lavery
Avocats

L’acquisition par un non-résident en zone agricole d’une terre propice à la culture du sol ou à l’élevage des animaux est devenue plus difficile depuis le 30 octobre dernier au Québec

1 novembre 2013

Auteur

Jules Brière

Associé, Avocat

LA LOI DE 1979
On le sait, le régime juridique de protection du domaine agricole assujettit à l’autorisation de la Commission de protection des terres agricoles l’acquisition en zone agricole de terres d’une superficie de quatre hectares ou plus par une personne qui ne réside pas au Québec. C’est là l’objet de la *Loi sur l’acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (RLRQ chapitre A-4.1) (« la Loi ») en vigueur depuis le 21 décembre 1979.

Il y est établi que la Commission doit autoriser l’acquisition faite par un non-résident si elle juge que la terre visée n’est pas propice à la culture du sol ou à l’élevage des animaux. Elle doit faire de même si la personne qui lui fait la demande déclare qu’elle a l’intention de s’établir au Québec. Dans ce dernier cas, l’autorisation est conditionnelle à la démonstration par l’acheteur qu’il est devenu un résident; l’acquisition de la terre visée devient alors irrévocable. Dans tout autre cas, une demande d’autorisation est examinée par la Commission en prenant en considération les conditions biophysiques du sol et du milieu, 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 et sur l’homogénéité de la communauté et de l’exploitation agricole.

LES MODIFICATIONS
Le *Projet de loi n° 46* sanctionné et entré en vigueur le 30 octobre dernier[1] rétrécit substantiellement la voie d’accès aux zones agricoles pour les acheteurs non-résidents. Les modifications qu’il apporte à la Loi ont trois principaux effets restrictifs : elles rendent plus exigeantes les conditions requises pour être considéré comme un résident du Québec, elles ajoutent une limite annuelle relativement à la superficie de terres ouvertes à l’acquisition par des non-résidents et elles imposent des critères additionnels que doit prendre en compte la Commission lors de l’étude d’une demande

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

d’autorisation.

LES CONDITIONS DE RÉSIDENCE AU QUÉBEC

Depuis 1979, une personne physique[2] était jugée résider au Québec si elle y avait séjourné durant au moins 366 jours (12 mois et un jour) au cours des 24 mois précédant immédiatement la date de l’ acquisition d’une terre agricole ou suivant la date d’acquisition dans le cas d’un non-résident qui avait l’intention de s’établir au Québec.

Dorénavant pour être résident du Québec, une personne physique doit être citoyen canadien ou résident permanent en vertu de la *Loi sur l’immigration et la protection des réfugiés* (L.C. 2001, chapitre 27) et avoir séjourné au Québec durant au moins 1 095 jours (36 mois) au cours des 48 mois précédant immédiatement la date d’une acquisition ou dans le cas de la personne ayant l’intention de s’établir au Québec suivant la date de l’acquisition conditionnelle autorisée par la Commission, selon le cas.

En exigeant la citoyenneté ou la résidence permanente et en portant la durée de séjour au Québec de 12 mois sur 24 mois à 36 mois sur 48 mois, le législateur vise à réserver à de véritables résidents l’accès aux bonnes terres agricoles.

LIMITE DE 1 000 HECTARES PAR ANNÉE

De plus, une nouvelle disposition ajoutée à la Loi (art. 15.3) limite à 1 000 hectares propices à la culture du sol ou à l’élevage des animaux la superficie totale annuelle pour laquelle la Commission peut autoriser des acquisitions par des personnes n’ayant pas l’intention de s’établir au Québec.

Cette nouvelle balise législative imposée à la Commission vise à réduire en quelque sorte le risque d’accaparement massif de bonnes terres agricoles par des non-résidents.

NOUVEAUX CRITÈRES

Enfin, lorsqu’elle évaluera la demande d’autoriser l’acquisition d’une terre qu’elle juge propice à la culture du sol ou à l’élevage suivant les conditions biophysiques du sol et du milieu, la Commission devra dorénavant prendre en considération :

1° l’usage projeté, notamment l’intention du requérant de cultiver le sol ou d’élever des animaux sur la terre agricole faisant l’objet de sa demande;

2° l’incidence de l’acquisition sur le prix des terres agricoles de la région;

3° les effets de l’acquisition ou de l’usage projeté sur le développement économique de la région;

4° la valorisation des produits agricoles et la mise en valeur de terres agricoles sous-exploitées;

5° l’impact sur l’occupation du territoire.

Ce cadre précis d’analyse imposé à la Commission traduit une intention du législateur de s’assurer que des activités agricoles s’exerceront effectivement sur les terres acquises et d’éviter l’acquisition de terres propices à la culture ou à l’élevage à des fins purement spéculatives.

Ces modifications n’ont pas d’effet rétroactif et ne s’appliquent pas aux demandes d’autorisation en cours le 30 octobre 2013.

SANCTION DE NULLITÉ

Rappelons-le en terminant, la Loi prescrit que l’acquisition d’une terre agricole par une personne qui ne réside pas au Québec sans l’autorisation de la Commission ou sans respecter les conditions

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

prévues par la loi est nulle et que tout intéressé, dont le Procureur général du Québec, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité. En l'absence d'un tel recours, la Commission peut ordonner à l'acheteur contrevenant de se départir de la terre agricole dans un délai qu'elle détermine; si l'acheteur ne se conforme pas à l'ordonnance, elle peut s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir l'autorisation de vendre la terre en justice (art. 28).

---

[1] *Loi modifiant la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (2013, chapitre 24).

[2] Une personne morale réside au Québec si elle est contrôlée par une ou des personnes physiques qui résident au Québec.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.