

**Ontario**Ministère de l'Agriculture,
de l'Alimentation et
des Affaires rurales**GESTION DE
L'ENTREPRISE**

CONTRATS DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

R.W. Gamble

Cette fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les baux ou contrats de location. La première fiche technique, *Modalités de location de terres*, commande n° 01-066, décrit en détail les aspects juridiques, fiscaux et de gestion qu'implique la location d'une terre.

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. Les types de contrats de location de terres en culture et les relations entre les propriétaires et les locataires varient énormément dans la province. Ce qui est souhaitable ou équitable dans le cas d'une relation propriétaire-locataire donnée ne l'est pas nécessairement dans d'autres cas. La présente fiche technique a pour but d'aider les locataires et les propriétaires à rédiger des contrats de location au comptant à conditions variables qui soient équitables, et à les aider à prendre des décisions éclairées. On trouvera à l'annexe A un exemple de tel contrat.

SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION : ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

LES COMPOSANTES HUMAINES D'UN CONTRAT DE LOCATION RÉUSSI

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location d'une terre. Pour qu'un contrat de location soit réussi, il doit satisfaire autant le propriétaire que le locataire. Avant de signer un contrat de location, le propriétaire et le locataire doivent faire plus qu'établir un juste prix. Ils doivent prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat de location. Voici la liste des caractéristiques souvent retrouvées dans des contrats de location réussis :

- **Affinités** — Vous entendez-vous bien et pouvez-vous débattre des points de divergence?
- **Honnêteté** — Avez-vous confiance en la personne avec qui vous faites affaire?
- **Transparence** — Les modalités de location sont-elles connues des deux parties et notées par écrit?
- **Conditions équitables** — Est-ce que les conditions sont équitables pour chaque partie?

- **Souplesse** — Est-ce que le contrat de location peut être modifié si des changements surviennent?
- **Pertinence** — Est-ce que le contrat convient au type de culture et encourage les bonnes pratiques agricoles?

EST-CE UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX?

Face aux coûts en immobilisations élevés associés à la propriété d'un bien-fonds, la location offre une solution de rechange intéressante. La location d'une terre agricole comporte des avantages et des inconvénients que le propriétaire et le locataire doivent prendre en compte avant de signer un contrat de location. Le *tableau 2* répertorie les avantages et les inconvénients d'un contrat de location au comptant à conditions variables.

AVANTAGES D'UN CONTRAT ÉCRIT

Bien que la majorité des contrats de location de terres se fassent verbalement, les locataires et les propriétaires se doivent d'étudier les avantages de s'entendre par écrit :

- Le plus grand avantage est une compréhension claire des conditions du contrat de location. Bien qu'un contrat de location verbal soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit au propriétaire et au locataire un constat de leur entente.
- Il éclaircit les attentes et les responsabilités des deux parties. Est-il besoin de mentionner que s'il survient un litige, le contrat écrit offre une solution de rechange à une poursuite en justice onéreuse.
- Il est aussi un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire mourait.
- Il sert aussi de pièce justificative aux fins de l'impôt.

Il faut souligner qu'un contrat écrit n'est nullement un signe de non-confiance, mais plutôt un indice de la part des deux parties de leur volonté d'en venir à une compréhension claire du contrat qu'ils passent.

TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs à inclure au contrat de location

CONTRATS DE LOCATION ÉCRITS		
Éléments obligatoires	Éléments recommandés	Éléments facultatifs
Les noms et adresses du propriétaire et du locataire	Droits d'inspecter et de récolter — le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et le locataire a le droit de récolter les cultures. A aussi trait à une indemnité à laquelle le propriétaire et le locataire entrant ont droit.	Règlement des différends — une clause d'arbitrage décrit comment résoudre des désaccords qui ne peuvent être résolus entre le locataire et le propriétaire. La pratique la plus courante consiste en la désignation d'un arbitre.
Description du bien-fonds en location — comprend la désignation officielle et précise les bâtiments ou les endroits à ex-culture.	Transfert des titres de propriété — il est important que le propriétaire et le locataire discutent de leurs attentes en cas de vente de la ferme à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location.	Pratiques de production et décisions de gestion — cette clause traite des décisions de production et de gestion que le propriétaire veut que le locataire prenne. Certaines de ces décisions peuvent comprendre : <ul style="list-style-type: none">• décisions à propos des cultures;• utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques;• assurance-récolte et assurance revenu;• livraison et vente de la récolte.
Durée et renouvellement du bail — le début et la durée du contrat de location ainsi que son renouvellement si les parties souhaitent voir le contrat se renouveler d'année en année. Le contrat doit mentionner quand et comment ce renouvellement s'effectuera.	Résiliation du bail — le contrat doit clairement énoncer comment le bail peut être résilié.	Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements — le contrat écrit doit énoncer clairement qui recevra les sommes versées par des organismes gouvernementaux ou des agences de commercialisation.
Loyer à payer — quel est le montant du loyer, comment est-il calculé et à quel moment doit-il être payé.	Utilisation de la terre — le contrat doit mentionner ce que le locataire fera des terres.	Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations — qui est responsable de la réparation des bâtiments et des clôtures, et des autres améliorations et comment en répartir les coûts.
	Questions environnementales — cette clause aborde la question des politiques et des responsabilités environnementales.	Indemnité pour dommages matériels — la partie lésée doit recevoir une indemnité.
	Assurance — une clause à propos de l'assurance permet au propriétaire et au locataire d'identifier qui sera responsable de la couverture d'assurance.	Droits de préemption — le propriétaire peut vouloir offrir au locataire un droit de préemption aux mêmes conditions que celles qui lui sont faites par une tierce partie pour l'achat de ses terres.
	Droits de cession du bail ou de sous-location — au contrat écrit, il doit y avoir une clause qui empêche le locataire de sous-louer.	Option d'achat — les parties peuvent vouloir s'entretenir de la possibilité d'inclure une option qui permet au locataire d'acheter les terres louées.
		Restrictions de zonage municipal — le locataire signe le contrat avec l'intention expresse de pratiquer des activités agricoles. Il est donc important que le propriétaire lui donne l'assurance que les terres sont zonées agricoles.

COMPOSANTES DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaite le propriétaire et le locataire. Le *tableau 1* et la section qui suit récapitulent les éléments à considérer lors de la mise en forme d'un contrat de location. Ils sont classés sous trois appellations :

- **Obligatoires** — tous les contrats doivent inclure ces éléments.
- **Recommandés** — éléments que le propriétaire et le locataire doivent envisager d'inclure au contrat.
- **Facultatifs** — éléments qui ajoutent de la clarté au contrat de location et apportent au propriétaire et au locataire des points à débattre au fur et à mesure qu'ils élaborent le contrat.

RÉPERCUSSIONS FISCALES DE LA LOCATION DE TERRES

Les répercussions fiscales de la location sont traitées en détail dans la fiche technique n° 01-066, *Modalités de location de terres*.

Perte d'un report d'impôt et exemption pour gains en capital de 500 000 \$

Les propriétaires peuvent par mégarde se priver de la possibilité d'utiliser les deux importantes dispositions fiscales que voici :

1. la possibilité d'utiliser un report d'impôt (aussi appelé un roulement) lors du transfert du bien-fonds aux enfants;
2. l'exemption pour gains en capital de 500 000 \$ pour leurs terres.

Ces erreurs peuvent survenir parce que de nombreux types d'accords de location ne sont pas perçus comme des activités agricoles par l'Agence canadienne des douanes et du revenu (ACDR). Même un contrat de partage des récoltes, où une partie de la récolte est donnée au propriétaire en paiement pour l'utilisation des terres, ne correspond pas à leur définition. Ainsi, quelques types d'accords de location ont pour conséquence de faire perdre au propriétaire son statut d'agriculteur et la possibilité d'utiliser les dispositions fiscales s'y rattachant. Bien que ces cas ne soient pas répandus et qu'il soit souvent possible d'y remédier avec un minimum de conséquences, il est préférable de vérifier avec votre comptable de quelle manière une location peut vous toucher.

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le loyer, qui est payé par voie de partage des récoltes, n'est pas soumis à la TPS. Aux fins de la TPS, les loyers au comptant sont traités selon la manière dont le propriétaire est enregistré auprès de l'ACDR pour percevoir et rembourser la TPS. Si un propriétaire n'est pas enregistré, il n'est pas tenu de percevoir la taxe sur le loyer. S'il est enregistré, la TPS doit être perçue sur les loyers au comptant. Le locataire peut demander un crédit de taxe sur les intrants sur la taxe qu'il aura payée.

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. Un propriétaire qui n'est pas enregistré peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles valide. Pour plus de renseignements, appeler sans frais Agricorp au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au www.farmbusreg.com.

SECTION 2 – ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

CONTRATS DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

Comme le prix des marchandises et les coûts de production peuvent varier considérablement d'une année à l'autre, locataires et propriétaires peuvent être réticents à convenir d'un loyer fixe, surtout si le contrat est à plus d'un an. Les locataires peuvent craindre qu'un loyer fixe ne soit difficile à supporter dans l'éventualité d'une baisse du prix des marchandises ou d'une diminution de rendement attribuable à de mauvaises conditions de croissance. De leur côté, les propriétaires trouvent parfois injustes que les locataires soient les seuls à profiter d'une éventuelle hausse du prix des marchandises ou des rendements. En même temps, les parties peuvent ne pas vouloir d'un contrat de métayage, c.-à-d. de partage des récoltes.

Dans tous ces cas, un contrat de location au comptant à conditions variables peut constituer une solution de compromis mutuellement acceptable.

Le *tableau 2* présente les avantages et les inconvénients d'un contrat de location au comptant à conditions variables. Il mérite d'être étudié à la fois par le locataire et par le propriétaire.

ÉTABLISSEMENT DU LOYER

On peut établir un loyer au comptant à conditions variables en le rajustant en fonction :

- du prix de la marchandise;
- du rendement de la récolte;
- du prix de la marchandise et du rendement de la récolte (marge brute).

TABLEAU 2. Avantages et inconvénients des contrats de location au comptant à conditions variables

Avantages	Inconvénients
Le locataire réduit son risque financier si le loyer au comptant est rajusté à la baisse lorsque les prix ou les rendements sont inférieurs à la normale.	Ce type de contrat augmente le risque financier pour le propriétaire.
Il y a moins d'échanges et moins de décisions à prendre en commun que dans le cas d'un contrat de métayage.	Si le rajustement de loyer repose sur le rendement, le propriétaire doit avoir confiance que le locataire fera une évaluation juste de la production.
Alors que les loyers au comptant ont tendance à être fixés en fonction des prix des années précédentes, dans les contrats à conditions variables, les loyers reposent sur les données de l'année en cours.	Le loyer peut être plus difficile à fixer, surtout pour les terres où se pratiquent différentes cultures.
Si le contrat est bien pensé, le loyer n'a pas à être renégocié aussi souvent.	Le locataire devra partager les gains tirés d'une hausse des prix inattendue.
Le propriétaire touche une quote-part du bénéfice additionnel provenant de prix ou de rendements supérieurs à la moyenne, ou des deux à la fois.	

En général, quelle que soit la méthode de rajustement du loyer, les deux principes que voici sont utilisés pour arriver au montant du loyer :

1. On établit à l'avance le rendement ou le prix, après quoi, on calcule le loyer au comptant en fonction du rendement ou du prix de la récolte.
2. On établit un prix de base qu'on rajuste en fonction du prix, du rendement ou de la marge brute. Ces rajustements peuvent être aussi simples ou complexes que le souhaitent les parties.

Il y a un nombre pratiquement illimité de méthodes qu'on peut employer pour assortir un contrat de location au comptant de conditions variables. Les tableaux qui suivent en donnent un aperçu.

Rajustement du loyer en fonction du prix de la marchandise

Lorsque le loyer est rajusté en fonction du prix de la marchandise, seul le prix de la marchandise influence le taux de location au comptant. Le rendement de la récolte n'influence pas le taux de location. Du point de vue du locataire, ce contrat n'est pas conseillé si la terre est sujette à de fortes variations de rendement, étant donné que des rendements faibles ne donnent pas lieu à un rajustement du loyer à la baisse. Le locataire dans ce cas est exposé aux risques liés à la production.

Ce type de contrat doit prévoir une méthode d'établissement du prix de la marchandise au moment de la récolte. Par exemple, le prix peut correspondre au cours quotidien de la marchandise du 1^{er} novembre au 1^{er} décembre tel qu'il est publié par trois exploitants de silos-élévateurs. Le propriétaire et le locataire peuvent aussi envisager de fixer un loyer minimal et un loyer maximal pour les années de faibles rendements et/ou de prix exceptionnellement élevés. De plus, ils doivent décider comment ils vont traiter les paiements de soutien des gouvernements, notamment ceux du Programme d'assurance du revenu de marché, et si ces paiements seront pris en compte dans la formule d'établissement des prix.

Le *tableau 3* présente différentes méthodes de rajustement en fonction du prix de la marchandise.

Rajustement en fonction du rendement de la récolte

Le *tableau 4* donne plusieurs méthodes permettant de rajuster le loyer en fonction du rendement. Pour adopter ce genre de contrat, on doit pouvoir mesurer le rendement de la culture.

Rajustement en fonction à la fois du prix de la marchandise et du rendement de la récolte (produit)

Si un propriétaire et un locataire veulent partager les risques inhérents à la fois au prix et au rendement, la méthode présentée dans le *tableau 5* leur permet de le faire.

TABLEAU 4. Rajustements en fonction du rendement seulement

Méthode	Détails	Exemple
Pourcentage de la récolte	<ul style="list-style-type: none"> On établit le loyer d'après un pourcentage de la récolte à un prix prédéterminé. 	Rendement = 130 boisseaux/acre Pourcentage = 30 % Prix prédéterminé = 2,90 \$ Loyer = 130 x 0,30 x 2,90 \$ = 113,10 \$/acre
Paiement fixe par boisseau	<ul style="list-style-type: none"> On calcule le loyer au moyen d'un taux fixe par unité récoltée. 	Taux fixe par boisseau = 0,80 \$ Rendement = 140 boisseaux/acre Loyer = 112,00 \$/acre
Loyer de base plus quote-part sur le produit tiré de chaque boisseau au-delà d'un seuil préétabli	<ul style="list-style-type: none"> Le loyer de base est fixe. Une quote-part est exigée sur le produit tiré de chaque boisseau au-delà d'un seuil préétabli. 	Loyer de base = 100 \$/acre Rendement minimal = 120 boisseaux Rendement réel = 150 boisseaux Quote-part sur chaque boisseau au-delà du seuil préétabli = 0,80 \$/boisseau Loyer = 100,00 \$ + ((150 – 120) x 0,80 \$) = 100,00 \$ + (30 x 0,80 \$) = 100,00 \$ + 24,00 \$ = 124,00 \$/acre
Livraison au propriétaire d'un pourcentage de la récolte	<ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire prend des dispositions avec le locataire et l'exploitant du silo-éleveur pour qu'un pourcentage de la récolte soit enregistré à son nom. L'exploitant du silo-éleveur prélève et verse tous frais de commercialisation. Le propriétaire s'occupe de la mise en marché de la récolte. 	Pourcentage de la récolte = 30 % Rendement = 150 boisseaux Le propriétaire prend livraison de 150 x 0,30 = 45 boisseaux/acre Nota : <ul style="list-style-type: none"> Ce type d'entente est parfois appelé contrat de métayage portant sur les cultures. Pour de plus amples renseignements, se référer à la fiche technique n° 01-068, intitulée <i>Contrats de métayage portant sur les cultures</i>.

TABLEAU 5. Rajustements en fonction à la fois du prix et du rendement

Méthode	Détails	Exemple
Pourcentage de la récolte	<ul style="list-style-type: none"> Méthode la plus courante. Le loyer correspond à un pourcentage de la récolte. Le prix est établi à la récolte. 	Pourcentage de la récolte = 30 % Prix établi à la récolte = 3,00 \$ Rendement = 140 boisseaux Loyer = 0,30 x 140 x 3,00 \$ = 126,00 \$/acre
Prix de base rajusté en fonction du rendement et du prix	<ul style="list-style-type: none"> On établit le loyer de base, le prix et le rendement. On utilise ensuite le prix réel ainsi que le rendement réel pour rajuster le loyer de base. 	Loyer de base = 80,00 \$ Rendement de base = 120 boisseaux Prix de base = 2,80 \$/boisseau Rendement réel = 130 boisseaux Prix réel = 2,95 \$/boisseau Loyer = 80 \$ x $\frac{130 \text{ (rend. réel)}}{120 \text{ (rend. de base)}}$ x $\frac{2,95 \text{ \$ (prix réel)}}{2,80 \text{ \$ (prix de base)}}$ = 80 \$ x 1,08 x 1,05 \$ = 90,72 \$/acre
Loyer de base rajusté en fonction du produit tiré de la récolte	<ul style="list-style-type: none"> On établit un loyer de base. On rajuste ce loyer de base en fonction du produit tiré de la récolte au-delà d'un seuil préétabli. Par exemple, 0,50 \$ pour chaque dollar au-delà de 325,00 \$ de produit. 	Loyer de base = 100,00 \$ Rendement réel = 160 boisseaux Prix réel = 3,00 \$/boisseau Produit minimal = 400,00 \$/acre Produit réel = 160 3,00 \$ = 480,00 \$ Loyer = 100 \$ + ((480 \$ – 400 \$) x 0,50 \$) = 100,00 \$ + (80,00 \$ x 0,50 \$) = 100,00 \$ + 40,00 \$ = 140,00 \$/acre

COMPARAISON DES MÉTHODES DE RAJUSTEMENT

Il est important que le propriétaire et le locataire étudient les éventuelles répercussions de la méthode employée pour effectuer le rajustement. Les *tableaux 6 et 7* présentent des exemples des sommes qui reviennent au propriétaire et au locataire avec chacune des trois méthodes.

Dans chaque scénario, le loyer de base est établi à 100,00 \$. Ce loyer correspondrait au loyer moyen dans la région ou à un loyer légèrement inférieur au loyer moyen, et au taux recherché pour une année moyenne. Dans chaque exemple, le rendement moyen est de 40 boisseaux et le prix moyen de 7,00 \$. Ces valeurs ne sont données qu'à titre d'exemple. Il appartient à chaque propriétaire et à chaque locataire de les fixer en fonction de leur situation particulière.

Scénario A — Rajustement en fonction du prix uniquement

Le taux de base est rajusté de 3,25 \$/acre pour chaque variation de 0,10 \$ dans le prix du soya par rapport au prix de base de 7,00 \$.

Remarquez ce qui se produit au niveau du taux de location si le rendement est faible et les prix à la hausse. Le taux de location s'élève considérablement. Le propriétaire touche la plus grosse part du profit tandis que la somme qui revient au locataire reste inchangée.

Scénario B — Rajustement en fonction du rendement uniquement

Dans ce scénario, le loyer de base de 100,00 \$/acre est rajusté de 4,00 \$ pour chaque boisseau au-delà de 40 boisseaux. Par exemple, un rendement de 50 boisseaux entraînerait le rajustement suivant :

$$100 \$ + (4,00 \$ \times 10) = 140,00 \$$$

Dans ce cas, le propriétaire ne tire pas parti d'une augmentation de prix, pas plus qu'il ne subit de perte si les prix viennent à baisser.

Scénario C — Rajustement en fonction à la fois du prix et du rendement

Dans le scénario C, le loyer de base de 100 \$ est rajusté en fonction du produit tiré de la récolte. Le produit de base est fixé à 280 \$, soit le produit de 7 \$/boisseau x 40 boisseaux. Le loyer par acre est rajusté de 0,50 \$ pour chaque variation de 1,50 \$ du produit. Par exemple, si le prix est de 8 \$ et le rendement est de 45 boisseaux, la variation de rendement est de 80 \$, soit le solde de 360 \$ – 280 \$. Le loyer serait donc de 100,00 \$ + ((80 \$/1,50 \$) x 0,50 \$) = 126,67 \$.

ÉTABLISSEMENT D'UN PRIX ET D'UN RENDEMENT

Le mode d'établissement du prix et du rendement doit être clairement défini dans le contrat écrit. Voici les points que le propriétaire et le locataire doivent clarifier :

1. Comment le rendement sera-t-il mesuré? Le sera-t-il en termes de volume d'entreposage dès la récolte terminée, de poids total ou en fonction des échantillons recueillis?
2. Des rajustements seront-ils apportés en fonction de l'humidité?
3. Si le rendement est exprimé en termes de volume, quand ce volume est-il mesuré et tient-on compte du poids spécifique?
4. Comment le prix sera-t-il établi? Tiendra-t-il compte des paiements de soutien des gouvernements?

RESSOURCES

Il est important de connaître vos coûts de revient pour déterminer un taux de location juste et mettre au point un contrat de location. Vos propres dossiers sont votre meilleure source de renseignements; cependant, si vous n'avez pas de dossiers, il est important d'utiliser des données estimatives réalistes. Les sources d'information ci-dessous peuvent vous être utiles :

- *Programme d'analyse de la gestion des exploitations agricoles de l'Ontario 1999 (PAGEAO), publication 69F* publiée annuellement par le MAAARO;
- *Budgets de cultures, publication 60F* — Mis à jour annuellement, ces 12 budgets de cultures peuvent vous aider à évaluer vos coûts.
- **Modèles de contrats de location** — Des versions électroniques des feuilles de travail et des contrats de location sont disponibles sur le site Web du MAAARO.
- **Feuilles de calcul de location de terres** — Contient tous les tableaux de la présente fiche technique.

Tous les documents ci-dessus mentionnés peuvent être trouvés à la page Développement des entreprises du site Web du MAAARO :

<http://www.gov.on.ca/OMAFRA/french/busdev/agbusdev.html>

RÉSUMÉ

Les contrats de location à conditions variables visent surtout à atténuer les risques pour le locataire. En contrepartie, le propriétaire touche une part du bénéfice résultant d'une éventuelle augmentation de rendement ou de prix. Il est conseillé tant aux propriétaires qu'aux locataires de mettre à l'épreuve leur méthode de rajustement du loyer à l'aide de différentes hypothèses de rendement et de prix. Cet exercice garantit que le contrat ne placera ni le propriétaire ni le locataire dans une situation difficile. Comme dans le cas de tout contrat de location impliquant des cultures, le locataire doit évaluer avec précision ses coûts de production pour chaque culture avant de négocier le bail. Par ailleurs, comme aucun rajustement ne peut être apporté au loyer à la suite d'une fluctuation du coût des intrants, les loyers à conditions variables doivent être réexaminés périodiquement et rajustés en fonction des fluctuations du coût des intrants.

TABLEAU 6. Exemple de loyer au comptant à conditions variables pour un champ de soya

	A				B				C			
	Loyer de base rajusté en fonction du prix				Loyer de base rajusté en fonction du rendement				Loyer de base rajusté en fonction du prix et du rendement (produit)			
Prix/ boisseau	Boisseaux/acre				Boisseaux/acre				Boisseaux/acre			
	35	40	45	50	35	40	45	50	35	40	45	50
6,50 \$	83,75	83,75	83,75	83,75	80,00	100,00	120,00	140,00	82,50	93,33	104,17	115,00
7,00 \$	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	120,00	140,00	88,33	100,00	111,67	123,33
7,50 \$	116,25	116,25	116,25	116,25	80,00	100,00	120,00	140,00	94,17	106,67	119,17	131,67
8,00 \$	132,50	132,50	132,50	132,50	80,00	100,00	120,00	140,00	100,00	113,33	126,67	140,00
8,50 \$	148,75	148,75	148,75	148,75	80,00	100,00	120,00	140,00	105,83	120,00	134,17	148,33

TABLEAU 7. Situation du locataire après paiement du loyer

Situation du locataire — Bénéfice net après paiement du loyer												
	Loyer de base rajusté en fonction du prix				Loyer de base rajusté en fonction du rendement				Loyer de base rajusté en fonction du prix et du rendement (produit)			
	35	40	45	50	35	40	45	50	35	40	45	50
6,50 \$	143,75	176,25	208,75	241,25	147,50	160,00	172,50	185,00	145,00	166,67	188,33	210,00
7,00 \$	145,00	180,00	215,00	250,00	165,00	180,00	195,00	210,00	156,67	180,00	203,33	226,67
7,50 \$	146,25	183,75	221,25	258,75	182,50	200,00	217,50	235,00	168,33	193,33	218,33	243,33
8,00 \$	147,50	187,50	227,50	267,50	200,00	220,00	240,00	260,00	180,00	206,67	233,33	260,00
8,50 \$	148,75	191,25	233,75	276,25	217,50	240,00	262,50	285,00	191,67	220,00	248,33	276,67

Cette fiche technique 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 ce document. 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.

La présente fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAARO, Guelph. Sur l'autorisation des personnes suivantes, que l'auteur remercie, des parties de cette fiche technique ont été tirées d'un document rédigé par **Brian Hall**, MAAARO, ainsi que de la publication n° 73 du North Central Regional Extension, intitulée *Fixed and Flexible Cash Rental Arrangements for Your Farm*, de **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University.

L'auteur tient aussi à remercier **Douglas C. Jack**, avocat et notaire, Fergus (Ontario) de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat.

Centre d'information du MAAARO
1 877 424-1300
ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

ANNEXE A — EXEMPLE D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES

Cet exemple de contrat peut être, pour un propriétaire et un locataire, un guide qui les aidera à élaborer un contrat adapté à leur situation particulière. Ce modèle n'a pas pour but de remplacer les conseils juridiques ayant trait aux relations contractuelles entre les deux parties.

SECTION 1 — ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

1. Noms et adresses du locataire et du propriétaire

Le présent bail est intervenu le *jour, mois et année*, entre le *nom du propriétaire*, propriétaire, du *numéro civique, R.R., municipalité (Ontario)* et le *nom de la conjointe ou du conjoint du propriétaire*, conjoint(e) du propriétaire, d'une part, et le *nom du locataire*, locataire, du *numéro civique, R.R., municipalité (Ontario)* et le *nom de la conjointe ou du conjoint du locataire*, conjoint(e) du locataire, d'autre part.

Nota : Si la résidence familiale est visée par le bail, le conjoint ou la conjointe non propriétaire doit consentir au contrat pour que celui-ci soit conforme aux obligations qu'ont les conjoints face au droit de la famille en Ontario.

2. Description du bien-fonds donné à bail

Le propriétaire cède à bail au locataire, en contrepartie d'un loyer, afin que ce dernier l'occupe et l'utilise à des fins agricoles seulement, le bien-fonds suivant, situé dans le canton de *nom du canton*, du comté, du district ou de la région de *nom du comté* dans la province de l'Ontario, décrit officiellement comme étant le *numéro de lot, numéro de concession*, connu sous le nom de *nom de la ferme* et formé d'environ *nombre d'acres*.

3. Durée du bail

Nota : Un bail de cette nature ne peut durer plus de 21 ans. Il est donc suggéré que la durée maximale du bail à l'alinéa a) soit d'au maximum 20 ans.

N'utiliser qu'une des dispositions décrites ci-dessous. Pour un bail de longue durée, utiliser l'alinéa a) et biffer l'alinéa b). Pour un bail à durée définie, utiliser l'alinéa b) et biffer l'alinéa a). Aucun avis de résiliation n'est nécessaire si l'alinéa b) est utilisé.

- a) **Bail de longue durée** — Le présent bail est en vigueur pour une durée de *nombre d'an(s)* à compter du *jour, mois et année*, et se poursuit d'année en année (tel un bail annuel), à moins d'un avis écrit de résiliation de la part de l'une des deux parties à l'autre partie, au moins *nombre de jours* avant la date d'expiration du présent bail ou la date anniversaire de sa signature.
- b) **Bail annuel** — Le présent bail est d'une durée de *nombre d'an(s)*, à compter du *jour, mois et année*, et prend fin le *jour, mois et année*. Si le locataire souhaite renouveler le présent bail, il doit en avvertir par écrit le propriétaire au moins soixante (60) jours avant la date

d'expiration du bail. Si cet avis est livré, le propriétaire et le locataire étudient les modalités du renouvellement et doivent en venir à une entente au moins trente (30) jours avant la date d'expiration du bail, à défaut de quoi, celui-ci est résilié à la date d'expiration, sur quoi le locataire rend les lieux qu'il a loués.

4. Loyer à payer

Le loyer annuel au comptant par acre est calculé en fonction de *[insérer la méthode]*.

Nota : On peut rajuster le montant du loyer à l'aide d'une formule de rajustement en fonction du prix de la marchandise ou du rendement, ou des deux à la fois. Il est important de préciser le loyer de base ou le pourcentage de la récolte (si ces éléments seront utilisés) ainsi que comment et quand le prix de la marchandise sera établi au moment de la récolte. Ces données seront ensuite utilisées dans le calcul du prix final à l'acre.

Les tableaux 3, 4 et 5 de la fiche n° 01-068, intitulée *Modalités de location de terres*, décrivent les formules de base qui sont utilisées pour rajuster le prix du loyer. Dans cette section-ci du contrat, il est important de préciser la formule ainsi que les mécanismes employés pour déterminer le prix de la marchandise et le rendement au moment de la récolte. Différentes méthodes sont expliquées dans la fiche technique.

La TPS est ajoutée aux paiements du loyer, le cas échéant.

Le loyer est payable comme suit :

montant en \$ le ou avant le *date, mois et année*;
montant en \$ le ou avant le *date, mois et année*.

Si le loyer n'est pas payé à la date d'exigibilité, le locataire accepte de payer des intérêts, qui courront de la date d'exigibilité à la date de paiement, sur le montant du loyer impayé, au taux de *XX pour cent par année*.

5. Dispositions générales

Droit de sous-location ou de cession — Le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le présent bail à la condition d'obtenir le consentement écrit du propriétaire, qui ne doit pas retenir son consentement sans motif raisonnable.

Avenants et modifications — Les avenants et les modifications au présent bail se font par écrit et sont signés par le propriétaire et le locataire.

Pas d'intention de partenariat — Il est explicitement entendu et convenu que le présent bail ne saurait être considéré comme créant une relation de partenariat et n'a pas pour but d'en créer une.

Obligations liant les héritiers — Le présent bail lie le propriétaire et le locataire ainsi que leurs représentants personnels, leurs fiduciaires, leur successeurs et leurs ayants droit.

Responsabilité du propriétaire — Le locataire, en entrant en possession des lieux loués, est soumis aux risques inhérents à l'exploitation d'une ferme et assume tous les risques d'accidents pour lui et sa famille, les employés ou les mandataires qui exécutent des travaux agricoles, qui effectuent des réparations aux bâtiments, aux clôtures, aux drains agricoles et qui effectuent des améliorations, à l'exception de toute responsabilité découlant de la négligence grossière du propriétaire.

SECTION 2 — ÉLÉMENTS RECOMMANDÉS

1. Droit d'inspecter et de récolter les cultures

Le droit du propriétaire d'entrer sur le bien-fonds — Le propriétaire se réserve à lui-même ou réserve à ses mandataires, employés ou ayants droit le droit d'entrer sur les lieux à tout moment raisonnable, afin de voir les lieux, de travailler, de faire des réparations ou des améliorations, de s'occuper ou de disposer de sa part des cultures, de dégager des ressources minérales ou, suite à un avis implicite que le bail ne peut être prolongé et suite à la séparation des récoltes, de labourer et de préparer le lit de semence, de faire des semis, d'épandre des engrais et de procéder à toute autre activité nécessaire à la bonne marche des activités agricoles du prochain exploitant, pourvu que ces activités ne fassent pas obstacle aux activités agricoles normales du locataire.

Droit de passage reconnu au locataire — Le propriétaire s'engage à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. Si un droit de passage est nécessaire au locataire, le propriétaire lui accorde un droit de passage sur les terres appartenant au propriétaire et qui sont contiguës aux lieux loués, dans le but de permettre au locataire de semer, de prendre soin des cultures ou de faire les récoltes sur les lieux loués, étant entendu que ce droit de passage prend fin à la résiliation du bail.

Indemnité au locataire lors de la résiliation du bail — À la résiliation du présent bail, le propriétaire accepte de rembourser au locataire le coût des travaux faits sur la terre et les coûts de culture engagés en vue des récoltes de l'année suivante. À moins d'une entente différente, le règlement est fondé sur les tarifs alors exigés par les travailleurs à forfait pour les activités en cause.

2. Transfert des titres de propriété

Respect du présent bail — Si le propriétaire vend ou transfère autrement les titres de propriété sur les lieux loués, il le fait dans le respect des conditions du présent bail.

— ou —

Résiliation du bail lors de la vente du bien-fonds — Si le propriétaire veut vendre les lieux loués et le bien-fonds pendant la durée du bail, il peut résilier le bail en tout temps en donnant un avis de **nombre de jours** au locataire. Le locataire, à l'expiration de la période d'avis, rend paisiblement et calmement la possession des lieux loués au propriétaire. Quand le locataire a rendu la possession des lieux de la manière décrite ci-dessus et payé au propriétaire la pleine proportion du loyer jusqu'au début de la période d'avis, le propriétaire indemnise le locataire pour la valeur des cultures semées et alors en croissance, ou pour les opérations culturales effectuées sur les lieux loués en prévision d'une culture, le montant de ladite indemnité devant être déterminé par arbitrage si les parties ne peuvent s'entendre.

3. Résiliation du bail

Raisons justifiant la résiliation du bail — Si l'une ou l'autre des parties fait manifestement défaut de respecter les modalités du présent bail en temps opportun, le bail peut être résilié par l'autre partie, qui lui signifie les défaillances par écrit et précise une date de résiliation suivant de **nombre de jours** la date de l'avis. Le règlement se fait alors conformément aux modalités prévues à l'article Droit d'inspecter et de récolter du présent bail, ainsi que conformément à toute modification pouvant avoir été apportée à ce bail.

4. Utilisation de la terre

Le locataire accepte de s'acquitter des activités décrites ci-dessous (rayer celles qui ne conviennent pas).

A. Activités obligatoires

État du bien-fonds à l'expiration du bail — Le locataire s'engage à laisser les lieux loués dans le même état qu'au début du bail.

Indemnité au propriétaire pour dommages — Le locataire consent, quand il quittera les lieux loués, à payer au propriétaire une juste indemnité pour des dommages faits aux lieux loués et pour lesquels lui, le locataire, est responsable.

Bonne intendance — Le locataire s'engage à cultiver les lieux loués avec loyauté, à temps, consciencieusement, de manière professionnelle et conformément à des pratiques agricoles normales.

Destruction des mauvaises herbes — Le locataire s’engage à empêcher les mauvaises herbes de monter à graine sur les lieux loués, à les détruire et à garder les mauvaises herbes et la pelouse bien tondu.

Érosion du sol — Le locataire s’engage à lutter, dans des limites raisonnables, contre l’érosion du sol, à réparer convenablement les terrasses, les fossés ouverts, les bouches et les sorties des drains agricoles, à préserver les fossés ou les cours d’eau existants, y compris les voies d’eau gazonnées, et à éviter toute opération ou pratique qui pourrait porter atteinte à ces structures.

Réparations — Le locataire s’engage à garder les clôtures et les améliorations en bon état, comme ils l’étaient lorsqu’il a pris possession des lieux loués, ou dans l’état où le propriétaire les a mis pendant la durée du bail, compte tenu de l’usure normale, des risques d’incendie et de destruction inévitables.

B. Activités faisant l’objet de restrictions

De plus, le locataire accepte, à moins d’obtenir le consentement écrit du propriétaire, de :

Ne pas faire de modifications — Ne pas enlever, modifier ou changer le style ou l’emplacement d’un bâtiment ou d’une clôture sur les lieux loués.

Ne pas se consacrer à d’autres activités — Ne pas permettre à d’autres personnes, ni les encourager ni les inviter à utiliser une portion ou la totalité du bien-fonds pour quelque raison ou activité qui n’est pas en relation directe avec son utilisation à des fins de production agricole.

Ne pas couper d’arbres — Ne pas couper d’arbres vivants ou morts dans le but de les vendre ou d’en faire un usage personnel.

Ne pas placer de panneaux de publicité — Ne pas ériger ou permettre d’ériger de panneaux de publicité sur les lieux loués.

Ne pas avoir de droits miniers — Rien dans le présent bail ne confère au locataire le droit d’exploiter les minéraux du sol sous-jacent. De tels droits miniers appartiennent au propriétaire, qui possède aussi le plein droit légitime d’entrer sur les lieux loués, de sonder, de forer et de creuser le sol, de travailler et d’enlever les minéraux, de déposer sur le sol les rebuts dégagés, de faire passer des véhicules sur les lieux, et de mettre en chantier et en état de fonctionnement une ou des voies de chemin de fer, des réservoirs, des pipelines ou des canalisations, des lignes de transmission et des structures qui s’avèreraient nécessaires ou pratiques pour les besoins ci-dessus mentionnés. Le propriétaire accepte de rembourser le locataire pour tout dommage particulier que ces activités pourraient lui causer et qui détruiraient les récoltes. Le propriétaire accepte aussi de dégager le locataire de son obligation de poursuivre ses activités agricoles sur ces terres si la valorisation des matières premières minérales

compromet sérieusement les chances pour le locataire d’obtenir un rendement satisfaisant.

5. Questions environnementales

Les parties au présent bail reconnaissent par les présentes que le locataire a l’intention d’utiliser les lieux loués décrits au présent bail à des fins agricoles, et que ladite utilisation des terres peut avoir des incidences environnementales. D’un commun accord, les parties acceptent ce qui suit :

Utilisation de pratiques agricoles normales — Le locataire effectue ses activités sur les lieux loués conformément aux pratiques agricoles normales, qui comprennent, sans toutefois y être limitées, l’épandage d’engrais, de pesticides et d’herbicides, réalisé uniquement par des services d’épandage habilités à épandre de tels produits ou par le locataire pourvu qu’il soit lui-même habilité à faire de tels épandages.

Fumier et fertilisants — Transporter et épandre du fumier seulement dans les champs appropriés, aux moments et en quantité correspondant à de saines pratiques de gestion du fumier et conformément aux directives et aux règlements en vertu de la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*. Lorsqu’un plan de gestion des éléments nutritifs existe, le locataire applique le fumier et les autres éléments nutritifs dans le respect des doses, des méthodes et des distances prévues par rapport aux voisins, aux puits et aux cours d’eau environnants, et dans le respect des autres directives mentionnées au plan de gestion des éléments nutritifs. Le locataire garde aussi un registre des épandages d’éléments nutritifs et le soumet au propriétaire lorsque celui-ci le lui demande. De plus, le propriétaire est avisé par écrit par le locataire si celui-ci soumet à l’administration municipale ou régionale des renseignements sur les éléments nutritifs dans le cadre d’un système officiel de suivi de la gestion des éléments nutritifs.

Boues municipales — Le locataire n’épand pas ni ne donne l’autorisation d’épandre des boues ou des déchets municipaux sur les lieux loués, sans l’accord écrit du propriétaire. Lorsque le propriétaire en donne l’autorisation, les boues et les déchets municipaux sont épandus conformément à la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*.

Déversements accidentels de produits chimiques — Le locataire signale immédiatement au propriétaire tout déversement ou mauvaise utilisation de produits chimiques et se conforme à toutes les lois environnementales ainsi qu’aux dispositions de la *Loi sur la protection de l’environnement* (Ontario), y compris l’obligation de veiller au nettoyage immédiat de tout déversement, opération dont le locataire assume seul les frais.

Entreposage de produits chimiques — Le locataire s’assure qu’aucun produit chimique n’est entreposé sur le bien-fonds pour une période plus longue que celle qui est requise pour l’utilisation ou les applications de l’année

en cours, ni en quantité plus grande que celle qui est requise sur les lieux loués. Le locataire s'assure que les produits chimiques sont entreposés en sécurité et dans un endroit sec, loin des puits et des cours d'eau, dans des contenants étanches, fermés et bien identifiés, au-dessus du niveau du sol. Aucun produit chimique ou contenant de produit chimique ne doit être éliminé sur le bien-fonds.

Bruit — Le locataire s'assure qu'aucun bruit exagéré ni qu'aucune nuisance provient des lieux loués ou des activités du locataire sur les lieux loués.

Assurance déversement — Le locataire doit se procurer et maintenir, pendant la durée du présent bail, des polices d'assurance adéquates, dont le contenu et les montants de garantie satisfont le propriétaire, dans des limites raisonnables, le propriétaire étant nommé assuré additionnel en vertu des polices d'assurance pour les risques inhérents aux questions environnementales, y compris, sans y être limités, l'élimination non conforme des déchets ou l'utilisation ou la mauvaise utilisation de substances toxiques. En fixant les montants de garantie de la police d'assurance, le propriétaire agit raisonnablement en tenant compte des risques potentiels que représente un tel déversement.

Non-responsabilité du propriétaire — En contrepartie, le locataire accepte d'indemniser le propriétaire et de le tenir à couvert en ce qui a trait à d'éventuels coûts engagés par ce dernier et qui font directement ou indirectement suite à l'inexécution par le locataire des modalités prévues par le présent article.

Assurance obligatoire du locataire — Pour la durée du présent bail, le locataire maintient une assurance qui le protège pendant qu'il travaille sur lesdits lieux. Le locataire s'engage à fournir au propriétaire, une note de couverture, à sa demande, et s'engage à ce que toutes les polices d'assurance pertinentes nomment le propriétaire comme assuré additionnel, et s'assure que le propriétaire reçoit un avis de résiliation de la police.

SECTION 3 — ÉLÉMENTS FACULTATIFS

1. Règlement des différends

Les différends seront présentés à un ou à plusieurs arbitres — Tout différend entre les parties, quant à leur divers droits ou obligations aux termes du présent bail, et quant aux activités sur les lieux loués, qui n'est pas réglé de gré à gré après discussion approfondie, est dirigé à l'arbitrage d'un seul arbitre, si les parties en conviennent; sinon le différend sera dirigé à l'arbitrage de trois arbitres, chaque partie en nommant un et un troisième arbitre étant choisi par les deux premiers arbitres choisis avant que l'arbitrage ne commence. Le jugement rendu par ledit arbitre ou lesdits arbitres, ou par deux des trois arbitres, lie les parties aux présentes, leurs héritiers, leurs

exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants droit respectifs.

2. Pratiques de production et décisions de gestion (en choisir une sous chaque mot vedette)

Plans de culture — À moins d'une indication différente dans le présent bail, le locataire prend toutes les décisions qui ont trait à la croissance des cultures sur le bien-fonds. Avant le début de chaque année de location, le locataire fournit un plan de ses activités au propriétaire.

— ou —

Avant le début de chaque année de location, le locataire et le propriétaire s'entendent sur un plan de culture annuel, qui, à moins d'indication différente dans le présent bail, précise les espèces qui seront cultivées, les pesticides qui seront utilisés et les pratiques de conservation qui seront employées au cours de l'année.

— ou —

L'étendue de la participation du propriétaire aux décisions de gestion est déterminée par les clauses jointes au présent bail et convenues par les présentes comme en faisant partie.

Pesticides — Le locataire et le propriétaire prennent conjointement toutes les décisions ayant trait aux pesticides qui peuvent être utilisées sur les terres.

— ou —

Avant le 31 décembre de chaque année où le présent bail est en vigueur, le locataire doit fournir au propriétaire une liste des pesticides qui ont été épandus sur les cultures pratiquées sur les terres en plus de fournir, avant le 30 avril de la dernière année de location, une proposition du plan d'utilisation des pesticides pour la dernière année de culture.

— ou —

À moins d'une entente réciproque entre les parties, il est interdit au locataire d'utiliser les pesticides suivants : (dresser la liste des pesticides interdits).

3. Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements

Le locataire reçoit du gouvernement des allocations pour les récoltes — Si une allocation de soutien, un subside ou un autre remboursement est fait par un organisme gouvernemental ou une agence de commercialisation comme soutien du revenu au producteur réel des cultures pratiquées sur les terres louées pendant la durée du

présent bail, l'allocation versée relativement aux terres louées par les présentes revient au locataire.

4. Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures, et pour les améliorations

Le locataire est responsable des réparations normales — Le locataire n'apporte pas, sans l'autorisation écrite du propriétaire, d'améliorations majeures aux terres louées ni aux autres éléments d'actif décrits dans le présent bail, outre dans le cadre d'activités normales de réparation et d'entretien.

Le propriétaire est responsable des améliorations majeures — Sans restreindre la portée générale du présent article, les améliorations majeures comprennent : l'aménagement des eaux, la lutte contre l'érosion, la construction de clôtures et de bâtiments, l'éclaircissement, la mise en culture et l'ensemencement des pâturages et des champs de foin. Une telle entente est jointe au bail et en fait partie. Le propriétaire et le locataire conviennent du montant de l'indemnité. Les titres de propriété sur toutes les améliorations sont attribués au propriétaire et aucune amélioration ne saurait être vendue, enlevée, cédée ou hypothéquée sans le consentement écrit du propriétaire.

5. Indemnité offerte pour dommages causés aux récoltes et au bien-fonds, pour exploration pétrolière et gazière, services publics, routes et emprises

Indemnité offerte à la partie qui souffre de la perte — Une indemnité est offerte à la partie qui souffre des dommages au bien-fonds et de préjudices découlant notamment, mais sans y être limités, de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques, ou de la construction de routes. Le propriétaire détermine qui aura souffert de la perte, sauf dans les cas ci-dessous :

- a) *Damage aux cultures* — Lorsqu'il y a indemnité pour des dommages causés aux cultures, la perte est réputée avoir été subie par le locataire.
- b) *Travail accompli par le locataire* — Lorsqu'il y a indemnité pour des travaux accomplis par le locataire tels que, sans exclure d'autres travaux, la reconstruction d'une clôture, le gazonnement ou le nivellement de la couche arable, l'indemnité est versée au locataire.
- c) *Indemnité pour nuisance* — Lorsqu'il y a indemnité pour la création d'une nuisance telle que, sans y être limitée, les barrières laissées ouvertes, la poussière ou le bruit, l'indemnité est versée au propriétaire.
- d) *Damage au bien-fonds et dépréciation de sa valeur* — Lorsqu'il y a indemnité pour dépréciation de la valeur du bien-fonds telle que, sans y être limitée, la perte de superficie causée par le développement urbain, le découpage d'une parcelle de terrain ou la

perturbation de la couche arable, l'indemnité est versée au propriétaire.

— ou —

L'indemnité est versée au propriétaire pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes.

— ou —

L'indemnité est partagée entre le propriétaire et le locataire suite à une entente conclue entre les deux lorsqu'elle est versée pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles s'en remettent à l'arbitrage.

6. Droits de préemption

Dans le cas où un propriétaire reçoit une offre authentique d'achat des terres louées et qu'il est disposé à l'accepter, il fournit au locataire un exemplaire de cette offre d'achat dans les quarante-huit (48) heures suivant la réception de ladite offre, et laisse au locataire une période supplémentaire de quarante-huit heures (48) pour lui confirmer s'il souhaite acheter les lieux loués aux mêmes conditions que celles qui sont stipulées dans l'offre d'achat, faute de quoi il est loisible au propriétaire de vendre les lieux loués en vertu de l'offre d'achat.

Nota : Le contrat doit être signé par le propriétaire, le locataire et leur conjoint respectif, le cas échéant, ainsi que par une tierce partie agissant comme témoin.

NOTES PERSONNELLES

NOTES PERSONNELLES

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 01-069)

