





**Mémoire présenté par
l'Association professionnelle des notaires du Québec
(APNQ)
à la Commission de l'aménagement du territoire**

**dans le cadre des
Consultations particulières sur
Le projet de loi n° 86, *Loi visant à assurer la
pérennité du territoire agricole et sa vitalité***

30 janvier 2025

Table des matières

Sommaire des recommandations	4
INTRODUCTION	5
L'Association professionnelle des notaires du Québec	5
Le notaire : juriste de confiance	5
ANALYSE ET RECOMMANDATIONS	6
Remarque préliminaire et générale	6
1. Sous-paragraphe c) du paragraphe 1 ^o , premier alinéa de l'art. 1, LPTAA	7
2. Paragraphe 3 ^o du premier alinéa de l'article 1 de la LPTAA	7
3. L'article 61.1 de la LPTAA.....	9
4. L'article 64.1 de la LPTAA.....	10
5. L'article 64.2 de la LPTAA.....	10
6. Le paragraphe 2 ^o du premier alinéa de l'article 79.0.6 de la LPTAA	12
7. L'article 79.0.7 de la LPTAA	13
8. L'article 101.2 de la LPTAA	13
CONCLUSION.....	15

Sommaire des recommandations	
1 (page 7) (bâtiment de production végétale)	Il est proposé d'introduire une définition, à l'article 1, al. 1, par. 1°c) LPTAA du terme «bâtiment de production végétale».
2 (page 8) (acquisition par voie de prescription)	Il est proposé d'ajouter un sous-paragraphe e) au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 1 de la LPTAA précisant la renonciation au bénéfice de la prescription.
3 (page 9) (modification de rédaction de l'art. 61.1.1)	Il est proposé de modifier la rédaction de l'article 61.1.1, afin d'engager la CPTAQ à prendre en considération les critères et les arguments relatifs aux articles 12 et 62 lors de l'analyse des demandes visant la conversion ou l'agrandissement d'une superficie de droit acquis ou la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur agricole.
4 (page 10) (ajout d'une règle transitoire)	Il est proposé d'insérer une disposition transitoire qui prévoit que cet article ne s'applique qu'aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de la loi résultant du PL86.
5 (page 11) (retrait d'un article)	Afin de respecter les règles de droit en vigueur, en particulier le principe de l'autorité de la chose jugée, il est recommandé de retirer complètement cet ajout de l'article 64.2 de la LPTAA.
6 (page 13) (disposition à revoir)	Revoir l'interdiction pour trouver une autre façon d'empêcher l'acquisition des terres agricoles par des non-agriculteurs.
7 (page 13) (suppression d'article)	Il est recommandé de supprimer l'article 79.0.7 LPTAA.
8 (page 14) (reformulation d'article)	Il est recommandé de reformuler l'article 101.2 LPTAA.

INTRODUCTION

L'Association professionnelle des notaires du Québec

L'Association Professionnelle des Notaires du Québec (ci-après : « APNQ ») est un organisme à but non lucratif fondé en 1997 et dédié à la défense des intérêts sociaux et économiques de ses membres.

Regroupant quelques 1950 notaires répartis sur l'ensemble du territoire québécois, soit environ de cinquante pour cent des membres de la profession notariale, l'APNQ œuvre au rayonnement du notariat et prône l'implication et les atouts des notaires, ces juristes polyvalents, à la fois officiers publics impartiaux et conseillers juridiques.

En plus de sa mission première, l'APNQ est concernée par la protection des droits et des intérêts des Québécois. Au cours de son existence, l'APNQ a étudié de nombreux projets de loi ou de règlements ayant eu le potentiel d'avoir un impact favorable sur nos concitoyens. L'APNQ est, par conséquent, heureuse de présenter ses réflexions sur le projet de loi n° 86, afin de prendre part aux réflexions des membres de la commission sur le sujet.

D'entrée de jeu, l'APNQ **salue et félicite** le législateur pour le dépôt de ce projet de loi visant à favoriser la protection du territoire agricole et d'assurer sa vitalité. Les notaires, juristes de proximité, joueront un rôle majeur dans l'application de cette loi, notamment en prodiguant des conseils à leurs clients agriculteurs et en leur servant de guide dans le cheminement de leur dossier de transaction foncière.

Ce mémoire, signé par l'APNQ, est un ouvrage collectif. Afin de faciliter sa lecture, il sera exclusivement fait référence à l'APNQ tout au long de sa rédaction. L'APNQ tient néanmoins à remercier les collaborateurs suivants (par ordre alphabétique) : Me François Bibeau, notaire émérite et directeur général de l'APNQ; Me Alexis Brien-Langevin, notaire; Me Kevin Houle, notaire et président de l'APNQ; Me Virginie Lachapelle, notaire, praticienne en droit agricole; Me Lorena Lopez-Gonzalez, notaire et vice-présidente de l'APNQ; Me Mylène Paquette, notaire, praticienne en droit agricole et Me Michel Vermette, notaire émérite.

Le notaire : juriste de confiance

Profession juridique établie depuis le 17^e siècle, le notariat joue un rôle clé dans l'administration de la justice au Québec. En effet, que ce soit à titre de conseiller juridique, d'officier public ou d'auxiliaire de justice, le notaire fournit aux citoyens des services de conseils et d'accompagnement relativement à une foule de questions juridiques concernant la vie familiale, les activités professionnelles et commerciales. Le notaire joue un rôle important en ce qui a trait notamment à la famille, aux biens et à la propriété, aux affaires, au patrimoine, aux successions, ainsi qu'à l'utilisation du territoire conformément aux lois et aux règlements en vigueur.

Le notaire québécois étant présent auprès des justiciables depuis plus de trois siècles, un lien de confiance particulièrement étroit s'est développé avec les Québécois. Année après année, les

notaires peuvent compter sur une place très enviable dans le palmarès des professions en lesquelles la population a le plus confiance¹.

ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Remarque préliminaire et générale

Les notaires constituent la référence première des particuliers et des entreprises en quête de réalisation d'un projet faisant intervenir le droit agricole au Québec. Les justiciables se fondent sur l'opinion juridique des notaires pour évaluer la faisabilité de leur projet en regard de la législation agricole, cherchant à savoir si une interdiction, une exception ou une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après : « CPTAQ ») est à considérer. Ainsi, une multitude de transactions immobilières et de démarrages d'entreprises en territoire agricole passent sous la loupe des notaires et se subordonnent à leurs conseils.

Historiquement, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ci-après : « LPTAA ») est entrée en vigueur le 9 novembre 1978. Vu son importance dans le cadre juridique immobilier, les notaires avaient alors été notifiés par huissier de son entrée en vigueur, entraînant l'annulation de plusieurs transactions et de grandes répercussions pour les justiciables. Le 5 décembre 2024, la Chambre des notaires a avisé par courriel l'ensemble de ses membres du dépôt du PL86, faisant l'Histoire se répéter, avec les mêmes répercussions, quoiqu'exacerbées par l'entrée en vigueur immédiate de la loi.

La majeure partie du PL86 est appuyée par l'APNQ. Nous estimons que les modifications proposées par ce projet de loi respectent l'objet de la LPTAAQ, lequel est bien explicité par son titre. Notamment, méritent d'être saluées les mesures accordant davantage de pouvoirs aux Municipalités Régionales de Comté (ci-après : « MRC ») pour le développement de leur territoire, de même que les nouvelles sanctions administratives et le régime de surveillance des transactions en zone agricole. Toutefois, nous craignons que certaines dispositions du PL86 aient pour effet de nuire aux producteurs agricoles en leur retirant des droits et en complexifiant la réalisation des dossiers pour les notaires œuvrant en territoire protégé.

Le présent mémoire expose le point de vue des notaires sur le projet de loi, mais aussi, par extension, celui de leurs clients. Loin de constituer un groupe homogène, ceux-ci se présentent tantôt comme des producteurs industriels possédant des terres de très grande superficie, tantôt comme des producteurs de la relève cherchant un lopin à exploiter. Il demeure que la vaste majorité d'entre eux ont à cœur la protection des terres et la poursuite de leurs activités agricoles.

¹ Un récent sondage Léger : *le baromètre des professions les plus dignes de confiance*, dévoilé le 7 février 2022, réalisé entre le 21 et le 23 janvier 2022, auprès de 1000 Québécois(es), place les notaires en tête de liste des professionnels du droit, soit au 23^e rang, avec un taux de confiance de 87%.

1. Sous-paragraphe c) du paragraphe 1^o, premier alinéa de l'art. 1, LPTAA

Le législateur introduit un nouveau concept en droit agricole, soit celui de « bâtiment de production végétale ». Ce terme apparaît pour la première fois à l'article 20 du projet de loi, modifiant la définition du terme « agriculture » dans la LPTAA. Or, ce nouveau concept mériterait d'être éclairci, vu le flou sémantique pouvant entourer ce que constitue la production de végétaux. En effet, le mot « production » employé suivant le sens commun qu'on lui donne dans le milieu entrepreneurial peut signifier la chaîne complète de fabrication d'un bien, mais aussi sa vente. Nous recommandons l'ajout d'une définition de « bâtiment de production végétale » pour outiller davantage les municipalités dans leurs fonctions d'évaluer les demandes de permis.

RECOMMANDATION 1

Introduction d'une définition du terme « bâtiment de production végétale », laquelle pourrait s'articuler comme suit :

3.2. « bâtiment de production végétale » : bâtiment servant à la culture de végétaux, de la préparation à la récolte, excluant tout bâtiment servant à l'entreposage, au lavage et à la vente de végétaux.

2. Paragraphe 3^o du premier alinéa de l'article 1 de la LPTAA

L'ajout de « l'acquisition judiciaire d'un droit de propriété par prescription » au paragraphe 3 de l'article 1 de la LPTAA fait écho à la jurisprudence récente établissant qu'il faut présenter une demande d'autorisation à la CPTAQ avant d'entreprendre une action, devant les tribunaux de droit commun, en reconnaissance du droit de propriété. Cette modification peut paraître justifiée puisqu'il est vrai qu'une telle action a pu servir, dans le passé, à contourner la LPTAA.

Toutefois, un questionnement se pose pour l'inverse, soit la renonciation au bénéfice de la prescription acquisitive. En effet, si le propriétaire d'une terre agricole cultive, à son insu, une portion de la terre agricole de son voisin, et que l'erreur est découverte après plus de dix ans, ce cultivateur pourrait-il vendre sa terre sans vendre ses droits acquis par prescription dans la terre voisine? Ce cas d'espèce, anecdotique selon certains, s'avère assez courant dans la pratique. Il n'est pas rare que l'occupation des terrains diffère avec leur désignation dans les titres ou avec les plans cadastraux, donnant lieu à une ligne séparative plus ou moins approximative entre les terres agricoles. Pour éviter toute ambiguïté, certains propriétaires signent une renonciation au bénéfice de la prescription, laquelle peut être interprétée par des notaires comme une aliénation, selon les courants doctrinaux et jurisprudentiels. En effet, la renonciation à une portion de terre acquise par l'écoulement du temps (mais non encore confirmée par jugement conformément à

l'article 2918 du Code civil et à l'arrêt Ostiguy²) a pour effet de rétrocéder ladite portion à son propriétaire d'origine. L'APNQ est d'avis qu'un tel acte juridique doit demeurer exclu de la définition du terme « alinéation », car s'il devient impossible pour les justiciables de renoncer sans l'autorisation de la CPTAQ, ceux-ci sont face à une impasse juridique ou bien encombreront la CPTAQ de multiples demandes.

RECOMMANDATION 2

Bien que la nouvelle définition proposée par le législateur ne souffre aucune lacune de clarté, un sous-paragraphe e) pourrait être intégré au paragraphe 3° pour empêcher hors de tout doute cette impasse juridique, comme suit :

3° « aliénation » : tout acte translatif ou déclaratif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat et l'emphytéose, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le partage, la cession d'un droit de propriété superficière, le bornage, l'acquisition judiciaire d'un droit de propriété par prescription, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1), le transfert d'un droit visé à l'article 15 de la Loi sur le stockage de gaz naturel et sur les conduites de gaz naturel et de pétrole (chapitre S-34.1), sauf :

- a) la transmission pour cause de décès;
- b) la vente forcée au sens du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, ainsi que toute aliénation, de gré à gré ou par expropriation, faite à la suite de la signification d'un avis d'expropriation en vertu de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25);
- c) l'exercice d'une prise en paiement dans la mesure où le créancier devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'hypothèque;
- d) l'exercice de la confiscation civile ou de la confiscation administrative en vertu de la Loi sur la confiscation, l'administration et l'affectation des produits et des instruments d'activités illégales (chapitre C-52.2);
- e) la renonciation au bénéfice de la prescription acquisitive.

Ce même sous-paragraphe e) devrait être intégré au paragraphe 1° du premier alinéa du nouvel article 79.0.3, qui traite du contrôle de l'acquisition de certaines terres agricoles, comme suit :

« **79.0.3.** Pour l'application de la présente sous-section, on entend par :

1° « acquisition » : le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat, l'emphytéose, le bail à rente, la vente forcée au sens de l'article 1758 du Code civil et la vente pour taxes, sauf :

- a) la transmission pour cause de décès;
- b) toute acquisition, de gré à gré ou par expropriation, faite à la suite de la signification d'un avis d'expropriation en vertu de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25);
- c) le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1) ou à l'article 15 de la Loi sur le stockage de gaz naturel et sur les conduites de gaz naturel et de pétrole (chapitre S-34.1);

e) la renonciation au bénéfice de la prescription.

² *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22

3. L'article 61.1 de la LPTAA

L'APNQ a remarqué l'invocation de plus en plus fréquente de cet article par la CPTAQ pour rejeter des demandes d'autorisation à l'utilisation d'un lot pour des fins autres qu'agricoles. Un recours est d'ailleurs présentement intenté devant les tribunaux à ce sujet. En supprimant la partie de phrase « aux fins visées par la demande » dans la modification proposée à l'article 45 du PL86, la CPTAQ aura encore davantage de latitude pour rejeter ce type de demandes.

Certes, ce renforcement du pouvoir discrétionnaire de la CPTAQ est en apparence bénéfique pour la protection des terres agricoles. Cependant, en pratique, nos membres constatent fréquemment des situations où le propriétaire d'une terre bénéficie de droits acquis pour une utilisation autre qu'agricole et souhaite uniquement changer de type d'utilisation (passer d'une utilisation résidentielle à commerciale, institutionnelle ou industrielle, et vice versa). Avec les changements apportés à l'article 61.1 de la loi, il en ressort que la demande d'autorisation de ce propriétaire en sera une impliquant l'ajout d'une nouvelle utilisation.

Or, dans la plupart des cas, ce type de demande ne nuit pas à la pérennité du territoire agricole. Jusqu'à l'avènement de l'article 61.1 de la LPTAA, la CPTAQ pouvait les accueillir suivant l'analyse des critères des articles 12 et 62 de la loi. Toutefois, avec l'article 61.1, il sera possible à la CPTAQ de rejeter ces demandes, sans étudier les critères des articles 12 et 62, sur la simple base du fait qu'il existe quelque part un « espace approprié disponible » hors de la zone agricole pour servir l'utilisation que le demandeur souhaite faire de son lot.

Également, nous craignons que suivant les termes du nouvel article 62.2 LPTAA, institué par l'article 49 du PL86, les demandes d'autorisation pour la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur, de son enfant, de son employé, de son actionnaire ou de son sociétaire soient également considérées comme impliquant l'ajout d'une nouvelle utilisation, entraînant ainsi un risque de rejet automatique par la CPTAQ en vertu de l'article 61.1. En conséquence, nos membres nous ont témoigné leurs questionnements quant à l'utilité réelle de la nouvelle catégorie de demandes prévue par l'article 62.2.

RECOMMANDATION 3

Pour engager la CPTAQ à prendre en considération les critères et les arguments relatifs aux articles 12 et 62 lors de l'analyse des demandes visant la conversion ou l'agrandissement d'une superficie de droit acquis ou la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur agricole, le nouvel article 61.1.1 pourrait être rédigé comme suit :

61.1.1. L'article 61.1 ne s'applique pas à une demande soumise conformément à l'article 59 ni à une demande d'autorisation visant l'agrandissement ou la conversion d'une superficie à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu du chapitre VII, ni à une demande visée par l'article 62.2.

4. L'article 64.1 de la LPTAA

La rétroactivité, à la différence de la rétroactivité, est l'application de la loi nouvelle aux effets non encore survenus d'une situation juridique ayant pris naissance dans le passé. Le nouvel article 64.1 LPTAA a un caractère rétrospectif en ce qu'il entraîne la cessation des effets des autorisations de la CPTAQ accordées depuis plus de 5 ans. Les autorisations accordées depuis moins de 5 ans avant l'entrée en vigueur de l'article 64.1 se verront également amputées de leur portée perpétuelle, leurs effets devant cesser au moment où elles atteindront l'âge de 5 ans.

Le principe de non-rétrospectivité des lois fait encore l'objet de débats doctrinaux comme principe reconnu en droit transitoire. Cependant, il va sans dire que la rétroactivité heurte les attentes raisonnables qu'ont eues les propriétaires agricoles dans le passé, lors de leurs démarches entreprises auprès de la CPTAQ, s'attendant à bénéficier pour toujours des droits qui leur seraient accordés par les décisions d'un tribunal administratif (CPTAQ). En effet, plusieurs décisions de la CPTAQ ont été rendues à la suite d'une demande présentée « en prévision de », afin de rassurer les demandeurs quant à la faisabilité de leur projet dans un avenir plus ou moins rapproché. L'article 64.1 cause un grand préjudice à ces demandeurs, dont le projet n'est pas encore réalisé.

Doit également être souligné le principe de l'autorité de la chose jugée. Il est rarissime, en droit québécois, de voir une loi infirmer des décisions judiciaires passées. Les décisions antérieures de la CPTAQ avaient une portée perpétuelle au moment où elles ont été rendues, conformément à la loi qui leur était applicable à ce moment, et le PL86 ne peut venir récrire le passé. Cela affaiblirait la sécurité juridique des propriétaires en zone agricole et mettrait en cause la stabilité des règles de droit. L'APNQ s'oppose fortement à cette disposition ainsi rédigée.

RECOMMANDATION 4

Insérer une disposition transitoire qui prévoit que cet article ne s'applique qu'aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de la loi résultant du PL86.

5. L'article 64.2 de la LPTAA

Cet article accorde le pouvoir à la Commission d'annuler une décision rendue antérieurement, avant l'expiration du délai de cinq (5) ans, nouvellement instauré aux termes de l'article 64.1. Bien que le libellé de l'article 64.2 prévoit que la Commission peut annuler cette décision en se basant sur les articles 12 et 62 de la loi, ce nouvel article 64.2 ne mentionne pas clairement les motifs réels pouvant justifier l'annulation par la Commission d'une décision antérieure.

Cette imprécision entraîne une insécurité juridique au niveau des transactions à être instrumentées par les notaires, dans le futur, quant à des immeubles situés dans la zone agricole. Prenons l'exemple d'un notaire appelé à instrumenter la vente d'une terre pour laquelle une autorisation aurait préalablement été obtenue par le vendeur dans le cadre du morcellement et de l'aliénation d'une partie de sa terre, et que cette décision aurait été rendue depuis moins de cinq (5) ans. Doit-on comprendre que suivant la vente, la Commission aurait la faculté d'annuler sa propre décision, sur laquelle la transaction reposait, et ainsi demander l'annulation de la vente effectuée devant le notaire? Ceci aurait aussi pour effet de fragiliser les financements hypothécaires accordés dans ces dossiers – ce qui n'est pas du tout souhaitable. Quels motifs peuvent précisément mener à une telle annulation? Dans cette optique, comment pouvons-nous sécuriser les transactions immobilières effectuées sur le territoire agricole du Québec, qui ont été faites en conformité avec des décisions obtenues de la Commission, si cette dernière a le pouvoir de les révoquer à sa seule et entière discrétion?

Si tel est le cas, le principe de l'autorité de la chose jugée est attaqué dans cet article. Supposons qu'au moment de rendre sa décision, la Commission s'était basée sur les articles 12 et 62 de Loi. Est-ce qu'une modification à ces articles pourrait permettre à la Commission de révoquer son autorisation en se basant sur de nouveaux critères?

De plus, le 3^e aliéna de l'article 64.2 accorde au demandeur un délai « d'au moins 10 jours » depuis la réception du préavis prescrit par l'article 5 de la *Loi sur la justice administrative*, pour présenter ses observations. On présume que dans le cadre d'une annulation d'une décision par la Commission, le demandeur devra être assisté de son notaire et des différents intervenants à son dossier, pour présenter adéquatement ses observations. Nous savons tous également que les dossiers présentés auprès de la Commission sont généralement complexes et volumineux. Or, à notre avis, le délai minimal de 10 jours accordé par cet alinéa n'est pas suffisant et devrait être augmenté, dans tous les cas, à un délai raisonnable d'au moins soixante (60) jours.

RECOMMANDATION 5

Afin de respecter les règles de droit en vigueur, en particulier le principe de l'autorité de la chose jugée, l'APNQ recommande de retirer complètement cet ajout de l'article 64.2 de la LPTAA.

6. Le paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 79.0.6 de la LPTAA

L'obligation d'être une exploitation agricole enregistrée avant de faire l'acquisition via une personne morale, exprimée *a contrario* au paragraphe 2°, posera assurément problème à la relève agricole. Normalement, c'est à la suite de l'acquisition que l'entreprise agricole s'enregistre au MAPAQ. Elle a d'ailleurs une année pour ce faire afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation³.

Une autre façon de s'enregistrer à ce titre est de conclure une entente de location avec le propriétaire de la terre. Est-ce le souhait du législateur que l'entreprise récemment incorporée conclue une entente de location avec le propriétaire de la terre avant de pouvoir en faire l'acquisition? Cela constituerait une façon tout à fait fonctionnelle de contourner cet article.

Une autre possibilité pour la relève serait d'acquérir personnellement la terre, la cultiver la première année (afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation), la louer la deuxième année à la personne morale enregistrée comme exploitation agricole puis, ensuite, de transférer la terre à cette personne morale.

Plusieurs entreprises agricoles ont également des compagnies de gestion ou créent de nouvelles sociétés afin d'acquérir une terre contiguë à l'une de leurs exploitations, souhaitant contourner l'esprit de la LPTAA.

La modification proposée entraînera des dédales juridiques et administratifs pour cette relève et ces producteurs, qui sont tous de vrais exploitants ayant à cœur le territoire et les activités agricoles. Ces dédales seront traversés par les clients, en collaboration avec leur notaire, notamment comme suit :

- a) Conclure une promesse d'achat prévoyant que l'acheteur procédera par location avant d'acquérir;
- b) Remplir la *déclaration de location* et le *formulaire de paiement conjoint* signés par le vendeur et l'acheteur;
- c) Déposer une demande d'enregistrement auprès du MAPAQ;
- d) Procéder à l'acquisition de la terre agricole.

Il est questionnable que les personnes souhaitant réellement faire de l'agriculture avec leurs terrains en zone agricole et les sociétés acquérant ces terres dans un but d'investissement soient assujetties au même cheminement procédural. Qui plus est, selon les notaires-experts en droit agricole que l'APNQ a consultés, la création de cette nouvelle interdiction entraînant des labyrinthes juridiques aux producteurs agricoles et à leur relève n'empêchera pas un non-producteur d'acquérir une terre en empruntant le même labyrinthe.

³ Article 17.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières

RECOMMANDATION 6

Revoir l'interdiction pour trouver une autre façon d'empêcher l'acquisition des terres agricoles par des non-agriculteurs.

7. L'article 79.0.7 de la LPTAA

L'ajout de cet article suscite un réel questionnement en parallèle avec les autres articles :

- Le paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 79.0.3 définit « terre agricole » par : « étendue de terrain située dans une zone agricole établie en vertu de la présente loi, dont la superficie est égale ou supérieure à quatre hectares [...] »
- L'article 79.0.6 prévoit qu' « il est interdit, sans l'autorisation de la commission, de faire directement ou indirectement l'acquisition d'une terre agricole [...] »
- Le paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 79.0.6 ajoute une limitation géographique à l'interdiction : « et la terre agricole est située sur le territoire d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 79.0.5 et à 1 000 mètres ou moins d'un périmètre d'urbanisation »

À partir de ces articles, il est possible de déterminer quels lots sont visés par l'interdiction, mais l'article 79.0.7 vient brouiller les cartes en mentionnant que cette interdiction est applicable à tous les lots.

RECOMMANDATION 7

Supprimer l'article 79.0.7.

Ou clarifier l'intention du législateur qui pourrait être faite dans la définition prévue au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 79.0.3 ou dans le premier alinéa de l'article 79.0.6.

8. L'article 101.2 de la LPTAA

Cet article vient mettre fin aux droits établis par l'arrêt Boerboom⁴, qui permettaient la construction d'une seconde résidence dans une aire de droits acquis. Son entrée en vigueur au moment du dépôt du PL86 a empêché la finalisation de plusieurs projets qui étaient en cours dans les bureaux de notaire.

Pour exercer ce droit en vertu de l'arrêt Boerboom, des conditions idéales étaient requises:

⁴ *Boerboom c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, 2009 QCCA 632

- La résidence devait avoir été construite avant le 9 novembre 1978 (bénéficiant donc de droits acquis);
- La propriété où se trouve la résidence devait avoir une superficie de plus de 6000 m², puisqu'il faut généralement 3000 m² pour avoir un terrain conforme aux normes minimales de lotissement;
- À la suite de l'exercice du droit, l'une des deux résidences devait donc reposer sur un terrain de 3000 m² bénéficiant de droits acquis, la seconde résidence reposant également sur un terrain minimal de 3000 m², mais dont seulement 2000 m² bénéficie de droits acquis.

Avant d'exercer ce droit, des dépenses devaient être engagées auprès d'un notaire et d'un arpenteur-géomètre. Le projet devait être conforme à la réglementation municipale et une demande de permis de construction devait être obtenue de la municipalité. Les délais pour se rendre jusqu'à la finalisation du projet pouvaient être d'environ six (6) à douze (12) mois.

En pratique, ce genre de droit était exercé par les producteurs agricoles, puisque ce sont eux qui ont acquis la terre où se trouve une résidence construite avant le 9 novembre 1978. Que ce soit pour pouvoir vendre la résidence et le terrain, leur permettant ainsi de rembourser une partie de la dette rattachée à la terre, ou que ce soit pour construire une résidence pour eux-mêmes ou pour un membre de leur famille, sans nuire à leur exploitation agricole, ce droit était fort utile aux producteurs.

Les producteurs ont toujours certainement recours à l'article 40 et aux nouvelles dispositions de l'article 62.2 proposé par le PL86 pour atteindre leurs fins, mais il est beaucoup plus difficile de satisfaire aux critères établis par ces deux articles afin de construire une résidence et les droits conférés à ces résidences sont moindres que ceux conférés aux résidences bénéficiant de droits acquis.

L'APNQ considère que pour les rares cas où cela ne serait pas un producteur agricole qui veuille exercer un tel droit, l'article 101.2 est justifié. Dans les autres cas, le droit tel qu'il était avant l'entrée en vigueur de cet article devrait être rétabli.

RECOMMANDATION 8

Pour cette raison, nous suggérons que l'article 101.2 soit rédigé comme suit :

101.2. Malgré l'article 101, une personne qui n'est pas qui n'est pas une exploitation agricole enregistrée conformément à l'article 36.0.1 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14) ne peut ajouter ou construire 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 l'utilisation résidentielle en vertu de l'article 101, sauf dans les cas et aux conditions déterminés par un règlement pris en vertu de l'article 80 ou si la commission l'autorise. »

CONCLUSION

L'APNQ tient à exprimer sa satisfaction et son enthousiasme face à la démarche du gouvernement de procéder à la présente consultation particulière visant à accroître la protection du territoire agricole québécois. Les notaires du Québec étant des partenaires de première ligne des agriculteurs d'ici, nous sommes heureux de vous avoir fait part de nos remarques afin de cheminer vers l'adoption de cette pièce législative améliorée.

En ce sens, l'APNQ croit qu'il est important d'agir ensemble, afin de poursuivre les actions, qui visent à adopter le projet de loi numéro 86.

L'APNQ a soumis ses analyses et recommandations en lien avec la présente consultation particulière dans le but de l'atteinte des protections maximales recherchées pour les citoyens.

Le notaire étant déjà au cœur de la vie des justiciables depuis des siècles et le droit agricole faisant partie du quotidien de plusieurs notaires québécois, l'APNQ tient à exprimer aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire, son désir de collaborer à la mise en œuvre du projet de loi numéro 86, de ses règlements d'application et des recommandations proposées dans le présent mémoire.

Pour l'Association professionnelle
des notaires du Québec

son président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kevin Houle', written over a horizontal line.

Me Kevin Houle, notaire