



MODALITÉS DE LOCATION DE TERRES

R. W. Gamble

INTRODUCTION

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. La dépense en immobilisations élevée que représente l'achat d'une terre contribue à rendre alléchante la location. Cette solution comporte ses avantages et ses inconvénients. Même si le capital exigé est moindre, le principal inconvénient de la location vient de la difficulté à trouver des terres à louer à long terme. On trouve au *tableau 5*, page 7, un résumé des avantages et des inconvénients de la location.

La présente fiche technique traite des aspects généraux à considérer par un propriétaire et un locataire avant la signature d'un contrat de location. Les fiches techniques suivantes donnent de plus amples renseignements concernant les types de contrats de location en plus de fournir des exemples de contrats :

- *Contrats de métayage portant sur les cultures*, commande n° 01-068
- *Contrats de location au comptant à conditions variables*, commande n° 01-070
- *Contrats de location au comptant de terres en culture*, commande n° 01-072

| Section | Table des matières | Page |
|---------|---|------|
| 1 | Éléments du contrat de location | 1 |
| 2 | Résiliation et autres particularités juridiques | 4 |
| 3 | Types de contrats de location | 5 |
| 4 | Incidences fiscales de la location | 8 |

SECTION 1 – ÉLÉMENTS DU CONTRAT DE LOCATION

LA DYNAMIQUE D'UN BON CONTRAT DE LOCATION – SAUREZ-VOUS VOUS ENTENDRE?

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect entre les parties. Il en va de même de la location des terres. Pour être réussi, le contrat de location doit convenir à la fois au propriétaire et au locataire. Avant de signer un contrat de location, il importe que le propriétaire et le locataire tiennent compte d'éléments autres que seulement le prix. Parmi les aspects importants à considérer, il y a la compatibilité entre le propriétaire et le locataire de même que le caractère équitable du contrat de location. Dans le *tableau 1*, pouvez-vous répondre par oui aux questions suivantes?

TABLEAU 1. Éléments d'un bon contrat de location

| Caractéristiques | | oui | non |
|------------------------------|---|-----|-----|
| Compatibilité | Pouvez-vous vous entendre et discuter de vos différends? | | |
| Honnêteté | Avez-vous confiance en la personne avec qui vous faites affaire? – Une question importante, surtout pour un contrat de métayage portant sur les cultures. | | |
| Clarté | Connaissez-vous tous les deux les conditions du contrat de location et s'agit-il d'un contrat écrit? | | |
| Conditions équitables | Êtes-vous tous les deux satisfaits des conditions? | | |
| Conditions variables | Pouvez-vous modifier le contrat de location si des changements surviennent? | | |
| Pertinence | Le contrat convient-il aux cultures et favorise-t-il de bonnes pratiques culturales? | | |

LE CONTRAT DOIT-IL ÊTRE VERBAL OU ÉCRIT?

En Ontario, la plupart des locations de terres sont conclues sous la forme de simples ententes verbales. Dans la communauté agricole, une poignée de main suffit depuis longtemps pour conclure un contrat. Un contrat de location verbal constitue une forme valide de contrat pour les locations d'une durée de 3 ans et moins, mais il comporte certains inconvénients. Pour une durée de plus de 3 ans, seul le contrat de location écrit est valide. Pour diverses raisons, de nombreux propriétaires fonciers et exploitants agricoles hésitent à signer un contrat de location écrit.

- S'ils exigent un contrat écrit, les locataires, tout comme les propriétaires fonciers, craignent de donner l'impression de ne pas faire confiance à leurs voisins.
- Les coûts de même que le délai supplémentaire nécessaires à la préparation d'un contrat de location écrit peuvent ne pas sembler justifiés lorsqu'on traite avec d'autres exploitants agricoles ou membres de la collectivité.

Ces objections sont certes valables, mais elles ne tiennent pas compte qu'en cas de mésentente, il y aurait des coûts, de la frustration de part et d'autre et que la relation en souffrirait. C'est lorsqu'une mésentente survient que le contrat verbal est désavantageux. Il est alors très difficile de prouver quelles étaient les conditions. La crédibilité des parties devient alors le facteur décisif.

Avec un contrat écrit, on peut éviter ou du moins minimiser le risque d'une telle situation. Il faut souligner qu'un contrat écrit ne constitue en aucune façon un signe de méfiance, mais plutôt une indication, de la part des deux parties, qu'elles souhaitent avoir une définition claire des modalités du contrat.

AVANTAGES D'UN CONTRAT DE LOCATION ÉCRIT

Un contrat écrit est avantageux tant pour le propriétaire que le locataire puisqu'il consigne les modalités sur lesquelles les deux parties se sont entendues. Il devient encore plus important dans le cas d'un contrat de métayage portant sur les cultures, où le propriétaire et le locataire partagent les coûts. Le contrat écrit comporte les avantages suivants :

- Il clarifie les attentes et les responsabilités des deux parties et en cas de différend; il peut éviter un recours coûteux aux tribunaux en offrant des solutions de rechange.

- Il offre au propriétaire une certaine protection en ce qui a trait à l'environnement si sa responsabilité était mise en cause.
- Il sert aussi de guide précieux aux héritiers en cas de décès du propriétaire ou du locataire.
- Il peut servir de pièce justificative aux fins de l'impôt.

QUELS RENSEIGNEMENTS DOIVENT PARAÎTRE AU CONTRAT DE LOCATION?

Un contrat écrit peut être simple ou détaillé, selon ce que souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 2* présente les éléments pouvant paraître au contrat de location. Ils sont regroupés en trois catégories :

- **Éléments obligatoires** – tous les contrats de location doivent fournir ces renseignements.
- **Éléments recommandés** – ce sont les éléments que tout propriétaire ou locataire voudra inclure dans un contrat de location.
- **Éléments facultatifs** – ces éléments viennent clarifier le contrat de location; le propriétaire et le locataire peuvent discuter de ces éléments lors de la rédaction du contrat.

TABLEAU 2. Résumé des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs des contrats de location écrits

| Éléments obligatoires | Éléments recommandés | Éléments facultatifs |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • noms et adresses des deux parties • description du bien-fonds en location • durée et renouvellement du contrat de location • loyer à payer | <ul style="list-style-type: none"> • droit d'inspecter et de récolter • transfert des titres de propriété • résiliation du contrat de location • utilisation de la terre • questions environnementales • assurance • droit de cession ou de sous-location | <ul style="list-style-type: none"> • arbitrage des différends • décisions de gestion et pratiques de production • allocations de soutien du revenu, subventions et remboursements • contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et les améliorations • indemnité en cas de dommages au bien-fonds • droit de préemption • option d'achat • zonage municipal |

ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

Noms et adresses des deux parties et de leurs conjoint(e)s au besoin.

Description du bien-fonds en location – Elle comprend une description juridique du bien-fonds et précise les bâtiments ou les secteurs qui sont exclus.

Durée et renouvellement du contrat de location – Date d'entrée en vigueur du contrat et sa longueur, et même s'il ne s'agit pas d'une exigence de base, les conditions de renouvellement du contrat si les parties souhaitent le maintenir en vigueur plus longtemps. Le contrat de location doit aussi préciser les modalités de renouvellement ou de résiliation.

Loyer à payer – Le montant du loyer, comment il est calculé et les modalités de versement.

ÉLÉMENTS RECOMMANDÉS

Droit d'inspecter et de récolter – Cette section comprend les éléments suivants :

- Le propriétaire devrait avoir en tout temps le droit d'inspecter le bien-fonds loué.
- Le locataire devrait être en mesure de terminer la récolte après la fin du contrat de location ou la vente du bien-fonds. Si ce n'est pas possible, le propriétaire devrait verser au locataire une indemnité correspondant à la valeur prévue et convenue de la récolte.
- Le nouveau locataire, acheteur ou propriétaire devrait avoir le droit de pénétrer sur les terres louées après la récolte durant la dernière année du contrat de location en vue de les préparer pour les cultures prévues l'année suivante.

Transfert des titres de propriété – Il est primordial que le propriétaire et le locataire discutent de leurs attentes

dans l'éventualité de la vente du bien-fonds par le locataire à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location. Pour que le contrat de location soit équitable, on tentera de maintenir l'équilibre entre le désir du propriétaire de pouvoir vendre le bien-fonds et celui du locataire de maintenir le contrat de location en vigueur.

Résiliation du contrat de location – Le contrat doit indiquer clairement les modalités de résiliation. Ce peut être à la suite d'une inexécution des conditions du contrat ou simplement parce que ce dernier vient à expiration (voir la rubrique *Résiliation d'un contrat de location de terres*, page 4).

Utilisation de la terre – Le contrat doit indiquer comment le locataire fera usage de la terre. Le locataire est tenu de souscrire à des pratiques agricoles adéquates quant à l'élimination du fumier. Le contrat doit également indiquer clairement l'état souhaité des terres après la fin du contrat. Si des bâtiments font partie du bien-fonds loué, le contrat doit stipuler comment ils doivent être utilisés et les règles régissant l'accès à ces bâtiments.

Questions environnementales – Cet article traite de la responsabilité et des politiques en matière d'environnement. En cas de menace pour l'environnement, c'est le propriétaire des terres qui est tenu responsable des activités qui y ont cours. Le locataire, comme « utilisateur » des terres, doit convenir de se conformer à des pratiques agricoles acceptées, adéquates et respectueuses de l'environnement (élimination du fumier, traitements aux herbicides et aux pesticides, etc.). Le locataire doit également fournir une « garantie » (terme juridique signifiant qu'il fournit une preuve valable du point de vue juridique), qu'il possède les permis provinciaux nécessaires à l'application de pesticides ou d'autres produits chimiques sur la terre louée.

Le locataire doit également accepter la responsabilité des coûts associés à un nettoyage environnemental et rembourser le propriétaire de tout frais que ce dernier devra engager s'il y a violation de la part du locataire de tout règlement visant la protection de l'environnement.

Assurance – Cette disposition permet au propriétaire et au locataire de déterminer qui est responsable des assurances. Les parties doivent prévoir une couverture d'assurance adéquate, y compris une assurance responsabilité de l'occupant (assurance couvrant les blessures des personnes qui circulent dans l'exploitation agricole) et assurance-incendie (s'il y a des bâtiments). Pour plus de renseignements sur les questions d'assurance, y compris les préoccupations environnementales, voir la fiche technique du MAAARO n° 00-042, *Assurance de l'exploitation agricole*.

Droit de cession ou de sous-location – Le contrat de location écrit doit contenir une disposition qui interdit la

sous-location ou la cession du contrat par le locataire à un tiers, sans le consentement écrit du propriétaire (voir le paragraphe *Cession et sous-location*, page 5). Dans un contrat de location qui repose sur la capacité de production, le propriétaire peut refuser son consentement même sans motif raisonnable. S'il s'agit d'une résidence, le propriétaire ne peut le refuser sans motif raisonnable.

ÉLÉMENTS FACULTATIFS

Arbitrage des différends – Dans un contrat écrit, une disposition d'arbitrage décrit comment résoudre les différends si le propriétaire et le locataire ne peuvent y arriver eux-mêmes. Pratique très répandue, on nomme un tiers arbitre approuvé par les deux parties.

Décisions de gestion et pratiques de production – Cette disposition traite dans un contrat écrit des questions de production et des décisions de gestion que le propriétaire souhaite être respectées par le locataire. Parmi ces éléments, il faut noter :

- les décisions relatives à la récolte,
- l'usage d'engrais et de produits chimiques,
- les assurances sur les récoltes et les revenus,
- la livraison et la vente des récoltes.

Allocations de soutien du revenu, subventions et remboursements – Il faut clairement indiquer au contrat de location écrit dans quelle proportion seront divisés les versements reçus des agences de commercialisation ou des organismes gouvernementaux. Ces précisions sont surtout importantes dans les contrats de métayage portant sur les cultures.

Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et les améliorations – Le contrat de location doit stipuler qui est responsable de la réparation aux bâtiments et aux clôtures et des améliorations, et dans quelles proportions les charges seront partagées. Généralement, le locataire est responsable de toutes les réparations mineures et le propriétaire rembourse au locataire le coût des améliorations permanentes qui excèdent la durée du contrat de location.

Exemples d'améliorations permanentes qui excèdent la durée du contrat de location :

- la construction de bâtiments et de clôtures,
- la lutte contre l'érosion,
- le drainage souterrain,
- le nettoyage des terres.

On exige généralement que le locataire obtienne la permission écrite du propriétaire avant d'effectuer des améliorations majeures. Il importe aussi d'indiquer comment la valeur des améliorations sera définie et quelle contrepartie sera versée. Dans certains cas, le propriétaire peut permettre en contrepartie au locataire d'exploiter gratuitement les terres améliorées pendant une période définie.

Indemnité en cas de dommages au bien-fonds – La partie lésée à la suite d’une perte recevra toute indemnité qui est payable. Par exemple, s’il y a indemnité versée pour dommages aux cultures, le locataire recevra l’indemnité entière dans le cas d’un contrat de location au comptant. Dans le cas d’un contrat de métayage portant sur les cultures, cependant, l’indemnité est partagée dans la même proportion que les récoltes le seraient. Les deux parties doivent informer AGRICORP du contrat de métayage. En cas de dommages à la terre, le propriétaire recevra l’indemnité dans son entier.

Droit de préemption – Parfois, le locataire aimerait acheter les terres louées, mais ne souhaite pas ou encore n’est pas en mesure de le faire immédiatement. Le propriétaire peut inclure une disposition accordant au locataire un droit d’achat du bien-fonds au prix équivalent à l’offre reçue d’un tiers pour l’achat des terres en question.

Option d’achat – Similaire au droit de préemption, les parties peuvent vouloir discuter et inclure une disposition permettant au locataire d’acheter les terres louées. Le prix de vente peut être fixé au contrat ou à déterminer plus tard au moyen d’une méthode objective, comme une évaluation immobilière par un évaluateur agricole reconnu.

Zonage municipal – Le locataire signe un contrat de location de terres avec l’intention expresse de gérer une exploitation agricole; il importe par conséquent que le propriétaire fournisse au locataire l’assurance que les terres soit correctement zonées à cet effet. Si le propriétaire est incapable de fournir une telle garantie, le locataire ira consulter les autorités municipales afin de s’assurer qu’il lui est permis de pratiquer l’agriculture.

Divers – On peut inclure une disposition qui permettrait de résilier le contrat en cas de catastrophe naturelle. Par exemple, en cas d’inondation où le locataire serait incapable d’exploiter le bien-fonds, il serait injuste d’exiger de ce dernier le versement du loyer au comptant, à moins que le taux de location consenti ne tienne compte du risque d’inondation. Entre autres circonstances imprévues, il faut noter l’installation d’une route, d’un pipeline, d’un puits de pétrole, etc. sur les terres louées, sources d’inconvénients et de frais d’exploitation supplémentaires pour le locataire. Dans certains cas, il vaut mieux renégocier les modalités de la location ou offrir une indemnité au locataire afin de couvrir les charges supplémentaires ou la perte de bénéfices qui s’ensuit.

SECTION 2 – RÉSILIATION ET AUTRES PARTICULARITÉS JURIDIQUES

RÉSILIATION D’UN CONTRAT DE LOCATION DE TERRES

Un contrat de location de terres peut être résilié dans certaines situations, dont :

- L’échéance du contrat de location, lorsque la durée est précisée (si un locataire reste en possession du bien-fonds après l’échéance du contrat sans le consentement du propriétaire, ce dernier peut obtenir une ordonnance de la cour pour le faire évincer).
- La *reddition* du contrat de location par le locataire; ce qui signifie « l’abandon » volontaire du contrat de location, avec le consentement du propriétaire.
- La *fusion* du contrat de location dans le cas où le locataire achète du propriétaire les terres louées.
- La *saisie des terres* s’il y a non-paiement par le propriétaire de toute hypothèque grevant les terres, suivie de procédures de saisie par le créancier hypothécaire. Cette procédure s’applique uniquement si le contrat de location a été signé **après** l’inscription de l’hypothèque au bureau d’enregistrement.
- La remise par le propriétaire au locataire d’un *avis préalable* de son intention de résilier le contrat de location. Si l’échéance du contrat n’est pas précisée au contrat, le propriétaire doit remettre un avis conformément à la *Loi sur la location commerciale* (Ontario) qui prévoit la remise d’un avis préalable d’une semaine dans le cas d’un contrat hebdomadaire et d’un avis préalable d’un mois dans le cas d’un contrat mensuel (voir article 28 de la Loi). Comme la réglementation ne semble pas prévoir les avis à remettre pour un contrat de location annuel, il est primordial que les parties conviennent d’un délai approprié pour les avis dans le contrat de location écrit.
- L’*ordonnance* émise par un juge si le propriétaire ou le locataire a intenté un procès à la suite d’un différend, par laquelle la cour ordonne la résiliation du contrat de location. Il en est ainsi quand le locataire a omis d’effectuer les paiements de loyer en temps opportun ou en cas d’inexécution d’autres modalités du contrat.

Si le propriétaire résilie le contrat de location, le locataire conserve certains droits. En langage juridique, le locataire est protégé par le principe connu sous le nom de « mesure de redressement contre la déchéance », qui signifie que si le propriétaire procède à la résiliation du contrat de location, que ce soit pour non-paiement du loyer ou toute autre raison, le locataire peut s’adresser au tribunal afin de pouvoir rester en possession des lieux aux conditions stipulées par le tribunal, si cette résiliation du contrat pouvait causer un tort important à l’entreprise du locataire. Il incombe au locataire de bien prouver qu’il faut des mesures de redressement contre la déchéance si ce dernier a d’une façon ou d’une autre violé les modalités du contrat.

NON-PAIEMENT DU LOYER

La *Loi sur la location commerciale* (Ontario) prévoit des dispositions spécifiques liées aux contrats de location de terres. La plupart touchent les possibilités qui s’offrent à

un propriétaire si un locataire ne paie pas le loyer. La Loi permet au propriétaire de saisir les biens du locataire dans le but de les vendre et de récupérer ainsi le loyer impayé. C'est ce qu'on appelle le recours par voie de saisie-gagerie.

L'article 44 de la Loi permet au propriétaire de saisir, de conserver et de vendre les biens, mais stipule qu'il ne peut les enlever avant que la vente n'ait eu lieu. Cette disposition touche aussi les animaux et les cultures en croissance. Le propriétaire peut saisir et récolter les cultures sur pied en cas d'arriérés de loyer et les stocker dans une installation appropriée jusqu'à leur vente. Dans ce cas, le locataire a le droit de connaître le lieu de stockage. Si le locataire est ensuite en mesure de rembourser au propriétaire les arriérés de loyer et les frais engagés par le propriétaire relativement à ce recours, le locataire a le droit de récupérer ses récoltes.

L'article 46 de la Loi exclut de façon spécifique les animaux en pâturage du recours par voie de saisie-gagerie s'il y a suffisamment de biens mobiliers pour couvrir le montant exigible.

Dans le cas d'un locataire insolvable, d'autres créanciers pourraient détenir des garanties qui ont préséance sur celle du propriétaire.

ENREGISTREMENT DU BAIL

L'Ontario possède un système d'enregistrement des droits de propriété sur les terres, y compris les droits de tenure à bail. En vertu de la loi ontarienne, un bail de plus de 7 ans *doit* être inscrit au bureau d'enregistrement où se situent les terres. Un bail de moins de 7 ans *peut* l'être par l'enregistrement d'un avis de bail signalant au public qu'il peut prendre connaissance des modalités du bail en contactant l'une ou l'autre des parties. L'enregistrement d'un bail permet à un acheteur éventuel d'être au courant de l'existence de ce contrat, qu'il effectue ou non une recherche de titre.

Il est plus prudent que tous les droits de tenure à bail soient inscrits afin que les droits du propriétaire et du locataire soient publiquement connus. À l'heure actuelle, il en coûte 60 \$ pour l'inscription des documents appropriés au bureau d'enregistrement.

OBLIGATIONS DU CONJOINT

Les contrats de location de terres ont cette particularité que les terres agricoles servent généralement à deux fins. Elles servent à la fois à des activités commerciales et elles constituent la résidence familiale des propriétaires. La *Loi sur le droit de la famille* (Ontario) prévoit, entre autres choses, qu'un conjoint ne peut détenir un droit sur les terres, y compris un droit de tenure à bail, sans le consentement de l'autre conjoint si ce droit a une incidence sur l'usage et la jouissance de la « résidence familiale ». Si le contrat de location des terres inclut la résidence person-

nelle située sur l'exploitation agricole, les deux conjoints doivent signer le contrat de location et reconnaître en avoir accepté les modalités.

CESSION ET SOUS-LOCATION

La *Loi sur la location commerciale* de l'Ontario prévoit que, à moins de dispositions différentes dans le contrat de location, les cessions et les sous-locations à un tiers peuvent être effectuées avec le consentement du propriétaire et que ce dernier ne peut arbitrairement refuser un tel consentement. On exige par là que le propriétaire consente à la reprise du contrat par tout nouveau tiers, dans des limites raisonnables. À cause de cette loi, les contrats de location de terres comportent souvent une disposition permettant au propriétaire de refuser de façon arbitraire à une telle cession.

RELATION PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

La relation propriétaire-locataire peut parfois être confondue avec celle qui existe entre associés dans une société de personnes ou entre coentrepreneurs dans une entreprise en participation. Comme les obligations juridiques de ces relations sont bien différentes, il est primordial de clarifier la relation instaurée par un contrat de location, surtout dans le cas d'un contrat de métayage portant sur les cultures où les deux parties contribuent aux opérations culturales. Ce contrat doit clairement définir la relation entre les parties comme étant une relation de propriétaire et de locataire.

EMPLOYÉ LOCATAIRE

La *Loi sur la protection des locataires*, 1997 (Ontario) traite principalement de l'usage de toutes les unités résidentielles en Ontario; cependant, des dispositions de cette loi excluent spécifiquement les lieux de résidence des employés d'une exploitation agricole. Les règles touchant les résidences dans la loi ne s'appliquent pas aux employés agricoles dont l'usage d'un lieu de résidence est un avantage lié à leur emploi, que ce lieu soit situé sur l'exploitation agricole ou non.

SECTION 3 – TYPES DE CONTRATS DE LOCATION

Les contrats de location touchant les terres en culture se divisent en trois catégories : contrats de location au comptant, contrats de location au comptant à conditions variables et contrats de métayage portant sur les cultures (aussi appelés contrats de partage des récoltes). Chacun de ces contrats diffère dans la façon dont le paiement est calculé. Les contrats de location au comptant sont assortis d'un paiement fixe. Les contrats de location au comptant à conditions variables et les contrats de métayage portant sur les cultures reposent sur un partage prédéterminé des produits tirés de la récolte. Le *tableau 3* compare ces trois types de contrats. Il existe aussi des contrats de location de bâtiments et de pâturages.

TABLEAU 3. Comparaison des contrats touchant les terres en culture

| Contrat de location au comptant | Contrat de location au comptant à conditions variables | Contrat de métayage portant sur les cultures |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Le locataire reçoit tous les bénéfices de la vente des récoltes mais verse au propriétaire un montant fixe chaque année à titre de loyer. Une partie du loyer peut être versée à l'avance et le reste au moment de la récolte. Tous les risques liés à la production incombent au locataire. | <ul style="list-style-type: none"> Le locataire reçoit tous les bénéfices de la vente des récoltes mais le montant versé au propriétaire varie chaque année selon le prix du grain ou le rendement, ou les deux. Comprend des caractéristiques à la fois des contrats de métayage portant sur les cultures et des contrats de location au comptant. Le risque est porté à la fois par le locataire et le propriétaire selon le type de contrat de location. | <ul style="list-style-type: none"> Les bénéfices de la vente des récoltes sont divisés entre le propriétaire et le locataire. Les bénéfices sont divisés au moment de la vente des récoltes. |

Habituellement, un contrat de location au comptant peut, avec le temps, rapporter moins au propriétaire qu'un contrat de métayage portant sur les cultures. C'est que le propriétaire ne partage aucun des risques associés à la croissance des cultures et, par conséquent, n'en récolte pas les bénéfices lorsque les prix ou le rendement de la produc-

tion sont plus élevés que la normale. Ces risques sont groupés en deux catégories, nommément le rendement de la culture et les risques liés à la commercialisation. Le *tableau 4* décrit ces risques et montre lesquels sont partagés par le propriétaire en vertu des trois types de contrats de location.

TABLEAU 4. Risque du propriétaire selon le type de contrat

| | Type de contrat de location | | |
|--|--|--|---------------------|
| | Contrat de métayage portant sur les cultures | Contrat au comptant à conditions variables | Contrat au comptant |
| Risque lié à la production | | | |
| Les bénéfices sont influencés par : | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> le temps; les insectes et la maladie; l'usage des intrants; la gestion générale. | oui | oui | non |
| Risque lié à la commercialisation | | | |
| Les bénéfices sont influencés par : | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> les variations de prix; le type de culture choisie; les possibilités de livraison; les frais et les pertes d'entreposage. | oui | oui | non |

Il y a à la fois des avantages et des inconvénients à chacun des contrats de location. Le *tableau 5*, à la page 7, souligne certains d'entre eux.

DÉTERMINATION DU LOYER

On établit généralement les loyers suivant le taux en vigueur sur le marché, qui reflète l'état de l'offre et de la demande pour des terres louées dans une région donnée. Ce taux du marché sert de base dans les contrats de métayage portant sur les cultures et les contrats de location au comptant à conditions variables pour définir les conditions variables de ces types de contrats. Dans les contrats de métayage, on voit le plus souvent une répartition 1/3–2/3 ou 1/4–3/4 respectivement entre le propriétaire et le locataire.

Bien que la plupart des contrats de location soient basés sur les taux du marché local, le locataire et le propriétaire devraient prendre le temps d'évaluer leurs coûts et les bénéfices éventuels. Ils pourront ainsi constater si le contrat est avantageux. De tels calculs seront utiles surtout lorsqu'on manque de données sur le taux du marché.

Pour déterminer un loyer équitable dans les contrats de location au comptant et les contrats de métayage, il est primordial que le propriétaire et le locataire connaissent leurs coûts. En outre, il faut aussi évaluer les coûts de la main-d'oeuvre, de l'amortissement, de la gestion et de l'investissement nécessaire.

TABLEAU 5. Avantages et inconvénients des contrats de location

| Avantages | Inconvénients |
|--|--|
| Faibles dépenses en immobilisations <ul style="list-style-type: none">• Les dépenses en immobilisations sont partagées entre le propriétaire et le locataire.• Le propriétaire fournit les terres, les bâtiments et peut-être une partie des dépenses d'exploitation.• Le locataire fournit la main-d'oeuvre, la machinerie et généralement la plus grande partie des dépenses d'exploitation.• Le locataire peut exploiter une plus grande entreprise agricole.• C'est aussi un moyen de s'établir puisque le contrat de location constitue une autre façon d'avoir accès à une exploitation agricole et d'accumuler une « mise de fonds » pour acquérir des terres plus tard. | Pas de droit au maintien dans les lieux <ul style="list-style-type: none">• Les contrats de location à court terme créent de l'incertitude pour le locataire.• La machinerie est achetée en fonction de l'exploitation agricole. En cas d'annulation d'un contrat de location, l'exploitant locataire se retrouve avec de la machinerie inutilisée et un coût de revient plus élevé à l'acre.• Les contrats de location à court terme accordent plus de souplesse aux propriétaires puisqu'il est possible de changer rapidement de locataire ou de vendre les terres. Cependant, ils peuvent aussi être au détriment du propriétaire puisqu'ils ne favorisent pas des pratiques agricoles optimales de la part du locataire. |
| Rendement financier accru <ul style="list-style-type: none">• Quand les fonds sont limités, il est souvent plus rentable de les consacrer aux semences, aux engrais, aux produits chimiques et à la machinerie.• Lorsqu'on dispose de peu de fonds et qu'on les investit dans la terre, les ressources financières consacrées à l'exploitation peuvent manquer, et par conséquent nuire à l'efficacité de l'entreprise. | Lacunes au niveau de l'efficacité, de la conservation des sols et de la motivation à effectuer des améliorations <ul style="list-style-type: none">• Les contrats de location à court terme peuvent nuire à l'efficacité de la production. Par exemple, certains locataires n'utiliseront pas la quantité optimale d'engrais en vertu d'un contrat de métayage portant sur les cultures à moins que le propriétaire n'en partage les frais.• Les pratiques de conservation des sols exigent en général un investissement à long terme. La plupart des locataires engagés dans un contrat à court terme adoptent uniquement les pratiques qui produiront le plus de résultats pendant la durée du contrat. |
| Apprentissage de l'exploitation agricole <ul style="list-style-type: none">• En louant, le débutant peut acquérir l'expérience nécessaire en gestion financière de l'entreprise agricole avant de s'engager lui-même à long terme.• Le travailleur à forfait peut en apprendre plus sur l'exploitation agricole dans un certain secteur tout en gardant sa liberté de changer d'exploitation agricole ou de quitter ce type de travail.• La location permet à un jeune exploitant de bénéficier de l'aide d'un propriétaire plus expérimenté. | Disponibilité du crédit <ul style="list-style-type: none">• Il est généralement plus difficile pour l'exploitant locataire d'obtenir du crédit à moyen et à long terme que pour l'exploitant propriétaire car :<ul style="list-style-type: none">• le prêteur peut exiger la terre comme garantie du prêt;• les terres louées ne permettent pas de se constituer un patrimoine;• le contrat de location est à court terme. |
| Partage des risques <ul style="list-style-type: none">• Avec la location, le propriétaire et le locataire peuvent partager les risques et les bénéfices de l'exploitation agricole.• C'est particulièrement important pour l'exploitant dont la mise de fonds est limitée. Les risques sont partagés dans les proportions définies et suivant la nature du contrat de location. | Pas de pouvoir de négociation ni de contrôle sur la gestion <ul style="list-style-type: none">• Dans certaines situations, le propriétaire aura un plus grand pouvoir de négociation, même si le locataire est un gestionnaire averti.• Le propriétaire pourrait prendre la plupart des décisions de gestion, même si sa contribution au contrat de location est beaucoup moindre que celle du locataire.• Par exemple, le propriétaire peut fixer son choix sur certaines cultures que le locataire estime moins rentables. |
| Entente père-fils <ul style="list-style-type: none">• Une entente commerciale père-fils peut signifier un contrat de location où le fils loue la terre de son père ou celle d'un tiers et partage les coûts de la machinerie agricole avec son père. | Problèmes de relations humaines <ul style="list-style-type: none">• Comme dans toute entreprise commerciale où sont engagées deux personnes et plus, il peut survenir des différends et des litiges. |
| Revenu de retraite <ul style="list-style-type: none">• À la veille de sa retraite, l'exploitant agricole peut louer ses terres en tout ou en partie plutôt que les vendre.• Être propriétaire constitue un atout contre l'inflation.• Le revenu de location peut être une forme de revenu de retraite.• À la veille de la retraite, l'exploitant agricole peut cesser graduellement ses activités d'exploitation en louant une partie de ses terres et en exploitant lui-même le reste. | Pas d'occasion de gain en capital <ul style="list-style-type: none">• Le prix des terres augmente généralement avec le temps, même si le contraire peut survenir à l'occasion.• Le propriétaire bénéficie d'une hausse de la valeur des terres même si le gain en capital ne sera réalisé qu'au moment de la vente. |
| | Perte éventuelle de l'exonération ou du report d'impôt <ul style="list-style-type: none">• Dans certains cas, la location des terres empêche de bénéficier du report d'impôt au moment du transfert aux enfants, et de l'exonération de 500 000 \$ pour gains en capital.• On conseille de consulter un comptable. (Voir la section <i>Incidences fiscales de la location</i>, page 8, pour plus de détails.) |

Différentes méthodes permettent de déterminer un loyer adéquat. Ces méthodes sont résumées au *tableau 6*. Pour plus de détails, on peut se référer aux fiches techniques

énumérées à la page 1. Ces calculs peuvent servir de base aux négociations et plus important, éviter que l'on conclue des ententes qui ne seraient pas rentables.

TABLEAU 6. Méthodes de calcul du loyer

| Méthode | Comment se fait le calcul | Pour | Contre |
|--|--|---|---|
| Méthode fondée sur le taux du marché | <ul style="list-style-type: none"> Le loyer est établi d'après le taux de location et les conditions qui prévalent dans la région. Chaque partie au contrat aura effectué ses propres prévisions financières afin de déterminer si le rendement est suffisant pour qu'il vaille la peine de louer les terres. | <ul style="list-style-type: none"> Généralement la méthode la plus utilisée. | <ul style="list-style-type: none"> Difficile à déterminer s'il existe peu de données sur les taux en usage dans la région. Il peut y avoir des écarts importants, même au sein d'une petite région, selon le type de terre, son état et la demande. |
| Méthode fondée sur les coûts pour le propriétaire | <ul style="list-style-type: none"> Les propriétaires définissent quel montant de loyer est nécessaire pour obtenir le taux de rendement souhaité du capital investi. | <ul style="list-style-type: none"> Peut servir comme point de départ pour les propriétaires. | <ul style="list-style-type: none"> Le montant est souvent plus élevé que celui du marché, car il ne prend pas en compte le gain en capital du propriétaire. |
| Méthode de l'équivalent d'un contrat de métayage | <ul style="list-style-type: none"> Sert à établir le loyer au comptant. Le propriétaire évalue le montant de loyer qu'il recevrait avec un contrat de métayage portant sur des cultures. Sert de base pour définir ou négocier un loyer au comptant. | <ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire et le locataire peuvent voir tous deux comment s'effectue le calcul du loyer. Utile comme point de départ. | <ul style="list-style-type: none"> Il faut connaître les coûts engagés. Plus difficile à définir pour les personnes moins expérimentées. Il faut connaître le mode normal de partage des récoltes. |
| Méthode fondée sur le bénéfice net | <ul style="list-style-type: none"> On évalue les produits et les charges pour une situation donnée et on calcule le bénéfice net. Le locataire ou le propriétaire établit le loyer suivant un rendement sur la main-d'œuvre ou le capital investi. Les locataires peuvent utiliser cette méthode pour définir le montant de loyer qu'ils peuvent se permettre de verser au propriétaire. | <ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire et le locataire peuvent évaluer chacun leurs produits et leurs charges. | <ul style="list-style-type: none"> Les produits et les charges ne sont qu'estimatifs et il peut être difficile pour un propriétaire ou un locataire inexpérimenté d'en effectuer le calcul. Moins approprié en cas de nouvelles cultures ou de terres en location pour la première fois. |
| Méthode fondée sur la contribution | <ul style="list-style-type: none"> Chaque partie au contrat partage les produits tirés des terres dans la même proportion que sa contribution aux coûts. Le locataire recevra une plus large part si sa contribution est plus élevée en termes de semences, de machinerie, de main-d'œuvre ou s'il accepte un risque plus grand. Le propriétaire doit recevoir un loyer plus élevé pour des terres de plus grande valeur et plus productives. | <ul style="list-style-type: none"> Reconnaît le risque et l'investissement du propriétaire et du locataire. | <ul style="list-style-type: none"> Il peut être difficile de définir les coûts ou encore de s'entendre sur ces derniers et la valeur de l'investissement, ou du rendement nécessaire sur le capital investi. Le propriétaire pourrait ne pas être bien au fait des coûts liés aux cultures. |

SECTION 4 – INCIDENCES FISCALES DE LA LOCATION

Les renseignements qui suivent sont donnés à des fins de planification seulement. Ils ne sauraient remplacer la consultation d'un spécialiste sur les questions fiscales.

Même si la présente fiche a pour objectif d'expliquer les contrats de location, elle serait incomplète si elle n'abordait pas les questions fiscales auxquelles devront faire face le locataire et le propriétaire.

Sans s'en rendre compte, le propriétaire peut ne plus pouvoir bénéficier de deux dispositions fiscales importan-

tes. Pour l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC), bien des types de contrats de location ne répondent pas à la définition d'agriculture. Même un contrat de métayage, où une portion des cultures est remise au propriétaire comme paiement pour les terres, ne répond pas à la définition de l'ADRC. Certains contrats de location peuvent donc faire perdre au propriétaire le recours aux dispositions fiscales présentées plus loin. Ce sont :

- le recours au report d'impôt lors du transfert des terres aux enfants (appelé un roulement);
- le recours à l'exonération de 500 000 \$ pour gains en capital.

REPORT D'IMPÔT LORS DU TRANSFERT AUX ENFANTS

La *Loi de l'impôt sur le revenu* prévoit un report d'impôt lors du transfert des biens agricoles à un enfant. C'est ce qui s'appelle en langage fiscal un « roulement ». Elle permet en outre d'établir la contrepartie à toute valeur située entre zéro (un don) et la juste valeur marchande (JVM) des terres. Dans le cas d'un don, la contrepartie correspond au prix de base rajusté (PBR). Le transfert des terres moyennant une contrepartie inférieure au PBR ne donnerait lieu à aucun gain en capital alors que le transfert à la JVM donnerait lieu au gain dans son entier. Sans le recours au roulement, les terres seraient transférées à leur JVM et tout le gain devrait être déclaré.

Pour faire l'objet d'un roulement, le bien-fonds doit avoir été principalement utilisé à des fins agricoles avant le transfert par le contribuable, son conjoint ou ses enfants qui y étaient activement engagés de façon continue. En d'autres mots, il faut que les terres aient servi à un usage agricole plus de 50 % du temps. Pour faire l'objet d'un roulement, il n'est toutefois pas nécessaire que le bien-fonds ait été utilisé à des fins agricoles immédiatement avant le transfert.

Les propriétaires qui ont loué un bien-fonds agricole pendant un certain nombre d'années et qui souhaitent avoir recours au roulement doivent noter le pourcentage de temps où ils ont loué leur terre et à quel type de contrat de location ils ont eu recours puisque dans de nombreux cas, l'ADRC ne considère pas la durée de la location comme un usage agricole par le propriétaire. Par exemple, un propriétaire qui a exploité une ferme pendant 20 ans, puis loué les terres pendant 4 ans, pourrait encore avoir recours au roulement. Cependant, si la période de location était plus longue que la période d'exploitation agricole par ce dernier, il ne pourrait alors avoir recours au roulement. Il y a exception à cette règle si le bien-fonds est loué au conjoint ou à un enfant, et que cette personne exploite la terre à des fins agricoles.

CONSERVATION DE L'EXONÉRATION DE 500 000 \$ POUR GAINS EN CAPITAL

L'exonération de 500 000 \$ pour gains en capital est offerte aux particuliers sur la vente de *biens agricoles admissibles*. Un particulier qui a utilisé son exonération personnelle de 100 000 \$, qui a été éliminée en 1994, bénéficie encore d'une exonération de 400 000 \$ (si vous choisissez de procéder ainsi, voir la section *Avez-vous déjà utilisé votre exonération de 100 000 \$?*). L'exonération est également valable pour les associés dans une société de personnes, puisque les impôts sont payés par chacun comme particulier. Les entreprises ne peuvent bénéficier de l'exonération pour gains en capital.

Les biens agricoles admissibles comprennent :

- les terres et les bâtiments agricoles;
- les actions dans une entreprise agricole familiale constituée en société par actions;

- une participation dans une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes;
- un quota (que l'on appelle *immobilisations admissibles*).

Les biens agricoles admissibles doivent satisfaire aux définitions qui suivent.

Le bien doit être utilisé à des fins agricoles par :

- le contribuable,
- le conjoint, l'enfant ou le parent du contribuable,
- une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes ou en société par actions dans laquelle le contribuable, le conjoint, l'enfant ou le parent étaient activement engagés; **et**

dans le cas d'un bien acquis **avant le 18 juin 1987** :

- il doit être utilisé à des fins agricoles au moment de la vente, **ou**
- avoir servi à des fins agricoles pendant cinq années, quelles qu'elles soient;

dans le cas de bien-fonds acquis **après le 17 juin 1987** :

- il doit avoir appartenu au contribuable pendant les 24 mois précédant la vente, **et**
- en deçà de 2 ans, le revenu agricole brut doit dépasser le revenu net d'autres sources **ou** le bien doit avoir été utilisé par une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes ou en société par actions pendant 2 ans durant lesquels le contribuable, le conjoint, l'enfant ou le parent étaient activement engagés dans l'entreprise agricole.

Dans tous les cas, les particuliers admissibles, que leur entreprise soit à propriétaire unique ou constituée en société de personnes ou en société par actions, doivent être activement engagés dans la gestion ou les activités quotidiennes de l'entreprise, ou les deux.

Quel effet peut avoir la location de terres agricoles sur le recours à l'exonération de 500 000 \$ pour gains en capital?

La location des terres agricoles peut affecter le recours à l'exonération si les terres ont été achetées avant le 18 juin 1987. Les terres achetées avant le 18 juin 1987 doivent être exploitées à des fins agricoles **pendant 5 années, quelles qu'elles soient, ou avoir été exploitées à des fins agricoles pendant l'année de la vente** pour être considérées comme des biens agricoles admissibles et être par conséquent admissibles à l'exonération pour gains en capital. Si la règle des 5 ans n'est **pas** satisfaite, le bien doit être exploité à des fins agricoles immédiatement avant la vente. Comme la location n'est pas considérée comme de l'exploitation agricole selon l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC), un contrat de location passé pendant l'année de la vente pourrait vous empêcher de tirer parti de l'exonération pour gains en capital, étant donné que les terres n'auraient pas été utilisées à des fins agricoles immédiatement avant la vente. Même un contrat de métayage portant sur les cultures, où une portion de

la récolte est remise au propriétaire comme paiement, ne peut satisfaire à la définition de l'ADRC. On peut y remédier par l'embauche de travailleurs à forfait, qui effectuent les opérations culturales pendant l'année avant la vente, puisqu'il s'agit d'un usage à des fins agricoles. Un contrat de métayage où le propriétaire partage les coûts des intrants peut également satisfaire aux exigences d'usage à des fins agricoles de l'ADRC. Il faut discuter de ces contrats avec votre comptable.

Avez-vous déjà utilisé votre exonération de 100 000 \$ pour gains en capital?

L'exonération de 100 000 \$ pour gains en capital fait partie de l'exonération de 500 000 \$. Le budget de 1994 a éliminé cette exonération mais permet d'augmenter le prix de base rajusté d'un bien jusqu'à 100 000 \$ sans dépasser la valeur au mois de février 1994. **Si vous avez choisi le recours à l'exonération de 100 000 \$ pour augmenter le PBR, vous êtes réputé avoir vendu le bien en 1994. À la vente, vous devez satisfaire à la définition de bien agricole admissible applicable aux biens acquis après le mois de juin 1987.**

RÉGIME DE PENSIONS DU CANADA ET RÉGIME ENREGISTRÉ D'ÉPARGNE-RETRAITE

Le revenu de location ne peut être considéré comme un revenu à des fins de versements au Régime de pensions du Canada. Les exploitants agricoles qui louent leur terre et n'ont aucun revenu d'emploi autre ni revenu de travail autonome ne peuvent contribuer au régime. Cette disposition a pour conséquence de réduire les prestations en vertu du Régime de pensions du Canada au moment de la retraite. Même si les revenus de location ne sont pas admissibles à des fins de cotisations en vertu du Régime de pensions du Canada, il s'agit de revenus admissibles aux fins de la participation à un régime enregistré d'épargne-retraite. Plutôt que de passer un contrat de location au comptant, un propriétaire peut exploiter son bien-fonds avec l'aide de travailleurs à forfait ou louer ses terres au moyen d'un contrat de métayage portant sur les cultures en partageant les intrants. Le bénéfice net provenant de ces sources est admissible aux fins des versements au Régime de pensions du Canada et aux régimes enregistrés d'épargne-retraite.

RETENUE D'IMPÔT DES NON-RÉSIDENTS

Si le propriétaire ne réside pas au Canada, le locataire est tenu de prélever 25 % du montant du loyer (qu'il s'agisse de contrat de location au comptant ou de contrat de métayage) et de le remettre à l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC). Si le locataire ne remet pas la retenue d'impôt de 25 %, l'ADRC tentera de recouvrer l'impôt du propriétaire. Si ce dernier ne paie pas cet impôt, le locataire sera responsable de son versement.

DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT

Lorsqu'un propriétaire modifie l'usage de son exploitation agricole, des bâtiments ou de la machinerie, comme lors d'une location, la *Loi de l'impôt sur le revenu* exige que les biens amortissables acquis avant 1972 (partie XVII) passent de la méthode de l'amortissement linéaire à celle de l'amortissement décroissant, qui est utilisée pour les biens amortissables acquis après 1971 (partie XI). Dans la plupart des cas, ce n'est pas souhaitable puisque tout l'amortissement recouvré qui découlerait de la clôture d'une catégorie aux fins de la déduction pour amortissement (par exemple vente de toute la machinerie de cette catégorie) constituerait un revenu imposable. Le propriétaire peut choisir de ne pas utiliser le bien et de conserver le même statut en vertu de la partie XVII, mais aucune déduction ne peut être accordée pour les années où il n'a pas été utilisé. Tout autre usage, qu'il s'agisse d'une utilisation personnelle ou d'une location, exige le passage à la méthode de la partie XI. Le propriétaire peut choisir de considérer sa machinerie ou ses bâtiments comme faisant partie d'un contrat de travail agricole à forfait et, par conséquent, conserver son statut d'exploitant agricole.

TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS)

Le loyer qui est payé sous forme de portion des cultures n'est pas assujéti à la taxe sur les produits et services. Aux fins de la TPS, les loyers payés au comptant seront assujéti à la taxe selon que le propriétaire est inscrit auprès de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC) ou non et selon qu'il doit prélever et remettre la TPS. Une entreprise (y compris un propriétaire qui loue un bien-fonds) n'a pas à s'inscrire si le montant de son chiffre d'affaires (ventes taxables et non taxables) est inférieur à 30 000 \$. Si le loyer constitue le seul revenu d'entreprise et que le montant est inférieur à 30 000 \$, le propriétaire n'est pas tenu de s'inscrire. Le *tableau 7* illustre différents cas possibles.

PROGRAMME D'IMPOSITION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à 25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme, plus un acre de terre l'entourant, sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, un bien-fonds doit faire partie d'une entreprise agricole et générer des revenus agricoles bruts de 7000 \$ ou plus, et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Il faut s'inscrire au programme. Pour plus de renseignements, on peut appeler AGRICORP sans frais au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au www.farmbusreg.com.

TABLEAU 7. Paiement de la TPS

| Cas possible | TPS | Résultat |
|---|--|---|
| Le propriétaire n'est pas inscrit à la TPS. | N'a pas à facturer la TPS sur le loyer. | Le propriétaire ne peut recouvrer la TPS payée sur les biens et les services, mais il peut réclamer le montant entier (y compris la TPS) comme dépense d'entreprise admissible aux fins de l'impôt sur le revenu. |
| Le propriétaire est inscrit à la TPS. | La TPS doit être facturée sur le loyer au comptant et le propriétaire doit remettre la TPS perçue. | Le locataire peut réclamer un crédit de taxe sur les intrants sur le montant de taxe payé. |

RÉSUMÉ

Les contrats de location de terres continuent d'être une excellente façon de travailler des terres sans être responsable des coûts en immobilisations. Des contrats de location clairs sont avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire.

Cette publication a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent cette publication. Une entente de location de terre ne doit être signée qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

Cette fiche a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAARO, Guelph. L'auteur aimerait remercier de son aide **Douglas C. Grant**, avocat, Fergus (Ontario), et **Ed Mitukiewicz**, C.A., Collins Barrow à Elora (Ontario) pour la révision de cette fiche.

Centre d'information du MAAARO

1 877 424-1300

ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 01-065)

