



CHANTIER - ACCÈS À LA TERRE

Un projet du CLD de Brome-Missisquoi

BROME-MISSISQUOI

Pascal Genest-Richard, agr.

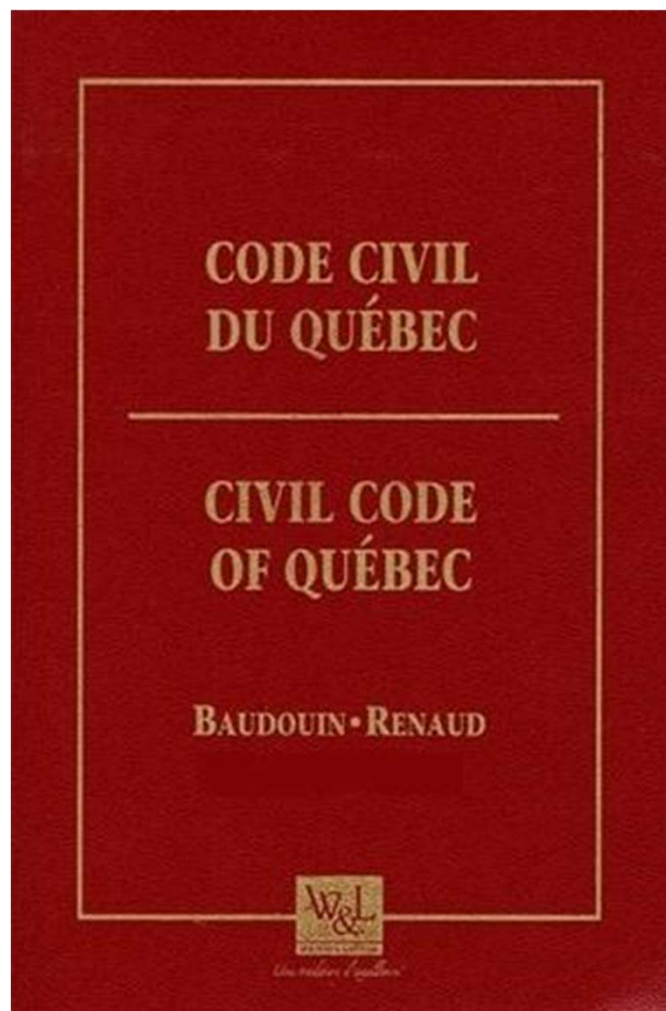
Pourquoi la propriété

Henri
Lepage

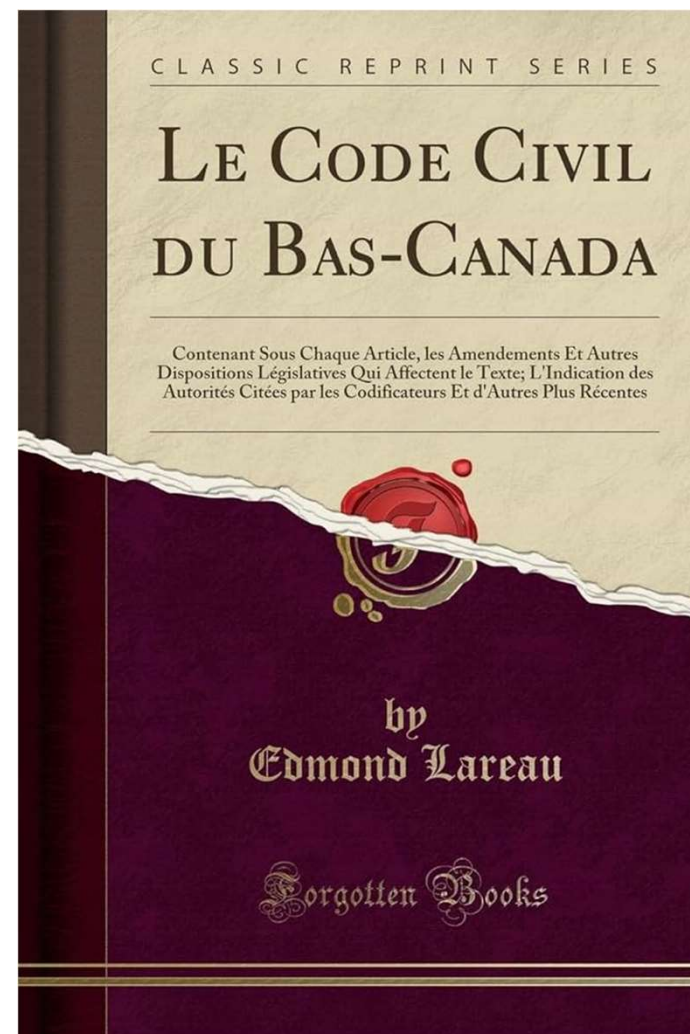
Pluriel
Inédit

« L'idée selon laquelle l'histoire de la propriété s'identifierait avec une évolution linéaire qui conduirait d'un **communisme originel** à des **formes familiales de propriété**, puis de celles-ci à la **propriété privée** telle que nous la connaissons aujourd'hui, relève de la légende. »

1980



1866

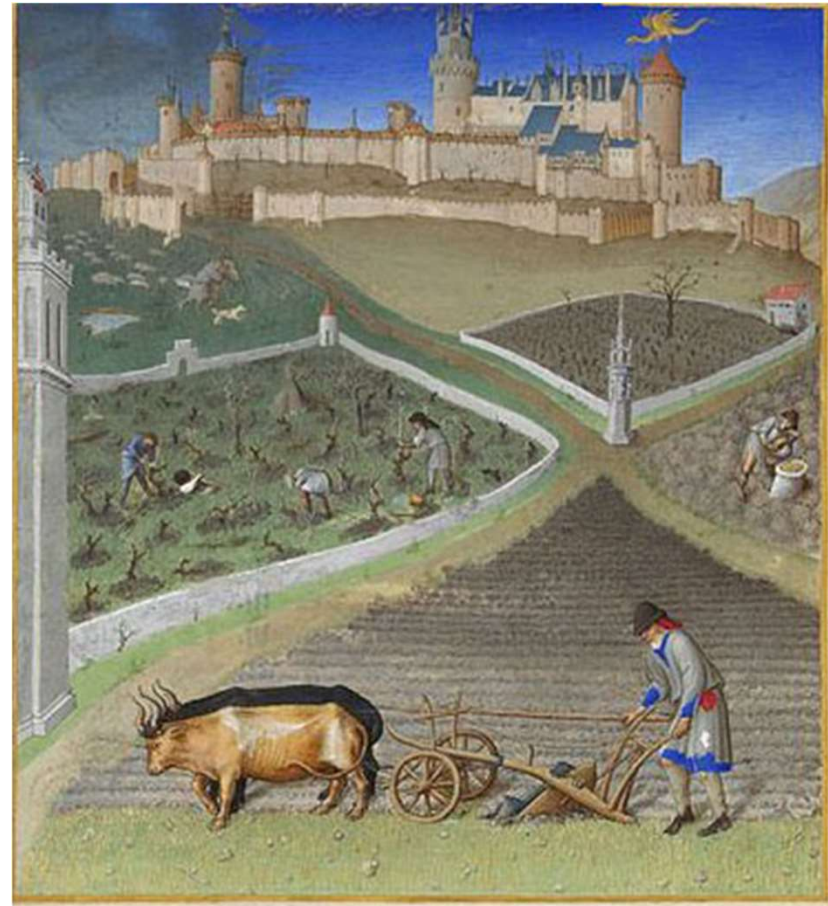


CODE CIVIL DES FRANÇAIS.

ÉDITION ORIGINALE ET SEULE OFFICIELLE.



À PARIS,
DE L'IMPRIMERIE DE LA RÉPUBLIQUE.
AN XII.—1804.





Droit de succession



« La propriété est la mesure de la liberté.»

-Mercier de la Rivière

CODE CIVIL
DU QUÉBEC

CIVIL CODE
OF QUÉBEC

BAUDOIN • RENAUD



Les éditions de la W&L

De nombreuses influences historiques

- **Antiquité:** Droit réel versus usage de la terre
- **Moyen-âge:** Pérennité par la succession
- **Renaissance:** Composantes du droit de propriété
- **Révolution française:** Propriété individuelle privée



CHANTIER - ACCÈS À LA TERRE

Un projet du CLD de Brome-Missisquoi

BROME-MISSISQUOI

CHANTIER -ACCÈS À LA TERRE

BROME-MISSISQUOI

Dans la foulée de la démarche Banque de terres agricoles devenue L'ARTERRE en 2018.

Une action issue du Plan stratégique bioalimentaire 2021-2023, le volet développement économique du PDZA de la MRC Brome-Missisquoi.



CLD BROME-
MISSISQUOI

Enjeux:

- Le prix élevé des terres agricoles est un frein important au démarrage de nouveaux projets.
- En Estrie, 70 % des jumelages réalisés via L'ARTERRE sont en location.

Objectif: Faciliter l'accès aux terres agricoles en diversifiant l'éventail de possibilités juridiques pour l'établissement de projets agricoles.

Phase I : Rédiger les contenus juridiques théoriques

Septembre 2021 à décembre 2022

Québec 

La première phase de ce chantier a été possible grâce à la participation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre du Volet 1 – Soutien au rayonnement des régions du Fonds régions et ruralité de la Montérégie.



Cette phase du projet a été financée par l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire pour la réalisation de projets structurants 2018-2022 en Montérégie.

Phase II : Valider le contenu fiscal, financier et les cas pratiques

Juillet 2023 à décembre 2024

Québec 

La deuxième phase de ce chantier a été possible grâce à la participation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire 2021-2026 de l'Estrie.

TABLE DES
MRC DE L'ESTRIE

Cette phase du projet a été financée par l'Entente sectorielle de développement du secteur bioalimentaire 2021-2026 de l'Estrie.

Coordonné par



Le projet de la boîte à outils sur les modes d'accès à la terre a été coordonné par **Leslie Carboneau**, sous la supervision de **Denis Beauchamp**, Directeur du service de développement économique au Centre Local de Développement de Brome-Missisquoi. Le Chantier d'accès à la terre de Brome-Missisquoi est une idée originale de **Francis Dorion**. Merci à **Guyline Ouellet**, qui a occupé le poste de chargée de projet pendant une partie du mandat, à **Nathalie Grimard**, Directrice générale-adjointe à la MRC et à **Élyse Cardinal** pour leur appui.

CHANTIER -ACCÈS À LA TERRE

BROME-MISSISQUOI

Présentation de l'équipe d'experts



1. Notaire
2. Fiscaliste
3. Agronome
4. Juriste
5. Avocate en droit agricole
6. Avocate spécialisée en vulgarisation
7. Graphiste spécialisé en agriculture
8. Consultante stratégique
9. Coordinatrice

+ une étroite collaboration avec un expert de la Direction du Financement de la Financière Agricole du Québec (en lien avec la faisabilité financière des modèles testés)

Clientèles cibles



Les intervenants et les acteurs du milieu agricole

Par exemple :

- Agents de maillage de L'ARTERRE
- Conseillers relève et établissement et conseillers sectorielles du MAPAQ
- Conseillers en financement de la FADQ et des institutions financières
- Conseillers en développement économique des MRC
- Conseillers en gestion du Réseau Agriconseils
- Service de comptabilité et de fiscalité de l'UPA
- Tout autre groupe d'intervenants pertinents

Tout projet d'établissement agricole nécessite de répondre (entre autres!) à 3 questions :

- **Sous quelle forme juridique vont s'exercer les opérations agricoles ?**

Ex: Entreprise individuelle enregistrée, SENC, Coopérative, Inc.

- **Sous quelle forme juridique le fond de terre sera détenu ?**

Ex: Personne physique, FUSA, Société de gestion, SENC, Coopérative, Inc.

Personne physique	Société de personnes	Personne morale	Fiducie
<ul style="list-style-type: none">· Nom personnel· Entreprise individuelle	<ul style="list-style-type: none">· Société en nom collectif· Société en participation· Société en commandite	<ul style="list-style-type: none">· Société par actions (provinciale fédérale)· Coopérative· Organisme sans but lucratif	<ul style="list-style-type: none">· Fiducie personnelle (sans utilité)· Fiducie d'utilité sociale agroécologique ou agricole (FUSA)

Tout projet d'établissement agricole nécessite de répondre à 3 questions :

- Sous quelle forme juridique vont s'exercer les opérations agricoles ?

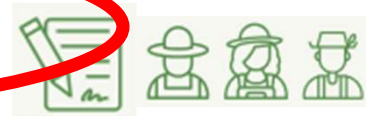
Ex: Entreprise individuelle enregistrée, SENC, Coopérative, Inc.

- Sous quelle forme juridique le fond de terre sera détenu ?

Ex: Personne physique, FUSA, Société de gestion, SENC, Coopérative, Inc.

- Quel est le mode d'accès à la terre ?

Ex: Location, propriété.



Les composantes du droit de propriété

Le propriétaire d'un bien a le droit :

d'utiliser
le bien comme
il le souhaite
Usus



Cultiver
la terre



Habiter
la maison



Récolter
les revenus



Louer
la maison

d'en tirer
des revenus
Fructus

UTILISER

TIRER
DES REVENUS



Vendre
la maison



Léguer
la terre



Planter
des arbres



Construire
un bâtiment

d'en
disposer
Abusus

de devenir
propriétaire de
ce qui s'ajoute
au bien
Accessio

DISPOSER

AJOUTER

Partager ou séparer le droit de propriété



Le Chantier d'accès à la terre met en évidence que le droit de propriété et ses avantages ne se limitent pas à la propriété régulière pleine et entière.

- Respectent le cadre juridique québécois
- Prennent de la valeur avec le temps
- Accès à du financement hypothécaire (offre des garanties)
- Plus accessible financièrement à l'achat et pendant l'exploitation

┌ **Propriété classique**

L'agriculteur-trice est propriétaire dans la forme classique, la plus connue et la plus complète

┌ **Location**

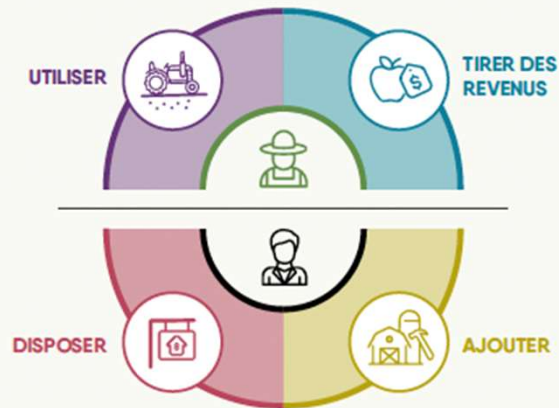
Le propriétaire autorise l'agriculteur-trice à utiliser la terre et à en tirer profit

CHANTIER - ACCÈS À LA TERRE

BROME-MISSISQUOI

- L'usufruit
- L'emphytéose
- Le droit superficiaire
- La copropriété indivise

5.3 Usufruit



En quelques mots

 **Du point de vue de l'agriculteur-trice** *Pendant la durée du contrat* 







- Un-e agriculteur-trice possède temporairement les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
- Au quotidien, c'est l'agriculteur-trice qui exploite la terre
- L'agriculteur-trice doit respecter l'intégrité de la terre et l'utiliser de manière raisonnable, sans la dénaturer ou compromettre sa capacité de produire ou de fournir pour l'avenir
- Si l'agriculteur-trice veut modifier ou ajouter des constructions, ouvrages ou plantations sur la terre, le propriétaire d'origine doit être consulté
- L'agriculteur-trice ne récupère pas toutes les sommes investies dans les constructions, ouvrages ou plantations à la fin du contrat, d'où l'importance d'inclure le propriétaire d'origine dans les décisions s'il veut négocier un remboursement.

 **Du point de vue du propriétaire d'origine**

- Il conserve la composante qui permet de disposer de la terre, mais il doit respecter les droits de l'agriculteur-trice d'utiliser la terre et de la faire fructifier
- Il conserve la composante qui permet de devenir propriétaire de ce qui s'ajoute à la terre
- Il est propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations ajoutés sur la terre par lui ou par l'agriculteur-trice

Différencier la location et l'usufruit

La location ressemble à l'usufruit, un autre des modes d'accès à la terre présenté dans la boîte à outils.

En location, l'agriculteur-trice		En usufruit, l'agriculteur-trice
Peut utiliser la terre et en tirer des revenus.		Peut utiliser la terre et en tirer des revenus
Ne possède aucune des composantes du droit de propriété		Possède les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
 N'a pas de <u>droit direct</u> sur le bien et ne peut pas offrir en garantie les composantes pour accéder à du financement hypothécaire Par contre, d'autres actifs de l'agriculteur-trice ou du projet agricole pourraient permettre de demander du financement		Peut offrir en garantie les composantes pour accéder à du financement hypothécaire. C'est le principal avantage qui le distingue de la location
N'est pas remboursé la plupart du temps pour les sommes investies dans les constructions, ouvrages ou plantations à la fin du contrat, à moins d'avoir une entente contraire avec le propriétaire		Peut se faire rembourser certaines dépenses selon ce qui est prévu au contrat ou dans la loi
Peut sous-louer ou céder son bail à une autre personne avec l'accord du propriétaire		Peut vendre ou louer les composantes qu'il possède à une autre personne

5.4 Emphytéose

En quelques mots



Du point de vue de
l'agriculteur-trice



Pendant la durée du contrat

- L'agriculteur-trice possède temporairement les composantes qui permettent d'utiliser la terre et d'en tirer des revenus
- Au quotidien, c'est l'agriculteur-trice qui exploite la terre
- Il s'engage à augmenter la valeur de la terre par des constructions, ouvrages ou plantations selon ce que le contrat prévoit
- Ces constructions, ouvrages ou plantations lui appartiennent pendant la durée de l'entente



Du point de vue du
propriétaire d'origine



À la fin du contrat

- Le propriétaire d'origine conserve la composante qui permet de disposer de la terre tant qu'il respecte les droits de l'agriculteur-trice prévus dans le contrat
- À la fin de l'emphytéose, il récupère les 4 composantes et devient propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations qui ont été ajoutés sur la terre, sans devoir payer quoi que ce soit



La principale caractéristique de l'emphytéose est l'obligation de l'agriculteur-trice d'augmenter la valeur de la terre. Les constructions, ouvrages ou plantations qu'il doit réaliser pour enrichir la terre deviennent la propriété du propriétaire d'origine à la fin du contrat sans qu'il ait à rembourser l'agriculteur-trice.

5.5 Propriété superficière

En quelques mots

 Du point de vue de l'agriculteur-trice



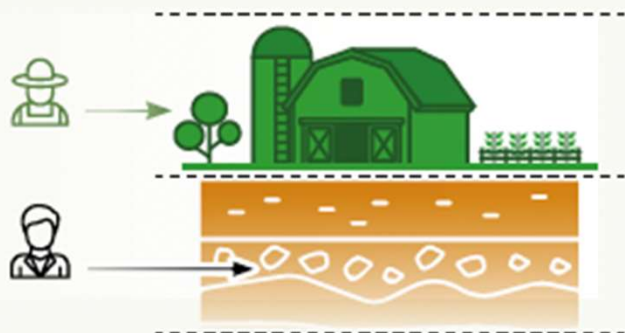
 Du point de vue du propriétaire d'origine



- La terre agricole est séparée au niveau du sol en 2 lots superposés
- Un agriculteur-trice achète le lot situé sur le dessus d'une terre agricole, qui comprend l'espace qui est au-dessus et le droit d'utiliser la terre pour son projet agricole
- Un nouveau lot représentant le dessus est créé pour l'agriculteur-trice
- Au quotidien, c'est l'agriculteur-trice qui exploite la terre
- L'agriculteur-trice est propriétaire des 4 composantes du droit de propriété sur le lot et sur les constructions, ouvrages et plantations qui sont sur le lot

- Un nouveau lot représentant le dessous est créé pour le propriétaire d'origine
- Le propriétaire d'origine conserve les 4 composantes du droit de propriété sur le lot qui est situé sous le lot de l'agriculteur-trice
- Il peut limiter par contrat les activités ou les modifications de l'agriculteur-trice qui nuisent à son droit de propriété
- Souvent, le propriétaire d'origine a la vocation de protéger la terre et ne cherche pas nécessairement à s'enrichir financièrement

Propriété superficière sur toute la surface de la terre



L'agriculteur·trice achète la propriété superficière de l'ensemble de la surface de la terre. Il devient propriétaire des bâtiments qui sont situés sur la terre. Il exploite la terre. Il est propriétaire des nouvelles constructions, ouvrages ou plantations qu'il ajoute sur la terre. Le propriétaire d'origine est propriétaire du lot situé sous celui de l'agriculteur·trice et qui comprend le sol.

Fiducie d'utilité sociale ou agroécologique (FUSA)






Le propriétaire d'origine souhaite que la terre qu'il possède serve à une vocation agricole biologique à perpétuité. Il transfère sa terre dans une FUSA. La FUSA cède la propriété superficière du lot du dessus à un groupe d'agriculteur·trice·s qui vont l'exploiter selon les conditions prévues au contrat. La FUSA conserve le lot du dessous.

5.6 Copropriété indivise



En quelques mots

- Plusieurs agriculteur-trice·s achètent ensemble une terre agricole
- La part de chacun correspond à un pourcentage que l'on appelle quote-part
- La quote-part ne correspond à aucune partie physique précise de la terre
- Les agriculteur-trice·s s'entendent sur un contrat qui prévoit les particularités de leur collaboration
- Les agriculteur-trice·s peuvent prévoir s'ils utiliseront la terre en commun ou si certaines parties seront réservées à un·e ou des agriculteur-trice·s en particulier
- Différents types d'exploitation agricole peuvent cohabiter sur une même terre
- Chaque agriculteur-trice possède les 4 composantes du droit de propriété qu'il partage avec les autres agriculteur-trice·s
- Le contrat est un outil essentiel qui devrait refléter l'ensemble des aspects qui ont un impact sur le projet agricole.

Partenaire			
Engagement financier	5 %	10 %	85 %
Quote-part choisie par les partenaires et prévue au contrat	5 %	10 %	85 %
Si les partenaires ne prévoient pas de quote-part au contrat, la quote-part est imposée par la loi	33 ⅓ %	33 ⅓ %	33 ⅓ %

Les composantes et les caractéristiques varient selon le mode d'accès à la terre choisi.

À travers un contrat détaillé et adapté au projet agricole, les partenaires prévoient les détails de leur collaboration dans un partenariat qui reprend les principales caractéristiques de la copropriété indivise.

Les composantes propres à chaque mode sont alors partagées entre les partenaires dans un mode d'accès à la terre en partenariat.



Usufruit en partenariat















































Emphytéose en partenariat



copropriété superficière en partenariat



Mode d'accès à la terre		Partager le droit de propriété	Séparer le droit de propriété	Composantes du droit de propriété			
				LE DROIT D'UTILISER	LE DROIT DE TIRER DES REVENUS	LE DROIT D'AJOUTER	LE DROIT DE DISPOSER
Propriété classique p.25							
Location p.28							
Usufruit p.33							
Emphytéose p.40							

<p>Propriété superficière p.45</p>							
<p>Copropriété indivise p.50</p>							
<p>Usufruit en partenariat p.59</p>							
<p>Emphytéose en partenariat p.59</p>							
<p>Propriété superficière en partenariat p.59</p>							

Avantages

Usufruit	Permet l'accès au financement hypothécaire, ce qui n'est pas possible avec la location
Emphytéose	Permet d'amortir des investissements et de générer des revenus sur une période pouvant aller jusqu'à 100 ans
Propriété superficière	Offre des avantages comparables à la propriété classique sur un lot en surface de la terre Permet au propriétaire d'avoir un certain contrôle sur les activités de l'agriculteur-trice
Copropriété indivise	Permet de séparer entre les partenaires le coût d'achat et de diminuer le fardeau financier et les tâches tout au long du projet Permet à plusieurs projets de cohabiter sur une même terre sans devoir morceler le lot

Inconvénients

Usufruit

L'agriculteur·trice peut ne pas récupérer tous les investissements qu'il a effectué, si ce n'est pas prévu au contrat

Emphytéose

Exige d'investir pour bonifier la terre, selon ce qui est prévu au contrat, ce qui peut représenter des sommes importantes

Propriété superficière

L'agriculteur·trice peut devoir respecter des conditions imposées par le propriétaire, selon ce qui est prévu au contrat. Par exemple, l'agriculture biologique

Copropriété indivise

Exige une bonne collaboration et un bon contrat entre les partenaires pour prévenir les conflits

Financer les composantes du droit de propriété?

🔨 Les droits d'une personne sur les composantes du droit de propriété sont des droits directs sur la terre agricole et sont considérés comme un bien. Les composantes peuvent être offertes en garantie hypothécaire à un prêteur par l'agriculteur-trice.

Les différents modes d'accès à la terre présentés sont encore peu répandus dans le domaine agricole au moment de rédiger la boîte à outils. Il n'est pas possible à ce stade-ci de se prononcer sur la valeur marchande des composantes du droit de propriété ni sur la valeur qui leur sera attribuée par un prêteur dans le cadre d'un financement hypothécaire.

La valeur de chaque composante aux yeux d'un prêteur :

- est établie de manière globale en fonction de plusieurs critères
- dépend de l'offre et de la demande sur le marché
- peut varier selon les politiques internes de chaque institution

La valeur des composantes du droit de propriété se précisera au fur et à mesure que le marché se développera et que les modes d'accès à la terre présentés dans la boîte à outils se répandront sur le territoire.

CHANTIER -ACCÈS À LA TERRE

BROME-MISSISQUOI

Le Chantier d'accès à la terre est financé par l'Entente Sectorielle de Développement bioalimentaire de l'Estrie 2021-2026.

TABLE
MRC DE DES
L'ESTRIE

Québec 


CLD BROME
MISSISQUOI



CHANTIER - ACCÈS À LA TERRE

BROME-MISSISQUOI