

Format

REGARD

La référence dans le monde des affaires

NUMÉRO 5 | JUIN 2010

**PME
INTER**
NOTAIRES

DROIT COMMERCIAL
ÉVITEZ D'ÊTRE MENOTTÉ

LOI SUR LES COMPAGNIES
LE QUÉBEC FAIT PEAU NEUVE

DROIT AGRICOLE
UN AGRICULTEUR AVERTI EN VAUT DEUX

COPROPRIÉTÉ:
LE NOTAIRE, VOTRE MEILLEUR ALLIÉ



LOI SUR LES COMPAGNIES : LE QUÉBEC FAIT PEAU NEUVE

Par M^e Karine Jobin, avocate spécialisée en droit des affaires
PME INTER Notaires Sherbrooke



Le Québec remplace la Loi sur les compagnies par une toute nouvelle Loi sur les sociétés par actions. L'objectif est de moderniser et de simplifier les règles du jeu afin de rendre le régime corporatif du Québec plus concurrentiel vis-à-vis ceux du Canada et des autres provinces. Rappelons que lors de la création d'une entreprise, les actionnaires doivent choisir de s'incorporer au niveau provincial ou au niveau fédéral, selon les avantages et les inconvénients de chaque régime. Avec la nouvelle Loi 63, il y a fort à parier que nous verrons plus de sociétés s'incorporer sous le cadre législatif québécois, une source additionnelle de revenus pour le gouvernement provincial. Pour les gens d'affaires, quels sont les véritables enjeux de la nouvelle Loi sur les sociétés par actions ?

La nouvelle Loi sur les sociétés par actions a été sanctionnée officiellement par le gouvernement le 4 décembre 2009. Au moment de rédiger cet article, son entrée en vigueur n'a pas encore été décrétée, mais tout semble tendre vers une entrée en vigueur pour janvier 2011. La refonte est majeure, d'autant plus que le régime québécois accusait un important retard en matière de droit des sociétés. Les modifications apportées au cadre législatif québécois par la nouvelle Loi sont majeures. Les plus importantes sont l'assouplissement de règles qui compliquaient inutilement les réorganisations corporatives et la protection des actionnaires minoritaires. Le législateur s'est inspiré des meilleurs traits de caractère des lois américaines et canadiennes en la matière. Le Québec s'assure ainsi de limiter le shopping de systèmes législatifs et d'incorporer le plus d'entreprises possible sous sa juridiction.

■ RÉORGANISATIONS CORPORATIVES

Règle générale, c'est l'entrepreneur en collaboration avec son conseiller juridique qui choisit le régime sous lequel il s'incorpore (provincial ou fédéral), principalement en fonction des droits et des obligations des administrateurs et des actionnaires, ainsi que des dispositions particulières de l'une ou l'autre des lois. Auparavant, la fusion de deux entreprises issues de régimes différents était prohibée. On devait alors utiliser une voie détournée afin d'arriver à un résultat corporatif semblable, mais cela compliquait considérablement la transaction. Plusieurs entrepreneurs préféraient un seul régime législatif pour leur groupe de sociétés afin de conserver toute la

une nouvelle société s'il entend exercer ses activités sous l'égide du Collège des médecins de l'Ontario. Il n'aura qu'à continuer sa société actuelle sous le régime ontarien et à compléter ses démarches auprès du Collège des médecins de l'Ontario, ce qui n'était pas possible auparavant.

■ ACTIONNAIRES MINORITAIRES

À l'image des sociétés fédérales, les actionnaires minoritaires sont beaucoup mieux protégés sous le nouveau cadre législatif. Leurs droits sont mieux protégés dans des situations d'abus et d'iniquité. Par exemple, les actionnaires minoritaires peuvent forcer la société, via un droit de dissidence, à racheter leurs actions lorsque certains de leurs droits ne sont pas respectés. Ils ont même la possibilité d'avoir recours au tribunal et ce, aux frais de la société. Par ailleurs, ce sont dorénavant les membres du conseil d'administration qui fixent la rémunération des cadres de la société.

■ TECHNOLOGIE

Avec l'entrée en vigueur de la loi, le Registraire des entreprises du Québec en profite pour implanter une toute nouvelle plateforme électronique Web qui va accélérer la création d'une société. Auparavant, près de 8 jours étaient nécessaires à l'incorporation d'une société sous le régime québécois. Les juristes pourront dorénavant incorporer les sociétés directement sur le Web, et ce, en une seule journée. La modification des statuts et les déclarations d'immatriculation pourront également se faire en ligne. Les gens d'affaires pourront réaliser des économies de temps et

Le Québec peut enfin considérer son cadre législatif corporatif au même niveau, sinon supérieur, à ceux de ses principaux partenaires économiques.

latitude pour les fusionner. Avec la nouvelle Loi, il sera maintenant possible de continuer une société provinciale sous le régime fédéral et ainsi, la fusionner avec une entreprise fédérale et vice versa. Les réorganisations corporatives, notamment à des fins fiscales, seront beaucoup plus simples, ce qui devrait faire le bonheur des juristes, comptables et fiscalistes.

■ EXEMPLE D'UN MÉDECIN

De nombreux allègements administratifs ont été apportés pour simplifier le fardeau des entrepreneurs. Par exemple, lorsque l'entrepreneur change le lieu du siège social hors du district judiciaire inscrit dans les statuts de constitution, il n'est plus obligé de modifier les statuts de la société. Avec la possibilité de continuer une société provinciale sous une autre loi (exemple : celle de l'Ontario) un médecin ne sera plus obligé d'incorporer

d'argent. Il y a d'autres exemples de l'application des nouvelles technologies en lien avec la Loi 63, comme par exemple la possibilité pour les actionnaires d'assister à distance à toutes les assemblées obligatoires citées dans la Loi, soit l'assemblée annuelle et les assemblées extraordinaires.

En somme, la Loi sur les sociétés par actions arrive comme un vent de fraîcheur dans le paysage corporatif québécois. Le Québec peut enfin considérer son cadre législatif corporatif au même niveau, sinon supérieur, à ceux de ses principaux partenaires économiques.

Des milliers de PME et plusieurs grandes entreprises québécoises bénéficieront directement des avantages de la nouvelle Loi. Consultez votre notaire en droit des affaires chez PME INTER Notaires pour en tirer profit.

L'ARBITRAGE C'EST NOTRE AFFAIRE

CONSULTEZ





Droit immobilier

COPROPRIÉTÉ : LE NOTAIRE EST VOTRE MEILLEUR ALLIÉ

Par M^e Gilles Laflamme et M^e Jean-François Venne-Pronovost, notaires spécialisés en droit de la copropriété
PME INTER Notaires Gatineau

Parmi les professionnels impliqués dans le processus de création d'une copropriété divise, le notaire occupe assurément un rôle primordial. L'entreprise d'un tel projet représente une démarche longue et complexe à travers laquelle le promoteur pourra pleinement tirer profit des conseils juridiques d'un juriste qui s'y connaît en la matière. Il est donc important de consulter un notaire ayant de l'expérience dans ce domaine avant même le début du projet. Puisque les clients sont naturellement amenés à consulter le notaire lors de l'acquisition initiale du terrain, tant pour la confection de l'acte de vente que pour la mise en place du financement nécessaire, pourquoi ne pas lui demander dès lors de prendre part à l'aventure ?

■ LE PLUS TÔT SERA LE MIEUX

Il revient au promoteur, généralement assisté d'un architecte et d'un arpenteur-géomètre, d'établir le plan d'ensemble de son projet afin d'exploiter le plein potentiel du terrain. Or, dès cette étape, le notaire expérimenté aura l'occasion de s'impliquer en développant la structure juridique la mieux adaptée au projet, et ce, en fonction des éléments matériels de celui-ci. Il sera appelé, entre autres, à prévoir les servitudes nécessaires au projet, à déterminer le statut des accessoires d'un condo tels que la piscine, les stationnements, les espaces de rangement ou les aires communes, et même, dans les projets d'envergure, à établir un plan de copropriété par phase suivant la préparation d'une déclaration initiale (ou horizontale) et de plusieurs déclarations concomitantes (ou verticales). Être assisté d'un notaire qualifié et d'expérience à ce moment relève de la plus haute importance puisque la structure juridique du projet sera solidement établie pour le futur.

■ PARTENAIRE DE VOTRE PROJET

Lorsque le promoteur est prêt à entreprendre la construction du projet, le notaire spécialiste pourra encore lui être utile dans la négociation avec le créancier hypothécaire concernant, par exemple, les montants à verser par unité lors de la vente, ou encore les mainlevées relatives aux hypothèques. Néanmoins, son rôle va beaucoup plus loin. En effet, alors que l'édifice prend forme peu à peu, il est temps de mettre en place la structure légale des ventes à venir.

Il n'est pas rare que des acheteurs s'engagent à acquérir leur unité de copropriété avant même la construction de celle-ci. Il est donc nécessaire de rédiger un contrat préliminaire. Seul le notaire spécialiste saura rédiger ce contrat conformément aux exigences de la loi, ce qui est évidemment à l'avantage de toutes les parties. De plus, il préparera, de concert avec le promoteur et conformément à la loi, la note d'information et ses annexes qui serviront à informer l'acheteur. Cette note d'information est indispensable. En effet, à défaut de respecter toutes les exigences du Code civil du Québec concernant cette note d'information, l'acheteur pourrait annuler son offre d'achat même après que la construction de l'édifice soit complétée.

C'est aussi à cette étape que l'expérience du notaire compte le plus, car il pourra élaborer un projet de déclaration de copropriété adapté aux exigences du promoteur. Loin d'être une simple formalité, cette déclaration est la clef de voûte sur laquelle tout l'aspect juridique du projet repose. Il va sans dire que la plus grande attention doit être portée à ce document afin de bien refléter la réalité physique de l'immeuble. Le notaire aguerri devra travailler en étroite collaboration avec le promoteur et se rendre sur les lieux pour prendre connaissance des éléments qui lui permettront de produire une déclaration de copropriété efficace et qui répond véritablement aux besoins du projet. Il en va de l'intérêt de ce dernier et des nombreux acheteurs à venir.

Au Québec, le cadastre représente le plan de découpage du territoire ainsi que le registre de tous les documents officiels concernant les droits de propriété. Les certificats de localisation positionnent chaque titre de propriété par rapport au cadastre global avec un numéro de lot correspondant à une adresse civique. Les certificats comprennent le plan et le rapport préparés par un arpenteur-géomètre. Il est recommandé de détenir un certificat de localisation qui représente la propriété dans son état actuel, compte tenu des nombreux changements qui peuvent se produire sur une propriété.

Être assisté d'un notaire qualifié et d'expérience à ce moment relève de la plus haute importance puisque la structure juridique du projet sera solidement établie pour le futur.

■ VALEUR AJOUTÉE

Un notaire soucieux de la réussite du projet pourra également offrir au promoteur et aux agents de vente une formation portant sur les différents documents relatifs au contrat préliminaire, la note d'information, les documents annexés de même que sur la déclaration de copropriété. Il est essentiel que ces personnes maîtrisent les bases nécessaires afin d'être en mesure de donner des informations exactes aux acheteurs potentiels. Bien informés, les acheteurs se sentiront en confiance. Enfin, une fois le moment venu, un notaire d'expérience saura orchestrer les ventes et le financement des acheteurs pour toutes les unités de copropriété à vendre, le tout dans le plus grand respect des lois pour la protection des parties.

■ PROJETS COMPLEXES

Certains projets d'envergure, souvent réalisés par phase, prévoient plusieurs bâtiments et des aires extérieures communes. Nous vous présentons ici un exemple d'imbroglio cadastral causé par l'inexpérience. Ce cas illustre l'importance d'avoir recours à un notaire compétent, spécialisé et chevronné dans le domaine de la copropriété.

Après avoir vendu les condos d'un premier bâtiment dans le cadre d'un projet majeur, un promoteur décide de construire un 2^e édifice là où devait se trouver un parc commun. Or, le promoteur avait non seulement promis cet espace vert aux propriétaires, mais ces derniers détiennent dorénavant une quote-part du nouvel édifice et des condos s'y trouvant, car ils étaient copropriétaires du parc. Ainsi, les acheteurs des condos situés dans le 2^e édifice se retrouvent à partager le titre de leur nouvelle propriété avec tous les propriétaires du 1^{er} bâtiment, ce qui représente un véritable imbroglio cadastral. Les professionnels impliqués auraient omis de préparer un plan cadastral fidèle au projet, ce qui est l'une des causes de ce désordre. Tous les emplacements d'un tel projet auraient dû être gelés sur le plan cadastral avant même d'entreprendre les travaux.

■ COMPÉTENCE EXCLUSIVE

La déclaration de copropriété ou « condominium » est un champ de pratique exclusivement réservé aux notaires. Au fil du temps, les copropriétés sont devenues un modèle résidentiel très répandu sur le marché québécois. Il ne faut toutefois pas prendre à la légère l'acquisition ou la vente de ce type de propriété, car l'inexpérience ou l'inadvertance peuvent mener à de graves conséquences juridiques et financières, tant pour le promoteur que pour l'acheteur d'une copropriété. Alors, comment se protéger à travers les subtilités des montages financiers, des cadastres et des contrats immobiliers ?

En matière de copropriété, le notaire est l'artisan de tout l'aspect juridique du projet et chemine avec chacun des intervenants tout au long du processus. Il convient de privilégier un professionnel averti et habile en la matière pour éviter de graves erreurs qui parfois peuvent être incorrigibles. À ce sujet, la jurisprudence regorge d'exemples de poursuites malheureuses quand l'expérience du notaire n'était pas au rendez-vous. En droit de la copropriété, le notaire doit se montrer créatif, chevronné et intègre. Littéralement, il prend part à l'entreprise et aux projets de son client. Il reste à savoir avec qui vous voulez vous partir en affaire !



Droit commercial

ÉVITEZ D'ÊTRE MENOTTÉ

Par M^e Marie-Claude Lavoie, notaire spécialisée en droit commercial – PME INTER Notaires Saint-Jérôme

Pour les professionnels et les compagnies qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble, le loyer est généralement l'une des principales dépenses budgétaires. La signature d'un bail commercial se doit d'être une protection pour votre entreprise et non un lot de mauvaises surprises contraignantes et coûteuses. L'emplacement choisi, l'aménagement des lieux et la fidélisation de la clientèle revêtent souvent une importance stratégique, voire capitale. La plupart du temps, les locataires d'immeubles commerciaux connaissent bien leurs droits et n'hésitent pas à se protéger au maximum. Avis aux locataires : évitez d'être menottés par un contrat trop favorable au locateur. Consultez votre notaire.

Contrairement aux baux de logements résidentiels, le Code civil du Québec prévoit très peu de règles pour protéger le locataire lors de la signature d'un bail commercial. Par ailleurs, il n'existe pas de modèle générique pour un bail commercial, comme c'est le cas dans le secteur résidentiel. Chaque bail commercial doit être rédigé sur mesure et doit tenir compte de nombreux facteurs propres au locataire. De plus, ce sont souvent les propriétaires ou locataires d'immeubles commerciaux qui préparent le bail. Ils n'hésitent pas à inclure des restrictions et à imposer des obligations au locataire. Le locataire a donc tout intérêt à bien comprendre la portée des clauses proposées et surtout à négocier les termes et conditions lorsque nécessaire.

■ OBLIGATION PRINCIPALE

Le loyer est la principale obligation du locataire. Qu'est-ce que ce loyer comprend ? Comprend-il les taxes de vente ? Qui payera les taxes municipales et scolaires ? Qui payera les frais d'aménagement du local ? Qui payera le déneigement ? Qui payera le chauffage et la climatisation ? Qui payera pour l'entretien des conduits de ventilation ? Voilà quelques points qui méritent d'être négociés avant la signature d'un bail pour éviter les mauvaises surprises.

■ OPTION DE RENOUVELLEMENT

Déménager une entreprise occasionne des coûts importants tels que les frais de déménageurs, les assurances, les changements reliés à la papeterie et aux cartes d'affaires, etc. Dans le domaine commercial, le locataire ne profite pas du « droit au maintien dans les lieux ». À l'expiration du bail, le locateur n'est pas obligé d'offrir un renouvellement ou une prolongation à son locataire actuel, à moins qu'une clause spécifique soit incluse au bail. L'option de renouvellement assure ainsi au locataire qu'il pourra, à l'expiration de son bail, continuer à louer le même local, s'il le souhaite. Une attention particulière doit être portée quant à la rédaction de la clause. En effet, les modalités applicables doivent être déterminées à l'avance. À défaut, le locateur pourrait exiger une augmentation de loyer substantielle. Pour vous en assurer, il est recommandé de consulter votre notaire.

■ DROIT DE PREMIER REFUS

Le bail peut également comprendre un « droit de premier refus ». Advenant la mise en vente de l'immeuble, le locataire aura priorité sur tout autre acheteur, si une telle clause est prévue. En fait, le locataire se réserve le droit d'acheter lui-même l'immeuble, et ce au même prix que l'offre d'achat faite par un tiers de bonne foi au locateur. Le locataire aura alors le choix d'acheter l'immeuble ou de demeurer locataire.

■ LA PUBLICATION DU BAIL

Rappelons que pour bien protéger son bail commercial, il est toujours recommandé de le publier au Registre Foncier afin d'éviter qu'un nouvel acquéreur ne résilie le bail en cas de vente de l'immeuble. Il s'agit d'un droit auquel le locateur ne peut s'objecter et les coûts sont minimes. À défaut de faire publier un avis de bail, si l'immeuble est vendu à un tiers, le nouveau propriétaire pourrait, à son entière discrétion, évincer le locataire dans les 12 mois suivant l'achat de l'immeuble, et ce même s'il reste deux, trois ou même dix (10) années au bail. Le seul recours du locataire sera de poursuivre son ancien locateur en dommages et intérêts. Si le bail est publié, le nouveau propriétaire devra respecter le bail et les options de renouvellement. De plus, le droit de premier refus sera opposable à tous. Pour protéger vos droits, consultez votre notaire !

Chaque cas est unique. De simples considérations stratégiques peuvent inciter à la négociation de clauses spéciales. Par exemple, il pourrait être avantageux pour un opérateur de salon de bronzage de négocier une clause d'exclusivité interdisant la location d'un local du même immeuble à un autre salon de bronzage. Pour une entreprise en démarrage, il pourrait être intéressant de négocier une clause de sortie, permettant au locataire de mettre fin au bail, sur la base d'un préavis de quelques mois. En somme, il n'y a de solution magique. La rédaction du bail est tout aussi importante que la négociation. Avant de signer, avant de vous menotter, consultez votre notaire. Ça pourrait faire toute la différence !



Droit agricole

UN AGRICULTEUR AVERTI EN VAUT DEUX !

Par M^e Mireille Alary, notaire spécialisée en droit agricole
PME INTER Notaires Gatineau

Pour garantir aux générations futures une industrie agricole en santé, il faut veiller à la protection de nos terres agricoles, une richesse collective irremplaçable. C'est précisément l'objectif de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cette loi encadre le transfert des terres destinées à l'agriculture et en limite le fractionnement afin de favoriser la pratique et la pérennité des activités agricoles. Il est fortement recommandé aux producteurs agricoles de consulter un notaire spécialisé avant d'acquérir, de vendre, de diviser ou de transférer une terre agricole.

■ MORCELLEMENT D'UNE TERRE AGRICOLE

Le lotissement en territoire agricole, qui est défini comme étant le morcellement d'une terre au moyen d'un acte de vente d'une partie de ce lot, est interdit sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ, ci-après appelée la Commission), chargée d'appliquer la Loi. Aux termes de la LPTAA, une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner une partie d'un lot si elle ne conserve pas de droit d'aliénation sur une autre partie du même lot qui est contiguë ou qui serait contiguë si elle n'était pas séparée de la première partie par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII de la loi.

■ 200 HECTARES OU PLUS !

La LPTAA permet toutefois le fractionnement d'une terre agricole de 200 hectares, sans l'autorisation de la Commission, dans la mesure où le propriétaire en conserve au moins 100 hectares. Ce dernier pourrait, sans l'autorisation de la Commission, construire une seule résidence sur un ou plusieurs lots contigus, si la superficie de celui-ci ou de ces lots est ou forme un ensemble d'au moins 100 hectares. Le propriétaire peut utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare. Par ailleurs, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture peut, sans l'autorisation de la Commission, construire une résidence pour elle-même, pour son enfant ou pour son employé sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation.

LE RÉSEAU PME INTER NOTAIRES

PME INTER Notaires - Alma
510, rue Collard Ouest
Alma G8B 1N2
418 668-2336

PME INTER Notaires - Amos
22, 1ère avenue Ouest, suite 301
Amos J9T 1T8
819 732-2812

PME INTER Notaires - Baie-Comeau
330, boul. Lasalle
Baie-Comeau G4Z 2S5
418 296-5596

PME INTER Notaires - Berthierville
340, rue Frontenac
Berthierville J0K 1A0
450 836-3796

PME INTER Notaires - Drummondville
2125, boul. Lemire, bureau 220
Drummondville J2B 8N8
819 474-4455

PME INTER Notaires - Gaspé
155, de la Reine
Gaspé G4X 2R1
418 368-3292

PME INTER Notaires - Gatineau
188, Montcalm, bureau 300
Gatineau J8Y 3B5
819 771-3231

PME INTER Notaires - Joliette
37, Place Bourget Sud, bureau 301
Joliette J6E 5G1
450 755-4535

PME INTER Notaires - Jonquière
3885, boulevard Harvey, bur. 201,
Jonquière G7X 9B1
418 547-9343

PME INTER Notaires - Kamouraska
802, 6e Avenue,
La Pocatière G0R 1Z0
418 856-4166

PME INTER Notaires - Lac-Etchemin
212-F, 2e Avenue
Lac-Etchemin G0R 1S0
418 625-9501

PME INTER Notaires -
Montréal (Anjou)
7875, boul. Louis-H.-Lafontaine
bureau 150, Montréal H1K 4E4
514 493-4040

PME INTER Notaires - Montréal
1, place Ville-Marie, bureau 2001
Montréal H3B 2C4
514 252-8828

PME INTER Notaires -
Mont-Tremblant
540, rue Charbonneau,
Mont-Tremblant J8E 3H4
819 425-2765

PME INTER Notaires - New-Richmond
119B, boul. Perron Ouest, C.P. 668
New-Richmond G0C 2B0
418 392-5282

PME INTER Notaires - Québec
820, avenue Holland
Québec G1S 3S3
418 687-2860

PME INTER Notaires -
Québec (Beauport)
371, rue Seigneuriale
Québec G1C 3P7
418 666-0226

PME INTER Notaires - Repentigny
10, boul. Brien, bureau 100
Repentigny J6A 4R7
450 581-7020

PME INTER Notaires - Rimouski
395, boul. Jessop, C.P. 430
Rimouski G5L 7C3
418 723-3127

PME INTER Notaires -
Boucherville/Longueuil
1550 rue Ampère, bureau 401
Boucherville J4B 7L4
450 449-1000

PME INTER Notaires - Rouyn-Noranda
80, Mgr Tessier Est, bureau 101
Rouyn-Noranda J9X 3B9
819 762-0828

PME INTER Notaires - Sainte-Marie
54, rue Notre-Dame Nord
Sainte-Marie G6E 3Z5
418 387-5700

PME INTER Notaires - Saint-Félicien
1067, boul. Sacré-Coeur
Saint-Félicien, Québec G8K 1R3
418 679-2489

PME INTER Notaires - Saint-Georges
11165, 2e Avenue Est
Saint-Georges G5Y 1V9
418 227-5525

PME INTER Notaires -
Saint-Jean-sur-Richelieu
439, boul. du Séminaire N., bur. 201
Saint-Jean-sur-Richelieu, QC J3B 5L4
418 348-3826

PME INTER Notaires - Saint-Jérôme
100, rue de la Gare
Saint-Jérôme J7Z 2C1
450 432-4134

PME INTER Notaires - Shawinigan
2460, Avenue St-Marc
Shawinigan G9N 2J7
819 539-6992

PME INTER Notaires - Sherbrooke
455, rue King Ouest, bureau 610
Sherbrooke J1H 6E9
819 563-6833

PME INTER Notaires - Sherbrooke
(Fleurimont)
2140, rue King Est, bureau 201
Sherbrooke J1G 5G6
819 563-3344

PME INTER Notaires - Ville St-Laurent
7575, route Transcanadienne
bureau 106
Ville St-Laurent H4T 1V6
514 954-1432

www.pmeinter.com

PME INTER Notaires - BUREAUX ADMINISTRATIFS

100, boul. Alexis Nihon (bureau 985)

St-Laurent (Québec) H4M 2P5

T. 514.874.0455 F. 514.874.9618 S.F. 1.866.321.0455

ÉDITEUR : PME INTER Notaires

COLLABORATEURS :

M^e Karine Jobin, M^e Gilles Laflamme, M^e Jean-François
Venne-Pronovost, M^e Marie-Claude Lavoie,
M^e Mireille Alary

CONCEPT & DESIGN GRAPHIQUE
ENTREVUES & RÉDACTION
IMPRESSION & DISTRIBUTION



ISSN (DÉPÔT LÉGAL) 1916-8624

L'information contenue dans cette publication est d'ordre
général et ne constitue en aucun cas un avis juridique.

Les propriétaires ainsi que les futurs acquéreurs d'entreprises
agricoles doivent être prudents et consulter un notaire avant de
prendre une décision importante pour s'assurer de bien comprendre
toutes les implications juridiques.

■ DROITS ACQUIS

Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de Loi visant à exiger une autorisation de la Commission ont été rendues applicables à ce lot. Pour la très grande majorité des municipalités du Québec, la loi est devenue applicable le 9 novembre 1978.

Précisons qu'une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101 de la LPTAA. Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la Loi ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

Nouvelles utilisation et interruptions.

Depuis le 21 juin 2001, une personne ne peut plus ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de droits acquis, ni en modifier l'utilisation existante sans l'autorisation de la Commission.

D'autre part, le droit reconnu par l'article 101 de la LPTAA subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente Loi ont été rendues applicables sur cette superficie.

■ DÉCLARATION

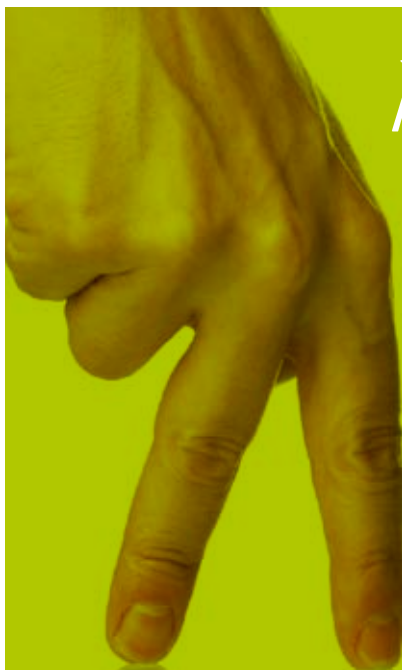
Pour assurer le respect de l'exercice des droits acquis, la LPTAA exige qu'une déclaration soit produite à la Commission à l'occasion d'une aliénation qui aurait pour effet de délimiter totalement ou partiellement une superficie de droits acquis. Votre notaire devra s'assurer qu'une telle déclaration soit produite. Cependant, cette déclaration ne sera requise que lorsque l'aire de droits acquis visée est délimitée pour la première fois à l'occasion de cette transaction et ne l'avait pas été dans des transactions précédentes.

■ ÉRABLIÈRE

Toujours selon la LPTAA, une personne ne peut, sans l'autorisation de la Commission, utiliser une érablière située dans une région agricole désignée à une autre fin, ni y faire la coupe des érables, sauf pour des fins sylvicoles de sélection ou d'éclaircie.

En conclusion, il est important de rappeler que les propriétaires ainsi que les futurs acquéreurs d'entreprises agricoles doivent être prudents et consulter un notaire avant de prendre une décision importante pour s'assurer de bien comprendre toutes les implications juridiques. Dans une prochaine chronique, nous vous exposerons les conséquences liées à la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents.

À DEUX DOIGTS
D'UNE OFFRE
D'ACHAT ?



CONSULTEZ

**PME
INTER**
NOTAIRES