement des prêts dans le [Guide des processus administratifs avec les institutions financières](#).

Paiement par anticipation, pénalité ou droit de rétention (annexe 1) : L'annexe 1 à laquelle fait référence la clause 7 « Paiement par anticipation » des actes de prêt doit être fournie par l'institution financière. Bien que l'institution financière puisse y prévoir une clause de rétention (durée maximale de 3 ans débutant à compter de la date du 1^{er} déboursé du prêt) ainsi qu'une indemnité maximale correspondant à 3 mois d'intérêts ou au manque à gagner (le plus élevé des deux) en cas de paiement par anticipation ou de non-respect de la clause de rétention, rien n'interdit aux parties de convenir de pénalités moindres.

Cet annexe fourni par chacune des institutions financières, selon le cas, a déjà fait l'objet d'approbation auprès de La Financière agricole. Toute modification à celle-ci doit être soumise pour examen auprès de La Financière agricole.

Élection de domicile : L'élection de domicile de l'emprunteur se fait au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire où est située son exploitation agricole en ce qui concerne les prêts agricoles et au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire où sont situés les bureaux du prêteur en ce qui concerne les prêts forestiers.

Ajout de la clause d'hypothèque continue : Il peut arriver que le certificat mentionne que le prêt sera garanti par une hypothèque continue déjà publiée. Pour plus d'informations à ce sujet, vous voudrez bien vous référer au [point 4.2](#) du présent chapitre.

3.2 Convention d'ouverture de crédit (non applicable au financement forestier)

Taux d'intérêt : Le taux d'intérêt ne peut excéder le taux préférentiel de l'institution financière, majoré de 1 %.

Modalités de remboursement : S'il y a lieu, les différentes modalités de remboursement sont établies entre l'institution financière et l'emprunteur. Pour les fixer, il doit être tenu compte du délai normal dont l'emprunteur a besoin pour vendre chacune des productions pour lesquelles les avances d'argent sont faites, des autres dettes que l'emprunteur doit acquitter et de toutes autres circonstances jugées pertinentes.

Vente de produits : Lorsqu'un emprunteur touche le prix de vente d'animaux pour l'achat desquels il a obtenu une avance d'argent en vertu d'une ouverture de crédit, il en fait remise à l'institution financière, sans délai, même si le remboursement de cette avance n'est pas échu. Il en va de même s'il touche le prix de vente de récoltes pour la production ou l'achat desquels il a obtenu un tel financement. L'institution financière peut appliquer ce montant en réduction des sommes dues en vertu de cette ouverture de crédit ou, selon qu'elle le juge à propos, en réduction des sommes échues sur tout autre prêt, ou ouverture de crédit, obtenu par l'emprunteur en vertu d'une loi administrée par La Financière agricole, sauf dans le cas où La Financière agricole en déciderait ou en aurait décidé autrement, compte tenu des autres dettes de l'emprunteur et de toutes autres circonstances jugées pertinentes.

Garantie : Pour la prise des garanties exigées dans un certificat d'ouverture de crédit, l'institution financière emploie ses propres formules d'actes de garantie.

Élection de domicile : L'élection de domicile de l'emprunteur se fait au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire où est située son exploitation agricole.

Ajout de la clause d'hypothèque continue : Puisque La Financière agricole a décidé d'utiliser le concept d'hypothèque continue, l'institution financière doit ajouter soit à son acte de garantie (pour prévoir l'utilisation future de l'hypothèque continue) soit à l'acte constatant l'ouverture de crédit (pour utiliser une hypothèque continue déjà consentie) la clause appropriée, tel qu'indiqué au certificat. Pour plus d'informations à ce sujet, vous voudrez bien vous référer au [point 4.2](#) du présent chapitre.

3.3 **Convention de garantie collatérale** ([notaire](#) et [institution financière](#))

Avis d'adresse : Il est important de remplir la clause relative à l'avis d'adresse et de s'assurer que cet avis d'adresse soit mentionné dans la réquisition d'inscription, de telle sorte que le créancier soit avisé de toute procédure pouvant affecter les biens hypothéqués. L'institution financière doit donc fournir au notaire instrumentant son numéro d'avis d'adresse.

Malgré le fait qu'il n'y a plus de clause relative à l'avis d'adresse dans les actes de garantie collatérale sur hypothèque mobilière, il est important de s'assurer que cet avis soit mentionné dans la réquisition d'inscription, de telle sorte que le créancier soit avisé de toute procédure affectant les biens hypothéqués.

Prêt à risque partagé : Il peut arriver que le prêt consenti soit à risque partagé, c'est-à-dire qu'il soit consenti conditionnellement à ce qu'une institution financière accorde un autre prêt avec les mêmes garanties en « pari passu ». **Le certificat en fait alors mention.** Notons de plus qu'une convention pour prêt « pari passu » doit alors être signée. La plupart des prêts consentis le sont sans partage de risque. Le mandataire au dossier doit donc choisir à l'acte de garantie le paragraphe a) approprié à la clause « Déclarations » et effacer le paragraphe a) non applicable en prenant bien soin de laisser en place les paragraphes b) et c).

Hypothèque additionnelle : La Financière agricole prévoit dans ses modèles un taux d'intérêt fixe de vingt-cinq pour cent (25 %) afin de s'assurer que les intérêts dus au moment d'une réalisation seront entièrement couverts par l'hypothèque. Ainsi, les intérêts effectivement payables seront garantis par l'hypothèque jusqu'à concurrence de 25 %.

Désignation des immeubles (ancien cadastre et cadastre du Québec) : La désignation des immeubles doit normalement correspondre à celle fournie par le notaire de l'emprunteur avec le formulaire 3006 « Information requise du notaire du demandeur » lors de l'étude du dossier par La Financière agricole. Lorsqu'il complète ce formulaire et que les lots en cause ont fait l'objet de la réforme cadastrale, en plus de nous fournir le nouveau numéro de lot du CADASTRE DU QUÉBEC, le notaire instrumentant doit nous produire tout document, dont le plan, nous permettant de faire la concordance entre l'ancienne et la nouvelle désignation cadastrale.

Dans certains cas, par exemple, lorsque l'hypothèque immobilière exigée en garantie n'est pas de 1^{er} rang, il peut arriver que le formulaire 3006 ne soit pas demandé. Sujet, selon le cas, à toute remarque inscrite au certificat, nous prenons alors pour acquis que la désignation correspondra à celle de l'hypothèque prioritaire ou de tout autre acte auquel nous faisons référence. Si le notaire instrumentant constate que ce n'est pas le cas ou si les numéros de lots indiqués au certificat ont été remplacés suite à la réforme cadastrale, le notaire instrumentant doit communiquer avec le notaire de La Financière agricole avant de donner suite au certificat et lui fournir tout document, dont le plan, permettant de faire la concordance entre l'ancienne et la nouvelle désignation cadastrale.

Description des biens meubles corporels : La description des meubles corporels apparaissant au certificat doit être complétée au besoin (marque, modèle et numéro de série).

Description des biens à acquérir : Les biens à acquérir exigés en garantie doivent être mentionnés dans l'acte de garantie initial, à moins qu'ils ne requièrent une description plus détaillée que l'emprunteur n'est pas en mesure de fournir, auquel cas ils feront l'objet d'une [hypothèque mobilière additionnelle](#). Il n'y a cependant pas lieu de reporter la prise de garantie d'un bien à acquérir lorsque la description que l'on possède de ce bien est suffisante (ex. : animaux, quota).

Hypothèque continue : Les actes de garantie de La Financière agricole contiennent une clause d'hypothèque continue. Cette clause est optionnelle lorsqu'une garantie est donnée par un tiers. Une mention est alors faite au certificat pour indiquer au mandataire s'il doit ou non utiliser la clause d'hypothèque continue.

Élection de domicile : Nous vous référons au [point 3.1](#) ci-dessus.

3.4 Cession en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*

Lorsque le prêteur est une banque, elle a le choix, dans certains cas, de prendre comme garantie une hypothèque mobilière ou une cession en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*.

Si la banque choisit la cession, elle utilise alors ses propres formules de garantie. Elle doit également faire signer la [convention particulière](#) exigée par La Financière agricole.

3.5 Hypothèque mobilière sur créance (autre que sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota) (notaire et institution financière)

Sur les paies de lait : La Financière agricole peut exiger que l'emprunteur adhère au dépôt direct des paies de lait auprès de la Fédération des producteurs de lait du Québec, d'une coopérative ou d'un tiers. Elle peut également exiger qu'il consente une hypothèque mobilière en faveur de l'institution financière sur une partie de ses paies de lait. Cette garantie se fait alors par un acte séparé, suivant le modèle de La Financière agricole.

Sur d'autres sommes à recevoir par l'emprunteur : Une hypothèque mobilière sur créance peut être requise par La Financière agricole relativement à tout montant à recevoir par l'emprunteur, notamment suivant le Programme d'assurance récolte, le Programme d'assurance stabilisation des revenus agricoles et les subventions à être versées par le MAPAQ. Le texte décrivant la créance hypothéquée devra être complété différemment selon le type de créance soit une somme globale ou des versements périodiques.

ex. : (versement périodique) : « Les sommes à recevoir par le débiteur aux termes de son contrat d'élevage de _____ jusqu'à concurrence de la somme de mille dollars (1 000 \$) par mois à lui être versées par _____ ».

ex. : (somme globale) : « Les sommes à recevoir par le débiteur aux termes du Programme Prime-Vert, volet « Structure d'entreposage de fumiers », jusqu'à concurrence de la somme de _____ (\$) à lui être versées par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation » **ou** « Les sommes à recevoir par le débiteur aux termes du Programme Prime-Vert, volet « Structure d'entreposage de fumiers » à lui être versées par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation ».

- **Inscription et signification :** L'inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers de ces hypothèques mobilières sur créance se fait dès que l'acte de garantie est signé. Cependant, leur signification ne sera faite qu'après avoir consulté le conseiller en financement de La Financière agricole, à moins que la signification immédiate ne soit exigée au certificat. En effet, dans la plupart des cas, La Financière agricole laisse la perception de la créance entre les mains de l'emprunteur. En conséquence, si par la suite La Financière agricole indique au prêteur de signifier l'hypothèque, un avis de retrait de percevoir les créances doit être signifié à l'emprunteur.
- **Mode de signification :** Afin d'assurer un service plus rapide dans le traitement des nombreuses hypothèques ou cessions de créances qui sont signifiées à La Financière agricole du Québec, un mode de transfert informatisé des données a été mis en place. L'institution financière est donc invitée à utiliser ce mode de transmission, lequel bénéficie de la gratuité. Le notaire instrumentant qui doit procéder à une telle signification devra donc soit s'entendre avec l'institution financière concernée afin que cette dernière y procède par le biais du mode de transfert informatisé, soit procéder à la signification par support papier, auquel cas des frais de traitement de 100 \$ sont exigibles et payables à La Financière agricole du Québec.

3.6 Hypothèque mobilière additionnelle

Lorsqu'un bien acquis avec le déboursement du différé du prêt doit être donné en garantie de ce prêt, et que l'on ne détient pas, au moment de la prise de garantie initiale, l'information pertinente à la description de ce bien, une prise de garantie additionnelle doit être faite. Le certificat indique alors si l'institution financière doit elle-même préparer cet acte de garantie additionnelle ou si le notaire de La Financière agricole en région lui fera parvenir le projet d'acte approprié. On utilisera alors les modèles de convention d'hypothèque mobilière. ([notaire](#) et [institution financière](#))

Ce n'est qu'après l'inscription de l'acte d'hypothèque mobilière additionnelle au RDPRM que l'institution financière procédera au déboursement du différé.

De plus, lorsque le certificat de prêt mentionne que le déboursement du différé est sous la responsabilité du conseiller en financement de La Financière agricole, l'institution financière ne procède au déboursement du différé qu'après l'inscription de l'acte d'hypothèque mobilière additionnelle et la réception de la recommandation dudit conseiller sur le formulaire intitulé « Demande de paiement ».

Il n'y a pas lieu de reporter la prise en garantie d'un bien à acquérir lorsque la description que l'on possède de ce bien est suffisante (ex. : animaux, quota).

Suite à l'aliénation ou à la perte d'un bien, il peut arriver que des garanties mobilières additionnelles soient exigées pour garantir des prêts antérieurs. On utilisera généralement les modèles de convention d'hypothèque mobilière additionnelle. ([notaire](#) et [institution financière](#))

Finalement, il peut arriver qu'une hypothèque mobilière sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota soit exigée suite au transfert d'un prêt. L'autorisation de transfert en fera alors mention et l'acte à utiliser sera indiqué ou expédié au notaire instrumentant.

Nous vous référons aux remarques au point 3.8 ci-dessous concernant les vérifications à faire et les attentions particulières à porter à la publication de ces garanties dépendant de la nature des biens.

3.7 Vendeur-prêteur

Le Programme de financement de l'agriculture prévoit que La Financière agricole peut garantir tout ou partie d'un prix de vente au même titre qu'elle le fait pour un prêt consenti par une institution financière. Il peut s'agir du prix de vente d'actifs, d'actions, de participation, ou même du remboursement d'un billet émis suite au transfert d'actifs à une société en nom collectif ou à une corporation.

Un certificat de prêt est alors émis, semblable à ceux émis pour les prêts des institutions financières, si ce n'est qu'on y fait partout référence au vendeur-prêteur plutôt qu'à une institution financière.

L'exécution d'un tel mandat suppose que le prix ou le solde de prix de vente ou encore le billet soit converti en prêt. Pour ce faire, nous avons constaté que les notaires instrumentants procèdent de différentes façons. Certains déclarent simplement que le prix de vente est payé comptant, dont quittance. L'acheteur émet alors un chèque correspondant au montant du prêt vendeur-prêteur, lequel chèque est endossé par le vendeur en faveur de l'acheteur-débiteur, et constitue le déboursement du prêt vendeur-prêteur. D'autres déclarent que le prix de vente ou le solde de prix de vente est payable par l'émission d'un billet et prévoit donc une quittance totale. Ce billet est ensuite converti en prêt. Enfin, d'autres préfèrent faire référence au prêt vendeur-prêteur dans l'acte de vente. Par exemple, l'acte de vente peut stipuler ce qui suit:

« Le solde de prix de vente de.....\$ dû au vendeur est acquitté à même un prêt consenti ce jour par le vendeur à l'acquéreur suivant acte reçu devant le notaire soussigné. En conséquence, le vendeur accorde quittance générale et finale du prix de vente. »

Quant à la conversion d'un billet, le notaire instrumentant peut simplement y faire référence à la clause 1 de l'acte de prêt.

Les différentes façons de procéder utilisées par le notaire instrumentant et mentionnées ci-dessus ne le sont qu'à titre indicatif. Il lui appartient d'utiliser la façon de faire adaptée à la transaction qu'il exécute tout en s'assurant qu'elle lui permettra de répondre aux attentes de ses clients et de leurs comptables ou fiscalistes, s'il y a lieu.

Dans tous les cas, parallèlement à la vente s'il y a lieu, **le notaire instrumentant procède à la signature de l'acte de prêt et de l'acte de garantie s'y rapportant**, conformément aux instructions du certificat vendeur-prêteur. Pour ce faire, **il utilise les actes auxquels le certificat réfère**. Compte tenu que les modalités d'un prêt vendeur-prêteur sont souvent bien différentes de celles prévalant pour les prêts des institutions financières, le notaire instrumentant fait s'il y a lieu les modifications requises aux clauses « Déboursement » et « Taux d'intérêt et remboursement ».

3.8 Autres responsabilités du mandataire pour l'exécution du mandat

Dans l'exécution de son mandat, outre les remarques ci-dessus concernant les actes eux-mêmes, le mandataire doit, entre autres choses, s'assurer de ce qui suit :

- **respect du certificat** : respecter les conditions mentionnées au certificat;
- **rang de l'hypothèque mobilière** : obtenir le rang exigé au certificat (en vérifiant en matière mobilière, le registre des droits personnels et réels mobiliers et, s'il y a lieu, l'existence d'une cession en vertu de la *Loi sur les banques*, à l'agence appropriée de la Banque du Canada (1001, rue Levert, Île-des-Soeurs, Verdun (Québec) H3E 1V4, tél. : (514) 762-2211);
- **rang de l'hypothèque immobilière** : obtenir le rang exigé au certificat pour ce qui est des hypothèques immobilières. Il est à noter que des hypothèques immobilières garantissant des prêts consentis par l'Office du crédit agricole du Québec dans le cadre de la *Loi sur le crédit agricole* et de la *Loi sur le crédit forestier* ont une extinction qui pourrait être de plus de 30 ans après son inscription, et ce, en application de l'article 2081a du *Code civil du Bas Canada* et de l'article 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (voir également les articles 2799 et 3060 du *Code civil du Québec*);
- **projet** : ne pas modifier les projets soumis au soutien de la demande, sans autorisation préalable de La Financière agricole;
- **assurance-incendie** : que la police d'assurance-incendie et, s'il y a lieu, collision et autres risques, couvre suffisamment les biens pris en garantie (toutefois, dans le cas d'un véhicule-moteur, la police d'assurance ne précise pas le montant), que le créancier y est nommé bénéficiaire de l'indemnité et qu'elle contient une clause hypothécaire en faveur du créancier, soit l'institution financière. La Financière agricole est créancière en ce qui concerne les prêts consentis dans le cadre de la *Loi sur le crédit agricole* et de la *Loi sur le crédit forestier*;
- **propriété** : que la personne qui donne le bien en garantie en est propriétaire ou va le devenir et, qu'en plus, ce bien ne fait pas l'objet d'une vente conditionnelle avec réserve du droit de propriété par le vendeur, en matière mobilière particulièrement;
- **bail** : dès que le mandataire constate qu'un bail, inscrit aux registres appropriés, affecte un ou plusieurs biens offerts en garantie, il doit en aviser immédiatement le notaire de La Financière agricole;
- **immeuble par attache ou réunion** : s'il y a lieu, que le bien meuble a été donné en garantie de l'hypothèque mobilière avant qu'il ne devienne immeuble par attache ou réunion;
- **immeuble par nature** : si exceptionnellement, le bien exigé en garantie est susceptible de devenir partie intégrante de l'immeuble, que le bien meuble a été donné en garantie de l'hypothèque mobilière avant qu'il ne devienne partie

intégrante de l'immeuble et que l'avis prévu aux articles 2796 et 2951 du *Code civil du Québec* soit inscrit au registre foncier dès cette intégration;

- **hypothèque sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota** : vérifier l'existence d'autres liens au registre des droits personnels et réels mobiliers, tels liens pouvant notamment découler d'une hypothèque sur universalité de créances, le mandataire n'ayant pas à faire de vérification auprès de la Fédération;
- **signification** : signifier avec célérité l'hypothèque mobilière sur créance sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota à la Fédération des producteurs concernée, en utilisant l'[avis d'hypothèque mobilière](#) de La Financière agricole, dont les exemplaires doivent être complétés, expédiés et conservés selon les indications fournies sur l'avis même.

La signification de l'avis à la Fédération sur du quota à acquérir ne peut être faite que lorsque le quota est effectivement acquis **sauf s'il s'agit de la Fédération des producteurs de lait du Québec**.

Aucune signification n'est acceptée par les autres fédérations tant que le quota n'est pas inscrit au nom de la personne l'ayant offert en garantie. S'il y a, à la fois, du quota déjà possédé et du quota à acquérir à prendre en garantie, le mandataire, avant de signifier son avis à telle autre fédération, doit vérifier si l'acquisition du quota a été effectuée, auquel cas il peut n'y avoir qu'une seule signification faite à la fédération. Dans le cas contraire, il doit y avoir deux significations, la deuxième, c'est-à-dire celle sur le quota à acquérir, est alors faite par l'institution financière;

- **inscription au RDPRM** : produire au registre des droits personnels et réels mobiliers la réquisition d'inscription de l'acte de garantie en portant une attention particulière à la date de naissance du constituant lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

La réquisition doit faire mention de l'existence d'une **clause d'hypothèque continue** et, s'il y a lieu, des animaux acquis en remplacement, par croît naturel ou autrement;

- **garantie mobilière par un tiers** : que le tiers offrant une garantie hypothécaire mobilière, s'il s'agit d'une personne physique, exploite lui-même une entreprise et donne en garantie les biens de cette entreprise. Cette restriction ne s'applique toutefois pas à certains biens déterminés par règlement ([voir note 1 au point 2](#)).
- **société en nom collectif** : si l'emprunteur indiqué au certificat est une société en nom collectif, vérifier son nom exact tel qu'il apparaît à l'immatriculation faite auprès du Registraire des entreprises. La comparution aux actes de prêt et de garantie et l'inscription de l'hypothèque au RDPRM doit être faite au nom de cette société tel qu'il apparaît à ladite immatriculation. Dans le cas où ce nom ne comprendrait ni l'abréviation "SENC" ni les mots « société en nom collectif », le mandataire doit ajouter l'un ou l'autre à la suite de ce nom et ce, tant dans la comparution des actes qu'à l'inscription au RDPRM;

- **propriétaires indivis** : si deux personnes ou plus sont indiquées au certificat comme emprunteur, que celles-ci n'ont pas procédé et n'ont pas l'intention de procéder à l'immatriculation de leur entreprise auprès du Registraire des entreprises.

Toutefois, si elles ont procédé à une immatriculation ou entendent le faire, il faut que ce soit à titre de société en participation et non pas en tant que société en nom collectif.

La comparution aux actes de prêt et de garantie et l'inscription de l'hypothèque au RDPRM doit être faite aux noms des individus dans ces cas d'indivision et de société en participation.

Si le mandataire n'est pas en mesure de respecter toutes les conditions mentionnées au certificat, il doit communiquer avec le conseiller en financement ou le notaire de La Financière agricole avant de donner suite au certificat.

3.9 Renouvellement d'une garantie

Si la durée du prêt garanti par hypothèque mobilière est supérieure à dix (10) ans, l'institution financière doit s'assurer que la garantie soit renouvelée avant la fin de cette période au registre des droits personnels et réels mobiliers. Pour plus d'informations à ce sujet, vous voudrez bien vous référer au [point 10 du chapitre 5](#).

4. Renseignements additionnels

4.1 Programmes d'assurances

Assurance récolte : Lorsqu'un emprunteur est admissible au Programme d'assurance récolte, il peut arriver que La Financière agricole exige au certificat qu'il assure ses récoltes et les maintiennent assurées pendant la durée du prêt ou de l'ouverture de crédit, contre les dommages couverts par le programme concerné. Toutefois, si le prêt ou l'ouverture de crédit est consenti après la période de vente de ce genre d'assurance, l'emprunteur doit s'engager à l'acte de prêt à prendre une telle assurance dès la prochaine période de vente et à la renouveler à chaque période de vente subséquente pendant la durée du prêt ou de l'ouverture de crédit. Ces récoltes doivent être assurées jusqu'à concurrence du montant du prêt ou de l'ouverture de crédit, ou du montant maximal permis par le régime d'assurance concerné.

Assurance stabilisation : Lorsqu'un emprunteur est admissible au Programme d'assurance stabilisation des revenus agricoles, il peut arriver que La Financière agricole exige au certificat qu'il s'engage à l'acte de prêt à adhérer à un ou plusieurs produits assurables en vertu de ce programme ou, si la période d'adhésion est terminée, s'engager à y adhérer et à maintenir son adhésion pendant la durée du prêt ou de l'ouverture de crédit.

Programme canadien de stabilisation du revenu agricole (PCSRA) : Lorsque cela est exigé au certificat, l'emprunteur doit s'engager, à l'acte de prêt, à adhérer au Programme canadien de stabilisation du revenu agricole (PCSRA).

Lecture des clauses : Lorsque cela est exigé au certificat, l'emprunteur doit s'engager à se prévaloir de tout programme qui pourrait être adopté en remplacement des programmes ci-dessus. De plus, une hypothèque mobilière sur créance, avec ou sans signification immédiate, peut également être exigée (vous voudrez bien vous référer au [point 3.5](#) du présent chapitre à cet effet). Le mandataire doit donc lire attentivement les clauses se rapportant à ces différents programmes et s'assurer d'ajouter à l'acte de prêt tous les engagements exigés de l'emprunteur.

4.2 Hypothèque continue

Prêt: Les actes de garantie de La Financière agricole contiennent maintenant une clause « Hypothèque continue » lorsque la garantie est donnée par l'emprunteur. Toutefois, dans le cas où la garantie serait donnée par un tiers, le certificat indiquera si une telle clause s'applique.

Il est donc possible d'autoriser un financement additionnel lorsque le capital original d'un prêt avec garantie collatérale contenant une telle clause a été remboursé en tout ou en partie aux conditions suivantes:

- l'institution financière doit être la même;
- l'hypothèque ne doit pas être radiée;
- la [date extrême](#) d'effet de l'hypothèque ne doit pas être arrivée avant qu'on ait procédé à son renouvellement;
- l'hypothèque doit toujours bénéficier du rang requis; et
- de plus, au cas de garanties mobilières, celles prises l'ont bien été en vertu du *Code civil du Québec* et non pas en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*.

Le financement additionnel doit être autorisé par l'émission d'un nouveau certificat, lequel mentionne que le prêt est garanti par une hypothèque continue déjà publiée. La clause appropriée indiquée au certificat doit alors être ajoutée à l'acte de prêt.

La politique de La Financière agricole prévoit que les hypothèques contenant des clauses d'hypothèque continue ne peuvent garantir que des prêts consentis dans le cadre de programmes administrés par La Financière agricole, cette dernière s'en réservant l'usage exclusif. Toutefois, les hypothèques créées pour garantir des prêts à risques partagés peuvent à nouveau être utilisées pour garantir de tels prêts. De plus, l'hypothèque continue ne devra plus être utilisée lorsqu'il y aura eu subrogation du prêt ou changement de débiteur.

Ouverture de crédit : L'institution financière doit ajouter à tout acte de garantie se rapportant à une ouverture de crédit la clause d'hypothèque continue appropriée indiquée au certificat et faire mention de l'existence de cette clause lors de l'inscription de la garantie au registre des droits personnels et réels mobiliers.

Ainsi, les ouvertures de crédit que La Financière agricole autorisera par la suite pourront être couvertes par l'acte de garantie hypothécaire contenant une telle clause, aux conditions suivantes:

- le montant en cause ne doit pas excéder celui de la première ouverture de crédit garantie;
- l'institution financière doit être la même;
- l'hypothèque ne doit avoir été radiée;
- la [date extrême](#) d'effet de l'hypothèque ne doit pas être arrivée avant qu'on ait procédé à son renouvellement;
- l'hypothèque doit toujours bénéficier du rang requis; et
- de plus, au cas de garanties mobilières, celles prises l'ont bien été en vertu du *Code civil du Québec* et non pas en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*.

Lorsqu'une ouverture de crédit doit être garantie par une hypothèque continue déjà publiée, le certificat en fait mention. L'institution financière doit alors ajouter à l'acte constatant l'ouverture de crédit la clause appropriée indiquée au certificat.

Il va de soi qu'un nouvel acte d'hypothèque doit être publié si l'acte d'hypothèque antérieur ne contient pas la clause d'hypothèque continue.

Le formulaire RH de publication d'une hypothèque mobilière contenant une clause d'hypothèque continue doit faire mention de cette clause à la rubrique « Autres mentions ».

4.3 Production acéricole : titulaire de permis du ministère des Ressources naturelles et de la Faune

Dans les dossiers où l'emprunteur est détenteur d'un permis de culture et d'exploitation d'érablière dans les forêts publiques, lorsque cela est exigé au certificat, le mandataire doit ajouter à l'acte de garantie une clause particulière par laquelle l'emprunteur renonce aux droits qui lui sont conférés par le permis, en cas de réalisation des garanties. De plus, si l'emprunteur acquiert une telle érablière à l'occasion du prêt, le mandataire doit, préalablement à la remise des fonds, s'assurer que le permis est émis au nom de l'emprunteur.

Il peut arriver qu'une hypothèque immobilière sur les bâtiments soit exigée. Dans ce cas, le certificat contient une description desdits bâtiments ainsi que le numéro du lot sur lequel ils sont situés. Si ces bâtiments sont situés sur un territoire non cadastré, le notaire instrumentant doit obtenir les informations nécessaires à l'établissement d'une fiche immobilière.

4.4 Société en participation v. société en nom collectif

Lorsque La Financière agricole émet un certificat de prêt aux noms de plusieurs individus ou aux noms de plusieurs individus faisant affaires sous une dénomination sociale, cela suppose que ces individus agissent à titre de propriétaires indivis ou de société en participation.

Si nous sommes plutôt en présence d'une [société en nom collectif](#), soit une entreprise agricole qui a un [contrat de société](#) et dont les biens ont été apportés à la société, acquis ou loués par cette dernière, le certificat est alors émis au nom de ladite société.

Dans tous les cas, le mandataire doit effectuer une recherche au Registraire des entreprises afin de vérifier l'exactitude de ces données (dénomination sociale, statut). Si elles diffèrent, le mandataire doit communiquer avec le notaire de La Financière agricole.

5. Déboursement d'un prêt ou d'une ouverture de crédit

5.1 Prêt

5.1.1 Le notaire est le mandataire au dossier

Le notaire instrumentant, suite à la signature de l'acte de prêt et de l'acte de garantie collatérale et inscription de ce dernier au registre approprié, après avoir remis à l'institution financière le formulaire intitulé « Rapport sur les titres et sur l'état des garanties » (formulaire 3008) dûment complété au niveau du rapport préliminaire, et obtenu de celle-ci un chèque, fait la remise des fonds prêtés aux seuls créanciers mentionnés au certificat (ex. : il ne peut utiliser ces fonds pour faire des offres réelles). Si la chose s'avère impossible, il communique avec le notaire ou le conseiller en financement de La Financière agricole pour obtenir des instructions supplémentaires.

5.1.2 L'institution financière est le mandataire au dossier

L'institution financière, suite à la signature de l'acte de prêt et de l'acte de garantie collatérale et inscription de ce dernier au registre des droits personnels et réels mobiliers, et après avoir fait toutes les vérifications requises ou s'être fait certifier le rang de la garantie par un notaire instrumentant, si elle le juge à propos, fait la remise des fonds prêtés aux seuls créanciers mentionnés au certificat. Si la chose s'avère impossible, elle communique avec le notaire ou le conseiller en financement de La Financière agricole pour obtenir des instructions supplémentaires.

N.B. : Les montants à déboursier sous forme de différé sont de la responsabilité de l'institution financière ou du conseiller en financement de La Financière agricole, selon les instructions données par cette dernière au certificat de prêt.

5.2 Ouverture de crédit (non applicable au financement forestier)

L'institution financière débourse les avances d'argent, après signature de l'acte constatant l'ouverture de crédit et des actes de garantie collatérale et inscription de ces derniers au registre approprié et après avoir fait toutes les vérifications requises ou s'être fait certifier le rang de la garantie par un notaire instrumentant, si elle le juge à propos. Pour des informations concernant le déboursement et le contrôle des pièces justificatives, veuillez vous référer au [*Guide des processus administratifs avec les institutions financières.*](#)

Chapitre 4 - PRODUCTION DE DOCUMENTS

1. Notaire instrumentant: documents à produire à l'institution financière ou à La Financière agricole dans le cas d'un prêt, d'une ouverture de crédit ou d'un transfert de prêt

Documents	Prêt, ouverture de crédit et transfert (prise en charge)	
	Production à l'institution financière	Production au siège social de La Financière agricole*
Acte de prêt. Convention d'ouverture de crédit (ou annexes).	X	
Acte de garantie collatérale avec mention d'inscription (annexes).	X	
Rapport sur les titres et sur l'état des garanties (formulaire 3008).	X Preliminaire et final.	X Preliminaire et final.
Informations relatives à un acte d'aliénation (formulaire 3007).		X
Titre constatant les droits de l'entreprise (titre de propriété, bail, permis d'exploitation d'érablière ou autre). Acte de ratification (en cas de transfert de prêt ou d'autre activité). (mention d'inscription)	X	

* 1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

S
O
C
I
É
T
É

Documents	Prêt, ouverture de crédit et transfert (prise en charge)	
	Production à l'institution financière	Production au siège social de La Financière agricole*
Contrat de société.	X	X
Déclaration d'apports. Cession de participation. Cession de droits indivis. (mention d'inscription) Déclaration d'immatriculation.	X	X

C
O
O
P
É
R
A
T
I
V
E

Statuts de constitution et de modifications (annexes).	X	X
Registre des valeurs mobilières. Registre des membres.	X	X
Dans les autres cas: convention d'exploitation de l'entreprise et, s'il y a lieu, tout acte de prise en charge. (mention d'inscription)	X	X
Avis d'hypothèque mobilière sur créance (quotas, paies de lait ou autres sommes à recevoir).	X	
Acte d'hypothèque mobilière additionnelle avec mention d'inscription.	X	
Original de la police d'assurance contre l'incendie et autres risques.	X	
Frais exigibles selon le certificat ou l'autorisation émis.		X
Tout autre document exigé.	X Sauf indication contraire.	

* 1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

REMARQUES

- 1) Lorsqu'il y a une demande de **SUBVENTION DE CAPITAL**, de **DÉMARRAGE** ou d'**ENCADREMENT**, certains documents doivent être expédiés au centre de services concerné de La Financière agricole pour étude et recommandation de la subvention. La liste de ces documents est mentionnée dans une lettre adressée au client, dont copie est expédiée au notaire instrumentant, s'il y a lieu. Il n'est alors pas nécessaire d'expédier copie de ces documents au siège social de La Financière agricole. Tout document exigé par La Financière agricole, autre que ceux mentionnés dans cette liste, doit être expédié au siège social.
- 2) Lorsqu'un **DOSSIER** est **DÉJÀ EXISTANT** à La Financière agricole, il est inutile de lui faire parvenir copie des documents dont elle est déjà en possession. Il en va de même pour l'institution financière, s'il s'agit de la même.

2. **Institution financière: documents à produire ou à conserver lorsqu'elle réalise elle-même un prêt ou une ouverture de crédit, à la suite de l'émission d'un certificat par La Financière agricole**

Documents	Certificat émis par La Financière agricole avec mandat confié à l'institution financière (ex. : hypothèque mobilière sous seing privé)	
	Production au siège social de La Financière agricole*	Conservation par l'institution financière
Original du certificat.		X
Acte de prêt (annexes).		X
Convention d'ouverture de crédit.		X
Acte de garantie collatérale avec mention d'inscription (annexes).		X
Rapport de prêt par le prêteur. (formulaire 3008P). (voir remarque 2)	X	X
Acte de cession en vertu de l'article 427 de la <i>Loi sur les banques</i> (préavis, demande de crédit, garantie particulière, billet et convention établissant les pouvoirs de la banque). Convention particulière de La Financière agricole.		X
Transaction financière sur un prêt (formulaire 2001E ou formulaire 2002E) (pour les institutions financières ne pouvant transmettre l'information par transfert électronique).	X	X Photocopie.

* 1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

	Documents	Certificat émis par La Financière agricole avec mandat confié à l'institution financière (ex. : hypothèque mobilière sous seing privé)	
		Production au siège social de La Financière agricole*	Conservation par l'institution financière
S O C I É T É	Titre constatant les droits de l'entreprise (titre de propriété, bail, permis d'exploitation d'érablière ou autre). Acte de ratification (en cas de transfert de prêt ou d'autre activité). (mention d'inscription)		X
	Contrat de société.	X	X
	Déclaration d'apports. Cession de participation. Cession de droits indivis. (mention d'inscription) Déclaration d'immatriculation.	X	X
C O O P É R A T I V E	Statuts de constitution et de modifications (annexes).	X	X
	Registre des valeurs mobilières. Registre des membres.	X	X
	Dans les autres cas : convention d'exploitation de l'entreprise et, s'il y a lieu, tout acte de prise en charge. (mention d'inscription)	/	X
	Avis d'hypothèque mobilière sur créance (quotas, paies de lait ou autres sommes à recevoir).		X

* 1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

Documents	Certificat émis par La Financière agricole avec mandat confié à l'institution financière (ex. : hypothèque mobilière sous seing privé)	
	Production au siège social de La Financière agricole*	Conservation par l'institution financière
Acte d'hypothèque mobilière additionnelle avec mention d'inscription. (voir remarque 2)		X
Demande de paiement autorisée par le conseiller en financement (prêt).		X
Pièces justificatives présentées à l'institution financière (prêt et ouverture de crédit) (original ou photocopie).		X
Original de la police d'assurance contre l'incendie et d'autres risques.		X
Frais exigibles selon le certificat.	X	
Tout autre document exigé.		X (sauf indication contraire)

* 1400, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

REMARQUES

- 1) Lorsqu'un **DOSSIER** est **DÉJÀ EXISTANT** à La Financière agricole, il est inutile de lui faire parvenir copie des documents dont elle est déjà en possession.
- 2) Lorsque le mandat est confié à l'institution financière, elle est alors responsable de la garantie exigée et **elle doit nous produire le rapport de prêt par le prêteur y compris dans les cas où il s'agit d'une prise de garanties additionnelles**. Si elle le juge nécessaire, elle peut exiger qu'un **rapport sur les titres** soit rempli par le notaire de l'emprunteur, rapport qu'elle conserve après en avoir expédié un exemplaire à La Financière agricole.

1. Activités de gestion et autorisation

La Financière agricole et, dans certains cas, l'institution financière doivent donner leur autorisation pour rendre valides certaines activités de l'emprunteur pendant la durée de son prêt ou de son ouverture de crédit.

A) Financement agricole

<i>Activités</i>	<i>La Financière agricole</i>					<i>Institution financière</i>			
	<i>L.C.A. 020X</i>	<i>L.C.A.I.P. 010X</i>	<i>L.F.A. 210X</i>	<i>L.S.F.A. 250X 270X</i>	<i>L.F.A.D.Q. 300X</i>	<i>L.C.A.I.P. 010X</i>	<i>L.F.A. 210X</i>	<i>L.S.F.A. 250X 270X</i>	<i>L.F.A.D.Q. 300X</i>
Aliénation.	X	X	X	X	X	X			
Servitude et autre aliénation de droits réels.	X	X	X	X	X	X			
Mainlevée et cession de rang.	X	X	X	X	X	*	*	*	*
Modification: - société; - corporation; - coopérative.	X	X	X	X	X				
Location.	X Plus d'un an.	X Plus d'un an.	X Tous les cas.	X Tous les cas.	X Tous les cas.				
Libération: - caution; - débiteur.	X	X	X	X	X				
Quittance.	X								
Utilisation de fonds.	X	X	X	X	X				
Renonciation aux bénéfices des lois		X	X	X	X	X	X	X	X

* L'institution financière signe le contrat requis suite à l'autorisation de La Financière agricole, selon le cas.

B) Financement forestier ([lois](#) et [règlements](#))

<i>Activités</i>	<i>La Financière agricole</i>			<i>Institution financière</i>	
	<i>L.C.F. 090X</i>	<i>L.C.F.I.P. 630X</i>	<i>P.F.F. 110X</i>	<i>L.C.F.I.P. 630X</i>	<i>P.F.F. 110X</i>
Aliénation.	X	X	X	X	
Servitude et autre aliénation de droits réels.	X	X	X	X	
Mainlevée et cession de rang.	X		X	*	*
Location.	X Plus d'un an.	X Plus d'un an.	X Tous les cas.		
Modification: - société; - corporation; - coopérative.	X	X	X		
Libération: - caution; - débiteur.	X	X	X		
Quittance.	X				
Utilisation de fonds.	X	X	X		
Renonciation aux bénéfices des lois		X	X	X	X

* L'institution financière signe le contrat requis suite à l'autorisation de La Financière agricole, selon le cas.

1.1 Documents à fournir pour obtenir une autorisation de La Financière agricole

L'emprunteur, ou son mandataire, fournit à un conseiller en financement ou au notaire au [centre de services](#) concerné de La Financière agricole tout document pertinent (projet d'acte de vente, de contrat de société, de formation de compagnie, de mainlevée, de servitude, etc.), incluant tous les éléments du contrat, dont la mention des autorisations de La Financière agricole et de l'institution financière, s'il y a lieu, et l'assumption du prêt antérieur, le cas échéant, sans oublier la désignation cadastrale et la considération convenue entre les parties.

Bien que tous ces documents peuvent nous être expédiés par courrier ou par télécopieur, nous vous invitons, lorsque cela est possible, à nous les faire parvenir par [courrier électronique](#).

1.2 Successions

La Financière agricole doit vérifier si les changements découlant du décès d'un débiteur, d'un actionnaire ou d'un sociétaire, ont des conséquences sur l'admissibilité de l'emprunteur aux programmes qu'elle administre et émettre l'autorisation requise, s'il y a lieu. Pour ce faire, les documents relatifs au règlement de la succession et tout autre document découlant du décès doivent nous être fournis. Il peut s'agir de la déclaration de transmission, de tout contrat

de cession d'actions ou de participation suivant le décès en application d'une clause contenue au contrat de société ou à la convention entre actionnaires ou du registre des valeurs mobilières mis à jour suite au décès.

2. Cession de rang et mainlevée

Toute cession de rang, qu'elle soit mobilière ou immobilière, doit être publiée aux registres appropriés. Toute mainlevée devrait l'être également compte tenu, entre autres, des possibilités de subrogation. Un modèle de [comparution](#) de La Financière agricole est disponible.

3. Vérifications à effectuer par le mandataire lors de la réception d'une autorisation

Le notaire instrumentant ou l'institution financière s'assure :

- de respecter les conditions mentionnées à l'autorisation;
- d'obtenir les garanties du rang exigé à l'autorisation, le cas échéant;
- de ne pas apporter de changements aux projets soumis au soutien de la demande.

Si cela s'avère impossible, ou s'il n'est pas donné suite à l'autorisation, le notaire instrumentant ou l'institution financière communique avec le notaire ou un conseiller en financement au centre de services concerné de La Financière agricole.

De plus, le notaire instrumentant ou l'institution financière doit s'assurer que les garanties antérieures ne seront pas affectées par l'activité projetée autrement que ce qui est expressément prévu (ex. : mainlevée, cession de rang). Ainsi, il lui faudra entre autres choses :

- inscrire un **avis de conservation d'hypothèque mobilière** en respectant les délais prévus à l'article 2700 du *Code civil du Québec* lors du transfert d'un prêt garanti par une hypothèque mobilière;
- **reprendre les garanties** lors du transfert d'un prêt dont les garanties ont été prises en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques*;
- faire **intervenir dans l'acte de mainlevée tout débiteur solidaire ou toute caution** existante, et ce, conformément aux articles 1531 et 2365 du *Code civil du Québec*;
- obtenir de toute autre caution ou de tout débiteur solidaire une **renonciation** aux effets des articles 1692 et 2365 ou 1690 et 1531 du *Code civil du Québec*, **préalablement à la libération d'une caution ou d'un débiteur solidaire, tout en s'assurant d'éviter les effets de la novation.**

AUTRES PARTICULARITÉS

- ✓ **Transfert de prêt garanti par une hypothèque mobilière sur créance:** Dans la plupart des cas, La Financière agricole exige qu'une nouvelle hypothèque mobilière sur créance soit consentie par le nouveau débiteur. Elle en fait alors mention dans l'autorisation de transfert et indique au notaire instrumentant l'acte de garantie à utiliser ou lui expédie le projet d'acte approprié. De plus, La Financière agricole

invite le notaire à utiliser le formulaire d'avis de signification approprié disponible sur son site Internet et à nous retourner son rapport sur les titres ([formulaire 3008](#)) et l'information relative à un acte d'aliénation ([formulaire 3007](#)).

- ✓ **Location:** Lorsque La Financière agricole autorise la location d'un immeuble hypothéqué, la clause suivante doit être incluse à l'acte de location :

« Au cas où un créancier exercerait des recours hypothécaires contre les lots ci-dessus désignés, et ce, en vertu d'un prêt consenti dans le cadre d'une loi administrée par La Financière agricole, le présent bail sera résilié de plein droit, les parties s'engageant à signer tout document nécessaire à cet effet, à moins que La Financière agricole n'en décide autrement. ».

4. **Amendement au certificat ou à une autorisation ou prolongation du délai d'utilisation du certificat**

L'emprunteur, ou son mandataire, doit s'adresser au notaire ou à un conseiller en financement au [centre de services](#) concerné de La Financière agricole, pour toute demande à cet effet.

5. **Révision des termes du prêt ou de l'ouverture de crédit**

Lorsque l'emprunteur est incapable de remplir ses obligations à échéance, il en avise son conseiller en financement. Après avoir reçu l'autorisation de La Financière agricole, l'institution financière peut convenir avec l'emprunteur, sur la formule d'amendement de l'institution financière et sous seing privé, de nouvelles conditions de remboursement du prêt ou de l'ouverture de crédit.

S'il y a lieu, la contribution au paiement de l'intérêt continue de s'appliquer à l'égard du prêt pour lequel sont établies de nouvelles conditions.

Pour plus d'informations sur le suivi des dossiers en arrérages, vous voudrez bien consulter le [Guide des processus administratifs avec les institutions financières](#) au point 7.1.

6. **Subrogation**

Tous les prêts administrés par La Financière agricole, à l'exception de ceux consentis directement par La Financière agricole (autrefois l'Office du crédit agricole du Québec) peuvent faire l'objet d'une subrogation.

La nouvelle institution financière doit s'assurer que l'institution financière originale a observé les dispositions de la loi en vertu de laquelle le prêt a été consenti et de la *Loi sur l'assurance-prêts agricoles et forestiers* et leurs règlements d'application afin de se voir attribuer les bénéfices rattachés au Fonds d'assurance-prêts agricoles et forestiers.

La subrogation peut s'opérer de deux façons, celle consentie par l'emprunteur (art. 1655 du *Code civil du Québec*) et celle consentie par le créancier (art. 1654 du *Code civil du Québec*). La Financière agricole met à la disposition du notaire des [formulaires disponibles](#) sur son site Internet et invite les notaires à n'utiliser que ceux-ci, de façon à éviter que certaines clauses contenues dans des modèles fournis par les institutions financières ne viennent en contradiction avec les clauses contenues dans les actes de prêt et de garantie.

❑ **Subrogation opérée par le débiteur (1655 C.c.Q.)**

Après avoir dûment complété les formulaires requis et une fois la subrogation accomplie, le notaire expédie à l'institution financière une copie des actes dûment signés. Quant à la nouvelle institution financière, elle doit s'assurer que La Financière agricole a été avisée de la subrogation dans les 30 jours de la signature des actes.

❑ **Subrogation opérée par le créancier (1654 C.c.Q.)**

Après avoir dûment complété les formulaires appropriés, notamment par l'intervention du débiteur, le notaire expédie une copie de l'acte de subrogation à l'institution financière. Quant à la nouvelle institution financière, tout comme pour la subrogation opérée par le débiteur, elle doit s'assurer que La Financière agricole a été avisée de la subrogation dans le même délai.

À noter que La Financière agricole ne révise plus les dossiers de subrogation. Il n'y a donc plus lieu de lui fournir les copies des contrats. Voici quelques particularités dont vous devez tenir compte lors d'une subrogation.

- ✓ Si le prêt à subroger n'est pas entièrement déboursé, la subrogation ne pourra s'appliquer que sur la partie effectivement déboursée et devra être accompagnée d'une cession de créances par l'institution financière, laquelle cession devra être préalablement autorisée par La Financière agricole si l'emprunteur désire toujours utiliser la partie du prêt non déboursée.
- ✓ Lorsqu'un prêt comporte plusieurs tranches de prêt, la subrogation doit porter sur toutes les tranches de ce prêt même si celles-ci ont des échéances différentes, car toutes ces tranches de prêt constituent, aux fins des prêts administrés par La Financière agricole, un seul et même prêt.
- ✓ Lorsqu'un prêt a fait l'objet d'un accommodement sous forme de prêt parallèle, le notaire verra à ce que la subrogation porte sur les deux prêts, soit le prêt initial et le prêt parallèle.
- ✓ Il serait pertinent de faire intervenir les cautions à la subrogation.

- ✓ Lorsque le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota ou toute autre créance a été pris en garantie, il y a lieu de signifier l'[avis de subrogation](#) auprès des organismes ou personnes concernés.
- ✓ Puisqu'une garantie consentie en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les banques* devient caduque lors d'une subrogation, il est suggéré d'obtenir du débiteur une hypothèque mobilière sur les biens visés avant la subrogation, en s'assurant d'obtenir le rang initialement exigé au certificat. Cette hypothèque peut être consentie par acte unilatéral.

7. **Vente de créances par l'institution financière**

L'institution financière peut, après avoir obtenu l'autorisation de La Financière agricole, hypothéquer en faveur de toute personne, en garantie d'un prêt, tout ou partie des créances qui résultent des prêts, ou vendre à toute personne tout ou partie de ces créances. Elle utilisera à cette fin ses propres formules. L'administration se fera soit par l'institution financière originaire ou par la nouvelle institution financière, selon la loi en vertu de laquelle le prêt a été consenti.

8. **Indemnité payable par l'emprunteur à l'institution financière lorsqu'il y a remboursement par anticipation d'un prêt**

Aucune indemnité n'est exigible de l'emprunteur lorsqu'il y a remboursement par anticipation, partiel ou total, y compris subrogation, dans le cas des prêts consentis en vertu des lois suivantes:

- *Loi sur le crédit agricole;*
- *Loi favorisant le crédit agricole à long terme par les institutions privées;*
- *Loi sur le financement agricole;*
- *Loi sur le crédit forestier;*
- *Loi favorisant le crédit forestier par les institutions privées.*

Quant aux prêts consentis en vertu de la *Loi sur la Société de financement agricole* (mesure 25, voir numéro apparaissant au certificat de prêt ex.: XXXXXX-X 25XX), à ceux consentis en vertu de la *Loi sur La Financière agricole du Québec* (mesure 27) et leurs règlements d'application, ainsi qu'à ceux consentis en vertu du Programme de financement forestier (mesure 11 jusqu'au 30 avril 2006), un mode de calcul des indemnités est prévu aux actes de prêt et l'emprunteur pourrait être appelé à déboursier à l'institution financière titulaire du prêt les sommes requises.

Finalement, en ce qui concerne les prêts agricoles consentis en vertu de la *Loi sur La Financière agricole du Québec* (mesure 30) et les prêts forestiers consentis en vertu du Règlement sur le Programme de financement forestier (mesure 11 depuis le 1^{er} mai 2006), le mode de calcul des indemnités que l'emprunteur peut être appelé à déboursier à l'institution financière est prévu dans un document séparé qui doit être annexé à l'acte de prêt. Toutefois, aucune indemnité ne pourra être exigée de l'emprunteur par l'institution financière dans certains cas. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous référons au point 5.1 du [Guide des processus administratifs avec les institutions financières](#).

9. Renouvellement d'un prêt à l'arrivée du terme

Lorsqu'un prêt arrive à terme, l'institution financière et l'emprunteur signent une convention de renouvellement sur le formulaire mis à leur disposition par La Financière agricole ou celui de l'institution financière. À ce sujet, nous vous référons au [*Guide des processus administratifs avec les institutions financières*](#).

10. Renouvellement des hypothèques/Réinscription aux bureaux de la publicité

Le *Code civil du Québec* impose une formalité essentielle à la survie de l'hypothèque lorsqu'une inscription a été faite au registre foncier et au registre des droits personnels et réels mobiliers.

S'il s'agit d'une hypothèque mobilière publiée au registre des droits personnels et réels mobiliers, un avis de renouvellement doit être publié à ce registre et ce, avant l'expiration du délai d'au plus 10 ans de la date d'inscription de l'hypothèque ou avant la date extrême d'effet de l'inscription.

S'il s'agit d'une hypothèque immobilière publiée au registre foncier, l'avis de renouvellement doit se faire avant l'expiration du délai d'au plus 30 ans de la date d'inscription, à l'exception de [*certaines hypothèques de l'Office du crédit agricole du Québec*](#).

Notes: Des frais sont exigés pour le renouvellement des hypothèques tant au registre des droits personnels et réels mobiliers qu'au registre foncier.

Puisque le défaut par l'institution financière de produire l'avis de renouvellement dans les délais prévus ci-dessus provoque la radiation d'office de l'hypothèque, advenant une telle situation l'institution financière devra faire le nécessaire pour la corriger et s'assurer de détenir une bonne et valable hypothèque du rang initialement exigé au certificat, tenant compte cependant de toute mainlevée ou cession de rang autorisée depuis.

11. Renonciation par l'emprunteur et l'institution financière aux bénéfices des lois administrées par La Financière agricole

Il peut survenir pendant la durée d'un prêt un changement faisant en sorte que l'emprunteur ne réponde plus aux conditions de la loi en vertu de laquelle le prêt a été accordé. Le prêteur et l'emprunteur peuvent conserver ce prêt en vigueur en renonçant aux avantages de ladite loi. À la demande des parties, un acte de renonciation est alors préparé par la Direction des affaires juridiques de La Financière agricole. Cet acte devra être signé par les parties afin qu'elles **renoncent aux bénéfices et avantages** tant de la loi en vertu de laquelle le prêt a été consenti que de la *Loi sur l'assurance-prêts agricoles et forestiers*. Un exemplaire de cet acte dûment signé sera retourné à La Financière agricole du Québec.

Le processus de réalisation des garanties en matière agricole commence par l'expédition simultanée:

- d'une mise en demeure de 15 jours en règle générale;
- d'un préavis de 15 jours obligatoire en vertu de la *Loi sur le Service de médiation en matière d'endettement agricole* (ci-après appelé le « SMMEA »);
- d'un préavis de 10 jours en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

À l'expiration du délai du préavis du SMMEA, un préavis de délaissement de 20 ou 60 jours en vertu du *Code civil du Québec* sera signifié au débiteur.

À la demande du producteur, le SMMEA peut suspendre la réalisation des garanties pour un délai maximal de 120 jours et ce, en tout temps avant ou pendant le déroulement des procédures judiciaires.

Il faut noter cependant que la *Loi sur le Service de médiation en matière d'endettement agricole* ne s'applique pas au secteur forestier. Le préavis prévu par cette loi n'a donc pas à être transmis à un producteur forestier dont le prêt doit être réalisé.

1. Mandataires autorisés à entreprendre les procédures judiciaires de réalisation des garanties

La [*Loi sur La Financière agricole du Québec*](#), ci-après appelée la « L.F.A.D.Q. », prévoit que La Financière agricole peut agir, en demande ou en défense, pour toute procédure judiciaire relative à un prêt qu'elle garantit.

Les prêts consentis par l'Office du crédit agricole du Québec en vertu de la *Loi sur le crédit agricole* et ceux consentis en vertu de la *Loi sur le crédit forestier* seront réalisés par La Financière agricole.

La Financière agricole peut autoriser un prêteur à mandater un avocat pour effectuer les procédures relatives à un prêt consenti en vertu des lois suivantes:

- *Loi sur La Financière agricole du Québec*;
- *Loi sur la Société de financement agricole*;
- *Loi sur le financement agricole*;
- *Loi favorisant le crédit agricole à long terme par les institutions privées*;
- *Loi favorisant le crédit forestier à long terme par les institutions privées*;
- *Loi sur l'amélioration des fermes*.

L'avocat mandaté par un prêteur devra signer le formulaire de mandat fourni par La Financière agricole. L'avocat à qui le mandat est confié devra respecter la recommandation sur le type de procédures judiciaires suggéré par le contentieux de La Financière agricole au prêteur. Il ne pourra substituer un autre avocat de son cabinet pour exécuter tout ou partie du contrat; toutefois, la Direction des affaires juridiques pourra autoriser, sur demande écrite, l'avocat à s'adjoindre un collaborateur de sa firme pour l'assister dans l'exécution du contrat. Il répondra dans tous les cas des actes de son collaborateur.

Il informera la Direction des affaires juridiques de La Financière agricole des procédures judiciaires au fur et à mesure de leur déroulement et à cet effet, il fournira à ladite direction copie de toutes les procédures entreprises. Aucune modification au déroulement des procédures, aucun règlement ni suspension des procédures ne seront faits sans l'accord préalable de ladite direction. Également, toute procédure hors de l'ordinaire devra préalablement être autorisée par la direction. Aucune exécution de jugement ne sera effectuée par le procureur précité sans avoir obtenu cet accord préalable.

Par contre, dans les cas où La Financière agricole effectue les procédures judiciaires, l'institution financière doit lui transmettre les documents suivants afin d'obtenir la meilleure preuve possible devant les tribunaux :

- copies authentiques des actes d'obligation;
- convention de renouvellement pour les prêts consentis en vertu de la L.F.A.D.Q., de la L.S.F.A. et du *Règlement sur le Programme de financement forestier*;
- des copies du registre des droits personnels et réels mobiliers et de l'index aux immeubles à jour concernant les biens hypothéqués;
- état de compte dûment signé selon les modèles de la société;
- mandat dûment rempli;
- chèque d'avances, dont le montant sera précisé par la société, pour couvrir les premiers débours judiciaires (timbre de cour, frais de huissiers, etc.).

2. Les procédures judiciaires

Les recours possibles en vertu du *Code civil du Québec* sont les suivants:

- la prise en paiement;
- la vente par le créancier;
- la prise de possession à des fins d'administration;
- la vente sous contrôle de justice.

Nous verrons les délais et le détail de ces recours plus loin.

3. Les facteurs permettant de déterminer le ou les recours appropriés

Les facteurs qui suivent devront être appréciés avant d'opter pour l'un ou l'autre des recours précités.

3.1 L'état de l'index aux immeubles et du registre des droits personnels et réels mobiliers

Les charges affectant les biens hypothéqués et le rang du créancier qui veut réaliser sont déterminants dans le choix du recours. Une étude attentive de l'index aux immeubles et du registre mobilier est donc fondamentale.

3.2 L'existence de priorités

En vertu du *Code civil du Québec*, il existe des charges affectant les biens tant mobiliers qu'immobiliers qui n'ont pas à être publiées. Le code les qualifie de priorités parce qu'elles seront payées avant les sommes dues à tout autre créancier garanti.

Il faudra vérifier l'existence de dettes prioritaires afin d'évaluer la pertinence de réaliser le bien offert en garantie. Nous y reviendrons plus loin.

3.3 La solvabilité personnelle de l'emprunteur

Afin d'évaluer les possibilités de récupérer des sommes d'argent du débiteur, il faudra considérer:

- son bilan personnel;
- la valeur de ses actifs, autres que ceux faisant l'objet des garanties;
- ses revenus provenant d'autres sources que de l'exploitation agricole;
- le caractère permanent de ses revenus de source extérieure;
- son statut matrimonial, ses charges familiales;
- en bref, sa solvabilité personnelle.

3.4 La solvabilité des cautions, s'il y a lieu

3.4.1 Caution personnelle

Les mêmes remarques qu'au point 3.3 s'appliquent.

3.4.2 Caution hypothécaire mobilière et immobilière

La valeur des meubles ou immeubles sur lesquels une hypothèque a été consentie à titre de caution sera évaluée afin de déterminer si la réalisation de cette hypothèque permettra une récupération financière.

3.5 L'état des biens mobiliers et immobiliers, l'état du marché et la localisation du bien mobilier

L'état des biens et du marché doivent être considérés afin d'évaluer les possibilités de revente rapide ou la nécessité d'effectuer des réparations au préalable. De plus, l'impossibilité de localiser le bien mobilier pourrait entraîner l'abandon du recours hypothécaire au profit d'une action personnelle contre le débiteur.

3.6 La Loi sur la protection du territoire agricole

Lorsqu'une ou des mainlevées ont été accordées durant la vie du prêt, sur des lots contigus à ceux encore hypothéqués, la *Loi sur la protection du territoire agricole* requiert l'autorisation de la commission concernée avant de procéder par prise en paiement, si le propriétaire des lots visés conserve un droit d'aliénation sur des lots contigus. En pareil cas, il faut évaluer les délais nécessaires par une telle demande. Par contre, la vente sous contrôle de justice n'est pas soumise à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ci-après appelée la « C.P.T.A.Q. ».

L'examen de l'index aux immeubles permet de déceler si le créancier hypothécaire a effectivement consenti à « morceler » sa garantie durant la vie du prêt.

Il faut aussi considérer la possibilité que le créancier hypothécaire soit propriétaire de lots contigus en réalisation. Dans ce cas, à moins que le créancier hypothécaire n'obtienne une autorisation de la C.P.T.A.Q. pour vendre par lots séparés, il doit revendre tous les lots contigus qu'il possède en un seul bloc, avec le risque d'une récupération financière inférieure à celle possible avec une revente par parties séparées.

4. Les recours hypothécaires en détail

MESURE PRÉLIMINAIRE: LE PRÉAVIS

Le *Code civil du Québec* impose au créancier hypothécaire l'obligation de signifier et de publier un préavis sommant son débiteur, le possesseur ou le constituant, de délaisser le bien hypothéqué, s'il n'a pas remédié au défaut justifiant les procédures. Ce délaissement pourra, à l'expiration du délai, être volontaire ou forcé.

Le préavis doit dénoncer le recours hypothécaire choisi. Toutefois, le créancier qui décide de vendre lui-même ou de procéder par prise en paiement peut se voir imposer un autre recours par le débiteur ou par un créancier hypothécaire subséquent.

Aucun recours ne peut être exercé avant l'échéance du préavis, qui est de 60 jours pour les biens immobiliers et de 20 jours pour les biens mobiliers. Toutefois, lorsque le bien est mis en péril ou qu'il est susceptible de se déprécier rapidement, le créancier peut obtenir du tribunal une ordonnance de délaissement prématuré.

Le créancier devra présenter une requête au tribunal pour ordonner le délaissement et autoriser le recours choisi. Il est important toutefois de noter que le débiteur ou toute autre personne intéressée peut remédier au défaut en tout temps pendant le processus de réalisation et ce, jusqu'au jugement final.

4.1 La prise en paiement

Ce recours peut être exercé à l'encontre des hypothèques, après l'expiration des préavis. La prise en paiement permet au créancier de devenir propriétaire du bien. Elle libère le débiteur complètement de la dette concernée. C'est un recours avantageux seulement si le créancier détient une hypothèque de premier rang puisque autrement, il devra assumer les hypothèques de rang antérieur à la sienne.

Par ailleurs, le tribunal a la discrétion d'imposer un autre recours au créancier lorsqu'il n'y a pas eu de délaissement volontaire et que plus de la moitié de l'obligation du débiteur est déjà acquittée.

Le créancier qui prend en paiement devient propriétaire du bien à la date de l'inscription du préavis, libre des hypothèques et autres charges publiées après la sienne. Cependant, il demeure sujet aux créances prioritaires pouvant exister.

4.2 La vente sous contrôle de justice

Ce recours peut être exercé à l'encontre des hypothèques après l'expiration des préavis. Le tribunal désigne la personne qui procédera à la vente, les conditions et les charges de celle-ci; il indiquera si la vente se fait de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères et, s'il le juge opportun, il fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix. Un rapport d'évaluation peut être nécessaire dans les districts où l'évaluation municipale n'est pas acceptée.

La vente purge tous les droits réels inscrits sur les biens. La personne chargée de la vente dresse un état de collocation et voit à la distribution du produit de la vente selon les règles prévues au *Code de procédure civile*.

À noter que La Financière agricole privilégie la vente sous contrôle de justice aux enchères car ce mode de vente assure de la transparence dans la vente des biens repris.

4.3 La vente par le créancier

Après l'expiration du préavis, le créancier peut présenter une requête pour vendre lui-même les biens offerts en garantie. Ce recours est possible uniquement dans le cadre de la réalisation des biens d'une entreprise. Il a pour but de permettre au créancier de vendre lui-même le bien, au nom du débiteur. Cette vente pourra avoir lieu de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères. Le *Code civil du Québec* impose au créancier de procéder à cette vente sans retard inutile, pour un prix commercialement raisonnable et dans le meilleur intérêt de celui contre qui le recours hypothécaire est exercé. Le créancier impute le produit de la vente au paiement des frais engagés pour l'exercer, au paiement des créances primant ses droits puis à celui de sa créance. Le créancier qui exerce ce recours a l'obligation de rendre compte.

La Financière agricole recommande rarement la vente par le créancier car ce mode de réalisation implique une reddition de compte au débiteur que celui-ci peut contester.

4.4 Prise de possession à des fins d'administration

Par la prise en possession à des fins d'administration, le créancier prend en possession les biens d'une entreprise sur lesquels il détient une hypothèque uniquement pour les administrer et conserver les bénéfices de son administration en paiement de sa créance. À la fin de son administration, le créancier remet les biens et le surplus de son administration au propriétaire desdits biens.

La Financière agricole ne recommande pas ce mode de réalisation de la garantie car elle n'a pas comme rôle d'administrer les biens de l'emprunteur pour l'aider à rembourser son prêt.

5. Autres mesures de réalisation des garanties

5.1 La prise de possession de biens en vertu de la *Loi sur les banques*

La banque, qui a consenti des prêts en vertu de la L.F.A.D.Q., de la L.S.F.A., de la L.F.A., de la L.C.A.I.P. et de la L.A.F., peut avoir obtenu en garantie une cession en vertu de la *Loi sur les banques* (article 427). Si le débiteur y consent, les biens ainsi cédés peuvent être vendus à l'enchère publique puisque le prêteur en est propriétaire; autrement, il faut obtenir une autorisation du tribunal pour prendre possession des biens et procéder à leur revente.

N.B.: L'institution financière qui réalise sa garantie sans saisie doit prévoir un délai « raisonnable » (selon l'interprétation de la jurisprudence) avant la vente, afin d'éviter d'engager sa responsabilité.

5.2 Les recours personnels suivis d'exécution judiciaire

À l'exception de la prise en paiement, les autres recours hypothécaires permettent de poursuivre le débiteur personnellement pour le manque à gagner après la réalisation des garanties. Un jugement obtenu suite à une action personnelle pourra être exécuté sur tous les biens saisissables du débiteur.

5.3 Les recours contre les cautions

Suite à l'évaluation de la valeur des cautions, le recours personnel ou hypothécaire contre celles-ci pourra être effectué soit de façon concomitante ou postérieurement à la réalisation de la garantie. Cette décision sera prise en fonction du contrat de cautionnement, de la valeur de la garantie et de la solvabilité des cautions.

Il faut noter que la prise en paiement éteint complètement la dette et libère les cautions. La solvabilité des cautions devra donc être évaluée avant de choisir ce recours.

6. Créances prioritaires et hypothèques légales

6.1 Créances prioritaires

Les priorités sont instituées par le *Code civil du Québec*. Elles priment toutes les hypothèques quelle que soit leur date d'inscription.

On retrouve cinq priorités, soit: les frais de justice, la créance du vendeur impayé d'un bien meuble, la créance de ceux qui ont un droit de rétention sur un bien meuble, les créances de l'état en vertu des dettes fiscales applicables sur les biens meubles, les créances des municipalités et des commissions scolaires pour impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis.

Les priorités confèrent à leur titulaire, sans être soumises à aucune publicité, un droit de préférence sur le produit de la vente.

6.2 Hypothèques légales

L'hypothèque légale est créée par une loi spécifique ou par le *Code civil du Québec*. Les principales sont:

- les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, grevant des biens meubles ou immeubles;
- les créances de personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, uniquement sur cet immeuble;
- les créances qui résultent d'un jugement.

L'hypothèque légale de l'État et celle qui résulte d'un jugement doivent être inscrites au RDPRM et à l'index aux immeubles pour exister et prendre rang à compter de leur inscription.

L'hypothèque légale de la construction existe même sans inscription sur la plus value donnée à l'immeuble. Elle s'éteint 30 jours après la fin des travaux mais pourra être conservée si elle est inscrite au registre foncier dans ce délai. Elle prime les hypothèques conventionnelles peu importe la date de leur inscription.

7. Processus de revente de terres reprises ou de biens repris

L'institution financière, qui acquiert des biens mobiliers ou immobiliers par l'exercice d'un recours hypothécaire, doit procéder à leur revente, conformément au règlement d'application de la *Loi sur l'assurance-prêts agricoles et forestiers*. Elle doit, sauf exception, procéder par appel d'offres ou soumissions publiques. Toute offre doit être soumise à La Financière agricole pour approbation avant son acceptation finale.

L'institution financière peut confier à La Financière agricole le mandat de vendre les biens repris. C'est la Direction du recouvrement de La Financière agricole qui prend alors le dossier en charge puisque le volet judiciaire est réputé « complété ».

8. Faillite

La *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, ci-après appelée la « L.F.I. », vise deux objectifs principaux:

- 1) augmenter les possibilités qu'un débiteur puisse se réorganiser financièrement sans avoir à déclarer faillite;
- 2) assurer un certain équilibre entre les créanciers dans le cadre de l'insolvabilité et de la faillite.

Un débiteur en difficulté financière sera considéré comme « personne insolvable » en vertu de la L.F.I. s'il répond aux critères qui y sont définis, soit:

- il n'est pas en faillite;
- il réside au Canada ou y exerce ses activités;
- ses obligations ... totalisent une somme égale ou supérieure à 1 000 \$;
- il est incapable de rencontrer ses obligations ou il a cessé de les acquitter dans le cours ordinaire de ses affaires;
- la valeur totale de ses biens ne serait pas suffisante pour acquitter toutes ses obligations échues ou à échoir.

Trois situations peuvent donc se présenter: La personne insolvable, y compris un producteur, pourra, si elle le désire, présenter une proposition concordataire ou déposer cession de ses biens auprès d'un syndic. Un créancier peut déposer une pétition de faillite contre une personne insolvable qui n'est pas une personne physique et un agriculteur.

Quelque soit le mode de mise en faillite choisi, le syndic à la faillite, responsable de l'administration des biens du débiteur, acquiert la saisine des biens de celui-ci. Il voit à leur réalisation dans le but de partager le produit de cette réalisation entre les créanciers, en proportion de la valeur de leur créance. Certaines règles particulières s'appliquent aux créances garanties.

8.1 Pétition

Un créancier ordinaire ou garanti peut déposer une pétition pour ordonnance de séquestre contre un débiteur. Il devra alléguer les éléments déterminant qu'une personne est insolvable.

Le tribunal apprécie la preuve des faits déposée par le pétitionnaire et rend, s'il y a lieu, l'ordonnance de séquestre. Le tribunal nomme alors un syndic à la faillite du débiteur.

À noter, que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* interdit de déposer une pétition contre un particulier dont la principale activité est l'agriculture. Par contre, la pétition est possible s'il s'agit d'une personne morale dont la principale activité est l'agriculture, mais une telle mesure serait exceptionnelle.

8.2 La cession de biens

Une personne insolvable, y compris un agriculteur, peut, avec la permission du tribunal, faire une cession de tous ses biens au profit de ses créanciers. Cette cession est présentée au séquestre officiel. Elle indique les noms et adresses de tous les créanciers du débiteur et le montant de leurs réclamations. Le séquestre nomme alors un syndic qui administrera l'actif du débiteur selon la L.F.I.

Tous les recours judiciaires contre ce débiteur sont alors suspendus.

8.3 La proposition concordataire

La personne insolvable, y compris un agriculteur, qui choisit de se prévaloir des dispositions concernant la proposition pourra présenter à ses créanciers un avis d'intention de présenter une proposition. Cela aura pour effet d'interdire tout recours des créanciers jusqu'au dépôt de la proposition. Cette suspension a pour but de créer une période de négociation entre le débiteur et ses créanciers. Le débiteur doit alors déposer certains documents au séquestre officiel et au syndic.

La personne insolvable qui aura fait défaut de remettre au séquestre officiel ses états financiers ou sa « proposition » dans les délais prescrits sera réputée avoir fait cession de ses biens rétroactivement à la date du dépôt de l'avis d'intention.

Le créancier garanti pourra continuer ses procédures de réalisation malgré l'avis d'intention ou la proposition dans trois (3) cas bien spécifiques:

1. s'il a déjà pris possession des biens en vue de réaliser ses garanties avant le dépôt de l'avis d'intention;
2. s'il a expédié au débiteur un préavis de réalisation de ses garanties conformément à l'article 244(1) L.F.I., plus de dix (10) jours avant le dépôt de l'avis d'intention;
3. s'il n'est pas lié par la proposition.

Le vote sur la proposition aura lieu lors d'une assemblée de créanciers convoquée dans les vingt et un (21) jours suivant le dépôt de celle-ci. Le vote, lors de cette assemblée, se fait par catégorie. La proposition est réputée acceptée si tous les créanciers non garantis votent en faveur de son acceptation par une majorité en nombre et une majorité des deux tiers en valeurs.

Si la proposition est acceptée, elle lie tous les créanciers non garantis ainsi que tous les créanciers garantis qui ont voté par catégorie en faveur de son acceptation. Pour que la proposition soit mise en vigueur, elle doit être approuvée par le tribunal. Même si elle est acceptée, elle ne liera pas les catégories de créanciers garantis qui ont voté « contre » et ceux-ci pourront alors continuer à réaliser leurs garanties.

8.4 Alternatives pour réaliser les garanties en contexte de faillite

En vertu de la L.F.I., un créancier détenant une garantie mobilière ou immobilière sur des biens du failli doit produire une preuve de réclamation au syndic de faillite avant la première assemblée des créanciers ou au plus tard lors de cette assemblée si non, il ne pourra voter lors de cette assemblée.

Le syndic peut choisir de réaliser les biens faisant l'objet de la garantie et rembourser la totalité de la créance de l'institution financière (rachat de la créance qui ne génère pas de 5 % pour le surintendant). Le syndic va procéder ainsi lorsqu'il y a équité pour les autres créanciers dans la faillite.

Par contre, le syndic peut renoncer aux biens faisant l'objet de la garantie. Leur réalisation devient alors la responsabilité de l'institution financière. Cette dernière, ne bénéficiant plus de recours personnels contre le débiteur failli, procède à la réalisation judiciaire des biens hypothéqués selon un des recours hypothécaires expliqués plus haut.

Dans certaines circonstances, le syndic peut accepter de vendre pour l'institution financière les biens hypothéqués. Cette façon de faire, qui implique le déboursé d'honoraires en faveur du syndic, doit préalablement être autorisée par La Financière agricole. Dans ce scénario, un pourcentage de 5 % du montant de la vente sera retenu à titre de frais du « surintendant » des faillites. Il est essentiel d'avoir un écrit du syndic précisant le montant maximal de ses honoraires pour procéder à un tel appel d'offres. Il faut également préciser, si nous payons des déboursés, qu'il est d'usage d'en prévoir le paiement sur production de factures. Il est enfin important d'indiquer par écrit dès le départ (dans la lettre adressée au syndic) dans quels journaux il fera paraître des annonces et qui en paiera les frais.

8.5 Le syndic et l'environnement

Il est intéressant de constater que les nouvelles dispositions de la loi ont prévu une dérogation aux autres lois fédérales ou provinciales qui permet au syndic de ne pas être personnellement responsable de tout fait ou dommage lié à l'environnement survenu avant sa nomination comme syndic à l'actif ou après sa nomination sauf, si le fait ou dommage est causé par négligence ou omission d'agir avec la prudence voulue de sa part.

8.6 Les droits de la Couronne

En vertu de la L.F.I., la Couronne est un créancier ordinaire. Les droits qui lui sont accordés en vertu des diverses lois fédérales ou provinciales ne s'appliquent donc plus.

Toutefois, il est important de souligner que les priorités et garanties que la Couronne a pu se voir octroyer en vertu du droit commun continuent à s'appliquer en matière de faillite.