

Format
LEgal
La référence dans le monde des affaires

NUMÉRO 7 | PRINTEMPS-ÉTÉ 2011

**PME
INTER**
NOTAIRES

DORMEZ TRANQUILLE
GRÂCE À L'ASSURANCE TITRE

DROIT DES AFFAIRES
LE LIVRE DE SOCIÉTÉ AU PEIGNE FIN

DROIT AGRICOLE
LA COMMISSION VEILLE AU GRAIN

DROIT DES AFFAIRES
SANS FIDUCIE POINT DE SALUT



Droit immobilier

DORMEZ TRANQUILLE GRÂCE À L'ASSURANCE TITRE

M^e Nathalie Constantin, notaire spécialisée en droit immobilier
PME INTER Notaires – Beauport / Québec

En droit immobilier au Québec, la présence des notaires et la Loi sur le cadastre ont permis de développer, au fil des ans, un parc immobilier dont le cadastre est en excellent état comparativement à d'autres régions du monde, notamment aux États-Unis. En d'autres mots, les titres de nos propriétés sont généralement dépourvus de vices, un avantage pour les acquéreurs et les prêteurs immobiliers. Malgré tout, même les meilleurs notaires et arpenteurs-géomètres ne peuvent toujours garantir votre titre de propriété de manière absolue sans l'ajout d'une police d'assurance titre. Et vous, votre propriété est-elle à l'abri si vous êtes victime d'une fraude immobilière par vol d'identité ou si votre titre est affecté par une succession mal réglée ?

■ L'ASSURANCE TITRE, C'EST QUOI ?

L'assurance titre permet de couvrir les dommages résultant de vices au titre d'une propriété afin de protéger le propriétaire d'un immeuble et son prêteur hypothécaire. Il s'agit d'une police d'assurance qui est émise suite au paiement d'une prime. L'assurance titre protège les assurés contre presque tout ce qui peut vicier le titre d'une propriété. Elle est payable une seule fois, au moment de la transaction. Il suffit de faire la démonstration d'un dommage en lien avec le titre de propriété afin d'être indemnisé. Plusieurs compagnies d'assurance offrent ce type de produit. Le propriétaire de l'immeuble est couvert pour la valeur de la propriété et le prêteur hypothécaire est couvert pour la valeur de son hypothèque.

Disponible depuis le milieu des années 90, les polices d'assurance titre sont de plus en plus répandues au Québec. Il existe quatre compagnies d'assurance titre au Québec, la plupart en provenance des États-Unis ou de l'Ontario, où l'absence de la profession de notaire a créé un besoin encore plus important pour ce type de produit d'assurance.

■ L'ASSURANCE TITRE PERMET DE :

- Garantir l'état d'un titre de propriété en échange d'une prime de faible coût non récurrente
- Contrer le problème de titres viciés (voir les exemples plus loin)
- Protéger le propriétaire contre les fraudes immobilières (vol d'identité)
- Procéder à des transactions urgentes en attendant une dérogation aux règles municipales
- Procéder à des refinancements rapides
- Réaliser des projets lorsque les vices d'un titre sont impossibles à régler
- Couvrir les cas de succession mal réglés et tout ce que l'on ne sait pas en lien avec le titre
- Libérer la retenue relative à l'hypothèque légale de la construction dès la fin des travaux

EXEMPLE 1 - Un propriétaire voit régulièrement la carrosserie de son auto endommagée dans le garage souterrain de son condo. Il réalise que son stationnement est trop étroit par rapport aux normes municipales. Après renumérotation des stationnements et refonte des plans de cadastre, les espaces de stationnements sont insuffisants pour le nombre de propriétaires. L'assurance titre permet de dédommager les propriétaires pour la perte de leur stationnement ainsi que pour les frais d'avocats en lien avec la poursuite contre le promoteur.

EXEMPLE 2 - Un propriétaire souhaite vendre sa maison. Or il s'avère que celui qui lui avait vendu la maison à l'origine l'avait acheté de la mauvaise personne

(mauvaise signature sur le contrat de vente). En théorie, le titre est vicié et le propriétaire actuel ne peut pas revendre la maison. L'assurance titre permet de mandater les juristes qui procéderont aux corrections appropriées afin de faciliter la transaction de vente de cette propriété.

EXEMPLE 3 - Certains groupes de fraudeurs organisés recherchent des maisons sans hypothèque et, par l'astuce du vol d'identité relié aux nouvelles technologies, font un prêt hypothécaire, au nom du propriétaire, dans une institution bancaire. Le propriétaire peut alors se retrouver avec une hypothèque en son nom alors que le fraudeur disparaît avec l'argent. L'assurance titre permet de dédommager le propriétaire et le prêteur, incluant les poursuites au tribunal et les frais d'avocats.

Le notaire demeure votre première source de conseils à propos des risques reliés aux titres et à la façon de les corriger ou de les éviter, alors que l'assurance titre permet de vous protéger dans les cas les plus complexes ou imprévisibles.

■ ET VOTRE NOTAIRE ?

De nos jours, il est de plus en plus recommandé de prendre une assurance titre lors de l'acquisition d'un immeuble, car elle est complémentaire à l'opinion professionnelle de votre notaire et elle renforce votre niveau de protection. L'assurance titre est payable une seule fois lors de la transaction et elle demeure valide tant que vous demeurez propriétaire, sans frais récurrents. Elle permet de couvrir le propriétaire, le prêteur ou les deux. Les coûts de la prime sont proportionnels à la valeur de l'immeuble et à son utilisation (résidentielle ou commerciale). Les risques reliés au titre de propriété lui-même n'influencent pas le prix de la police, qui doit être réémise uniquement lorsqu'il y a changement de propriétaire ou de créancier.

Vis-à-vis les banques, le notaire est tenu de vérifier le certificat de localisation, ou alors de prendre une assurance titre pour son client. Autant dans les secteurs résidentiel que commercial, l'assurance titre est aujourd'hui utilisée plus fréquemment.

Le notaire demeure toutefois votre première source de conseils à propos des risques reliés aux titres et à la façon de les corriger ou de les éviter, alors que l'assurance titre permet de vous protéger dans les cas les plus complexes ou imprévisibles. Pour se procurer une assurance titre, les acquéreurs peuvent en discuter avec leur notaire. Informez-vous auprès de PME INTER Notaires.

C'EST LE TEMPS DE PENSER À VOS TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES?

CONSULTEZ



NOTAIRES

www.pmeinter.com



Droit des affaires

SANS FIDUCIE POINT DE SALUT

Par M^e Danielle Beausoleil, notaire spécialisée en droit de la famille et des personnes
PME INTER Notaires – Boucherville / Montréal / Longueuil

La fiducie est un extraordinaire outil de planification fiscale et de protection d'actifs pour les gens d'affaires et les professionnels. Abstraite et complexe aux yeux de plusieurs, la fiducie peut être réalisée de manière simple et efficace avec la participation de votre notaire. Depuis son enchâssement dans le Code Civil du Québec en 1994, la fiducie est de plus en plus populaire et utilisée de manière stratégique. Et vous, pouvez-vous bénéficier des extraordinaires opportunités civiles et fiscales qu'offre la fiducie ?

Aussitôt qu'une entreprise devient prospère ou qu'elle est sur le point de connaître un essor, les gens d'affaires et les professionnels doivent envisager la mise en place des véhicules fiscaux les plus adaptés à leurs besoins. À défaut, de belles opportunités d'épargner de l'impôt peuvent se volatiliser.

La fiducie est une entité juridique distincte créée par la loi. Par analogie, la fiducie est au Code civil du Québec ce que la société est à la Loi sur les compagnies. La fiducie est créée par un «constituant» dont le rôle est à la fois impératif – sans constituant, pas de fiducie – et éphémère puisque dès que la fiducie est créée, le rôle du constituant est terminé. La fiducie est ensuite gérée, administrée par des «fiduciaires», au bénéfice des bénéficiaires. Aussi bizarre que cela puisse paraître, la fiducie est souvent qualifiée de patrimoine sans maître.

En effet, celui qui transfère le bien à la fiducie s'en départi; les fiduciaires le gèrent mais n'en sont pas propriétaires et les bénéficiaires y auront droit si et seulement si les fiduciaires leur attribuent des droits. La fiducie peut être utilisée pour des objectifs aussi variés que la relève d'entreprise ou le fractionnement du revenu (fiducie de gel successoral), pour mettre des biens à l'abri (fiducie de protection d'actifs) ou même pour protéger des personnes âgées de leurs propres enfants.

Il existe en réalité deux grandes catégories de fiducies : la fiducie testamentaire et la fiducie entre vifs. Alors que la fiducie testamentaire ne prend vie qu'au moment du décès du testateur, la fiducie entre vifs est effective sans délai. Dans cet article, nous vous proposons un survol des fiducies entre vifs, soit entre personnes vivantes

■ FIDUCIE DE GEL SUCCESSORAL « FIDUCIE FAMILIALE »

Le gel successoral permet de geler la valeur de l'entreprise au jour «X» par une réorganisation corporative qui permettra à la plus-value future de s'accumuler à l'intérieur de la fiducie pour le bénéfice des bénéficiaires. Il s'agit là d'une stratégie permettant d'encourager la relève, de fractionner les revenus, tout en permettant au dirigeant principal de conserver le contrôle effectif. Autre avantage, lors de la vente de l'entreprise, si les critères fiscaux sont toujours rencontrés, il sera possible d'utiliser l'exonération de gain en capital de chaque bénéficiaire, même mineur, afin de réduire la facture fiscale à son plus bas niveau.

Dans une fiducie familiale, les bénéficiaires nommés sont souvent le principal intéressé (entrepreneur ou autre), sa conjointe, ses enfants, petits-enfants, son père et sa mère, frères et sœurs et même les employés clés de l'entreprise. Cependant, puisqu'il serait trop beau que la fiducie ne soit qu'avantages, la Loi prévoit des règles d'attribution de sorte qu'il n'est pas avantageux de faire des versements à des enfants mineurs puisque les sommes ainsi versées seront imposées au taux maximal d'impôt.

■ FIDUCIE DE PROTECTION D'ACTIFS

La création d'une fiducie de protection d'actifs est une saine planification qui permet de mettre les biens à l'abri d'éventuelles poursuites. Pour les biens qui entraîneraient un impact fiscal lors du transfert, il est possible d'opérer un roulement (transfert sans impôt) mais sous réserve du respect de certaines règles. Pour les moins de 65 ans, l'auteur du transfert doit être le seul bénéficiaire de la fiducie et à son décès, les biens retourneront dans son patrimoine afin d'être remis à ses héritiers. Pour les 65 ans et plus, les mêmes règles s'appliquent mais, au décès du bénéficiaire, il sera possible de prévoir la survie de la fiducie pour une 2^e génération de bénéficiaires.

Le but avoué de cette fiducie étant la « protection du patrimoine », les autorités fiscales permettent le roulement, mais le bénéficiaire doit obligatoirement recevoir tous les revenus générés par les biens en fiducie et, conséquemment, s'imposer personnellement sur ces sommes.

OSEZ LES FIDUCIES!

Les stratégies entourant les fiducies ne sont pas magiques. Comme toute planification, il faut considérer les avantages et les inconvénients de ce mode de détention, mais en toute humilité j'ose avancer que les avantages sont plus nombreux que les contraintes. OSEZ LES FIDUCIES! Voici quelques caractéristiques de la fiducie :

- Les droits accumulés durant le mariage au titre d'un régime de retraite (par exemple : REER et fonds de pension).
- La fiducie est réversible. Elle peut être liquidée et les biens peuvent être vendus.
- La fiducie entre vifs permet aux parents de faire preuve de générosité et d'ingéniosité en assumant certaines dépenses de leurs enfants majeurs par le biais de dividendes couvrant les frais d'éducation et d'instructions des enfants, incluant le transport, les livres et autres effets scolaires.
- La fiducie doit être en place depuis minimalement 2 ans (fiducie de gel) et toujours rencontrer les critères prescrits afin de pouvoir utiliser l'exonération de gain en capital des bénéficiaires afin de réduire la dette fiscale de façon significative.
- Les fiducies sont immuables, elles ne sont pas modifiables et elles doivent être structurées stratégiquement et à l'avance afin de conférer la souplesse nécessaire à leur bon fonctionnement

■ RÔLE DU COMPTABLE ET DU NOTAIRE

Aussitôt qu'une entreprise devient prospère ou qu'elle est sur le point de connaître un essor, les gens d'affaires et les professionnels doivent envisager la mise en place des véhicules fiscaux les plus adaptés à leurs besoins. À défaut, de belles opportunités d'épargner de l'impôt peuvent se volatiliser. La création et la mise en place d'une fiducie supposent un objectif précis et une raison d'être. Il incombe aux notaires et aux professionnels impliqués de livrer le meilleur produit fiscal à leur client. Trop souvent, les gens d'affaires tardent avant de mettre en place leur fiducie et perdent ainsi une partie de leur avantage fiscal.

La plupart du temps, c'est le comptable qui est le premier professionnel impliqué, car le client partage à peu près tout avec lui. Il est du devoir des différents professionnels de travailler ensemble afin d'éclairer leur client lorsque la fiducie représente une opportunité fiscale intéressante. En collaboration avec son notaire et son fiscaliste, le client peut alors amorcer une planification fiscale par le biais d'une fiducie en fonction des objectifs visés. Les fiducies ne sont pas toujours bien connues, le simple mot « fiducie » fait parfois peur, mais il est important d'être entouré de professionnels compétents, bien formés et informés afin de saisir les opportunités.

LE LIVRE DE SOCIÉTÉ AU PEIGNÉ FIN

Par M^e Mariève Gagnon, notaire spécialisée en droit des affaires
PME INTER Notaires – Joliette

Le livre de société, aussi appelé le livre des minutes, est le recueil des documents statutaires de la société, obligatoire en vertu de la Loi sur les sociétés par actions. Le livre des minutes est en quelque sorte la façon pour la société de s'exprimer et d'écrire l'histoire de son parcours légal. À l'examen du livre des minutes, le juriste doit retrouver toutes les informations fondamentales reliées à l'identité de la société. Toutes les sociétés incorporées sont tenues de posséder un livre des minutes, de le conserver en lieu sûr et de l'actualiser. Et vous, savez-vous où se trouve le livre des minutes de votre société ?

Est-il conforme à la Loi ? Sa sécurité physique est-elle assurée ?

La gestion du livre des minutes de la société est un champ de pratique exclusif aux notaires et aux juristes. Au moment de l'incorporation, il est recommandé de créer un livre de société en bonne et due forme, selon les règles de l'art. Être bien informé au sujet du livre de société permet d'éviter des problèmes pour les entreprises qui veulent procéder à des changements structuraux, d'envisager une transaction ou encore de négocier de nouvelles sources de financement. Omettre de tenir à jour le livre des minutes de la société peut mettre en cause la capacité d'emprunt de l'entreprise, sa sécurité juridique ou entraîner des délais préjudiciables. Le livre devient alors une source de mécontentement pour tous les acteurs de l'entreprise.

■ ANALYSE D'UN LIVRE DE SOCIÉTÉ

L'examen d'un livre de société se fait notamment:

- Dans le cadre de transactions (offre d'achat, vente d'actions, vente d'actifs)
- Lors des vérifications fiscales du gouvernement
- Lors de l'obtention de financements
- À tout moment où l'on se rend compte que des erreurs s'y sont glissées

L'objectif premier de l'analyse du livre de société est de s'assurer que ce sont les bonnes personnes qui interviennent lors d'une transaction, c'est-à-dire qu'elles ont le pouvoir d'intervenir au nom de la société. Un autre objectif important est de connaître la situation juridique de l'entreprise puisque la personne qui achète des actions prend généralement la responsabilité du passé de la société, ce qui signifie aussi trop souvent du « passif ». Bref, un livre à jour permet:

- D'officialiser les prises de décisions et changements importants de l'entreprise
- De préserver les avantages juridiques rattachés aux statuts corporatifs de l'entreprise
- D'éviter des conflits légaux onéreux
- D'être conforme aux exigences des lois fiscales et corporatives et d'être à l'abri des sanctions applicables en cas de défaut

■ CONTENU OBLIGATOIRE DU LIVRE DE SOCIÉTÉ :

- Statuts de la société
- Règlement intérieur
- Convention unanime des actionnaires
- Procès-verbaux et résolutions des actionnaires et administrateurs
- Registre des administrateurs
- Registre des valeurs mobilières (registre des actions)
- Registre des actionnaires

■ RECONSTITUTION D'UN LIVRE

Un livre incomplet ou comportant des erreurs devra être régularisé, notamment si des actionnaires ou administrateurs sont décédés. Cette tâche qui demande alors des recherches, peut s'avérer ardue et engendrer des coûts plus élevés qu'un livre tenu à jour ou encore nécessiter des procédures devant les tribunaux.

■ REGISTRES GOUVERNEMENTAUX

Pour une entreprise qui fait affaires au Québec, il est obligatoire de tenir à jour les registres gouvernementaux applicables, soit le registre des entreprises du Québec et le registre de Corporations Canada, le cas échéant. Des amendes et pénalités importantes pourraient être imposées si ces registres ne sont pas conformes à la réalité.

Pour les entreprises fédérales, la gestion du livre des minutes est encadrée par la Loi canadienne sur les sociétés par actions. En ce qui concerne les entreprises provinciales, elles sont régies par la nouvelle Loi sur les sociétés par actions, adoptée le 14 février 2011. Le livre des minutes est généralement rendu disponible aux administrateurs et aux actionnaires, sous certaines conditions et en conformité avec la régie interne de l'entreprise.

■ CAS PRATIQUE

Afin de réaliser son grand rêve, un entrepreneur signe une offre d'achat et fait un dépôt de 5000\$ pour l'achat d'un restaurant. Pour pouvoir concrétiser son achat, il doit tout d'abord vendre le dépanneur qu'il possède actuellement afin d'obtenir la liquidité nécessaire à son nouvel investissement. Suite à l'examen du livre de la société du dépanneur, il s'avère que la société doit une importante somme d'argent à la succession d'un actionnaire décédé. Alors, l'acheteur du dépanneur exige, de bon droit, que le problème soit rectifié, ce qui entraîne un retard de la transaction dû à la mise à jour du livre en conformité avec les états financiers. Le vendeur ne peut pas respecter le délai prévu pour l'achat du restaurant, sa promesse devient nulle et non-avenue et il perd son dépôt.

PME INTER Notaires vous propose de conserver votre livre dans une voûte anti-feu et de gérer les mises à jour dans le cadre d'un forfait annuel, lequel donne également accès à des consultations juridiques ainsi qu'à d'autres valeurs ajoutées et services privilégiés. Votre entreprise est souvent votre investissement le plus précieux. Pensez-y et contactez votre notaire afin de mettre en place une saine gestion et une éthique de travail professionnelle au niveau de votre livre de minutes.



Droit agricole

LA COMMISSION VEILLE AU GRAIN

Par M^e Mireille Alary, notaire spécialisée en droit agricole
PME INTER Notaires – Gatineau / Shawville

La hausse rapide des coûts d'exploitation, l'endettement croissant des entreprises agricoles ou une relève agricole insuffisante peuvent pousser certains producteurs québécois à vendre leur terre agricole fertile, mais attention à qui vous vendrez. On se souviendra, il y a environ un an, des rumeurs entourant l'achat éventuel de terres agricoles québécoises par des intérêts chinois. Au Québec, les terres agricoles ne peuvent être vendues qu'à certaines conditions. La Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ, ci-après appelée la Commission), par le biais de la Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents (LATANR) veille au grain!

■ NON-RÉSIDENT DU QUÉBEC AU SENS DE LA LOI

Aux termes de la LATANR, et sauf quelques exceptions prévues dans la loi (la transmission pour cause de décès constitue une telle exception), une personne n'ayant pas résidé trois cent soixante-six jours au Québec au cours des vingt-quatre mois précédant immédiatement la date d'acquisition d'une terre agricole ne peut être admissible à l'achat d'une terre agricole.

L'utilisation d'un prête-nom est aussi exclue : une personne qui ne réside pas au Québec ne peut, sans l'autorisation de la Commission, faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole. Selon la loi, une personne qui réside au Québec ne peut, sans l'autorisation de la Commission, faire l'acquisition d'une terre agricole au nom ou pour le compte d'une personne qui ne réside pas au Québec.

■ QU'EST-CE QU'UNE TERRE AGRICOLE

La LATANR ne s'applique qu'à des terres situées en zone agricole. La terre agricole est définie comme une étendue de terrain utilisée à des fins d'agriculture,

dont la superficie est d'au moins quatre hectares et qui est constituée d'un seul lot ou de plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public, un cours d'eau ou un chemin de fer.

■ LA PERSONNE MORALE

Une personne morale réside au Québec aux fins de la loi si elle est une personne morale valablement constituée, quels que soient la nature et l'endroit de sa constitution, et si, dans le cas d'une personne morale à capital-actions, plus de cinquante pour cent des actions de son capital-actions, et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une ou plusieurs personnes qui résident au Québec et plus de la moitié de ses administrateurs sont des personnes physiques qui résident au Québec.

Dans le cas d'une personne morale sans capital-actions, plus de la moitié de ses membres doivent résider au Québec et elle ne doit pas être contrôlée directement ou indirectement par une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Québec.

LE RÉSEAU PME INTER NOTAIRES

PME INTER Notaires - Alma
510, rue Collard Ouest
Alma G8B 1N2
418 668-2336

PME INTER Notaires - Amos
22, 1^{ère} avenue Ouest, bureau 301
Amos J9T 1T8
819 732-2812

PME INTER Notaires - Baie-Comeau
330, boul. Lasalle
Baie-Comeau G4Z 2S5
418 296-5596

PME INTER Notaires - Bedford
15, rue Rivière
Bedford J0J 1A0
450 248-3379

PME INTER Notaires - Berthierville
340, rue Frontenac
Berthierville J0K 1A0
450 836-3796

PME INTER Notaires - Drummondville
2125, boul. Lemire, bureau 220
Drummondville J2B 8N8
819 474-4455

PME INTER Notaires - Gaspé
155, de la Reine
Gaspé G4X 2R1
418 368-3292

PME INTER Notaires - Gatineau
188, Montcalm, bureau 300
Gatineau J8Y 3B5
819 771-3231

PME INTER Notaires - Joliette
37, Place Bourget Sud, bureau 301
Joliette J6E 5G1
450 755-4535

PME INTER Notaires - Kamouraska
802, 6^e Avenue,
La Pocatière G0R 1Z0
418 856-4166

PME INTER Notaires - Lac-Etchemin
212-F, 2^e Avenue
Lac-Etchemin G0R 1S0
418 625-9501

PME INTER Notaires - Magog
324, rue Principale Ouest
Magog J1X 2A9
819 843-3793

PME INTER Notaires -
Montréal (Anjou)
7875, boul. Louis-H.-Lafontaine
bureau 150, Montréal H1K 4E4
514 493-4040

PME INTER Notaires - Montréal
1, place Ville-Marie, bureau 2001
Montréal H3B 2C4
514 252-8828

PME INTER Notaires -
Montréal (St-Laurent)
7575, route Transcanadienne
bureau 106, Montréal H4T 1V6
514 954-1432

PME INTER Notaires - Montmagny
111, avenue Collin
Montmagny G5V 2S7
418 248-1414

PME INTER Notaires - Mont-Tremblant
540, rue Charbonneau,
Mont-Tremblant J8E 3H4
819 425-2765

PME INTER Notaires - New-Richmond
119B, boul. Perron Ouest, C.P. 668
New-Richmond G0C 2B0
418 392-5282

www.pmeinter.com

PME INTER Notaires - St-Sauveur
41, rue Filion
Saint-Sauveur J0R 1R0
450 227-0390

PME INTER Notaires - Québec
820, avenue Holland
Québec G1S 3S3
418 687-2860

PME INTER Notaires -
Québec (Beauport)
371, rue Seigneuriale
Québec G1C 3P7
418 666-0226

PME INTER Notaires - Repentigny
10, boul. Brien, bureau 100
Repentigny J6A 4R7
450 581-7020

PME INTER Notaires - Rimouski
395, boul. Jessop, C.P. 430
Rimouski G5L 7C3
418 723-3127

PME INTER Notaires -
Boucherville/Longueuil
1550 rue Ampère, bureau 401
Boucherville J4B 7L4
450 449-1000

PME INTER Notaires -
Rouyn-Noranda Est
80, Mgr Tessier Est, bureau 101
Rouyn-Noranda J9X 3B9
819 764-9449

PME INTER Notaires -
Rouyn-Noranda Ouest
19, rue Gamble Ouest, bureau 200
Rouyn-Noranda J9X 2R3
819 762-5519

PME INTER Notaires - Saguenay
3885, boulevard Harvey, bur. 201,
Saguenay G7X 9B1
418 547-9343

PME INTER Notaires - Sainte-Marie
54, rue Notre-Dame Nord
Sainte-Marie G6E 3Z5
418 387-5700

PME INTER Notaires - Saint-Félicien
1067, boul. Sacré-Coeur
Saint-Félicien G8K 1R3
418 679-2489

PME INTER Notaires - Saint-Georges
11165, 2^e Avenue Est
Saint-Georges G5Y 1V9
418 227-5525

PME INTER Notaires -
Saint-Jean-sur-Richelieu
439, boul. du Séminaire N., bur. 201
St-Jean-sur-Richelieu J3B 5L4
418 348-3826

PME INTER Notaires - Saint-Jérôme
100, rue de la Gare
Saint-Jérôme J7Z 2C1
450 432-4134

PME INTER Notaires - Shawinigan
2460, Avenue St-Marc
Shawinigan G9N 2J7
819 539-6992

PME INTER Notaires - Sherbrooke
455, rue King Ouest, bureau 610
Sherbrooke J1H 6E9
819 563-6833

PME INTER Notaires -
Sherbrooke (Fleurimont)
2140, rue King Est, bureau 201
Sherbrooke J1G 5G6
819 563-3344

PME INTER Notaires - Terrebonne
3215, boul. de la Pinière, suite 101
Terrebonne J6X 4P7
450 416-3206

PME INTER Notaires - BUREAUX ADMINISTRATIFS

100, boul. Alexis Nihon (bureau 985)

Montréal (Québec) H4M 2P5

T. 514 874-0455 F. 514 874-9618 S.F. 1 866 321-0455

ÉDITEUR : PME INTER Notaires

COLLABORATEURS : M^e Nathalie Constantin, M^e Danielle
Beausoleil, M^e Mariève Gagnon, M^e Mireille Alary

CONCEPT & DESIGN GRAPHIQUE
ENTREVUES & RÉDACTION
IMPRESSION & DISTRIBUTION

ISSN (DÉPÔT LÉGAL) 1916-8624

L'information contenue dans cette publication est d'ordre
général et ne constitue en aucun cas un avis juridique.



Les propriétaires et futurs acquéreurs d'entreprises
agricoles doivent être prudents et consulter un notaire
avant de prendre une décision importante pour s'assurer de
bien comprendre toutes les implications juridiques.

■ LA DEMANDE D'ACQUISITION

Un acheteur non-résident qui désire obtenir une autorisation en vertu de la présente loi doit présenter à la Commission une demande accompagnée de tous les documents et renseignements exigés, ainsi que le paiement des droits prescrits pour présenter cette demande, qui devra être accompagnée d'une déclaration assermentée mentionnant les motifs de l'acquisition de la terre agricole, son utilisation projetée et, s'il y a lieu, l'intention du requérant de s'établir au Québec.

Lorsque le requérant est une personne physique et déclare qu'il a l'intention de s'établir au Québec, la Commission autorise l'acquisition à la condition qu'il séjourne au Québec durant au moins trois cent soixante-six jours au cours des vingt-quatre mois suivant la date de l'acquisition.

Sinon, la Commission détermine, en prenant en considération les conditions biophysiques du sol et du milieu, si la terre agricole faisant l'objet de la demande est propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux. Si elle juge que la superficie en cause n'est pas propice à la culture du sol ni à l'élevage des animaux, la Commission accorde l'autorisation. Dans les autres cas, elle évalue la demande en prenant en considération les conséquences économiques découlant des possibilités d'utilisation de la superficie à des fins d'agriculture, l'effet d'accorder la demande sur la préservation du sol agricole sur le territoire de la municipalité locale et dans la région et sur l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles.

■ L'ACQUISITION PERMISE DANS CERTAINS CAS

L'acquisition se définit dans la loi comme « le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété ». Parce qu'il est donc déjà propriétaire d'une terre agricole, un copropriétaire non-résident peut, sans autorisation de la Commission, se porter acquéreur d'une partie ou de la totalité des droits indivis de propriété de l'autre copropriétaire de cette terre agricole. De même, l'autorisation de la Commission n'est pas nécessaire s'il s'agit de l'acquisition de la superficie d'une terre agricole pouvant être utilisée à des fins autres que l'agriculture en vertu des droits acquis, tel que définis aux articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, c'est-à-dire lorsque les dispositions de la loi visant à exiger une autorisation de la Commission ont été rendues applicables, dans la mesure où cette superficie était utilisée ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture.*

■ SANCTIONS

L'acquisition d'une terre agricole faite en contravention de la loi est nulle et la Commission peut enjoindre à cette personne de se départir de cette terre agricole dans les six mois de la signification d'une ordonnance à cet effet. En conclusion, il est important de rappeler que les propriétaires ainsi que les futurs acquéreurs d'entreprises agricoles doivent être prudents et consulter un notaire avant de prendre une décision importante pour s'assurer de bien comprendre toutes les implications juridiques.

* Zonage agricole: un fermier averti en vaut deux! (1^{ère} partie), Format Légal n°5, printemps 2010.

À DEUX DOIGTS
D'UNE OFFRE
D'ACHAT ?

CONSULTEZ

**PME
INTER**
NOTAIRES