

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

TRENTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

QUATRIÈME SESSION

Projet de loi n° 41

**Loi sur l'acquisition de terres agricoles
par des non-résidents**

Première lecture
Deuxième lecture
Troisième lecture

PRÉSENTÉ

Par M. JEAN GARON

Ministre de l'agriculture et de l'alimentation

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC

1 9 7 9

NOTES EXPLICATIVES

Le projet de loi prévoit qu'une personne ne résidant pas au Québec doit obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour devenir propriétaire d'une terre agricole de plus de quatre hectares.

Cette règle vaut pour l'ensemble des terres agricoles du Québec situées au sud du cinquantième parallèle de latitude nord à l'exception de celles qui, dans une région agricole désignée, ne sont pas comprises dans une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole. À l'extérieur d'une région agricole désignée, l'exigence n'est pas applicable à la superficie d'une terre agricole utilisée à des fins autres que l'agriculture.

Il est stipulé dans le projet de loi que pour les fins de l'acquisition d'une terre agricole, une personne réside au Québec si elle y a séjourné au moins trois cent soixante-six jours au cours des vingt-quatre mois qui précèdent l'acquisition. Dans le cas d'une corporation, la résidence s'établit selon la qualité de résidant de ses administrateurs, de ses actionnaires ou de ses membres.

Le projet stipule que la Commission de protection du territoire agricole du Québec autorise un non-résidant qui lui en fait la demande à devenir propriétaire d'une terre agricole de plus de quatre hectares:

a) *lorsque le non-résidant est une personne physique qui établit sa résidence au Québec;*

b) *lorsqu'elle juge que la superficie visée dans la demande n'est pas propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux.*

Dans les autres cas, la commission est habilitée à décider des demandes en prenant en considération, dans chaque cas, certains critères d'évaluation énumérés dans le projet de loi.

Le projet de loi prévoit enfin que l'acquisition par un non-résidant d'une terre agricole faite en contravention de ses dispo-

sitions rend les contrevenants passibles de pénalités et l'acquisition annulable à la demande de tout intéressé.

Projet de loi n° 41

Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

SECTION I

INTERPRÉTATION

Interprétation:

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«acquisition»;

«acquisition»: le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété, y compris la vente à réméré, le bail emphytéotique, le bail à rente, la vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code civil et la vente pour taxes, sauf:

1° la transmission pour cause de décès;

2° l'exercice du droit de retrait par suite d'une vente pour taxes et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., c. E-24);

3° le transfert d'un droit visé dans l'article 3 de la Loi sur les mines (L.R.Q., c. M-13);

4° le transfert d'un droit de coupe ou d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts (L.R.Q., c. T-9);

«agriculture», «chemin public», «commission» et «lot»;

«agriculture», «chemin public», «commission» et «lot»: ce qu'entend par ces mots et expression la Loi sur la protection du territoire agricole (1978, c. 10);

«terre agricole»: étendue de terrain utilisée à des fins d'agriculture, dont la superficie est d'au moins quatre hectares et qui est constituée d'un seul lot ou de plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public.

Résidence
d'une per-
sonne phy-
sique.

2. Une personne physique réside au Québec aux fins de la présente loi si elle y a séjourné durant au moins trois cent soixante-six jours au cours des vingt-quatre mois précédant immédiatement la date de l'acquisition d'une terre agricole.

Présomp-
tion.

3. Malgré l'article 2, une personne physique est réputée résider au Québec si elle y a séjourné durant au moins trois cent soixante-six jours au cours des vingt-quatre mois précédant immédiatement son départ du Québec et si elle:

1° fait partie des forces armées du Canada;

2° est ambassadeur, ministre, commissaire, fonctionnaire ou préposé du Québec ou du Canada;

3° exerce des fonctions dans le cadre d'un programme parrainé par le Gouvernement du Canada ou du Québec ou l'un de leurs organismes;

4° poursuit un programme d'études ou de perfectionnement;

5° est le conjoint ou l'enfant mineur d'une personne visée dans les paragraphes 1°, 2°, 3° ou 4°.

Résidence
d'une per-
sonne
morale.

4. Une personne morale réside au Québec aux fins de la présente loi si elle est une corporation validement constituée, quels que soient la nature et l'endroit de sa constitution, et si:

1° dans le cas d'une corporation à fonds social, plus de 50% des actions de son capital-actions, et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une ou plusieurs personnes qui résident au Québec et plus de la moitié de ses administrateurs sont des personnes physiques qui résident au Québec;

2° dans le cas d'une corporation sans fonds social, plus de la moitié de ses membres résident au Québec; et

3° elle n'est pas contrôlée directement ou indirectement par une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Québec.

SECTION II

CHAMP D'APPLICATION

Applica-
tion de la
loi.

5. La présente loi s'applique au territoire du Québec situé au sud du cinquantième parallèle de latitude nord.

Applica-
tion de la
loi.

6. Malgré l'article 5, dans un territoire faisant l'objet d'un décret de région agricole désignée, adopté en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole, la présente loi ne s'applique qu'à une terre agricole située dans une aire retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole.

Acquisition.

Sous réserve des articles 21 à 24, elle ne s'applique pas toutefois à l'acquisition de la superficie d'une terre agricole pouvant être utilisée à des fins autres que l'agriculture sans l'autorisation de la commission en vertu des articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Acquisition.

7. Dans un territoire non visé par un décret de région agricole désignée adopté en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole, la présente loi ne s'applique pas, sous réserve des articles 21 à 24, à l'acquisition d'une superficie de terre agricole faisant déjà l'objet, à la date de son acquisition par une personne qui ne réside pas au Québec, d'une autorisation d'acquisition ou d'utilisation par arrêté en conseil du gouvernement ou règlement municipal pour une fin d'utilité publique, par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme au sens du paragraphe 12° de l'article 1 de la Loi sur la protection du territoire agricole ou une personne habilitée à exproprier.

Acquisition.

Il en va de même d'une superficie de terre agricole qui:

1° avant son acquisition par une personne qui ne réside pas au Québec a été acquise à même un fonds industriel établi en vertu de la Loi sur les fonds industriels (L.R.Q., c. F-4);

2° au moment de son acquisition par une personne qui ne réside pas au Québec est adjacente à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ont été autorisés par un règlement municipal adopté avant la date de l'acquisition et approuvé conformément à la loi.

Interprétation.

Le droit visé dans le paragraphe 2° du deuxième alinéa ne s'étend pas toutefois au-delà de la mesure prévue au troisième alinéa de l'article 105 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

SECTION III

CONTRÔLE DE L'ACQUISITION DES TERRES AGRICOLES

Acquisition restreinte.

8. Une personne qui ne réside pas au Québec ne peut, sans l'autorisation de la commission, faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole.

Présomption.

9. L'acquisition de quelque partie de terrain ayant pour effet de rendre une personne qui ne réside pas au Québec propriétaire d'une terre agricole est réputée être l'acquisition d'une terre agricole.

Présomption.

10. Une personne qui ne réside pas au Québec est réputée faire l'acquisition d'une terre agricole si elle acquiert des actions

d'une compagnie dont le principal actif consiste en une terre agricole et si du fait de ce transfert d'actions, cette compagnie devient une personne morale qui ne réside pas au Québec.

Acquisition
restreinte.

11. Une personne qui réside au Québec ne peut, sans l'autorisation de la commission, faire l'acquisition d'une terre agricole au nom ou pour le compte d'une personne qui ne réside pas au Québec.

Demande.

12. Une personne qui ne réside pas au Québec et qui désire obtenir une autorisation en vertu de la présente loi doit présenter à la commission une demande accompagnée de tous les documents et renseignements exigés par règlement du gouvernement et, le cas échéant, du paiement des droits prescrits pour présenter cette demande.

Contenu de
la deman-
de.

13. Cette demande doit être accompagnée d'une déclaration assermentée mentionnant les motifs de l'acquisition de la terre agricole, son utilisation projetée et, s'il y a lieu, l'intention du requérant de s'établir au Québec.

Représen-
tations du
requérant.

14. La commission doit donner au requérant et à tout intéressé l'occasion de lui soumettre des représentations écrites. Elle peut également tenir une audition publique.

Renseigne-
ments à
fournir.

Elle peut en outre requérir de ces personnes qui doivent les lui fournir les renseignements et les documents qu'elle juge pertinents à l'examen de la demande.

Considéra-
tions de
l'autorisa-
tion.

15. Lorsqu'une autorisation lui est demandée en vertu de la présente loi, la commission détermine, en prenant en considération les conditions biophysiques du sol et du milieu, si la terre agricole faisant l'objet de la demande est propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux.

Autorisa-
tion.

Si elle juge que la superficie en cause n'est pas propice à la culture du sol ni à l'élevage des animaux, la commission accorde l'autorisation.

Considé-
rations de
l'autorisa-
tion.

Dans les autres cas, elle évalue la demande en prenant en considération les conséquences économiques découlant des possibilités d'utilisation de la superficie à des fins d'agriculture, l'effet d'accorder la demande sur la préservation du sol agricole dans la municipalité et la région et sur l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole.

Période de
résidence.

16. Lorsque le requérant est une personne physique et déclare qu'il a l'intention de s'établir au Québec, la commission autorise l'acquisition à la condition qu'il séjourne au Québec durant

au moins trois cent soixante-six jours au cours des vingt-quatre mois suivant la date de l'acquisition.

Attestation
de rési-
dence.

Si, après l'expiration de ce délai, le titulaire d'une telle autorisation établit à la satisfaction de la commission qu'il réside au Québec, il peut obtenir de cette dernière une attestation à l'effet que la condition est réalisée. Par cette décision de la commission, l'acquisition est alors confirmée à toutes fins que de droit.

Décision
motivée.

17. La commission rend une décision motivée et la transmet, par courrier recommandé, à la personne qui ne réside pas au Québec, au propriétaire de l'immeuble concerné et à tout autre intéressé.

Décisions
finales et
sans appel.

18. Sous réserve du droit de révision mentionné à l'article 34, les décisions de la commission sont finales et sans appel.

Décisions.

19. Les décisions de la commission sont déposées à son greffe en conformité de l'article 15 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Demande
sous juri-
diction du
gouverne-
ment.

20. Le gouvernement peut, par avis écrit à la commission, soustraire à sa juridiction et se saisir de toute demande d'une personne qui ne réside pas au Québec.

Transmis-
sion du
dossier.

Lorsque le gouvernement se prévaut des pouvoirs qui lui sont conférés au présent article, le secrétaire de la commission doit lui remettre une copie du dossier et aviser par écrit les intéressés que la demande a été soustraite à la juridiction de la commission. Le gouvernement décide alors de la demande après avoir pris l'avis de la commission.

Décision
du gouver-
nement.

La décision du gouvernement est déposée au greffe de la commission. Celle-ci en avise par écrit les intéressés.

SECTION IV

DÉCLARATION REQUISE DANS L'ACTE D'ACQUISITION

Contenu de
l'acte d'ac-
quisition.

21. L'acte d'acquisition d'une terre agricole par une personne qui ne réside pas au Québec doit comporter les mentions suivantes:

- 1° la déclaration de l'acquéreur qu'il ne réside pas au Québec;
- 2° le nom de la corporation municipale ou du territoire non organisé dans lequel est située cette terre agricole;
- 3° la superficie de la terre agricole ainsi acquise;

4° l'autorisation donnée par la commission ou, dans les cas prévus dans le deuxième alinéa de l'article 6 et dans l'article 7, le motif pour lequel elle n'est pas requise.

Enregistrement.

22. Lors de la présentation pour enregistrement d'un acte d'acquisition visé dans l'article 21, le registrateur doit exiger, outre les documents requis pour l'enregistrement, un original ou une copie de l'acte d'acquisition, même si l'enregistrement se fait par bordereau.

Remise de documents à la commission.

23. Le registrateur remet à la commission, aux intervalles prescrits par règlement du gouvernement, l'original ou la copie des actes d'acquisition visés dans l'article 22.

Enregistrement refusé.

24. Le registrateur doit refuser d'enregistrer l'acte d'acquisition d'une terre agricole par une personne qui, selon les indications apparaissant à l'acte, ne réside pas au Québec s'il ne contient pas les mentions requises par l'article 21 ou si l'original ou la copie de l'acte d'acquisition n'est pas présenté au moment de l'enregistrement de l'acte.

SECTION V

SANCTIONS

Ordonnance de la commission.

25. Lorsque la commission constate qu'une personne contrevient à l'une des dispositions de la présente loi, ou aux conditions d'une ordonnance ou d'une autorisation d'acquisition d'une terre agricole, elle peut émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de cesser, dans un délai imparti, la contravention reprochée.

Signification.

Cette ordonnance est signifiée au contrevenant conformément au Code de procédure civile.

Requête à la Cour supérieure.

26. Si une personne ne se conforme pas à une ordonnance de la commission émise en vertu de l'article 25, le procureur général ou la commission peut, par requête, obtenir d'un juge de la Cour supérieure une ordonnance enjoignant à cette personne de s'y conformer et qu'à défaut il pourra y être remédié aux frais et dépens du contrevenant.

Acquisition annuelle.

27. L'acquisition d'une terre agricole faite en contravention des articles 8 à 11 est annulable.

Demande de nullité.

Tout intéressé, dont le procureur général et la commission, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

Ordonnance de la Cour supérieure. La Cour supérieure, dans un tel cas, peut ordonner la radiation de tous droits, privilèges et hypothèques qui sont créés ou qui découlent de tout acte d'acquisition fait en contravention de la présente loi.

Opposabilité à la nullité. Cependant, cette nullité n'est pas opposable à une personne qui réside au Québec et qui a acquis cet immeuble avec titre translatif de propriété.

Ordonnance de la commission. **28.** Lorsqu'une personne a acquis une terre agricole en contravention des articles 8 à 11, la commission peut par ordonnance, dans la mesure où le droit d'action visé dans l'article 27 n'est pas exercé, enjoindre à cette personne de se départir de cette terre agricole dans les six mois de la signification de cette ordonnance.

Requête à la Cour supérieure pour vente en justice. Lorsque cette personne fait défaut de se conformer à l'ordonnance dans le délai imparti, la commission peut, par requête, s'adresser à un juge de la Cour supérieure pour obtenir l'autorisation de vendre en justice l'immeuble. Dans un tel cas, les articles 660 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent en les adaptant.

Produit de la vente. Le produit de la vente, après avoir servi à payer les frais, les réclamations des titulaires de droits réels et, s'il y a lieu, les amendes dues en vertu de l'article 31, est remis au contrevenant.

Infraction. **29.** Est coupable d'une infraction la personne qui:

1° contrevient à la présente loi ou aux règlements;

2° sciemment acquiert une terre agricole ou un terrain en contravention des articles 8 à 11;

3° sciemment aliène une terre agricole ou un terrain à une personne qui ne réside pas au Québec en contravention des articles 8 à 11;

4° sciemment gêne ou induit en erreur une personne habilitée à faire enquête en vertu de la présente loi ou lui donne une fausse information; ou

5° entrave l'application de la présente loi, n'obtempère pas à une ordonnance de la commission ou refuse de respecter l'une de ses décisions.

Complicité à l'infraction. **30.** Une personne qui sciemment accomplit ou omet d'accomplir quelque chose en vue d'aider une personne à commettre une infraction à la présente loi, ou qui sciemment conseille à une personne de commettre une infraction, l'y encourage ou l'y incite, est elle-même partie à l'infraction.

Peines.

31. Une personne qui commet une infraction visée dans les paragraphes 1°, 4° et 5° de l'article 29 est passible, en outre du paiement des frais:

1° dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 5 000 \$;

2° dans le cas d'une personne morale, d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 30 000 \$.

Peines.

Une personne qui commet une infraction visée aux paragraphes 2° et 3° de l'article 29 est passible, en outre du paiement des frais:

1° dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 10% de la valeur réelle de la terre agricole en cause;

2° dans le cas d'une personne morale, d'une amende d'au moins 20% de la valeur réelle de la terre agricole en cause.

Poursuites.

Les poursuites intentées en vertu du présent article le sont par le procureur général ou par toute personne autorisée généralement ou spécialement par le procureur général, et sont régies par la Loi sur les poursuites sommaires (L.R.Q., c. P-15).

Infraction
d'une per-
sonne
morale.

32. Lorsqu'une personne morale commet une infraction à la présente loi, tout administrateur, dirigeant, fonctionnaire, employé ou préposé de cette personne morale qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti, est réputé être partie à l'infraction et est passible de la peine prévue à l'article 31 pour les personnes physiques.

SECTION VI

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Applica-
tion de la
loi.

33. La présente loi ne s'applique pas lorsque la personne qui ne réside pas au Québec devient propriétaire d'une terre agricole par dation en paiement, si:

1° son entreprise principale consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles;

2° la terre agricole est reprise par l'effet d'une clause de l'acte constitutif de sûreté; et

3° la terre agricole n'est pas reprise à la suite d'une ou de plusieurs opérations faites principalement dans le but d'éluder la présente loi.

Disposi-
tions appli-
cables.

34. La commission est chargée de surveiller l'application de la présente loi et à cette fin, les articles 7, 8, 11, 13, 14, 16, 17,

18 et 19 de la Loi sur la protection du territoire agricole s'appliquent en les adaptant.

Règlement. **35.** Le gouvernement peut, par règlement:

1° imposer l'inclusion de certaines déclarations dans les actes ou autres documents visés dans la présente loi;

2° déterminer la manière selon laquelle doivent être faites les déclarations requises en vertu de la présente loi et des règlements;

3° déterminer la façon de présenter une demande d'autorisation, la forme et le contenu de tout document, avis ou formule requis pour l'application de la présente loi;

4° prescrire le tarif des droits, honoraires et frais pour toute demande faite à la commission en vertu de la présente loi;

5° prescrire les intervalles auxquels le registraire doit remettre à la commission les documents visés dans l'article 23.

Règlement
en vigueur.

Un règlement adopté en vertu de la présente loi entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est fixée.

Ministre
responsa-
ble.

36. Le ministre de l'agriculture et de l'alimentation est chargé de l'application de la présente loi.

Entrée en
vigueur.

37. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.