



## CONTRATS DE LOCATION AU COMPTANT DE TERRES EN CULTURE

En remplacement de la publication 90F, *Bail agricole — Terre cultivable*  
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 établir des contrats de location au comptant 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 une 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 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. Les *tableaux 2 et 3* répertorient les avantages et les inconvénients d'un contrat de location au comptant.

#### LES 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 :

1. 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.
2. Il éclaire 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.
3. Il est aussi un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire mourait.
4. 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**

<b>CONTRATS DE LOCATION ÉCRITS</b>		
<b>Éléments obligatoires</b>	<b>Éléments recommandés</b>	<b>Éléments facultatifs</b>
<b>Les noms et adresses du propriétaire et du locataire</b>	<b>Droits d'inspecter et de récolter</b> — 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.	<b>Règlement des différends</b> — 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.
<b>Description du bien-fonds en location</b> — comprend la désignation officielle et précise les bâtiments ou les endroits à exclure.	<b>Transfert des titres de propriété</b> — 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.	<b>Pratiques de production et décisions de gestion</b> — 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"> <li>• décisions à propos des cultures;</li> <li>• utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques;</li> <li>• assurance-récolte et assurance revenu;</li> <li>• livraison et vente de la récolte.</li> </ul>
<b>Durée et renouvellement du bail</b> — 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.	<b>Résiliation du bail</b> — le contrat doit clairement énoncer comment le bail peut être résilié.	<b>Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements</b> — le contrat écrit doit énoncer clairement qui recevra les sommes versées par des organismes gouvernementaux ou des agences de commercialisation.
<b>Loyer à payer</b> — quel est le montant du loyer, comment est-il calculé et à quel moment doit-il être payé.	<b>Utilisation de la terre</b> — le contrat doit mentionner ce que le locataire fera des terres.	<b>Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations</b> — qui est responsable de la réparation des bâtiments et des clôtures, et des autres améliorations et comment en répartir les coûts.
	<b>Questions environnementales</b> — cette clause aborde la question des politiques et des responsabilités environnementales.	<b>Indemnité pour dommages matériels</b> — la partie lésée doit recevoir une indemnité.
	<b>Assurance</b> — une clause à propos de l'assurance permet au propriétaire et au locataire d'identifier qui sera responsable de la couverture d'assurance.	<b>Droits de préemption</b> — 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.
	<b>Droits de cession du bail ou de sous-location</b> — au contrat écrit, il doit y avoir une clause qui empêche le locataire de sous-louer.	<b>Option d'achat</b> — les parties peuvent vouloir s'entretenir de la possibilité d'inclure une option qui permet au locataire d'acheter les terres louées.
		<b>Restrictions de zonage municipal</b> — 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.

**LES COMPOSANTES DU CONTRAT DE LOCATION**

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaitent 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](http://www.farmbusreg.com).

## SECTION 2 — ÉTABLISSEMENT D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT

Les contrats de location au comptant comportent des avantages et des inconvénients. Les propriétaires et les locataires se doivent de les étudier. Les *tableaux 2 et 3* en indiquent les grandes lignes.

**TABLEAU 2. Avantages et inconvénients des contrats de location au comptant pour le propriétaire**

Avantages	Inconvénients
Un loyer fixe au comptant dégage le propriétaire du souci découlant des variations de prix et de rendement. Les risques de fluctuation de prix, de coûts et de production sont portés par le locataire.	Les années de hausses substantielles et imprévues du prix des produits de base, le propriétaire qui a loué sa ferme contre un loyer fixe au comptant ne peut participer aux bénéfices résultant des prix plus élevés.
Le propriétaire n'a pas à se préoccuper de la commercialisation des récoltes.	Une fois qu'un loyer fixe au comptant est établi, il peut être difficile de négocier des changements, si les rendements et les coûts augmentent avec le temps.
Ce type de contrat est moins exigeant au niveau de la gestion que d'autres formes d'ententes de location.	Le revenu de location n'est pas considéré comme un revenu d'agriculture. S'il vous est important de garder un statut agricole, il faudra considérer un autre type d'entente.
Comme le propriétaire participe moins à la gestion, il y a moins de risques de friction entre le propriétaire et le locataire à propos des décisions de gestion.	Les occasions de réduire les impôts grâce au revenu programmé (en retenant les récoltes ou en engageant des dépenses) ne sont pas aussi grandes dans le cas d'un contrat de location au comptant si on le compare à un contrat de partage des récoltes.
Le propriétaire ne se préoccupe plus autant de savoir si le locataire enregistre correctement les renseignements concernant le rendement de la récolte.	Il peut y avoir danger accru que le locataire rende la terre inculte. Cependant, la forte demande pour des terres et les conditions stipulées par écrit peuvent amoindrir ce problème.
Le mode de paiement est explicite.	Il peut arriver que le locataire ne paie pas tout le loyer (pour des raisons diverses) ou tarde à payer le loyer.
	Le revenu que tire un propriétaire d'un contrat de partage des récoltes est admissible au compte de stabilisation du revenu net (CSRN), tandis qu'un loyer au comptant ne l'est pas.

**TABLEAU 3. Avantages et inconvénients des contrats de location au comptant pour le locataire**

Avantages	Inconvénients
Un loyer fixe au comptant permet au locataire de faire plus de profits s'il survient une augmentation inattendue du prix des récoltes ou qu'une saison de croissance exceptionnellement favorable donne de meilleures récoltes.	Les taux de location au comptant ont tendance à être négociés selon les prix du marché de l'année précédente. À la suite d'une bonne année, cet optimisme risque de faire en sorte que le loyer soit plus élevé qu'il ne devrait l'être.
Il y a moins de temps passé à tenir des registres et à diviser les récoltes ou à partager les revenus provenant de la vente des récoltes.	Le locataire porte tous les risques liés au rendement et aux prix. L'inconvénient est d'autant plus grand si les terres ne sont pas idéales ou que la récolte varie à cet endroit.
Permet au locataire d'avoir les coudées franches dans ses décisions de gestion.	Le loyer au comptant devient une charge au comptant fixe qu'il peut être très difficile de payer une année où la récolte est mauvaise ou lorsque les prix sont anormalement bas.
Il y a moins de risques de friction entre le locataire et le propriétaire à propos de la gestion de la récolte.	Les taux de location au comptant ont tendance à augmenter au même rythme que l'augmentation du rendement des récoltes, même si la plupart des augmentations de rendement peuvent être le résultat d'une bonne gestion. De plus, les taux de location ne chutent pas au même rythme que la diminution des rendements ou des prix des récoltes.
	Le propriétaire peut être moins enclin à partager les coûts liés à l'amélioration des terres. Dans un contrat de partage des récoltes, l'augmentation de la productivité augmenterait le rendement des améliorations.

### ÉTABLISSEMENT D'UN TAUX DE LOCATION

Les taux de location sont établis la plupart du temps en fonction des taux pratiqués sur le marché local, lesquels reflètent le jeu de l'offre et de la demande locales pour la location de terres.

Par contre, les contrats de partage des récoltes et les contrats souples utilisent le taux du marché comme base pour établir le mode de partage des récoltes ou pour assouplir les conditions du contrat. Dans le cas du partage des récoltes, un partage habituel est de 1/3 – 2/3 ou de 1/4 – 3/4.

Si vous décidez de louer au comptant, comment déterminer un taux de location équitable? Il y a trois méthodes possibles pour déterminer un loyer au comptant fixe pour une ferme ou un champ donné.

- Méthode fondée sur le taux du marché
- Méthode fondée sur les coûts pour le propriétaire
- Méthode fondée sur le rendement net pour le locataire

Une quatrième méthode, qui n'est pas expliquée en détail dans cette fiche technique, calcule le montant en termes de partage des récoltes et le convertit en loyer au comptant. La conversion tient compte du risque plus faible que prend le propriétaire avec un loyer au comptant. Pour savoir comment établir un mode de partage des récoltes, voir la fiche technique n° 01-068, *Contrat de métayage portant sur les cultures*.

### Méthode fondée sur le taux du marché

Cette méthode exige de connaître les loyers au comptant qui sont payés pour les fermes de la région. Il faut faire des rajustements pour dégager les différences dans la productivité de la ferme et le montant et la qualité des améliorations. Divers facteurs affectent le prix de location d'une terre. En voici quelques-uns :

- **Prix des récoltes** — Les taux de location reflètent souvent les prix des denrées, mais accusent un certain retard par rapport à un éventuel repli du marché.
- **Offre et demande locales** — Les terres situées à proximité de celles des producteurs désireux d'en louer, surtout s'ils dirigent des exploitations d'élevage ou des exploitations spécialisées, seront plus en demande.
- **Drainage** — Les terres bien drainées, qui peuvent être travaillées tôt au printemps et qui peuvent produire une bonne récolte de maïs ou de soya valent plus.
- **Fertilité, compaction, érosion, unités thermiques et maîtrise des mauvaises herbes** — Les champs qui ont peu de mauvaises herbes et qui ne montrent aucun signe de compaction, d'érosion ou de carences nutritives valent plus. Les terres qui se trouvent dans une région bénéficiant d'un plus grand nombre d'unités thermiques offrent un potentiel de rendement accru.
- **Taille de la terre** — Les petites parcelles de terre aux formes irrégulières où l'accès à la machinerie lourde est limité valent moins.

D'autres facteurs sont aussi importants pour beaucoup de propriétaires. Dans certains cas, un propriétaire accepte de toucher un loyer moindre que celui qu'il pourrait en obtenir de la part du plus haut soumissionnaire à cause de l'importance qu'il accorde aux facteurs ci-dessous mentionnés :

- **Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles** — Les propriétaires fonciers qui signent un bail avec une entreprise agricole enregistrée sont admissibles au Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles. Une terre agricole admissible est imposée à 25 % du taux d'imposition foncière des propriétés résidentielles, ce qui est un avantage important pour le propriétaire.
- **Bon aménagement du territoire agricole** — Un propriétaire préfère signer un bail avec un locataire qui fait un bon aménagement du territoire agricole et qui apporte des soins à la terre plutôt qu'avec celui qui ne le fait pas.

- **Paielements réguliers** — Les locataires qui paient à temps ont le premier choix.
- **Baux à long terme** — Implique que le locataire a une plus grande incitation à garder la terre en excellente condition. Les baux à long terme encouragent un bon aménagement du territoire agricole.

La méthode fondée sur le taux du marché comporte des inconvénients. Il peut être difficile de déterminer les loyers au comptant payés pour des fermes comparables ainsi que les rajustements à apporter aux taux de location. Bien que les autres méthodes puissent donner des calculs intéressants, les taux courants du marché ne peuvent être ignorés. Quelle que soit la méthode utilisée pour les obtenir, les taux ne peuvent pas beaucoup dévier des taux pratiqués sur le marché si ceux-ci sont véritablement étudiés au moment des dernières négociations.

#### **Méthode fondée sur les coûts pour le propriétaire**

Grâce à cette méthode, le propriétaire calcule combien lui coûte sa terre, puis détermine le loyer optimal à demander. Il reste que les propriétaires reçoivent rarement un loyer au comptant suffisant pour couvrir tous les coûts de propriété. C'est pourquoi cette méthode peut donner une valeur trop élevée par rapport à ce que la production et les prix pratiqués sur le marché local permettent aux locataires de payer. Elle donne cependant au propriétaire une base pour établir le « prix demandé » lors des négociations du loyer au comptant. Le *tableau 4* donne un exemple de cette méthode.

Voici quelques points à ne pas oublier lors du calcul des coûts de propriété :

**Terres** — On évalue les terres à leur juste valeur marchande en cours à des fins agricoles, sans égard à leur proximité des villes ni à toute autre caractéristique non agricole pouvant influencer leur valeur. La valeur des terres peut comprendre la valeur des éléments d'actif tels les bâtiments, les améliorations et le matériel d'arrosage si ces éléments sont aussi loués.

**Intérêts sur le bien-fonds** — Un taux d'intérêt pratique de « négociation » peut se situer entre 4 et 6 %.

**Impôts fonciers** — Les impôts fonciers réellement payés doivent être utilisés.

**Améliorations foncières** — Les sommes d'argent dépensées en moyenne chaque année pour la chaux, les pratiques de conservation et d'autres améliorations foncières doivent être prises en compte.

**Bâtiments et matériel** — Ne les inclure que s'ils sont loués avec les terres. Il faut calculer l'amortissement, les intérêts, les réparations, les taxes et les frais d'assurance pour les bâtiments et le matériel. Faites une estimation comptable de la durée de vie utile moyenne des bâtiments et du matériel comme base pour calculer l'amortissement annuel. Les intérêts sont calculés sur la moitié de la valeur de l'investissement. Tenir compte des réparations annuelles, des assurances, des taxes si on les connaît, ou utiliser un pourcentage de la valeur de l'investissement. **N.B. :** Ne pas inclure les taxes si elles sont déjà comprises dans la valeur du bien-fonds.

**Autre** — Si des capitaux ont été investis pour améliorer la productivité des terres, au niveau du drainage notamment, inclure une provision raisonnable pour amortissement relativement à cet investissement. Les drains agricoles sont amortissables comme appartenant à la catégorie 8 (bien amortissable), soit au taux de 20 % par année sur la valeur résiduelle.

#### **Méthode fondée sur le rendement net pour le locataire**

Dans certaines régions, à cause du manque de terres disponibles, il arrive que les locataires soumissionnent un prix plus élevé pour une terre qu'ils ne peuvent en fait se le permettre. Les locataires doivent calculer combien il leur restera pour payer le loyer une fois les charges variables, les charges fixes sur la machinerie et le rendement sur le coût de la main-d'œuvre et de la gestion déduits de la valeur brute des récoltes. Le *tableau 5* indique une marche à suivre pour évaluer à combien établir le loyer au comptant. Le *tableau 9* est une feuille de travail vierge pour faire vos propres calculs.

Les frais de main-d'œuvre et de gestion peuvent être les plus difficiles à déterminer. Les frais de main-d'œuvre doivent refléter le temps utilisé seulement à la production des cultures et à l'entretien général de la ferme. Le taux horaire doit être égal à ce que d'autres agriculteurs de la région paieraient. Les frais de gestion sont parfois évalués entre 5 et 10 % de la valeur brute des récoltes ou entre 1,5 et 2,5 % de l'investissement dans la terre, le matériel et la machinerie.

**TABLEAU 4. Feuille de travail sur les coûts de propriété**

	Valeur totale par acre		Taux (%) ou durée de vie (années) <sup>(1)</sup>	Coût annuel par acre
<b>Valeur par acre de terre (sans les bâtiments)</b>	<b>1 800 \$</b>			
Intérêts <sup>(1)</sup>		x	4,0 %	72,00 \$
Impôts fonciers		x	0,5 %	9,00 \$
Valeur des améliorations foncières	10 \$	x	6,0 %	0,60 \$
<b>Matériel agricole</b>	<b>0 \$</b>			
Amortissement <sup>(2)</sup>		/	10 ans	— \$
Intérêts <sup>(3)</sup>		x	5,0 %	— \$
Réparations		x	1,0 %	— \$
Assurances et taxes <sup>(4)</sup>		x	0,25 %	— \$
<b>Bâtiments</b>	<b>0 \$</b>			
Amortissement <sup>(2)</sup>		/	20 ans	— \$
Intérêts <sup>(3)</sup>		x	5,0 %	— \$
Réparations		x	1,0 %	— \$
Assurances et taxes <sup>(4)</sup>		x	0,1 %	— \$
<b>Autres éléments</b>	<b>0 \$</b>	/		
Amortissement <sup>(2)</sup>			25 ans	— \$
Clôtures		x	5,0 %	— \$
Réseau d'alimentation en eau		x	1,0 %	— \$
<b>Rendement total recherché par acre</b>				<b>81,60 \$</b>

(1) Le taux d'intérêt ou de rendement ne tient pas compte des gains en capital et sera donc inférieur aux taux de rendement sur d'autres investissements.

(2) La durée de vie sera différente pour les bâtiments, les clôtures et les différents types de matériel d'arrosage.

(3) Ne pas tenir compte des intérêts si la valeur des bâtiments, des améliorations et de certains types de matériel d'arrosage est incluse dans la valeur du bien-fonds.

(4) Ne pas inclure les taxes sur les bâtiments, les améliorations et certains types de matériel d'arrosage si les taxes sur ces éléments d'actif sont comprises dans les impôts fonciers.

**TABLEAU 5. Méthode fondée sur le rendement net pour le locataire**

	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Rangée
<b>Produits tirés des cultures</b>				
	<b>Maïs</b>	<b>Soya</b>	<b>Blé</b>	
Nombre d'acres	120	60	45	<b>A</b>
Rendement prévu par acre	145	45	45	<b>B</b>
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)	3,20 \$	6,50 \$	3,75 \$	<b>C</b>
Produit tiré de la culture par acre ( <b>B x C</b> )	464,00 \$	292,50 \$	168,75 \$	<b>D</b>
Sommes versées par le gouvernement par acre	—	—	—	<b>E</b>
Produit total par acre — Additionner ( <b>D + E</b> )	464,00 \$	292,50 \$	168,75 \$	<b>F</b>
Produit total tiré de chaque culture ( <b>A x F</b> )	55 680,00 \$	17 550,00 \$	7 593,75 \$	<b>G</b>
Nombre total d'acres	225			<b>H</b>
<b>Produit moyen par acre ( additionner les colonnes 1, 2 et 3 de la rangée G et diviser par H )</b>	<b>359,22 \$</b>			<b>I</b>
<b>Charges variables pour les cultures (se référer aux <i>Budgets de cultures</i> du MAAARO)</b>				
	<b>Maïs</b>	<b>Soya</b>	<b>Blé</b>	
Semences	49,00 \$	37,00 \$	28,00 \$	
Engrais	78,15 \$	13,20 \$	47,00 \$	
Herbicides	28,00 \$	42,00 \$	5,00 \$	
Insecticides	15,00 \$			
Carburant	21,00 \$	16,20 \$	12,60 \$	
Réparations et entretien de la machinerie	19,00 \$	16,00 \$	18,00 \$	
Assurance-récolte	6,45 \$	8,50 \$	6,55 \$	
Frais de commercialisation				
Séchage				
Travail à forfait	8,00 \$		7,00 \$	
Camionnage				
Entreposage				
Consultants et salariés	16,00 \$			
Intérêts	8,00 \$	5,35 \$	4,10 \$	
Autres charges	15,00 \$			
Total des charges variables par acre (add. chaque colonne)	263,60 \$	138,25 \$	128,25 \$	<b>J</b>
Marge sur charges variables (marge brute) par acre ( <b>F – J</b> )	200,40 \$	154,25 \$	40,50 \$	<b>K</b>
Total des charges variables ( <b>A x J</b> )	31 632,00 \$	8 295,00 \$	5 771,00 \$	<b>L</b>
<b>Moyenne des charges variables par acre ( additionner les col. 1, 2 et 3 de la rangée L et diviser par H, nombre total d'acres )</b>	<b>203,10 \$</b>			<b>M</b>
Marge moyenne sur charges variables ( <b>I – M</b> )	156,11 \$			<b>N</b>
<b>Charges fixes</b>				
Valeur de la machinerie	120 000,00 \$			<b>O</b>
Mise de fonds par acre ( <b>O divisé par H</b> )	533,33 \$			<b>P</b>
Taux d'intérêt demandé sur l'investissement en machinerie	7 %			<b>Q</b>
Intérêts sur l'investissement moyen ( <b>P divisé par 2</b> ) x <b>Q</b>	18,67 \$			<b>R</b>
Amortissement ( <b>P x 0,10</b> )	53,33 \$			<b>S</b>
Assurance ( <b>P x 0,0025</b> )	1,33 \$			<b>T</b>
Autres charges fixes par acre	—			<b>U</b>
<b>Total des charges fixes par acre ( additionner R + S + T + U )</b>	<b>73,33 \$</b>			<b>V</b>
<b>Frais de main-d'œuvre et de gestion</b>				
Nombre d'heures de travail par acre	0,5			<b>W</b>
Coût horaire de la main-d'œuvre (le vôtre et celui des ouvriers)	9,00 \$			<b>X</b>
Frais de main-d'œuvre par acre ( <b>W x X</b> )	4,50 \$			<b>Y</b>
Frais de gestion de l'exploitant (taux suggéré de 5,0 à 8,0 % )	5,0 %			<b>Z</b>
Frais de gestion ( <b>I x Z</b> )	17,96 \$			<b>AA</b>
Total des frais de main-d'œuvre et de gestion ( <b>Y + AA</b> )	22,46 \$			<b>BB</b>
<b>Total des coûts de production (M + V + BB)</b>	<b>298,90 \$</b>			<b>CC</b>
<b>Montant disponible pour garantir les paiements de loyer ( I – CC )</b>	<b>60,32 \$</b>			

## LE PROCESSUS DE NÉGOCIATION

Un montant de loyer au comptant définitif et acceptable pour le locataire et pour le propriétaire peut être négocié au terme d'un examen des trois méthodes mentionnées. Le *tableau 6* résume les valeurs obtenues à partir des exemples des différentes méthodes. Les deux parties doivent reconnaître qu'à trop vouloir gagner sur tous les plans, on risque d'obtenir un contrat inéquitable. Un tel contrat a peu de chances de durer. Une entente injuste n'encourage par ailleurs pas la partie lésée à l'honnêteté et à la coopération. Au fil du temps, des changements peuvent survenir qui amèneront la partie lésée à prendre sa revanche.

**TABLEAU 6. Comparaison des méthodes**

Méthode utilisée	Exemples	Votre ferme
Méthode fondée sur le taux du marché	65,00 \$	\$
Méthode fondée sur le coût pour le propriétaire ou méthode du rendement recherché ( <i>tableau 4</i> )	81,60 \$	\$
Méthode fondée sur le rendement net pour le locataire ( <i>tableau 5</i> )	60,32 \$	\$

## CALENDRIER DES PAIEMENTS DE LOYER

Les locataires autant que les propriétaires doivent discuter du calendrier des paiements de loyer. Il existe diverses possibilités.

La principale préoccupation du propriétaire peut être de recevoir le paiement entier, bien que quelques propriétaires préfèrent ne pas recevoir l'intégralité du loyer en un seul paiement. Les locataires peuvent avoir des problèmes de liquidité si le paiement intégral est dû avant que les récoltes ne soient faites ou avant que le bétail ne soit prêt à être vendu.

Quelques propriétaires demandent qu'une partie du loyer soit payée au début de l'année d'exploitation et que l'autre partie le soit lorsque la ou les cultures principales sont récoltées. Si les deux parties s'entendent pour qu'il y ait un seul paiement, celui-ci devrait venir à échéance au moment des récoltes. Mais sans égard à l'entente qui a été convenue quant au nombre de paiements de loyer à faire, il est judicieux de planifier les paiements pour qu'ils coïncident avec les principales rentrées d'argent prévues à la suite des récoltes.

## SECTION 3 — LISTE DE VÉRIFICATION ET FEUILLES DE TRAVAIL SUR LA LOCATION

**TABEAU 7. Liste de vérification sur la location d'une terre agricole**

Identification des parties	Obligations des parties
Nom du propriétaire	Qui tiendra les lieux en bon état?
Adresse du propriétaire	Qui fera les réparations?
Nom du locataire	Qui paiera les impôts fonciers?
Adresse du locataire	Qui paiera les assurances?
Consentement du conjoint	Le type d'assurance
Description du bien-fonds	Le droit d'enlever les accessoires fixes
Voir désignation sur l'acte	Le droit de faire les récoltes
Si une partie des terres est louée, la décrire	Le droit de faire des améliorations
Conditions du bail	Propriété des améliorations
Durée du bail	Obligations environnementales
Date d'entrée en vigueur	Indemnité environnementale
Date d'expiration	Résiliation
Droit de renouvellement	Avis de résiliation
Droit de préemption	Droits de cession
Option d'achat	Inexécution du contrat
Loyer	Changement de propriétaire
Montant du loyer	Conséquences d'une résiliation
TPS comprise ou non	Résolution des conflits
Date de paiement	
Mode de paiement	
Intérêts sur arriérés de loyer	
Lieu de paiement	

**TABEAU 8. Feuille de travail vierge sur les coûts de propriété**

	Valeur totale par acre	Taux (%) ou durée de vie (années) <sup>(1)</sup>	Coût annuel par acre
<b>Valeur par acre de terre (sans les bâtiments)</b>	\$		
Intérêts <sup>(1)</sup>		x	
Impôts fonciers		x	
Valeur des améliorations foncières	\$	x	
<b>Matériel agricole</b>	\$		
Amortissement <sup>(2)</sup>		/	
Intérêts <sup>(3)</sup>		x	
Réparations		x	
Assurances et taxes <sup>(4)</sup>		x	
<b>Bâtiments</b>	\$		
Amortissement <sup>(2)</sup>		/	
Intérêts <sup>(3)</sup>		x	
Réparations		x	
Assurances et taxes <sup>(4)</sup>		x	
<b>Autres éléments</b>	\$		
Amortissement <sup>(2)</sup>		/	
Clôtures		x	
Réseau d'alimentation en eau		x	
<b>Rendement total recherché par acre</b>			

(1) Le taux d'intérêt ou de rendement ne tient pas compte des gains en capital et sera donc inférieur aux taux de rendement sur d'autres investissements.

(2) La durée de vie sera différente pour les bâtiments, les clôtures et différents types de matériel d'arrosage.

(3) Ne pas tenir compte des intérêts si la valeur des bâtiments, des améliorations et de certains types de matériel d'arrosage est incluse dans la valeur du bien-fonds.

(4) Ne pas inclure les taxes sur les bâtiments, les améliorations et certains types de matériel d'arrosage si les taxes sur ces éléments d'actif sont comprises dans les impôts fonciers.

**TABLEAU 9. Feuille de travail vierge sur le rendement net pour le locataire**

	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Rangée
<b>Produits tirés des cultures</b>				
	<b>Culture 1</b>	<b>Culture 2</b>	<b>Culture 3</b>	
Nombre d'acres				<b>A</b>
Rendement prévu par acre				<b>B</b>
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)				<b>C</b>
Produit tiré de la culture par acre ( <b>B x C</b> )				<b>D</b>
Sommes versées par le gouvernement par acre				<b>E</b>
Produit total par acre — Additionner ( <b>D + E</b> )				<b>F</b>
Produit total tiré de chaque culture ( <b>A x F</b> )				<b>G</b>
Nombre total d'acres				<b>H</b>
<b>Produit moyen par acre ( additionner les colonnes 1, 2 et 3 de la rangée G et diviser par H )</b>				<b>I</b>
<b>Charges variables pour les cultures (se référer aux budgets de culture du MAAARO)</b>				
	<b>Culture 1</b>	<b>Culture 2</b>	<b>Culture 3</b>	
Semences				
Engrais				
Herbicides				
Insecticides				
Carburant				
Réparations et entretien de la machinerie				
Assurance-récolte				
Frais de commercialisation				
Séchage				
Travail à forfait				
Camionnage				
Entreposage				
Consultants et salariés				
Intérêts				
Autres charges				
Total des charges variables par acre (add. chaque colonne)				<b>J</b>
Marge sur charges variables (marge brute) par acre ( <b>F - J</b> )				<b>K</b>
Total des charges variables ( <b>A x J</b> )				<b>L</b>
Moyenne des charges variables par acre ( additionner les col. 1, 2 et 3 de la rangée L et diviser par H, nombre total d'acres )				<b>M</b>
Marge moyenne sur charges variables ( <b>I - M</b> )				<b>N</b>
<b>Charges fixes</b>				
Valeur de la machinerie				<b>O</b>
Mise de fonds par acre ( <b>O divisé par H</b> )				<b>P</b>
Taux d'intérêt demandé sur l'investissement en machinerie				<b>Q</b>
Intérêts sur l'investissement moyen ( <b>P divisé par 2</b> ) x <b>Q</b>				<b>R</b>
Amortissement ( <b>P x 0,10</b> )				<b>S</b>
Assurance ( <b>P x 0,0025</b> )				<b>T</b>
Autres charges fixes par acre				<b>U</b>
Total des charges fixes par acre ( <b>additionner R + S + T + U</b> )				<b>V</b>
<b>Frais de main-d'œuvre et de gestion</b>				
Nombre d'heures de travail par acre				<b>W</b>
Coût horaire de la main-d'œuvre (le vôtre et celui des ouvriers)				<b>X</b>
Frais de main-d'œuvre par acre ( <b>W x X</b> )				<b>Y</b>
Frais de gestion de l'exploitant (taux suggéré de 5,0 à 8,0 % )				<b>Z</b>
Frais de gestion ( <b>I x Z</b> )				<b>AA</b>
Total des frais de main-d'œuvre et de gestion ( <b>Y + AA</b> )				<b>BB</b>
Total des coûts de production ( <b>M + V + BB</b> )				<b>CC</b>
<b>Montant disponible pour garantir les paiements de loyer ( <b>I - CC</b> )</b>				

## 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.

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>

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.

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 article de **Joel Bagg**, MAAARO, et 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 aimerait également remercier **Douglas C. Jack**, avocat, 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](mailto:ag.info@omafra.gov.on.ca)

[www.gov.on.ca/omafra](http://www.gov.on.ca/omafra)

---

## ANNEXE A — EXEMPLE D'UN CONTRAT DE LOCATION AU COMPTANT D'UNE TERRE EN CULTURE

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 avertir 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 au comptant annuel est de \$ par acre pour *nombre d'acres* de terre cultivable, soit un **total de \$**. 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*;  
*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 tondus.

**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. Règlements 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 les 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.

– ou –

## 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) *Domage 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) *Domage 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.

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.

---