

Gagné, Isabelle, Patry, Laflamme et Associés



188 Montcalm, bureau 300
Gatineau, Québec

J8Y 3B5

131A, rue Victoria,
C. P. 569

Shawville, Québec
J0X 2Y0

Me Mireille Alary, notaire

POURQUOI UN BAIL?

Démystifier le bail agricole

Étapes à l'établissement d'une location agricole:

- Définir son projet
- Planifier son projet d'établissement
- Procéder à l'acquisition et à la location des biens agricoles

Définir son projet

- Type de production
- Biens agricoles potentiels à louer ou acheter
- Projets du locateur
- Ressources de soutien
- Acquérir de l'expérience dans la production agricole

Planifier son projet

- Plan d'affaires
- Réglementations importantes
- Mise en marché de la production agricole
- Conséquences fiscales pour le locateur et locataire
- Prix d'achat et de location de biens agricoles
- Date de prise de possession des biens agricoles

Locations agricoles

- Contrat de location et enregistrement au registre foncier
- Assurances
- Contrats légaux nécessaires
- Montage financier
- Relations harmonieuses entre le locateur et le locataire
- Enregistrement de l'entreprise au Ministre de l'Agriculture, des Pêches et de l'Alimentation



Caractéristiques de la location agricole

- Organisationnelles
 - Biens de locations
 - Relation locateur/locataire
 - Personnes ressources
- Légales et fiscales
 - Contrat de location clair et concis
- Financières
 - Options de financement
 - Endettement et capital de départ
 - Endosseurs



Contenu du bail

Clauses importantes:

- Parties à l'acte
- Désignations
- Durée du bail
- Montant convenu du loyer
- Méthode et fréquence de paiement du loyer
- Obligations du locateur
- Obligations du locataire
- Clause résolutoire
- Préférence d'achat
- Paiement des taxes de produits, de services et de vente



Types de baux agricoles

- À durée indéterminée
- À durée fixe

À durée indéterminée

- Sans date prévue de fin
- Avis de résiliation de bail communiqué dans le même délai que le paiement de loyer
- Pas publié
- Facile à résilier

À durée fixe

- Date de résiliation de bail prévue
- Avis de résiliation communiqué au moins 6 mois avant la date de fin du bail dépendamment de la durée du bail
- Droit de recours en dommages-intérêts



6-25 '90

Importance de publier le bail agricole

- Date de résiliation de bail prévue et convenue entre le locataire et le locateur
- Publié au Registre Foncier
- Bail ne peut être résilié avant la date fixée à moins du consentement des deux parties (locateur et locataire)
- Protection complète



Aspects à vérifier avant la location

- Potentiel de développement
- Possibilité de construction
- Financement
- Qualité de sol
- Zonage cadastral
- Plan d'affaires
- Relation harmonieuse entre le locateur et le locataire



Prenez soin de vos affaires, consultez
votre notaire!

Sites pertinents

- www.mapaq.gouv.qc.ca
- www.fadq.qc.ca
- www.upa.qc.ca
- www.rdl.gouv.qc.ca
- www.droitagricole.com

