

CAT-010M

C.P. PL 86

Loi visant la pérennité
du territoire agricole et sa vitalité

Mémoire sur le projet de loi n° 86

Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

Janvier 2025

© Chambre des notaires du Québec, 2025

101-2045, rue Stanley

Montréal QC H3A 2V4

Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793

Télec. : 514-879-1923

www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

L'utilisation du genre masculin ou féminin pour identifier une personne inclut toute identité ou expression de genre à laquelle cette personne s'identifie.

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2025

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-91-2(PDF)

Table des matières

Introduction	4
Sommaire des recommandations	7
Étendre la notion d'« acquisition » dans la LATANR et la LPTAA	9
Les interdictions d'acquisition de terres agricoles par certains acquéreurs	9
La présomption d'acquisition d'une terre agricole.....	12
L'acquisition judiciaire du droit de propriété acquis par prescription	13
Suivi et contrôle de certains droits fonciers.....	15
Achat de terres agricoles par des fonds d'investissement et des personnes morales	15
Publication au Registre foncier et responsabilité des notaires.....	16
Participation de la Chambre aux travaux entourant l'élaboration du règlement d'application	16
Formulaire relatif à l'inscription sur le registre foncier d'un droit foncier agricole ...	17
Sanctions administratives pécuniaires.....	18
Pouvoir réglementaire du gouvernement	19
Autres commentaires et recommandations.....	21
La définition d'« agriculture »	21
La durée d'une autorisation de la Commission.....	21
L'ajout ou la construction d'un logement, d'une résidence ou d'un bâtiment additionnel sur une superficie bénéficiant d'un droit acquis.....	22
Conclusion.....	23

Introduction

La Chambre des notaires du Québec (« Chambre ») est l'ordre professionnel qui encadre près de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public au moyen d'une pratique notariale actuelle et de qualité. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, œuvre à la création d'une société de droit vivante et accessible pour tous, tant les personnes que les organisations.

À l'occasion des consultations particulières et auditions publiques, la Chambre répond avec grand intérêt à l'invitation lancée par la Commission de l'aménagement du territoire en soumettant le présent mémoire sur le projet de loi n°86, intitulé *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité* (« PL 86 ou projet de loi »)¹.

Présents sur l'ensemble du territoire québécois, les notaires accompagnent quotidiennement les agriculteurs et les agricultrices dans différentes étapes de leurs projets. Que ce soit en tant que conseillers juridiques ou en tant qu'officiers publics en instrumentant des transactions immobilières sur des terres agricoles, les notaires savent à quel point l'agriculture fait partie intégrante de l'économie du Québec et aussi de son identité. C'est pourquoi la Chambre est interpellée par le dépôt du PL 86.

D'entrée de jeu, la Chambre tient à souligner qu'elle appuie le projet de loi. Elle estime que les principales lois concernant la protection du territoire et des activités agricoles, c'est-à-dire la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles² («LPTAA»), la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents³ («LATANR») ainsi que la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation⁴ («LMAPA») se devaient d'être adaptées aux nouvelles réalités qui touchent le monde de l'agriculture au Québec, ce que la Chambre ne peut que saluer.

¹ *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité*, projet de loi 86 (présentation – 5 décembre 2024), 1ère sess., 43e légis. (Qc)

² RLRQ, p-41.1

³ RLRQ, a-4.1

⁴ RLRQ, M-14

Dans le présent mémoire, la Chambre émet des recommandations afin que le PL 86 atteigne véritablement ses objectifs, notamment celui de limiter et de mieux encadrer l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents, des personnes morales non inscrites, des fonds d'investissement et de grands propriétaires fonciers. Pour ce faire, elle recommande d'étendre la notion d' « acquisition » dans la LATANR et dans la LPTAA afin qu'elle contienne l'usufruit et, dans certaines circonstances, le louage.

La Chambre recommande aussi que la présomption d'acquisition d'une terre agricole introduite à l'article 10 de la LATANR soit ajoutée à l'égard de l'acquisition, par un des acquéreurs mentionnés ci-dessus, d'actions d'une société par actions ou de parts sociales dans une société en nom collectif dont l'un des actifs consiste en une terre agricole. Finalement, elle salue l'ajout de l'acquisition judiciaire d'un droit de propriété comme étant une aliénation au sens de la LPTAA et propose des mesures visant à encadrer cet élément nouveau.

Le PL 86 vient aussi introduire un mécanisme de suivis des droits fonciers afin de fournir à la Commission de la protection du territoire agricole (« Commission ») et au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (« ministère ») des informations concernant les droits fonciers sur des lots situés en zone agricole. Les modalités de ce nouveau mécanisme devant être déterminées ultérieurement par règlement, la Chambre émet la demande formelle d'être rapidement consultée dans le cadre des travaux qui entoureront l'élaboration et la rédaction de ce règlement. Elle saisit aussi la présente occasion pour émettre, en amont, des recommandations concernant la procédure de transmission des droits fonciers qui devront être inscrits à au registre foncier et qui feront partie du futur règlement.

Par ailleurs, la Chambre souligne, dans le présent mémoire, l'ajout de pouvoirs réglementaires pour le gouvernement. Elle évoque la grande complexité du corpus législatif et réglementaire en matière de droit agricole et les impacts négatifs qu'un plus grand nombre de règlements pourrait entraîner sur la compréhension des citoyennes et des citoyens québécois et par le fait même, sur l'accès à la justice. Pour contrecarrer ces impacts, elle recommande d'insérer dans la loi des fonctions d'information et de sensibilisation par la Commission.

Finalement, elle émet différentes recommandations d'ordre général afin de bonifier le projet de loi.

La Chambre espère que les éléments soulevés dans le présent mémoire nourriront les réflexions du législateur, le tout, dans l'intérêt d'une meilleure protection des Québécoises et des Québécois.

Sommaire des recommandations

Au terme du présent mémoire, la Chambre recommande ce qui suit :

1 *Interdire, à moins d'une autorisation de la commission, l'acquisition de droits d'usufruit sur des terres agricoles par une personne qui ne réside pas au Québec, par un fonds d'investissement, par une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou par un grand propriétaire foncier, lorsqu'un tel droit d'usufruit excède un certain nombre d'années, y compris tout renouvellement ou prolongation, ainsi que le louage de longue durée. Pour ce faire, la Chambre recommande de :*

1.1 Ajouter, dans la définition du terme « acquisition » dans la LATANR (art. 1) le fait d'acquérir un droit d'usufruit au-delà d'un certain nombre d'années ou de devenir locataire pour une telle durée, comprenant tout renouvellement ou prolongation;

1.2 Ajouter, dans la définition du terme « acquisition » dans la LPTAA (art. 79.0.3 introduit par l'article 60 du PL 86), le fait d'acquérir un droit d'usufruit au-delà d'un certain nombre d'années ou de devenir locataire pour une telle durée, comprenant tout renouvellement ou prolongation.

2 *Ajouter une présomption d'acquisition lors d'une acquisition d'actions d'une société par actions ou d'acquisition de parts sociales dans une société en nom collectif dont l'un des actifs consiste en une terre agricole par un des acquéreurs visés au nouvel article 79.0.6 LPTAA, à l'instar de l'article 10 de la LATANR.*

- 3** *Introduire dans le Code de procédure civile une disposition afin que toute demande d'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription concernant une terre agricole soit notifiée à la Commission.*
- 4** *Ajouter, au nouvel article 79.0.3 de la LPTAA, l'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription par l'un des acquéreurs visés.*
- 5** *Pour les fins de vérification d'acquisition d'une terre agricole par un acquéreur qui pourrait être visé au paragraphe 2° de l'alinéa 1 de l'article 79.0.6 de la LPTAA, mettre en place un mécanisme de vérification en ligne du numéro d'identification ministérielle (NIM).*
- 6** *Impliquer rapidement la Chambre dans les travaux d'élaboration et de rédaction du futur règlement qui sera édicté dans le cadre du nouvel article 79.0.1. LPTAA en vue du suivi et du contrôle de certains droits fonciers agricoles.*
- 7** *Prévoir que les renseignements qui devront être fournis en application du nouvel article 79.0.1 LPTAA le soient par le biais de déclarations des parties à l'acte faites sur un formulaire et signé par elles au moment de la transaction.*
- 8** *Insérer à l'article 3 de la LPTAA une disposition à l'effet que la Commission a aussi une mission d'information et de sensibilisation de la population quant aux enjeux liés à la protection du territoire et des activités agricoles et à l'application des lois et règlements pertinents.*
- 9** *Modifier la disposition transitoire prévue à l'article 104 du projet de loi afin qu'une autorisation à l'utilisation à des fins autres que l'agriculture ou qui autorise la coupe des érables obtenue avant la date de la sanction de la loi ne devienne nulle qu'après un délai de dix ans si, à l'intérieur de ce délai l'utilisation ainsi autorisée n'a pas débutée.*

Étendre la notion d'« acquisition » dans la LATANR et la LPTAA

Les interdictions d'acquisition de terres agricoles par certains acquéreurs

La *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents* prévoit qu'une personne qui ne réside pas au Québec au sens de la loi ne peut, sans l'autorisation de la commission, faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole⁵. Le terme « acquisition » est défini, à l'article 1 de la LATANR comme étant :

(...)

le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété (...), sauf certaines exceptions.

Par ailleurs, le projet de loi introduit dans la LPTAA, par son article 60, la sous-section 2 – *Du contrôle de certaines acquisitions de terres agricoles*. Le nouvel article 79.0.6 interdit l'acquisition de terres agricoles par des fonds d'investissement, des personnes morales non inscrites au MAPAQ pour une terre agricole située sur certains territoires et par de grands propriétaires fonciers, sans l'autorisation de la commission. Le terme « acquisition » est aussi défini dans la LPTAA comme étant :

« (...)

le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété (...) », sauf certaines exceptions⁶.

⁵ RLRQ, a-4.1, art. 8.

⁶ RLRQ, c. P-41.1, art. 79.0.3

Or, en droit civil, il existe un droit immobilier qui n'est pas translatif de propriété (et qui ne tombe ainsi pas sous les interdictions d'acquisition de la LATANR et de la LPTAA) : l'usufruit. Ce démembrement du droit de propriété est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre à la propriété⁷. L'usufruit est largement encadré par le *Code civil du Québec* : l'usufruitier fait siens les fruits et revenus que produit le bien⁸, celui-ci pouvant commencer ou continuer l'exploitation agricole ou sylvicole du fonds qui s'y prête tout en veillant à ne pas épuiser le sol⁹, l'usufruitier pouvant faire des impenses ou constructions, etc.¹⁰.

De plus, le droit d'usufruit peut être établi pour une durée maximale de cent ans¹¹.

La Chambre considère qu'en ce qui a trait à l'acquisition de terres agricoles par une personne non-résidente, par un fonds d'investissement, par une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou par un grand propriétaire foncier, le délai maximal de cent ans pour un usufruit est excessif en zone agricole. En effet, une telle situation aurait pour effet de contourner l'objectif de l'article 8 de la LATANR ainsi que des nouveaux articles 73.0.3 et suivants de la LPTAA, c'est-à-dire un contrôle de l'acquisition de terres agricoles par certains acquéreurs.

La Chambre propose donc que le législateur interdise, à moins d'une autorisation de la Commission, l'acquisition de droits d'usufruit de longue durée sur des terres agricoles par une personne qui ne réside pas au Québec, par un fonds d'investissement, par une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou par un grand propriétaire foncier. L'interdiction d'acquisition de droits d'usufruit devrait s'appliquer lorsqu'un tel droit d'usufruit excède un certain nombre d'années, par exemple dix ans, y compris tout renouvellement ou prolongation.

⁷ *Code civil du Québec*, art. 1120.

⁸ C.c.Q., art. 1126

⁹ C.c.Q., art. 1140

¹⁰ C.c.Q., art. 1138

¹¹ C.c.Q., art. 1123

Dans le même esprit, la location¹² d'une terre agricole pour une longue durée (y compris tout renouvellement ou prolongation), en faveur des mêmes personnes visées dans la LATANR et dans la LPTAA pose une problématique identique.

La Chambre propose ainsi que la location d'une terre agricole pour une longue durée (y compris tout renouvellement ou prolongation), en faveur d'un non-résident québécois, un fonds d'investissement, une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) et un grand propriétaire foncier soit également interdite, à moins d'une autorisation de la Commission¹².

Recommandation

1 *Interdire, à moins d'une autorisation de la Commission, l'acquisition de droits d'usufruit sur des terres agricoles par une personne qui ne réside pas au Québec, par un fonds d'investissement, par une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou par un grand propriétaire foncier, lorsqu'un tel droit d'usufruit excède un certain nombre d'années, y compris tout renouvellement ou prolongation ainsi que le louage de longue durée. Pour ce faire, la Chambre recommande :*

*1.1 Ajouter, dans la définition du terme « **acquisition** » dans la LATANR (art. 1) le fait d'acquérir un droit d'usufruit au-delà d'un certain nombre d'années ou de devenir locataire pour une telle durée, comprenant tout renouvellement ou prolongation;*

*1.2 Ajouter, dans la définition du terme « **acquisition** » dans la LPTAA (art.79.0.3 introduit par l'article 60 du PL 86), le fait d'acquérir un droit d'usufruit au-delà d'un certain nombre d'années ou de devenir locataire pour une telle durée, comprenant tout renouvellement ou prolongation.*

¹² Le législateur assimile déjà un contrat de louage à long terme à un « transfert » dans la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1, art. 1

La présomption d'acquisition d'une terre agricole

L'actuel article 10 de la LATANR prévoit qu'une personne qui ne réside pas au Québec est réputée faire l'acquisition d'une terre agricole si elle acquiert des actions d'une société par actions dont le principal actif consiste en une terre agricole et si du fait de ce transfert d'actions cette société par actions devient une personne morale qui ne réside pas au Québec¹³.

L'article 2 du projet de loi vient modifier l'article 10 LATANR en remplaçant les termes « dont le principal actif consiste en » par « l'un des actifs est ». La Chambre est toutefois d'avis que cette modification entraîne une difficulté : il sera ardu pour le notaire de déterminer s'il existe une terre agricole parmi l'ensemble des actifs de la personne morale dont les actions sont transigées. La Chambre estime qu'en tentant d'élargir le principe établi à l'article 10 LATANR, un problème d'application pratique est créé.

Or, une telle présomption d'acquisition d'une terre agricole par le biais de l'acquisition d'actions d'une société par actions n'existe pas dans la LPTAA. Le libellé de l'article 79.0.6 proposé par le projet de loi n'interdit pas l'acquisition d'actions d'une société par actions dont l'un des actifs est une terre agricole par un fonds d'investissement, une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou par un grand propriétaire foncier. Même s'il peut être soutenu que de telles acquisitions sont déjà visées par les expressions « directement ou indirectement » à l'article 79.0.6 du projet de loi, la Chambre croit que le législateur devrait apporter la même précision, pour ces acquéreurs, que celle contenue à l'article 10 de la LATANR pour les non-résidents.

Aussi, par souci d'harmonisation, la Chambre propose que l'acquisition de parts sociales soit réputée être une acquisition de terre agricole comme pour le cas de l'acquisition d'actions en vertu de l'article 10 LATANR ainsi que pour les acquéreurs visés à l'article 79.0.6.

¹³ RLRQ, a-4.1, art. 10 (tel que modifié par l'article 2 du PL 86).

Recommandation

- 2** *Ajouter une présomption d'acquisition lors d'une acquisition d'actions d'une société par actions ou d'acquisition de parts sociales dans une société en nom collectif dont l'un des actifs consiste en une terre agricole par un des acquéreurs visés au nouvel article 79.0.6 LPTAA, à l'instar de l'article 10 de la LATANR.*

L'acquisition judiciaire du droit de propriété acquis par prescription

L'article 20 du PL 86 ajoute dans la LPTAA, l'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription comme étant une aliénation au sens de la loi.

La Chambre reconnaît que cette précision vient empêcher clairement une personne de faire indirectement ce qu'elle ne pouvait déjà pas faire directement, dans le but d'assurer une surveillance et un contrôle adéquats sur les demandes d'acquisition judiciaire du droit de propriété acquis par prescription. Ainsi, la Chambre recommande l'introduction d'une disposition dans le *Code de procédure civile* afin que toute demande¹⁴ qui concerne une terre agricole soit notifiée à la Commission.

Recommandation

- 3** *Introduire dans le Code de procédure civile une disposition afin que toute demande d'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription concernant une terre agricole soit notifiée à la Commission.*

De plus, la Chambre se questionne sur la possibilité qu'un fonds d'investissement, une personne morale non inscrite au MAPAQ (pour une terre agricole en certains territoires) ou un grand propriétaire foncier puisse acquérir le droit de propriété d'une terre agricole par prescription. Afin de préciser la portée de l'interdiction d'acquérir par certains acquéreurs, la Chambre propose que soit ajoutée, à l'article 79.0.3 de la LPTAA, introduit par l'article 20 du PL 86, l'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription.

¹⁴ C.c.Q., art. 2918, C.p.c. art. 468.

Recommandation

- 4** *Ajouter, au nouvel article 79.0.3 de la LPTAA, l'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription par l'un des acquéreurs visés.*

Suivi et contrôle de certains droits fonciers

Achat de terres agricoles par des fonds d'investissement et des personnes morales

L'article 60 du projet de loi introduit de nouvelles règles relativement à l'acquisition d'une terre agricole par certains acquéreurs, dont les personnes morales visées à l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article 79.0.6 LPTAA qui ne sont pas des exploitations agricoles enregistrées au MAPAQ. Pour pouvoir se porter acquéreur d'une terre agricole dans certains territoires et sans autorisation de la Commission, une personne morale devra détenir un numéro d'identification ministériel¹⁷ (NIM) d'exploitation agricole au MAPAQ.

Lorsque telle personne morale souhaitera acquérir une terre agricole visée à cet alinéa, le notaire devrait faire une vérification supplémentaire auprès du MAPAQ pour s'assurer que celle-ci est une exploitation agricole enregistrée conformément à l'article 36.0.1 de la LMAPA. Toutefois, un problème se pose ici pour le notaire qui doit valider l'enregistrement de cette personne morale puisque, pour le MAPAQ, selon nos informations, il s'agit d'une information confidentielle que seule cette personne morale peut demander de recevoir. Une transaction qui serait faite en contravention de l'article 79.0.6 est annulable en vertu de l'article 30 de la LPTAA tel que modifié par l'article 32 du projet de loi, d'où l'importance de l'accès à cette information.

La Chambre propose donc qu'un mécanisme de vérification en ligne, semblable à celui servant à valider un numéro d'inscription au fichier de la TVQ, soit mis en place par le biais d'une interface de programmation d'applications. Ce mécanisme permettrait de faire cette vérification nécessaire du NIM fourni par une personne morale qui souhaite acquérir une terre agricole.

Également, la Chambre souhaite soulever le fait qu'il existe plusieurs conditions qui doivent être satisfaites pour l'obtention d'un NIM, et que, par conséquent, des délais pour son obtention sont inévitables. Cela pourrait occasionner des difficultés, notamment pour la relève agricole qui choisirait de s'incorporer.

Recommandation

- 5** *Pour les fins de vérification d'acquisition d'une terre agricole par un acquéreur qui pourrait être visé au paragraphe 2° de l'alinéa 1 de l'article 79.0.6 de la LPTAA, mettre en place un mécanisme de vérification en ligne par le biais d'une interface de programmation d'applications qui permettrait de faire cette vérification nécessaire du numéro d'identification ministérielle (NIM).*

Publication au Registre foncier et responsabilité des notaires

L'article 60 du projet de loi vient introduire un nouveau mécanisme de surveillance des transactions concernant des lots situés en zone agricole. Pour ce faire, le nouvel article 79.0.1 de la LPTAA mentionne que « [...] la personne qui requiert l'inscription sur le registre foncier d'un droit visé au premier alinéa doit fournir les renseignements déterminés par règlement du gouvernement en utilisant le formulaire prescrit par la commission, lors de la présentation de la réquisition d'inscription du droit au registre foncier ou, dans un délai de 30 jours suivant l'inscription du droit, sur le site Internet de la commission. ».

Participation de la Chambre aux travaux entourant l'élaboration du règlement d'application

Le notaire étant au cœur des transactions immobilières, notamment celles portant sur des terres agricoles, il va sans dire que ce nouveau mécanisme de suivi aura un impact sur la pratique notariale. Toutefois, les renseignements qui doivent être fournis, les catégories de personnes responsables de leur obtention, de leur vérification ou de leur exactitude, ainsi que toutes modalités relatives à ces renseignements seront ultérieurement déterminés par règlement. Cette situation amène une incertitude en ce qui concerne les obligations qui incomberont aux notaires effectuant des transactions sur des lots situés en zone agricole pour des droits devant être inscrits au registre foncier.

Ensuite, le troisième alinéa du nouvel article 79.0.1 de la LPTAA mentionne que le règlement déterminera non seulement les renseignements qui devront être fournis, mais également les catégories de personnes responsables de leur obtention, de leur vérification ou de leur exactitude ainsi que toutes modalités relatives à ces

renseignements. Le notaire doit déjà, en respect de ses obligations professionnelles, procéder aux vérifications nécessaires dans le cadre d'une telle transaction. Conséquemment, la Chambre considère que le notaire instrumentant une transaction sur des lots situés en zone agricole n'a pas à faire partie des catégories de personnes déterminées par ledit règlement.

Pour ces raisons, la Chambre émet le souhait d'être consultée rapidement dans le cadre de l'élaboration de ce règlement et soit partie prenante de sa rédaction.

Recommandation

- 6** *Impliquer rapidement la Chambre dans les travaux d'élaboration et de rédaction du futur règlement qui sera édicté dans le cadre du nouvel article 79.0.1. LPTAA en vue du suivi et du contrôle de certains droits fonciers agricoles.*

Formulaire relatif à l'inscription sur le registre foncier d'un droit foncier agricole

Le deuxième alinéa du nouvel article 79.0.1 indique que certains renseignements, à être déterminés par règlement, devront être fournis au moment de l'inscription d'un droit foncier agricole au registre foncier. Cet alinéa prévoit qu'un formulaire prescrit par la Commission sera utilisé lors de la présentation de la réquisition d'inscription au registre foncier.

Considérant déjà l'ensemble des recherches et vérifications qu'un notaire doit faire lors de transactions immobilières, et plus particulièrement lorsqu'il transige en zone agricole, le formulaire, dont le contenu sera déterminé par règlement, ne peut inclure des renseignements au-delà de ce que prévoient déjà les obligations professionnelles du notaire, à moins qu'il s'agisse de déclarations des parties à la transaction immobilière. Également, il sera impératif que le registre foncier permette facilement d'identifier les lots qui sont en zone agricole, et ce, par un croisement des données Déméter du site de la Commission ou autrement. Cela évitera que les renseignements exigés soient transmis sur des lots non assujettis à la réglementation.

La Chambre recommande donc que ces renseignements, qui devront être fournis en application du nouvel article 79.0.1, le soient par le biais de déclarations des parties à l'acte faites sur un formulaire et signé par ces parties au moment de la transaction. Ce

formulaire pourrait être semblable à celui prévu par le *Règlement sur le formulaire de présentation de la réquisition d'inscription d'un transfert immobilier*¹⁵.

Recommandation

7 *Prévoir que les renseignements qui devront être fournis en application du nouvel article 79.0.1 le soient par le biais de déclarations des parties à l'acte faites sur un formulaire et signé par ces parties au moment de la transaction.*

Sanctions administratives pécuniaires

L'article 72 du projet de loi vient ajouter l'article 86.1 à la LPTAA. Le deuxième alinéa de cet article impose des sanctions administratives pécuniaires à la personne visée au deuxième alinéa du nouvel article 79.0.1, soit la personne qui requiert l'inscription sur le registre foncier d'un droit visé [...], qui fait défaut de transmettre les renseignements qui sont exigés audit article 79.0.1.

Comme évoqué ci-dessus, la Chambre considère que les notaires ont déjà l'obligation professionnelle de faire les vérifications qui s'imposent dans un dossier de transaction immobilière. Ce faisant, la Chambre considère qu'aucune sanction administrative pécuniaire ne devrait pouvoir être imposée au notaire de bonne foi.

¹⁵ RLRQ, c. D-15.1, r.0.1

Pouvoir réglementaire du gouvernement

L'actuel article 80 de la LPTAA prévoit que le gouvernement peut, outre les autres pouvoirs de réglementation qui lui sont conférés par cette loi, adopter, par règlement, des normes sur une vingtaine de sujets. Deux règlements encadrent certains actes pouvant être faits en zone agricole, malgré l'interdiction de l'article 29 de la LPTAA. Ces règlements sont le *Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec*¹⁶ et le *Règlement sur les déclarations requises en vertu de la Loi, l'implantation de bâtiments sommaires et de panneaux publicitaires, l'agrandissement d'emplacements résidentiels et le démembrement de propriétés qui peuvent être effectués sans autorisation*¹⁷.

À l'habilitation réglementaire actuelle de l'article 80, l'article 69 du projet de loi ajoute le pouvoir du gouvernement de réglementer sur trois nouveaux sujets (l'entreposage, le conditionnement et la vente des produits agricoles à la ferme, la modification d'une utilisation principale à une fin autre que l'agriculture, l'utilisation à des fins de mise en valeur d'un milieu naturel ou visé par la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, la réalisation de tournages ou production de contenu vidéo).

Également, les modifications apportées à la LPTAA par le PL 86 donnent au gouvernement le pouvoir de réglementer sur plusieurs autres sujets majeurs ayant un réel impact sur la pratique du droit agricole au Québec, notamment sur les transactions immobilières. Par exemple, les modalités du nouveau mécanisme de suivi de certains droits fonciers agricoles prévu à l'article 79.0.1 du projet de loi (comme mentionné plus haut dans le présent mémoire) seront entièrement déterminées par règlement.

La Chambre convient que le législateur doit accorder au gouvernement un pouvoir réglementaire pour pouvoir adapter certains effets de la loi à des réalités qui évoluent

¹⁶ RLRQ, c. P-41.1, r.1.1

¹⁷ RLRQ, c. P-41.1, r.2

constamment. Toutefois, la Chambre s'interroge sur la question de l'accessibilité à la justice pour les citoyennes et les citoyens avec le nombre croissant de règlements encadrant le droit de faire en zone agricole. En effet, un justiciable doit être en mesure de comprendre cette loi et ses règlements actuels ainsi que ceux à venir. La LPTAA étant passablement complexe et difficile à saisir pour une personne n'ayant pas de fines connaissances juridiques dans ce domaine, la Chambre craint que l'utilisation des différentes habilitations réglementaires prévues par le projet de loi ne multiplie les règlements applicables en territoire agricole et complexifie les règles à suivre en matière de droit agricole au Québec.

Afin de contrebalancer l'augmentation du pouvoir réglementaire du gouvernement en matière agricole, la Chambre croit que la Commission pourrait jouer un plus grand rôle en matière d'information et de sensibilisation des citoyennes et des citoyens relativement aux enjeux liés à la protection du territoire et des activités agricoles ainsi qu'à l'application des lois et règlements pertinents, bien que des améliorations significatives ont été faites en ce sens depuis les dernières années.

À l'instar, notamment, de l'Office de la protection du consommateur¹⁸ et du Curateur public,¹⁹ il pourrait donc être inséré une telle disposition à l'article 3 de la LPTAA qui énumère les fonctions d'information et de sensibilisation que doit accomplir la Commission.

Recommandation

- 8** *Insérer à l'article 3 de la LPTAA une disposition à l'effet que la Commission a aussi une mission d'information et de sensibilisation de la population quant aux enjeux liés à la protection du territoire et des activités agricoles et à l'application des lois et règlements pertinents.*

¹⁸ *Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1, art. 292 c).

¹⁹ RLRQ, C-81, *Loi sur le Curateur public*, art. 1.

Autres commentaires et recommandations

La définition d'« agriculture »

L'article 1 de la LPTAA définit le terme « agriculture » en excluant notamment « des immeubles servant à des fins d'habitation ». Or, on peut retrouver en milieu agricole des ouvrages ou structures pouvant servir d'habitation, autres que des immeubles, tel que des roulottes, des habitations sur roues ou des conteneurs ou des plateformes, le tout sous réserve de la conformité avec la réglementation municipale.

La définition d'agriculture, retenue lors de l'adoption de la loi en 1979, pourrait être, à l'occasion de la modification de la LPTAA, actualisée.

La durée d'une autorisation de la Commission

L'article 50 du PL 86 ajoute l'article 64.1 à la LPTAA. Cet article prévoit qu'une décision de la Commission qui autorise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture ou la coupe des érables devient nulle cinq ans après avoir été rendue si, à l'intérieur de ce délai, l'utilisation ainsi autorisée n'a pas débuté.

Bien que la Chambre considère qu'un tel délai est raisonnable afin d'assurer une prévisibilité de l'exercice des autorisations données, elle croit que, en ce qui concerne les autorisations déjà accordées par la Commission, sans avoir été assorties d'un délai, la disposition transitoire prévoyant que ce délai de cinq ans ne commence à courir qu'à compter de la sanction de la loi l'entrée en vigueur de la loi (art. 104 du PL86) apparaît court. En effet, comme on l'a vu lors de l'adoption de la LPTAA, en 1979, le législateur a dû prolonger, à deux reprises, le délai pour construire sur un terrain vacant en vertu de l'article 31, pour le porter à dix ans.

Afin d'éviter une pareille situation, la Chambre recommande donc que la disposition transitoire relative aux autorisations qui auront été obtenues avant la date de sanction de la loi ne soient nulles qu'à l'expiration d'un délai de 10 ans de leur date et non de cinq ans.

Recommandation

- 9** *Modifier la disposition transitoire prévue à l'article 104 du projet de loi afin qu'une autorisation à l'utilisation à des fins autres que l'agriculture ou qui autorise la coupe des érables obtenue avant la date de la sanction de la loi, ne devienne nulle qu'après un délai de dix ans si, à l'intérieur de ce délai l'utilisation ainsi autorisée n'a pas débutée.*

L'ajout ou la construction d'un logement, d'une résidence ou d'un bâtiment additionnel sur une superficie bénéficiant d'un droit acquis

L'article 84 du PL 86 introduit l'article 101.2 dans la LPTAA en restreignant l'ajout ou la construction d'un logement additionnel, une résidence additionnelle ou tout autre bâtiment additionnel dans lequel un logement est aménagé sur une superficie de lot bénéficiant d'un droit à une utilisation résidentielle en vertu de l'article 101 de la loi.

La Chambre se réjouit du fait que cet article 101.2 de la loi permet au gouvernement d'adopter un règlement pris en vertu de l'article 80 de la loi pour permettre telles additions ou constructions ou si la Commission l'autorise. Elle espère que le gouvernement et la Commission seront sensibles à la situation particulière de la relève agricole ou à celle des personnes qui souhaitent démarrer des projets agricoles et pour lesquelles le besoin de logements de proximité est nécessaire et criant.

Conclusion

La Chambre des notaires salue le dépôt du PL 86 par le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Ce projet de loi viendra adapter le droit applicable en matière de protection du territoire et des activités agricoles aux réalités vécues par les agriculteurs et agricultrices du Québec.

Elle estime cependant que, pour pleinement réaliser son objectif de limiter l'acquisition de terres agricoles pour certains types d'acquéreurs, le projet de loi doit aller plus loin en incluant, notamment, l'usufruit et le louage. Autrement, ces acquéreurs risquent d'utiliser ces moyens pour détenir des lots en zone agricole sans que les mécanismes de contrôle prévus puissent s'appliquer.

La Chambre comprend aussi le besoin de la Commission et du ministère d'être en possession de données probantes et actualisées afin d'appliquer et d'adapter les lois et règlements en matière agricole. Les modalités du nouveau mécanisme de suivi des droits fonciers agricoles créé par le PL 86 sont toutefois totalement inconnues à l'heure actuelle et seront déterminées ultérieurement par règlement. Ces modalités impacteront grandement le travail des notaires qui instrumentent des transactions immobilières en zone agricole. C'est pourquoi la Chambre demande formellement d'être impliquée, en amont, dans l'élaboration et la rédaction du futur règlement.

Finalement, l'attribution de nouveaux pouvoirs réglementaires au gouvernement est vue d'un bon œil par la Chambre. Toutefois, ces nouveaux pouvoirs porteront sur des éléments essentiels et les règlements édictés risquent d'avoir des impacts sur les agriculteurs, les agricultrices et leurs entreprises. Afin de contrebalancer l'augmentation du pouvoir réglementaire, des fonctions d'information et de sensibilisation par la Commission devraient être insérées à la LPTAA.

Les commentaires et recommandations contenus au présent mémoire visent à ce que le projet de loi puisse atteindre ses objectifs : protéger le patrimoine agricole québécois et assurer la vitalité et la pérennité de l'agriculture au Québec. La Chambre offre sa pleine et entière collaboration au législateur afin de mettre en œuvre les éléments mis de l'avant dans ce mémoire, le tout afin d'assurer une meilleure protection du public.

© Chambre des notaires du Québec, 2025
101-2045, rue Stanley
Montréal QC H3A 2V4
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

L'utilisation du genre masculin ou féminin pour identifier une personne inclut toute identité ou expression de genre à laquelle cette personne s'identifie.

Dépôt légal : 1er trimestre 2025
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-91-2(PDF)