



## CONTRATS DE LOCATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES

La présente fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les contrats de location. Louer un bâtiment est pratique courante dans l'Ontario rural. Même lorsqu'ils ne sont plus utilisés par leur propriétaire, les bâtiments agricoles et les installations d'élevage demeurent souvent utilisables. Certains types de bâtiments peuvent répondre au besoin d'autres exploitants qui, eux, n'ont pas les moyens d'investir dans de nouvelles installations. Un contrat de location peut donc se révéler mutuellement avantageux. Les parties doivent par contre s'entendre sur le montant du loyer, l'utilisation des lieux et l'entretien à faire.

La présente fiche technique se penche sur les grands points à considérer dans l'élaboration d'un contrat de location visant des installations agricoles et ce, du double point de vue du propriétaire et du locataire. On trouve un formulaire destiné à servir de guide dans l'élaboration d'un tel contrat dans la fiche technique n° 03-094, *Location de bâtiments agricoles*.

### SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION

#### 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 bâtiments agricoles et d'installations d'élevage. 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. Voici des principes généralement garants de contrats 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 à l'utilisation du bâtiment.

#### AVANTAGES D'UN CONTRAT ÉCRIT

Même si la plupart des contrats de location se font verbalement, il n'en reste pas moins qu'il est avantageux de conclure un contrat écrit. Celui-ci :

- présente comme principal avantage d'assurer une compréhension claire des conditions du contrat. Bien qu'une entente verbale soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit en revanche au propriétaire et au locataire un constat de leur entente;
- a l'avantage de clarifier les attentes et les responsabilités des deux parties. Adviene un litige, il peut éviter une poursuite en justice onéreuse.
- constitue un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire venait à mourir.
- sert de pièce justificative aux fins de l'impôt.

Loin d'exprimer de la méfiance, le 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* récapitule 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.

## TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS)

Aux fins de la TPS, les loyers relatifs à des bâtiments sont assujettis à la taxe si le propriétaire est inscrit auprès de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC) 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

**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</b> — Clause indiquant que le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et que le locataire a le droit de récolter les cultures et de retirer les animaux d'élevage.	<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 des bâtiments ou des 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>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>Durée et renouvellement du contrat</b> — Clause indiquant la date de prise d'effet du contrat, sa durée ainsi que la date et les modalités de renouvellement.	<b>Résiliation du contrat</b> — Clause énonçant clairement les modalités de résiliation du contrat.	<b>Restrictions relatives au zonage municipal</b> — Comme le locataire conclut le contrat dans l'intention expresse d'exercer des activités agricoles, il est important que le propriétaire lui garantisse que le zonage des terres louées autorise de telles activités.
<b>Loyer exigible</b> — Clause indiquant le montant du loyer, son mode de calcul et la façon dont il sera payé.	<b>Utilisation du bien-fonds</b> — Clause précisant l'usage que le locataire fera des lieux loués.	
	<b>Questions environnementales</b> — Clause abordant la question des politiques et des responsabilités environnementales.	
	<b>Assurance</b> — Clause identifiant la responsabilité de chacune des parties au regard des polices d'assurance à souscrire.	
	<b>Droits de cession du contrat ou de sous-location</b> — Clause autorisant le locataire à sous-louer ou le lui interdisant.	
	<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.	

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 [www.farmbusreg.com](http://www.farmbusreg.com).

## SECTION 2 — ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION D'UN BÂTIMENT

Propriétaires et locataires recherchent pour la plupart un taux équitable ou un taux qui reflète le taux du marché. Toutefois, il n'y a pas toujours de taux de référence pour un bâtiment ou une pièce d'équipement en particulier. Dans bien des régions, il n'existe pas de marché étendu pour la location de bâtiments d'élevage spécialisés. Le fait que certaines structures soient fixées à demeure limite par ailleurs souvent le marché à une poignée de locataires éventuels. Les facteurs qui entrent en jeu dans chaque situation particulière et le pouvoir de négociation de chacune des parties ont une influence sur le taux de location.

### FACTEURS INFLUENÇANT LA VALEUR DE LOCATION

Il y a un certain nombre de facteurs à considérer avant de louer un bâtiment. Tous ces facteurs peuvent influencer le revenu net dégagé par le contrat de location. Voici ces facteurs :

**État** — Le bâtiment et le matériel sont-ils en état d'être utilisés? Ont-ils besoin de réparations majeures? Qui assumera le coût des réparations et de l'entretien? Les coûts d'exploitation seront-ils anormalement élevés? Un entrepôt de moulée qui est en mauvais état entraînera un gaspillage important. Un bris de matériel peut nuire à la performance du bétail.

**Obsolescence** — Les installations sont-elles adaptées aux technologies actuelles? Les pièces de rechange sont-elles faciles à obtenir? Les installations respectent-elles les normes environnementales? Du matériel obsolète peut nécessiter davantage de main-d'œuvre, de gestion et de supervision.

**Utilisation** — Le bâtiment et le matériel répondent-ils aux besoins actuels du locataire? Un silo ou une salle de traite peuvent être de peu d'intérêt pour un producteur de porc.

**Capacité** — La capacité des bâtiments et du matériel est-elle compatible avec une exploitation d'élevage rentable, compte tenu de la main-d'œuvre fournie par le locataire et des stocks de fourrages? L'entrepôt est-il suffisamment grand pour contenir tout le grain ou le fourrage? Ou est-il trop grand pour être utilisé efficacement ou pour convenir au matériel utilisé par le locataire?

**Emplacement** — À quelle distance les installations sont-elles situées par rapport à la base d'exploitation du locataire? Des immeubles distants revêtent moins d'intérêt pour le locataire en raison des coûts de transport plus élevés et des inconvénients qu'ils engendrent. Les risques sont aussi plus grands sur le plan de la sécurité si les animaux, la machinerie ou les cultures entreposées se trouvent hors de portée de vue.

**Côté pratique** — Le matériel est-il facile à faire fonctionner et est-il efficace? Les installations permettent-elles de charger et de décharger le grain ou les animaux facilement? La machinerie présente-t-elle des caractéristiques qui augmentent la sécurité ou le confort de l'exploitant?

**Solutions de rechange** — Y a-t-il possibilité d'obtenir ailleurs les mêmes services ou installations? À quel prix? Si le propriétaire offre un service rarement offert dans la région, il faut vraisemblablement s'attendre à un taux de location plus élevé.

### ESTIMATION DES COÛTS POUR LE PROPRIÉTAIRE

#### Coûts pour le propriétaire

Les propriétaires cherchent avant tout à récupérer les coûts que représentent un bâtiment ou du matériel en particulier, surtout les coûts d'exploitation qui ne sont pas payés directement par les locataires. Le bon entretien des biens peut aussi revêtir de l'importance pour certains propriétaires. À tout le moins, le taux de location doit couvrir les éventuels coûts rattachés à l'utilisation des installations. Ces coûts **variables** comprennent les coûts d'entretien et de réparation découlant de l'utilisation des installations, les coûts des services publics et l'usure associée à l'utilisation. La plupart des coûts assumés par le propriétaire sont constants, indépendamment du degré d'utilisation de l'élément d'actif, si même utilisation il y a. Ces coûts liés à la propriété correspondent habituellement à des frais fixes. Ils comprennent la perte de valeur due au passage des années, les intérêts (retour sur l'investissement), les impôts fonciers, les assurances et certains frais d'entretien et de réparation qui ne sont pas liés à l'utilisation du bien. Comme ces coûts sont engagés indépendamment du fait que l'élément d'actif est offert en location ou non, toute part du loyer en excédent des coûts variables est un gain net pour le propriétaire, même

si ce gain ne paie qu'une partie des coûts liés à la propriété.

L'estimation du total des coûts liés à la propriété d'un bien loué peut constituer un point de départ dans la négociation d'un loyer. Le *tableau 3* donne un exemple de la façon de faire cet exercice. L'*annexe 1* renferme par ailleurs une feuille de travail vierge, le *tableau 6*, qui permet au propriétaire de calculer ses propres coûts.

### Calcul de la valeur marchande

La plupart des coûts liés à la propriété ont un lien avec la valeur marchande du bâtiment ou de l'installation. La meilleure évaluation de la valeur marchande des bâtiments ou du matériel est le prix qu'on pourrait en tirer sur un marché libre. Il arrive toutefois que certains biens ne soient pas vendus assez souvent pour qu'on connaisse le prix du marché. Les coûts initiaux ne fournissent pas une bonne indication de la valeur marchande des bâtiments et du matériel, à moins que leur acquisition remonte à très peu de temps ou qu'ils soient de construction récente. La valeur marchande est habituellement moins élevée que le coût initial en raison de la perte de valeur et de l'obsolescence. Le coût de remplacement constitue quant à lui un bon point de départ dans l'évaluation de la valeur marchande d'une installation. Le coût de remplacement renvoie au coût d'une nouvelle pièce de machinerie ou d'une nouvelle installation de taille comparable, utilisée aux mêmes fins et reposant sur la même technologie. L'estimation de la valeur marchande comme fraction du coût de remplacement actuel est un moyen de tenir compte à la fois de la perte de valeur et de l'inflation qu'a subies l'élément d'actif depuis sa fabrication ou sa construction.

Par exemple, un bâtiment qui a une durée de vie utile estimative de 20 ans (voir le *tableau 2* relatif à la durée de vie estimative) et qui est maintenant âgé de 13 ans aurait une valeur marchande estimative égale à 35 % de son coût de remplacement (les 7 années restantes divisées par 20). Si la période de location dépasse un an, utiliser l'âge moyen du bien durant la période que devrait durer la location. Si le bien est dans un état particulièrement bon ou mauvais pour son âge ou qu'il est obsolète, rajuster la valeur marchande à la hausse ou à la baisse en conséquence. Certaines installations servent à des usages très spécialisés ou sont fixées à demeure, ce qui réduit souvent leur valeur marchande et leur rentabilité. Une estimation réaliste de la valeur marchande doit prendre ce fait en considération. Un évaluateur professionnel ou un négociant devrait évaluer les installations coûteuses ou particulièrement complexes, surtout s'il s'agit de négocier un contrat de location à long terme.

### Calcul des coûts fixes

**Dépréciation** — La perte de valeur annuelle du matériel ou des installations dépend de ce qu'il leur reste de durée de vie utile. Par exemple, les biens ayant une durée de vie utile restante de 10 ans perdent de la valeur au rythme de 10 % par année en moyenne pendant le restant de leur vie utile. Il s'agit ici d'évaluer la perte de valeur attribuable à l'utilisation et à l'obsolescence, et non l'amortissement aux fins de l'impôt sur le revenu.

La totalité des coûts d'investissement de nombreux biens peut être amortie aux fins de l'impôt à un rythme beaucoup plus rapide que la perte de valeur due à l'usage. Il arrive qu'aucune perte de valeur ne soit attribuée à des installations ayant bien vieilli au delà de leur durée de vie utile.

**Intérêts** — Le taux d'intérêt applicable aux prêts à moyen terme et le taux de rendement des autres investissements en capital fixe peuvent servir à évaluer le coût du capital. Multiplier ce taux par la valeur marchande des installations pour déterminer le coût annuel des intérêts.

**Assurance et impôts** — Le meilleur moyen d'évaluer ces postes est de consulter la municipalité et l'assureur.

**TABLEAU 2. Lignes directrices pour le calcul des coûts annuels liés à la propriété**

Bien	Durée de vie utile (ans)	Réparations (% des coûts de remplacement à neuf)
Bâtiments d'élevage	15-25	1-3 %
Matériel d'élevage	5-10	3-5 %
Entrepôt, séchoir à grain	15-20	3-4 %
Entrepôt de machinerie et de foin	20-25	1-2 %

### Calcul des coûts variables

**Réparations et entretien** — Contrairement à la majorité des coûts liés à la propriété, les coûts de réparation et d'entretien augmentent habituellement au fur et à mesure que le bâtiment ou la structure vieillit. Les coûts de réparation peuvent être évalués en pourcentage de la valeur de remplacement à neuf, afin de tenir compte des changements dans les coûts des pièces et de la main-d'œuvre. Le *tableau 3* présente certains pourcentages qu'il est suggéré d'utiliser pour évaluer les coûts de réparation de différents types de biens loués. Dans le cas des biens plus vieux ou très usés, utiliser la valeur supérieure de la fourchette indiquée.

**TABLEAU 3. Estimation des coûts liés à la propriété**

ESTIMATION DES COÛTS LIÉS À LA PROPRIÉTÉ			Sommes calculées
<b>Coûts fixes liés aux bâtiments</b>			
1	Coût de remplacement courant	40 000 \$	
2	Durée de vie utile totale	20	Années
3	Âge moyen durant la période de location	13	Années
4	Années de vie utile restantes (ligne 2 – ligne 3) (rajustées en fonction de l'état)	7	Années
5	Valeur moyenne : (ligne 1 x ligne 4 ÷ ligne 2)	14 000 \$	
6	Montant du financement du bâtiment	0 \$	
7	Taux d'intérêt sur le financement	7,0 %	0
8	Taux de dépréciation par année et montant total (ligne 1 ÷ ligne 2)	5,0 %	2 000
9	Rendement sur l'investissement (ligne 9 x ligne 5)	4,0 %	560
10	Assurance et taux d'imposition (ligne 10 x ligne 5)	1,0 %	140
<b>11</b>	<b>Total des coûts fixes (lignes 7 + 8 + 9 + 10)</b>		<b>2 700 \$</b>
<b>COÛTS VARIABLES (si payés par propriétaire)</b>			
12	Réparations (% du coût de remplacement) (ligne 12 x ligne 1)	2 %	800
13	Services publics		0
14	Total des coûts variables (ligne 12 + ligne 13)		<b>800 \$</b>
<b>TOTAL DES COÛTS</b>			
15	Total des coûts annuels liés à la propriété (ligne 11 + ligne 14)		3 500 \$
16	Coût par mois (ligne 15 ÷ 12 mois)		292 \$
17	Total des coûts au comptant (ligne 15 – ligne 8 – ligne 9)		940 \$
18	Coût au comptant par mois (ligne 17 ÷ 12 mois)		78 \$

Une meilleure méthode peut être de tenir un registre des coûts d'entretien et de réparation réellement engagés par le propriétaire durant la période de location. Certains locataires peuvent être en mesure de réduire les coûts d'entretien en fournissant eux-mêmes une partie ou la totalité de la main-d'œuvre nécessaire.

**Autres coûts d'exploitation** — Les autres coûts d'exploitation, comme l'eau, le carburant et le lubrifiant, l'électricité ou le gaz, doivent être assumés par le locataire, soit directement, soit indirectement lorsqu'ils sont inclus dans le montant du loyer. La méthode la plus précise pour mesurer la consommation réelle de carburant ou d'une autre source d'énergie, est sans doute le compteur. À défaut d'un compteur distinct, on peut évaluer le coût de l'électricité à partir des appareils d'éclairage et des moteurs utilisés ainsi que des heures d'utilisation.

On peut se servir d'un format de budget partiel pour évaluer l'avantage que l'installation procure au locataire. Ce dernier compare alors le bénéfice accru estimatif que lui procure le bien et les éventuelles économies que le bien lui fait réaliser au manque à gagner et au coût accru associés à la location du bien. Le *tableau 4* présente un exemple d'évaluation d'une installation d'entreposage de foin. L'*annexe 1* contient une feuille de travail vierge, le *tableau 7*.

**TABLEAU 4. Avantage pour le locataire de louer un bâtiment**

Avantage pour le locataire de louer un bâtiment d'entreposage de foin		
1	Bénéfice accru tiré de l'utilisation du bâtiment	1 000 \$
2	Économies réalisées du fait de ne pas être propriétaire du bâtiment	3 920 \$
3	Manque à gagner sur ce que pourrait rapporter le même investissement dans un autre bâtiment ou élément d'actif	—
4	Coûts accrus associés à l'utilisation du bâtiment, loyer non inclus	600 \$
<b>Avantage net tiré de la location (ligne 1 + ligne 2 – [lignes 3 + 4])</b>		<b>4 320 \$</b>

ligne 1 — le locataire s'attend à un bénéfice accru du fait que le foin entreposé donne une meilleure qualité de foin

ligne 2 — en n'étant pas propriétaire du bâtiment, le locataire économise 3 920 \$ (voir ligne 15 du *tableau 3*)

ligne 3 — le locataire ne subirait aucun manque à gagner

ligne 4 — les frais de déplacement pour aller entreposer et aller chercher le foin

### ÉTABLISSEMENT D'UN TAUX DE LOCATION

Finalement, un taux de location est négocié entre le propriétaire et le locataire. Utiliser une combinaison des méthodes qui suivent pour arriver à un taux définitif.

### **Total des coûts pour le propriétaire**

Le total de tous les coûts liés à la propriété et à l'exploitation peut servir à évaluer un taux de location pour la totalité ou une partie de l'année. Si une structure ou une pièce d'équipement est louée pour moins de un an, les coûts annuels liés à la propriété doivent être établis proportionnellement à la durée du contrat. Il est également possible de diviser le total par un niveau de production annuel type afin d'évaluer, par exemple, une charge par unité de production ou d'utilisation, comme le coût par porc fini.

Il est fréquent que des structures fixées à demeure ou peu en demande ne procurent pas un loyer suffisant pour couvrir l'ensemble des coûts liés à la propriété et des coûts d'exploitation. Il reste que les taux de location devraient à tout le moins couvrir les coûts d'exploitation et l'usure qui s'ajoute, afin que le propriétaire ait avantage à conclure un contrat. Au moment de choisir un locataire ou de négocier avec lui, voici les points dont il faut tenir compte : fiabilité, expérience, honnêteté, situation financière, disponibilité, longévité et possibilité physiques et matérielles de faire les réparations et d'apporter des améliorations.

Si le candidat a beaucoup à offrir de ce côté, il peut être justifié pour le propriétaire de baisser le taux de location.

### **Taux commerciaux**

Il arrive que le service offert par le propriétaire le soit également par des commerçants à un prix établi. Mentionnons, à titre d'exemple, l'entreposage du grain. Le locataire n'est pas toujours disposé à payer plus pour l'entreposage que le tarif demandé par l'exploitant local d'un silo-élévateur, sauf si le tarif plus élevé s'assortit d'avantages. En fait, les taux de location d'entrepôt à la ferme ont tendance à être inférieurs aux taux commerciaux en raison des risques de perte qu'assume le locataire, de la main-d'œuvre et de la gestion qu'il doit fournir et du fait qu'il a parfois à sa disposition des installations de chargement et de déchargement moins performantes. Il n'en reste pas moins que les taux commerciaux servent de référence directe et reflètent les coûts en jeu ainsi que la situation de l'offre et de la demande.

Les agents immobiliers peuvent aider à déterminer un taux de location approprié pour une maison ou un autre bâtiment. Certaines entreprises d'élevage peuvent payer des tarifs normalisés pour l'utilisation de parcs d'engraissement. Un avantage de se fier aux tarifs pratiqués sur le marché pour fixer les taux de location est qu'ils reflètent les coûts moyens par unité correspondant à une utilisation efficiente.

### **Registres de la ferme**

Un troisième moyen de fixer une valeur de location équitable est de déterminer ce qu'il en coûte à d'autres exploitations agricoles pour posséder et exploiter les mêmes installations. D'éventuelles données servant de repères peuvent fournir des données précises sur les coûts. Dans la mesure du possible, utiliser des données relatives à la même entreprise et à une exploitation de la même taille que celle qui est à l'étude. Essayer d'inclure tous les coûts liés à la propriété et les coûts d'exploitation que le propriétaire des installations doit payer. Garder à l'esprit que les registres n'incluent peut-être pas les frais d'intérêt (les coûts de renonciation) sur le capital engagé par le propriétaire.

Bon nombre de services privés de registres de production offrent des sommaires contenant de l'information détaillée par secteur d'activité. En général, seuls les membres ou les utilisateurs du service ont accès à l'information.

Même si les données provenant des registres d'autres fermes ne reflètent pas toujours la situation particulière d'une ferme, elles offrent quand même une bonne indication des coûts de renonciation types pour le locataire qui ne possède pas ses propres bâtiments ni son propre matériel. Ces trois méthodes peuvent constituer un point de départ dans la négociation d'un taux de location acceptable. Le loyer réel qui sera convenu tombera vraisemblablement autour de ces trois valeurs, selon le pouvoir de négociation de chacun et l'état de l'offre et de la demande pour le bien offert en location.

## **SECTION 3 — RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE**

Les deux parties doivent au préalable s'entendre sur plusieurs points. La façon dont ces points sont négociés peut influencer le montant du loyer.

### **Réparations**

Tôt ou tard, des travaux de réparation et d'entretien seront nécessaires pour la plupart des bâtiments et du matériel. Au début de la période de location, le locataire et le propriétaire doivent inspecter ensemble le bien à louer, afin de s'assurer que les installations sont en état de fonctionner. En général, on s'attend du propriétaire qu'il remette les installations en bon état au locataire. Certains contrats renferment une clause prévoyant une période d'essai initiale de 30 jours au cours de laquelle le propriétaire s'engage à faire toute réparation nécessaire pour assurer le fonctionnement satisfaisant des installations. Cette clause est particulièrement importante si le matériel n'a pas été utilisé depuis un moment.

Les parties doivent aussi s'entendre sur le mode de partage d'éventuels coûts liés à des travaux de réparation et d'entretien. La lubrification, l'aiguisage, les ajustements aux commandes, le remplacement d'attaches, de commandes et de petites pièces d'équipement sont habituellement la responsabilité du locataire, une façon de garantir que les réparations se feront rapidement et que le locataire n'abusera pas du matériel mis à sa disposition. Lorsque des éléments importants des bâtiments ont besoin d'être réparés ou remplacés, c'est normalement le propriétaire qui en assume les coûts. Le locataire peut fournir la main-d'œuvre et l'expertise pour effectuer les réparations, lorsqu'il lui est possible de le faire.

L'une ou l'autre partie peut fournir des biens non fixes comme des distributrices d'aliments, des abreuvoirs, des chauffettes, des barrières, des panneaux, des mini-chargeuses et des broyeurs d'aliments pour animaux. Naturellement, le taux de location sera plus élevé si le propriétaire fournit de tels articles. Le contrat devrait préciser qui fournit quoi. Dans tous les cas, la personne à qui appartiennent ces biens assume généralement les coûts des réparations majeures. Certains contrats autorisent le locataire à facturer au propriétaire des réparations sans les avoir au préalable fait autoriser, pourvu qu'elles ne dépassent pas un maximum préétabli. Si la dépense dépasse le maximum préétabli, le locataire doit faire approuver la réparation avant de la faire effectuer. Le contrat peut aussi contenir une clause qui laisse à un tiers la possibilité de décider si des coûts de réparation majeurs sont causés par l'usure normale ou par une mauvaise utilisation de la part du locataire.

## **Eau**

Une provision d'eau suffisante est essentielle aux installations d'élevage. Évaluer au début de la période de location la source d'eau et l'état des pompes et des canalisations. Inclure la valeur du réseau d'alimentation au moment d'évaluer un taux de location équitable. Les travaux d'entretien et de réparation peuvent être partagés selon la méthode décrite ci-dessus.

Le contrat doit parer à l'éventualité où l'eau viendrait à manquer en précisant à qui reviendrait alors la responsabilité de trouver une source d'eau d'appoint. Certains contrats précisent que la responsabilité est partagée lorsque la cause est naturelle. Le propriétaire peut soit rembourser les frais de transport de l'eau au locataire, soit lui payer le coût de l'eau en lui laissant assumer les frais de transport.

Si l'eau provient d'un réseau public d'approvisionnement en eau des zones rurales, les coûts variables liés à l'approvisionnement en eau sont habituellement assumés par le locataire. S'il est impossible de mesurer directement les

coûts de l'eau ni sa consommation, il faut trouver une autre méthode pour mesurer la consommation mensuelle.

## **Élimination du fumier**

L'entreposage et l'élimination du fumier revêtent de plus en plus d'importance dans les exploitations d'élevage. Il appartient au propriétaire de veiller à ce que les installations louées respectent les dispositions législatives et les règlements de zonage applicables aux déchets d'élevage. Le contrat doit indiquer clairement quelles sont les responsabilités du propriétaire et quelles sont celles du locataire au vu des règlements municipaux en matière de gestion des éléments nutritifs ou en vertu de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*. Des considérations pratiques peuvent servir à déterminer à qui revient la tâche de ramasser le fumier et sur quelles terres il sera épandu, points qui doivent être précisés dans les plans de gestion des éléments nutritifs. La logique veut que l'on tienne compte du matériel et de la superficie d'épandage dont chacun dispose, de même que de la distance entre les terres cultivées et les installations d'élevage.

Si la même partie élimine le fumier et bénéficie des épandages, il n'y a alors vraisemblablement aucun paiement à envisager. Toutefois, si le locataire épand le fumier sur les terres du propriétaire, par exemple, le locataire devrait probablement toucher une contrepartie pour ce service ou voir son loyer diminué en conséquence. Les parties doivent aussi s'entendre sur le moment et le lieu des épandages. Le *tableau 5* présente les tarifs pratiqués pour la manipulation du fumier, tels qu'ils sont révélés par une enquête menée en 2000. Pour plus d'information sur le coût du travail à forfait dans les différentes régions de la province, consulter la fiche technique du MAAO, *Guide des travaux agricoles à forfait et de la location de matériel*, commande n° 02-216.

## **Assurance**

En général, chaque partie est responsable d'assurer ses propres biens. Cela signifie que le propriétaire assurerait ses bâtiments, son matériel, ses clôtures et autres biens en plus de souscrire une assurance de responsabilité civile générale. Ces coûts seraient inclus dans le montant du loyer. Le locataire aurait pour sa part à souscrire une assurance relativement à ses animaux, aux aliments qu'il leur sert et à son propre matériel.

## **Moment et base de paiement**

Les dates de paiement devraient coïncider avec les périodes où le locataire touche de l'argent. Les paiements annuels ou semestriels sont fréquents, mais il est raisonnable d'envisager des paiements mensuels dans le cas des installations d'élevage continu. Si une installation ne sert qu'une partie de l'année, il y a lieu de réduire le loyer annuel en conséquence. Une cellule d'entreposage du grain peut faire exception à cette règle, car elle ne peut

**TABLEAU 5. Tarifs pour la manutention du fumier**

Tarifs pour la manutention du fumier selon un sondage sur le travail à forfait réalisé en 2000

	Unité	N <sup>bre</sup> de réponses	Moyenne provinciale en 2000	Percentile	
				15 <sup>e</sup>	85 <sup>e</sup>
Chargement seulement	heure	28	44 \$	33 \$	60 \$
Épandage seulement	heure	19	48 \$	37 \$	60 \$
Chargement et épandage	heure	34	82 \$	55 \$	121 \$
Irrigation en surface	1000 gal	4	7 \$	6 \$	8 \$
	heure	3	167 \$	115 \$	220 \$
Épandage par citerne en surface	1000 gal	9	8 \$	5 \$	10 \$
	heure	15	98 \$	61 \$	135 \$
Transport	heure	3	110 \$		

servir qu'une fois dans l'année, même si le grain n'est entreposé que pendant quelques mois.

Au lieu de correspondre à des taux annuels fixes, les loyers exigés pour des bâtiments et du matériel varient parfois en fonction de l'utilisation. Ainsi, le loyer pour un parc d'engraissement de porcs peut-il correspondre à un taux de location par porc fini. Dans le cas d'une remise à machinerie, le loyer peut correspondre à un taux de location au pied carré utilisé. Les parties doivent alors s'entendre sur la façon de déterminer le degré d'utilisation.

## RESSOURCES

Voir les *tableaux 6 et 7*, à l'*annexe 1*. Il s'agit de deux feuilles de travail vierges que le propriétaire et le locataire peuvent utiliser pour calculer leurs coûts et leurs rendements.

**Calculateur du loyer pour des bâtiments** — pour accéder au fichier Excel renfermant toutes les feuilles de travail utilisées dans la présente fiche technique, consulter le site Web du MAAO [www.omaf.gov.on.ca](http://www.omaf.gov.on.ca)

## RÉSUMÉ

Les modalités de location de bâtiments 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 au contrat d'être avantageux aux deux parties.

La présente fiche technique se veut un document d'information générale qui ne fournit pas de conseils sur des situations particulières. Même si on y trouve des renseignements sur les aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location, elle ne saurait tenir lieu d'interprétation ni de résumé de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ni de la loi portant sur les modalités de location de bâtiments agricoles. Le gouvernement de l'Ontario décline toute responsabilité envers quiconque s'en servirait ainsi. 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, MAAO, Guelph. Des parties de cette fiche technique ont été tirées de la publication 214, *Rental Arrangements for Farm Buildings and Livestock Facilities*, publiée par le service North Central Regional Extension et rédigée par **William Edwards**, Iowa State University, et **Fred Benson**, auparavant de la University of Minnesota. L'auteur les remercie de lui avoir donné l'autorisation d'utiliser leur matériel.

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.

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

### Série portant sur les structures d'entreprise

*Sociétés d'exploitation agricoles*, 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

*Contrats de location de pâturages*, commande n° 03-092

## **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,*  
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

**TABLEAU 6. Feuille de travail vierge destinée à l'estimation des coûts liés à la propriété**

<b>ESTIMATION DES COÛTS LIÉS À LA PROPRIÉTÉ</b>		
<b>COÛTS FIXES LIÉS AUX BÂTIMENTS</b>		<b>Sommes calculées</b>
1	Coût de remplacement courant	\$
2	Durée de vie utile totale	Années
3	Âge moyen durant la période de location	Années
4	Années de vie utile restantes (ligne 2 – ligne 3) (rajustées en fonction de l'état)	Années
5	Valeur moyenne : (ligne 1 x ligne 4 ÷ ligne 2)	\$
6	Montant du financement du bâtiment	\$
7	Taux d'intérêt sur le financement	%
8	Taux de dépréciation par année et montant total (ligne 1 ÷ ligne 2)	%
9	Rendement sur l'investissement (ligne 9 x ligne 5)	%
10	Assurance et taux d'imposition (ligne 10 x ligne 5)	%
<b>11</b>	<b>Total des coûts fixes (lignes 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>\$</b>
<b>COÛTS VARIABLES (si payés par propriétaire)</b>		
12	Réparations (% du coût de remplacement) (ligne 12 x ligne 1)	%
13	Services publics	
<b>14</b>	<b>Total des coûts variables (ligne 12 + ligne 13)</b>	<b>\$</b>
<b>TOTAL DES COÛTS</b>		
15	Total des coûts annuels liés à la propriété (ligne 11 + ligne 14)	\$
16	Coût par mois (ligne 15 ÷ 12 mois)	\$
17	Total des coûts au comptant (ligne 15 – ligne 8 – ligne 9)	\$
18	Coût au comptant par mois (ligne 17 ÷ 12 mois)	\$

**TABLEAU 7. Feuille de travail vierge destinée à l'estimation de l'avantage de la location pour le locataire**

<b>Avantage pour le locataire de louer un bâtiment</b>		
1	Bénéfice accru tiré de l'utilisation du bâtiment	
2	Économies réalisées du fait de ne pas être propriétaire du bâtiment	
3	Manque à gagner sur ce que pourrait rapporter le même investissement dans un autre bâtiment ou élément d'actif	
4	Coûts accrus associés à l'utilisation du bâtiment, loyer non inclus	
<b>Avantage net tiré de la location (ligne 1 + ligne 2 – [lignes 3 + 4])</b>		<b>\$</b>

## 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. 03-095)

