



## CONTRATS DE LOCATION DE PÂTURAGES

La présente fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les contrats de location. La première de cette série, la fiche n° 01-066, *Modalités de location de terres*, décrit en détail les aspects juridiques, fiscaux et de gestion qu'implique la location d'une terre. On trouve par ailleurs un formulaire destiné à servir de guide dans l'élaboration d'un contrat de location, dans la fiche technique n° 03-090, *Location des pâturages*.

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. Les types de contrats de location de pâturages 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 de pâturages qui soient équitables et à prendre des décisions éclairées.

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

#### LES COMPOSANTES HUMAINES D'UN BON CONTRAT DE LOCATION

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location de pâturages. Un bon contrat de location doit satisfaire autant le propriétaire que le locataire et non seulement au niveau du prix. Les parties doivent donc prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat de location. Voici des principes généralement garants de contrats de location qui seront respectés :

- **Affinités** — Il est important que le courant passe entre le propriétaire et le locataire s'ils veulent pouvoir se parler dans l'éventualité d'un différend.

- **Honnêteté** — Chacun doit de prime abord avoir confiance en l'honnêteté de l'autre.
- **Transparence** — Les modalités de location doivent être connues des deux parties et notées par écrit.
- **Conditions équitables** — Les conditions doivent être équitables pour chaque partie.
- **Souplesse** — Le contrat de location devrait pouvoir être modifié si des changements survenaient.
- **Pertinence** — Le contrat doit convenir au type de culture et encourager de bonnes pratiques agricoles.

#### Avantages d'un contrat écrit

Même si la majorité des contrats de location de terres se font verbalement, il n'en reste pas moins qu'il est avantageux de conclure des contrats écrits. Voici quelques-uns de ces avantages :

- 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;
- clarification des attentes et des responsabilités des deux parties. S'il survient un litige, le contrat écrit peut éviter une poursuite en justice onéreuse;
- guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire venait à mourir;
- pièce justificative aux fins de l'impôt.

Loin d'exprimer de la méfiance, le fait d'exiger un contrat écrit est plutôt une indication de la part des deux parties de leur volonté de bien comprendre les modalités du contrat.

## 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 dans la mise en forme d'un contrat de location. Ces éléments sont classés dans trois catégories :

- **Obligatoires** — à inclure dans tous les contrats.
- **Recommandés** — à envisager d'inclure au contrat.

- **Facultatifs** — ajoutent de la clarté au contrat et amènent les parties à clarifier des points au fur et à mesure de l'élaboration du 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*.

**TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs des contrats de location**

Contrats de location écrits		
Éléments obligatoires	Éléments recommandés	Éléments facultatifs
<b>Noms et adresses du propriétaire et du locataire</b>	<b>Droit d'inspection et de retrait des animaux d'élevage</b> — Clause indiquant que le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et que le locataire a le droit de retirer les animaux d'élevage. Cette clause prévoit aussi une indemnité à verser au locataire et au locataire entrant.	<b>Arbitrage des différends</b> — Clause prévoyant la façon dont seraient réglés les différends dans l'éventualité où les parties ne parviendraient pas à s'entendre. La pratique la plus courante consiste à désigner 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> — Clause explicitant les attentes des parties dans l'éventualité où la ferme serait vendue à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location.	<b>Pratiques de production et décisions de gestion</b> — Clause identifiant les décisions de production et de gestion que le propriétaire laisse au locataire en ce qui a trait, notamment : – au taux de chargement, au format des animaux et à leur type; – à l'utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques.
<b>Durée du contrat et renouvellement</b> — Indication de la date d'entrée en vigueur du contrat, de sa durée et des modalités de renouvellement si les parties souhaitent voir le contrat se renouveler. Le contrat doit mentionner quand et comment ce renouvellement s'effectuera.	<b>Résiliation du contrat</b> — Clause énonçant clairement les modalités de résiliation du contrat.	<b>Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements</b> — Clause stipulant qui serait bénéficiaire d'éventuels versements effectués par des organismes gouvernementaux ou des offices de commercialisation.
<b>Loyer à payer</b> — Clause fixant le montant du loyer, la méthode de calcul du loyer et la date de son paiement.	<b>Utilisation de la terre</b> — Clause précisant l'utilisation que le locataire fera des terres.	<b>Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations</b> — Clause indiquant la responsabilité de chacun au regard des améliorations et de la réparation des bâtiments et des clôtures, ainsi que le mode de partage des coûts y afférents.
	<b>Questions environnementales</b> — Clause abordant la question des politiques et des responsabilités environnementales.	<b>Indemnité pour dommages matériels</b> — Clause prévoyant le versement d'une indemnité à la partie lésée.
	<b>Assurance</b> — Clause identifiant la responsabilité de chacune des parties au regard des polices d'assurance à souscrire.	<b>Droit de premier refus</b> — Clause par laquelle le propriétaire offre au locataire la possibilité d'acheter les terres aux mêmes conditions que celles qui lui sont proposées dans une offre d'achat reçue d'une tierce partie.
	<b>Droits de cession du contrat ou de sous-location</b> — Clause autorisant le locataire à sous-louer ou le lui interdisant.	<b>Option d'achat</b> — Clause consentant au locataire une option d'achat des terres louées.

## **Perte de la possibilité de report d'impôt et de l'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 :

- le recours au report d'impôt (dispositions de roulement) lors du transfert du bien-fonds aux enfants;
- le recours à l'exonération de 500 000 \$ pour gains en capital réalisés à la vente de leurs terres.

Pour l'Agence canadienne des douanes et du revenu (ACDR), les propriétaires qui concluent des contrats de location ne sont pas toujours perçus comme exerçant des activités agricoles. C'est notamment le cas lorsqu'ils concluent des contrats de partage de la production, en vertu desquels ils reçoivent une partie des bénéfices en contrepartie de l'utilisation des terres. Certains types de contrats de location ont donc pour conséquence de faire perdre au propriétaire son statut d'agriculteur et, du coup, la possibilité pour lui de se prévaloir des dispositions fiscales qui s'y rattachent. Ces cas ne sont pas fréquents et il est souvent possible d'y remédier, bien que non sans certaines conséquences, mais il demeure préférable de vérifier auprès d'un comptable quelles pourraient être les répercussions d'un contrat location.

## **Taxe sur les produits et services (TPS)**

Le loyer qui est payé sous forme de partage du gain de poids des animaux n'est pas assujéti à la TPS. Aux fins de la TPS, les loyers payés au comptant sont assujétiés à la taxe si le propriétaire est inscrit auprès de l'ACDR et s'il doit prélever et remettre la TPS. Si un propriétaire n'est pas inscrit, il n'est pas tenu de percevoir la TPS. S'il est inscrit, il est tenu de percevoir la TPS sur les loyers au comptant. Le locataire peut réclamer un crédit de taxe sur les intrants relativement aux montants qu'il aura payés au titre de la TPS.

## **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 1 acre de terre tout autour sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, le bien-fonds doit faire partie d'une exploitation agricole rapportant au moins 7000 \$ en revenus agricoles bruts 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 inscrit peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro d'inscription d'entreprise agricole 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 — ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION DE PÂTURAGES : FIXATION DU LOYER**

Même si les exemples présentés ici portent sur des élevages de bovins de boucherie, les principes et les feuilles de travail sont tout aussi valables pour des élevages de bovins laitiers, de moutons, de chèvres, de chevaux et d'autres animaux se nourrissant de fourrage grossier. Les valeurs utilisées dans les différentes feuilles de travail illustrent les principes décrits et doivent être modifiées en fonction des situations particulières du propriétaire et du locataire.

### **TAUX DE CHARGEMENT**

Il est très important à la fois pour le propriétaire et le locataire de déterminer ce qui constitue un taux de chargement convenable. Un taux de location établi par acre peut inciter l'éleveur à augmenter le taux de chargement alors que le propriétaire peut souhaiter au contraire voir diminuer le taux de chargement, de manière à préserver ses pâturages. De la même façon, un contrat prévoyant le partage du gain de poids risque d'engendrer des problèmes de surpâturage. Il est donc dans l'intérêt des deux parties d'aborder la question du taux de chargement et d'élaborer un contrat qui assure un maximum de rendement sur les ressources tout en préservant la densité de peuplement et la qualité du pâturage.

### **TAUX DU MARCHÉ**

Même s'il doit tenir compte des coûts et des rendements projetés par le propriétaire et le locataire, le loyer est inévitablement influencé par l'état de la demande. Le taux du marché est le taux courant résultant des négociations entre propriétaires fonciers et éleveurs. Les taux de l'année précédente, les stocks de bétail, les prix et les conditions météorologiques de l'année en cours sont autant de facteurs qui influencent aussi le taux du marché.

### **Valeur de l'emplacement, de l'eau ou des services**

Bien que subjective, la valeur de l'eau, de l'emplacement ou des services offerts n'en est pas moins importante pour l'éleveur.

**Emplacement :** L'emplacement du pâturage est important si l'éleveur s'occupe lui-même de ses animaux. Celui-ci peut calculer le coût total associé à l'emplacement en déterminant le nombre de déplacements qu'il aura à faire par saison, en multipliant ce nombre d'abord par le nombre de kilomètres, puis par le coût au kilomètre. Le nombre de déplacements doit tenir compte des déplacements effectués dans le but de compter les animaux, d'en vérifier l'état de santé, de surveiller l'approvisionnement en minéraux et en eau, et ce, en

plus du transport des animaux vers le pâturage et au retour du pâturage.

**Eau :** Une eau de bonne qualité au bon endroit accroît le gain de poids. Si la source d'eau se tarit au milieu de la saison, il faut s'attendre à devoir transporter de l'eau ou retirer les animaux du pâturage. Le contrat de location doit préciser qui est responsable des coûts associés à ces activités.

**Services offerts par le propriétaire :** Le propriétaire se contente parfois de percevoir le loyer, mais il arrive aussi qu'il offre des services pouvant aller jusqu'à la prise en charge totale du bétail pendant la saison de pâturage. Dans la plupart des cas, le coût des services est inclus dans le taux de location.

**Autres facteurs :** Si le taux de location est établi à l'acre, il doit refléter la productivité du pâturage. Or, celle-ci dépend des taux de chargement passés, de la croissance des mauvaises herbes et de l'humidité.

## CALCUL D'UN TAUX DE LOCATION

Les coûts engagés par le propriétaire foncier et le rendement de l'éleveur peuvent servir de point de départ dans la négociation d'un taux de location équitable. Il est possible d'exprimer ces sommes par acre ou par tête.

### Coûts engagés par le propriétaire

Cet exercice consiste à évaluer à leur juste valeur les ressources et les frais d'utilisation annuels, de manière à déterminer les coûts engagés par le propriétaire. La méthode employée est décrite au *tableau 2*.

### Rendement de l'éleveur

Le *tableau 3* présente un modèle de budget qui peut servir à déterminer le rendement de l'éleveur.

Comme le montre l'exemple, pour un bovin de boucherie de 295 kg (650 lb), il faut tenir compte des intérêts au taux courant sur la valeur moyenne de l'investissement (habituellement la moitié de la valeur totale). L'utilisation de la moitié de la valeur totale de l'investissement suppose que la valeur de récupération est nulle.

## NÉGOCIATION DU LOYER

Les analyses présentées dans les *tableaux 2* et *3* montrent que le propriétaire foncier aimerait recevoir 51,55 \$/acre

(ou 25,78 \$/tête pour un taux de chargement de 2 animaux/acre). Le locataire pourrait se permettre au plus 51,00 \$/acre (ou 25,50 \$ par tête pour un taux de chargement de 2 animaux/acre). À ce taux par acre, le locataire ne toucherait sur sa main-d'œuvre et sa gestion qu'un rendement de 16,60 \$/tête (*tableau 3, ligne E*).

Ces données serviraient de base à la négociation du loyer. Le processus de négociation permet à chacune des parties de comprendre le point de vue de l'autre et de tenir compte de leurs contributions et de leurs coûts respectifs. En général, un taux de location équitable pour des pâturages se situe quelque part entre les chiffres auxquels arrive le propriétaire foncier et ceux auxquels arrive l'éleveur.

## PARTAGE DU GAIN DE POIDS OU LOYER VARIABLE

### Partage du gain de poids

Le propriétaire et le locataire cherchent parfois à conclure une entente prévoyant un partage des risques. En vertu de ce type d'entente, la contribution de chacune des parties sert de base au calcul du partage des bénéfices. Comme on le voit dans le *tableau 2*, l'apport du propriétaire comprend les coûts engagés au titre des intérêts, de l'entretien et des impôts fonciers sur les terres, ainsi que les coûts engagés au titre des taxes, de l'amortissement, des intérêts, des réparations et des assurances sur l'investissement dans des clôtures, des bâtiments, des étangs et des installations de manutention. Son apport peut aussi comprendre les engrais et d'autres intrants. L'apport de l'éleveur comprend les intérêts sur son investissement dans les animaux, ses frais d'exploitation et de gestion, tels qu'ils sont décrits dans le *tableau 3*.

Le bénéfice à partager correspond à la valeur du gain de poids produit par le pâturage. Un tel partage du gain de poids oblige à déterminer le prix et le poids des animaux au début et à la fin de la saison de pâturage. Le *tableau 4* illustre une méthode de calcul de la quote-part du gain ou de la perte qui revient à chacune des parties. Le rendement net par tête est partagé en fonction de la part des coûts assumée par chacune des parties (selon les données des *tableaux 2* et *3*). Ce pourcentage pourrait encore être rajusté si le propriétaire et le locataire désiraient négocier davantage.

**TABLEAU 2. Coûts liés à la propriété des pâturages**

Coûts liés à la propriété des pâturages par acre et par tête					
			Coût par acre	Coût total	
Nombre d'acres	100				
Valeur foncière par acre	900				
Valeur de la terre (sol nu sans la partie occupée par le propriétaire)	90 000 \$				A
Rendement moyen sur l'investissement dans la terre	3,0 %	X	90 000 \$	27,00 \$	2 700,00 \$
Montant annuel des taxes foncières (utiliser les données réelles si disponibles)	1,0 %	X	90 000 \$	9,00 \$	900,00 \$
Valeur des améliorations foncières par acre	0	X		— \$	— \$
<b>Autres investissements (valeur marchande)</b>					
Clôtures	3 000 \$				
Installations de manutention	1 000 \$				
Autre	—				
<b>TOTAL</b>	<b>4 000 \$</b>				
Amortissement — nombre d'années de la durée de vie restante	25	pour	4 000 \$	1,60 \$	160,00 \$
Intérêts moyens (utiliser la moitié du taux pour obtenir la moyenne)	3,5 %	X	4 000 \$	1,40 \$	140,00 \$
Réparations	2,0 %	X	4 000 \$	0,80 \$	80,00 \$
Assurance	0,25 %	X	4 000 \$	0,10 \$	10,00 \$
<b>Main-d'œuvre et gestion</b>					
Frais de main-d'œuvre	9,00 \$				B
Nombre d'heures par acre	0,25			2,25 \$	225,00 \$
Gestion — % du capital géré	1,0 %			9,40 \$	940,00 \$
<b>Coût total lié à la propriété des pâturages par acre</b>				<b>51,55 \$</b>	<b>5 155,00 \$</b>
Taux de chargement — nombre de têtes par acre	0,75				E
<b>Coût lié à la propriété des pâturages par tête (ligne D x ligne E)</b>					<b>68,73 \$</b>
Nota : L'annexe 1 présente une explication des termes employés et des calculs effectués dans ce tableau.					

**TABLEAU 3. Rendement net de l'éleveur**

Rendement net de l'éleveur par tête et par acre					
Investissement dans les animaux					
Poids des animaux à l'achat (lb)	650				
Prix d'achat par livre	1,30 \$				
Prix d'achat par animal	845,00 \$				A
<b>Coûts des animaux (en pourcentage de l'investissement dans les animaux)</b>					
Taux d'intérêt moyen (intérêts de 1/2 année seulement)	4 %	X	845,00 \$	33,80 \$	
Frais de vétérinaire, d'assurance et divers	3 %	X	845,00 \$	25,35 \$	
Commercialisation, transport	2 %	X	845,00 \$	16,90 \$	
Pertes par décès	1 %	X	845,00 \$	8,45 \$	
<b>Total des coûts des animaux</b>				<b>84,50 \$</b>	<b>B</b>
Coûts liés à la reproduction				— \$	C
<b>Main-d'œuvre et gestion</b>					
Main-d'œuvre — nombre d'heures par tête	0,5				
Valeur de la main-d'œuvre par heure	15,00 \$			7,50 \$	
Gestion (% de la valeur d'un animal)	1,0 %	X	845,00 \$	8,45 \$	
Total de la main-d'œuvre et de la gestion				15,95 \$	D
Total des coûts liés aux animaux par tête				100,45 \$	E
<b>COÛT TOTAL DE CHAQUE ANIMAL</b>				<b>945,45 \$</b>	<b>F</b>
Produits de la vente					
Poids des animaux (lb)	865				
Prix de vente par livre	1,20 \$			1 038,00 \$	G
<b>Rendement net par tête (ligne G – ligne F)</b>				<b>92,55 \$</b>	<b>H</b>
Taux de chargement — nombre de têtes par acre	0,75				I
<b>Loyer maximal que l'on peut se permettre de payer par acre (ligne H x ligne I)</b>				<b>69,41 \$</b>	<b>J</b>

<b>TABLEAU 4. Calcul de la part des gains revenant à chacune des parties</b>	
<b>Part du gain par animal revenant à chacune des parties</b>	
Coût par tête pour le propriétaire (ligne F de la feuille de travail 1)	68,73 \$
Coût par tête pour le locataire (ligne E de la feuille de travail 2)	100,45 \$
<b>Coûts totaux par tête</b>	<b>169,18 \$</b>
Pourcentage des coûts assumés par le propriétaire foncier	40,6 %
Pourcentage des coûts assumés par le locataire	59,4 %
<b>Partage du rendement net suivant les pourcentages des coûts assumés par chacun</b>	
Produit par tête (ligne G de la feuille 2)	1 038,00 \$
Moins prix d'achat (ligne A de la feuille 2)	845,00 \$
Rendement net par tête	193,00 \$
<b>Part du propriétaire foncier (ligne A x ligne C) par tête</b>	<b>78,41 \$</b>
<b>Part du locataire (ligne B x ligne C) par tête</b>	<b>114,59 \$</b>

### Loyer variable

Le *tableau 5* montre deux exemples de méthodes de calcul d'un loyer variable applicables à des pâturages. La première méthode utilise un prix de base qui est rajusté en fonction de la prise de poids des animaux. La deuxième méthode utilise un prix de base qui est rajusté en fonction du prix des animaux.

### RESSOURCES

L'*annexe 1* comprend deux feuilles de travail vierges que le propriétaire et le locataire peuvent utiliser pour calculer leurs coûts et leurs rendements.

**Feuille de travail sur les outils de location de terre et les élevages d'animaux au pâturage** — On trouve sur le site Web suivant les fichiers Excel renfermant toutes les feuilles de travail qui sont présentées ici pour calculer les possibilités de profits liées à l'élevage d'animaux au pâturage : [www.omaf.gov.on.ca](http://www.omaf.gov.on.ca). On peut trouver ce fichier facilement en tapant « grass stocker worksheet » dans le champ de recherche de la page d'accueil du MAAO.

**Budgets d'élevage** — On trouve des feuilles de travail Excel ainsi que des budgets partiels (copie papier) pour plusieurs types d'élevages d'animaux au pâturage sur le site Web du MAAO ([www.omaf.gov.on.ca](http://www.omaf.gov.on.ca)). Il suffit, pour accéder au site, de taper « Budgets de production de l'Ontario » dans le champ de recherche de la page d'accueil du MAAO.

### RÉSUMÉ

Les modalités de location de pâturages offrent à la fois au propriétaire foncier et au locataire la possibilité de rentabiliser au mieux leurs éléments d'actif. Une bonne communication et l'élaboration d'un contrat de location écrit permettent à chacune des parties de bénéficier du contrat.

<b>TABLEAU 5. Loyer variable</b>		
Type d'entente	Détails	Exemple
Prix de base rajusté en fonction du gain de poids	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estimation du loyer</li> <li>Calcul du coût en fonction du gain de poids, à partir d'un gain estimatif et du loyer par acre</li> <li>Utilisation de ce taux multiplié par le gain de poids réel pour calculer le loyer à la fin de la saison de pâturage</li> <li>Les propriétaires de pâturages peuvent être réticents à assumer ce genre de risques à moins que le loyer ne soit en moyenne plus élevé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loyer estimatif par acre = 50 \$</li> <li>Gain prévu de 265 livres</li> <li>Coût du gain = 0,19 \$ par livre (50 \$ ÷ 265 lb)</li> <li>Gain total = 300 livres</li> <li><b>Loyer = 57 \$</b> (0,19 x 300)</li> <li>Gain total = 200 livres</li> <li><b>Loyer = 38 \$</b> (0,19 x 200)</li> </ul>
Prix de base rajusté en fonction du prix des animaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le loyer (par tête par saison) est rajusté en fonction de la différence entre le prix moyen à long terme pour des animaux de choix semblables durant les mois d'octobre et de novembre à un marché terminal de gros et le prix en cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loyer de base = 50 \$ par tête</li> <li>Prix par animal en oct.-nov. = 120 \$</li> <li>Prix moyen à long terme = 100 \$</li> <li>Loyer = 50 \$ x (120 \$ ÷ 100 \$) = <b>60 \$</b></li> </ul>

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. Un contrat de location de terre ne doit être signé qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

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

Cette fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAO, Guelph. Sur l'autorisation de la personne suivante, que l'auteur remercie, des parties de cette fiche technique ont été tirées de la publication n° 149 du North Central Regional Extension, intitulée *Pasture Rental Arrangements for Your Farm*, de **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University.

L'auteur tient aussi à remercier **Douglas C. Jack**, avocat-procureur, Fergus (Ontario), de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat de location. L'auteur tient également à remercier **Nancy Noecker**, spécialiste des exploitations de naissance de bovins de boucherie, MAAO, et **Jack Kyle**, spécialiste des herbagers, MAAO, de leur aide dans la révision de la fiche technique.

## AUTRES FICHES TECHNIQUES DU MAAO TRAITANT D'ÉCONOMIE AGRICOLE

### Série portant sur les structures d'entreprise

*Sociétés d'exploitation agricole*, commande n° 01-058  
*La société de personnes agricole*, commande n° 02-048  
*La coentreprise agricole*, commande n° 02-070  
*Comment créer une coopérative*, commande n° 02-020  
*Coopératives de nouvelle génération*, commande n° 02-018

### Série portant sur les contrats de location

*Contrats de métayage portant sur les cultures*, commande n° 01-068  
*Contrats de location au comptant à conditions variables*, commande n° 01-070  
*Modalités de location de terres*, commande n° 01-066  
*Contrats de location au comptant de terres en culture*, commande n° 01-072

### Série sur la gestion agricole et la fiscalité

*Comment calculer les coûts des machines agricoles*, commande n° 01-076  
*Le régime de pensions du Canada*, commande n° 01-030  
*Assurance de l'exploitation agricole*, commande n° 00-042  
*Budgets de cultures (annuels)*, publication 60F  
*Guide des travaux agricoles à forfait et de la location de matériel*, commande n° 02-016  
*Crédit-bail agricole*, commande n° 01-004  
*Livre de comptabilité agricole de l'Ontario révisé*, publication 540F  
*Avenues offertes aux agriculteurs confrontés à des difficultés financières*, commande n° 00-052  
*Programmes et services à l'intention des agriculteurs ontariens*, commande n° 02-044  
*Imposition lors du transfert des avoirs de l'entreprise agricole aux membres de la famille*, commande n° 03-024  
*Comment prendre le pouls d'une entreprise agricole et remédier aux pressions financières*, commande n° 00-108

## ANNEXE

FEUILLE DE TRAVAIL 1. Coûts liés à la propriété des pâturages				
Coûts liés à la propriété des pâturages par acre et par tête				
			Coût par acre	Coût total
Nombre d'acres				
Valeur foncière par acre	\$			
Valeur de la terre (sol nu sans la partie occupée par le propriétaire)	\$			A
Rendement moyen sur l'investissement dans la terre	%	x	\$	\$ \$
Montant annuel des impôts fonciers (utiliser les données réelles si disponibles)	%	x	\$	\$ \$
Valeur des améliorations foncières par acre		x	\$	\$ \$
<b>Autres investissements (valeur marchande)</b>				
Clôtures	\$			
Installations de manutention	\$			
Autre	\$			
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>			
Amortissement — nombre d'années de la durée de vie restante		pour	\$	\$ \$
Intérêts moyens (utiliser la moitié du taux pour obtenir la moyenne)	%	x	\$	\$ \$
Réparations	%	x	\$	\$ \$
Assurance	%	x	\$	\$ \$
Main-d'œuvre et gestion				
Frais de main-d'œuvre	\$			B
Nombre d'heures par acre				\$ \$ C
Gestion — % du capital géré	%			\$ \$
<b>Coût total lié à la propriété des pâturages par acre</b>			<b>\$</b>	<b>\$ D</b>
Taux de chargement — nombre de têtes par acre				E
<b>Coût lié à la propriété des pâturages par tête (ligne D x ligne E)</b>				<b>\$ F</b>

**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.

**Intérêts sur le bien-fonds** : Un pourcentage de la valeur des terres correspond au rendement du propriétaire foncier sur la valeur foncière en cours et reflète également la productivité des pâturages. Un taux d'intérêt pratique de « négociation » peut se situer approximativement entre 5 et 7 % pour les raisons suivantes :

- La valeur marchande du bien-fonds est utilisée plutôt que le prix d'achat dans le calcul du rendement.

- À la vente du pâturage, le revenu net touché par le vendeur serait inférieur à la juste valeur marchande à cause de l'impôt sur le revenu à payer et des frais liés à la vente.

- Les rendements sur les terres se situent traditionnellement dans la fourchette de 4-6 % par année après toutes les charges, sauf celles qui sont liées aux terres.

Les rendements des pâturages peuvent comprendre des gains en capital aussi bien que des revenus annuels tirés de la location.

**Impôts fonciers** : Utiliser les impôts fonciers réellement payés.

**Améliorations foncières** : Prendre en compte les sommes d'argent dépensées en moyenne chaque année au titre des améliorations foncières, notamment au titre des pratiques de conservation.

**Investissements dans des bâtiments et des installations** :

Évaluer la juste valeur marchande des clôtures, des bâtiments, des étangs, des puits et des installations de manutention. Les coûts liés à la propriété de ces éléments d'actif comprennent l'amortissement, les intérêts, les réparations, les taxes et les frais d'assurance.

- **Amortissement** : La durée de vie utile moyenne des bâtiments et des installations varie habituellement entre 15 et 30 ans. Cette durée est de 10 à 15 ans pour les clôtures.
- Réparations, taxes et assurances : On évalue habituellement les réparations faites aux installations à 1–3 % de la valeur de l'investissement, et les charges relatives à la fois aux taxes et aux assurances, à environ 0,25–1 %.

**Autres coûts** : Prendre en compte tout autre coût, y compris les dépenses annuelles moyennes au chapitre de l'engrais, surtout si un minimum est nécessaire pour maintenir le pâturage.

**Gestion** : La gestion est un aspect important à prendre en considération dans un contrat de location. Les activités de gestion peuvent être partagées ou non. Si le propriétaire participe à la gestion, cet apport doit être pris en compte. Si le locataire assume seul toute la responsabilité de la gestion, une valeur doit être rattachée à ces activités.

La valeur attribuée à la gestion est soumise à la négociation entre les parties. Deux solutions sont possibles :

- Une valeur allant de 1 à 2,5 % du capital moyen sous gestion. Le capital moyen sous gestion correspond à la valeur marchande des éléments d'actif que sont le bien-fonds, les bâtiments, les installations et le bétail.
- Les gestionnaires agricoles professionnels exigent normalement des frais de gestion correspondant à 5–10 % des revenus bruts rajustés. (Dans le cas des pâturages, les revenus bruts peuvent correspondre à la totalité du revenu tiré du bétail ou à ce revenu par acre.)

## FEUILLE DE TRAVAIL 2. Rendement net de l'éleveur

Rendement net de l'éleveur par tête et par acre				
Investissement dans les animaux				
Poids des animaux à l'achat (lb)				
Prix d'achat par livre	\$			
Prix d'achat par animal	\$			A
Coûts des animaux (en pourcentage de l'investissement dans les animaux)				
Taux d'intérêt moyen (intérêts de 1/2 année seulement)	% x	\$		\$
Frais de vétérinaire, d'assurance et divers	% x	\$		\$
Commercialisation, transport	% x	\$		\$
Pertes par décès	% x	\$		\$
Total des coûts des animaux				\$ B
Coûts liés à la reproduction				\$ C
Main-d'œuvre et gestion				
Main-d'œuvre — nombre d'heures par tête				
Valeur de la main-d'œuvre par heure	\$			\$
Gestion (% de la valeur d'un animal)	% x	\$		\$
Total de la main-d'œuvre et de la gestion				\$ D
Total des coûts liés aux animaux par tête				\$ E
COÛT TOTAL DE CHAQUE ANIMAL				\$ F
Produits de la vente				
Poids des animaux (lb)				
Prix de vente par livre	\$			\$ G
Rendement net par tête (ligne G – ligne F)				\$ H
Taux de chargement — nombre de têtes par acre				
Loyer maximal que l'on peut se permettre de payer par acre (ligne H x ligne I)				\$ J

## NOTES PERSONNELLES

---

Centre d'information agricole de l'Ontario  
1 877 424-1300  
*ag.info@omaf.gov.on.ca*

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

---

**POD**  
ISSN 1198-7138  
Also available in English  
(Order No. 03-091)

