



# GUIDE DE RÉDACTION de contrats en milieu agricole



## La location et le prêt



# GUIDE DE RÉDACTION

## de contrats en milieu agricole : la location et le prêt

Par la Clinique juridique Juripop

## Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives nationales du Québec et Bibliothèque et Archives Canada

Vedette principale au titre :

Guide de rédaction de contrats en milieu agricole : la location et le prêt

(Collection Pratico-pratique)

Comprend des réf. bibliogr.

ISBN 978-2-923554-06-8

1. Contrats agricoles - Québec (Province) - Ouvrages de vulgarisation. 2. Baux ruraux - Québec (Province) - Ouvrages de vulgarisation. 3. Rédaction juridique - Ouvrages de vulgarisation. I. Trudeau, Marie-Josée. II. Clinique juridique Juripop.

KEQ446.A37G84 2011 346.71402'2 C2011-940740-X

Conception graphique :

Nathalie Lequin  
Artlequin graphiste

Éditeur :

PAR ÉCRIT et compagnie communications  
Candiac (Québec) J5R 3R5  
Tél. : 450 635-3857  
www.parecritetcompagnie.ca

Auteurs :

M<sup>e</sup> Marie-Josée Trudeau  
Geneviève Bond Roussel

Collaborateurs à la rédaction :

Hugo Collin, Aude Bastien, Sherry Hu Ruo Lin,  
Ariane Côté-Bastien, Sarah-Jeanne Dubé Mercure  
et Marc-Antoine Coutier

Clinique juridique Juripop  
253, rue Sainte-Catherine, locaux 200 et 205  
Saint-Constant (Québec) J5A 2J6  
Tél. : 450 845-1637  
Télécopieur : 450 845-1667  
www.juripop.org

Photos :

istockphoto.com

ISBN :

978-2-923554-06-8

Dépôt légal 2011

Bibliothèque et Archives nationales du Québec et  
Bibliothèque et Archives Canada

© Clinique juridique Juripop, 2011

Une version électronique du présent guide est disponible sur le site de la Clinique juridique Juripop : [www.juripop.org](http://www.juripop.org). Toutes les sources bibliographiques et jurisprudentielles ayant permis la réalisation du présent guide ne pouvant apparaître dans la version imprimée, nous vous référons à cette version électronique.

### AVERTISSEMENT

Ce guide fournit de l'information générale quant à la rédaction de contrats (louage et prêt) en milieu agricole. Ce guide ne doit en aucune façon servir de remplacement à des conseils juridiques professionnels ou à tout autre avis professionnel et ne devrait donc pas servir à cette fin. La Clinique juridique Juripop, ses administrateurs, employés, bénévoles et collaborateurs ne peuvent être tenus responsables envers toute personne de tout préjudice, de toute perte ou de tout dommage qui pourraient découler directement ou indirectement de l'utilisation du présent guide et de l'information qu'il contient. Par ailleurs, la Clinique juridique Juripop, ses auteurs et ses rédacteurs ne peuvent être tenus responsables des erreurs ou des omissions qui auraient pu se glisser dans le guide. Il en est de même pour la maison d'édition PAR ÉCRIT et compagnie communications.



Chers lecteurs,

J'aimerais d'abord dédier cet ouvrage à deux personnes qui ont marqué l'histoire de l'agriculture au Québec, deux grands hommes de vision, intègres, fiers et déterminés : mes oncles Benoit Van Winden et Léo Van Winden. Ils nous ont malheureusement quittés, mais nous cueillons toujours le fruit de leur travail, année après année, sur les terres de Sherrington et de Napierville.

C'est pour moi un honneur de vous présenter le résultat d'un long travail accompli avec professionnalisme par les bénévoles, collaborateurs et employés de la Clinique juridique Juripop. Cet ouvrage a pour objectif premier de démystifier les obligations découlant de différents contrats que les acteurs du monde agricole pourraient être amenés à signer dans le quotidien de leurs opérations. Nous croyons sincèrement que l'information présentée ici pourra vous éviter bien des ennuis et faciliter vos relations d'affaires, sans toutefois les alourdir de paperasse.

J'aimerais également profiter de l'occasion pour remercier **Jérôme-Antoine Brunelle** et **Denis Van Winden** de la Conférence régionale des élus de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent qui ont cru en notre projet et nous ont fait confiance. J'aimerais souligner l'apport extraordinaire de **M<sup>e</sup> Marie-Josée Trudeau** qui a répondu aux questions des étudiants bénévoles de l'organisme sur les points de droit et qui a su, de brillante façon, transmettre ses connaissances en matière de droit agricole pour faire du présent guide un ouvrage crédible qui répond aux besoins du milieu. Je tiens à remercier également **Geneviève Bond Roussel**, étudiante en droit à l'Université de Montréal, qui a coordonné la rédaction du guide, de la première à la dernière lettre. Elle a su répondre parfaitement à toutes mes attentes, coordonner l'équipe avec brio et produire un ouvrage impressionnant en peu de temps. J'offre aussi mes remerciements à **M<sup>e</sup> Louise Boyd**, avocate-conseil de l'organisme, qui a su être de bons conseils, particulièrement en ce qui touche la simplification du langage.

Finalement, je tiens à souligner le dévouement et la persévérance d'**Hugo Collin**, **Sherry Hu Ruo Lin**, **Aude Bastien**, **Sarah-Jeanne Dubé Mercure** et **Arianne Côté-Bastien**. Tous étudiants en droit, ils ont consacré, sur une base bénévole, plus de 10 heures par semaine à la recherche et à la rédaction qui ont abouti à la réalisation de ce guide. Je vous dis simplement merci !

Chers agriculteurs et acteurs du monde agricole, pour avoir eu la chance de travailler sur la terre familiale pendant plus de huit ans, je sais que vous avez le plus beau métier du monde. Vous avez la chance de contempler les plus beaux levers de soleil qui soient et vous êtes investis d'une mission plus qu'importante : nourrir plus de 2,7 millions de personnes.

La nature reprend toujours ses droits; il est donc naturel que vous connaissiez les vôtres.

Bonne lecture,

Marc-Antoine Cloutier  
Directeur général  
Clinique juridique Juripop



## La Clinique juridique Juripop

La Clinique juridique Juripop est une entreprise d'économie sociale dont l'objectif est de permettre un meilleur accès à la justice au Québec. L'organisme offre des services juridiques gratuits aux citoyens qui n'ont pas les moyens de payer pour la défense de leurs droits et qui ne sont pas admissibles à l'aide juridique gouvernementale. La Clinique juridique Juripop va cependant plus loin, avec de nombreux projets novateurs favorisant une meilleure connaissance des règles régissant notre quotidien. L'organisme, grâce à une équipe de personnes engagées, dévouées et talentueuses, assurant plus de 28 000 heures de travail et de bénévolat par année, a pu offrir à la collectivité des services gratuits d'une valeur d'environ 2 500 000 \$ en milieu privé.

Pour en apprendre davantage, notamment sur les conférences et formations juridiques offertes, ou pour contribuer au financement de l'organisme, nous vous invitons à consulter notre site Web au [www.juripop.org](http://www.juripop.org).



**CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS**  
S.E.N.C.R.L. / AVOCATS

Grâce à notre partenaire financier, *Cain Lamarre Casgrain Wells, S.E.N.C.R.L., avocats*, la Clinique juridique Juripop et les bénévoles attirés à ce projet ont eu l'occasion de travailler de concert avec M<sup>e</sup> Marie-Josée Trudeau, avocate et agronome.

En prodiguant ses conseils, elle a su nous transmettre sa passion non seulement pour le milieu agricole, mais également pour le droit. Sa connaissance approfondie du domaine, son esprit pratique, de même que son étonnante capacité de concision ont permis à cet ouvrage de prendre forme.

Travailler avec M<sup>e</sup> Trudeau fut un réel plaisir. Nous tenons donc à la remercier chaleureusement pour son temps et sa participation et à souligner les services rendus à la collectivité par *Cain Lamarre Casgrain Wells, S.E.N.C.R.L., avocats* dans le cadre du présent projet.



Ce projet a été rendu possible grâce à la collaboration financière de la Conférence régionale des élus de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent.

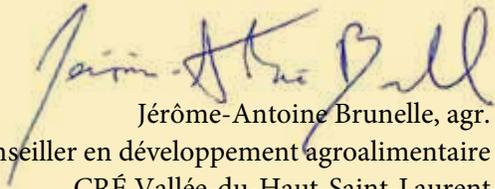
## Un mot de la Conférence régionale des élus de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent

Nul ne peut nier que la valeur élevée des terres agricoles représente un sérieux frein au développement pour celles et ceux qui désirent s'engager en agriculture, ainsi que pour les agriculteurs et agricultrices qui désirent que leur entreprise prenne de l'expansion. À l'été 2010, des producteurs agricoles de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent ont voulu aller au-delà de ce constat en proposant une solution qui, bien que partielle devant l'ampleur de la problématique, s'inscrit dans une vision de développement régional et propose un outil concret pour faire face à cet enjeu. C'est ainsi qu'a pris forme l'idée d'élaborer un *Guide de rédaction de contrats en milieu agricole*, dans le but de partager les réussites vécues sur le territoire et d'en faire profiter le secteur de manière élargie. De fait, des entreprises agricoles de notre région ont démontré que la location de terres, lorsque bien encadrée, se révèle indéniablement une avenue intéressante pour permettre un accès plus abordable aux futurs entrepreneurs agricoles.

Les producteurs à l'origine de cette idée sont des commissaires sectoriels représentant la production agricole au sein de la Commission agroalimentaire (CAA) de la Conférence régionale des élus de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent (CRÉ VHSL). La publication de ce guide vient ainsi matérialiser le mandat de cette instance de concertation qui consiste à participer à la définition et à la mise en œuvre de stratégies d'intervention misant sur l'ensemble des ressources régionales, dans une perspective d'occupation dynamique du territoire.

La CRÉ VHSL est donc fière d'appuyer la réalisation de ce guide qui n'aurait pu voir le jour sans la collaboration de personnes engagées qui ont cru au projet et qui y ont participé en partageant leurs idées, leurs expériences et leurs préoccupations. Nous sommes persuadés que cet outil collectif contribuera au développement régional en facilitant le transfert et l'échange des connaissances, ainsi qu'en améliorant l'accompagnement des acteurs, pour assurer une certaine pérennité des activités agricoles dans la région et un développement soutenu du secteur.



  
Jérôme-Antoine Brunelle, agr.  
Conseiller en développement agroalimentaire  
CRÉ Vallée-du-Haut-Saint-Laurent

### La Clinique juridique Juripop tient également à remercier les partenaires suivants pour leur collaboration inestimable :

Agriculture, Pêcheries  
et Alimentation

Québec

La  
FRAQ  
Fédération de  
la relève agricole  
du Québec

CRÉ  
Vallée-du-Haut-Saint-Laurent

dash  
de l'école à la terre  
agriconseils  
Montréal-Québec

MON AGRO-CONSEILS  
Gestion et comptabilité agricole monagroconseils@sympatico.ca

UPA  
Fédération de l'UPA  
de Saint-Jean-Valleyfield

et à remercier messieurs Reid Allaway, Jocelyn Leclair, Denys Van Winden et Raymond Durivage d'avoir bien voulu partager leurs connaissances et leurs expériences; votre aide a été précieuse!

# Table des matières

<b>Présentation, remerciements et dédicace .....</b>	<b>3</b>
<b>Un mot de la Conférence régionale des élus de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent .....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>8</b>
Comment utiliser ce guide pour rédiger un contrat? .....	8
De quel type de contrat ai-je besoin? .....	9
Bail ou prêt? .....	9
Le bail .....	9
Le prêt .....	9
Quelques situations particulières .....	10
<b>PARTIE 1 – LA LOCATION .....</b>	<b>11</b>
Les parties .....	11
Article 1 – Location et description du bien .....	11
Article 2 – Usage du bien loué .....	12
Paragraphe 2.1 – Usage pour lequel le bien est loué .....	12
Paragraphe optionnel – Non-garantie .....	13
Paragraphe optionnel – Dénonciation des droits détenus par un tiers sur le bien .....	13
Paragraphe 2.2 – Usages interdits .....	13
Article 3 – Durée du bail .....	14
Article 4 – Loyer .....	15
Article 5 – Conditions de délivrance et aménagements .....	16
Paragraphe optionnel – Retard de délivrance .....	16
Paragraphe optionnel – Travaux du locateur avant la délivrance .....	17
Paragraphe optionnel – État du bien .....	17
Article 6 – Entretien et réparations en cours de bail .....	18
Paragraphe optionnel – Obligation de dénonciation des défauts et détériorations .....	18
Paragraphe optionnel – Travaux du locateur en cours de bail .....	19
Paragraphe optionnel – Travaux du locataire ou Droit du locataire de faire des modifications .....	19
Article 7 – Obligations de fin de bail .....	20
Paragraphe 7.1 – Enlèvement des ouvrages et des améliorations .....	20
Paragraphe 7.2 – Règles de fin de bail .....	20
Paragraphe optionnel – Option de renouvellement .....	21
Paragraphe optionnel – Résiliation automatique .....	22
Autres articles (à utiliser au besoin) .....	23
Défauts et pénalités .....	23
Limites au droit de jouissance du locataire .....	23
Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locateur .....	24
Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locataire .....	25

Publication du bail ou Maintien du bail en cas de vente du bien loué .....	25
Partage de la responsabilité .....	26
Cautionnement .....	27
Assurances .....	27
Cession et sous-location .....	28
Droit de premier refus en cas de vente du bien .....	28
Modèle de bail .....	28
<b>PARTIE 2 – LE PRÊT .....</b>	<b>33</b>
<b>Prêt à usage .....</b>	<b>33</b>
Les parties .....	33
Article 1 – Prêt à usage et description du bien .....	33
Article 2 – Durée du prêt .....	34
Paragraphe optionnel – Renonciation du prêteur à son droit de reprise du bien en cas de besoin urgent et imprévu .....	35
Paragraphe optionnel – Renonciation du prêteur à son droit de reprise du bien dans certains cas de besoin urgent et imprévu .....	35
Paragraphe optionnel – Remise du bien .....	36
Article 3 – Prestation de l'emprunteur .....	36
Article 4 – Entretien et réparations en cours de prêt .....	36
Paragraphe optionnel – Dépenses à la charge du prêteur .....	36
Paragraphe optionnel – Dépenses à la charge de l'emprunteur .....	37
Paragraphe optionnel – Améliorations et ouvrages .....	37
Article 5 – Usage du bien prêté .....	38
Paragraphe 5.1 – Usage pour lequel le bien est prêté .....	38
Paragraphe 5.2 – Usages interdits .....	38
Autres articles (à utiliser au besoin) .....	38
<b>Simple prêt .....</b>	<b>39</b>
Les parties .....	39
Article 1 – Simple prêt et description du bien .....	39
Paragraphe optionnel – Dénonciation des défauts du bien prêté .....	39
Article 2 – Durée du prêt .....	40
Paragraphe optionnel – Pénalité de retard .....	40
Article 3 – Prestation de l'emprunteur .....	40
Autre article (à utiliser au besoin) .....	40
Modèles de prêt .....	40
Prêt à usage .....	41
Simple prêt .....	45

## Introduction

### Rédigez un contrat : prévenir vaut mieux que guérir

« Les paroles s’envolent; les écrits restent... » Il est fort à parier que vous connaissez ce proverbe, mais l’appliquez-vous dans la gestion quotidienne de votre exploitation agricole? Probablement pas! Et pourtant, se rappeler ce simple proverbe pourrait vous faciliter la vie en limitant les sources de conflits avec les personnes avec lesquelles vous vous engagez.

Quel que soit l’objet du contrat, la location de lots agricoles ou le prêt de machinerie par exemple, confiner par écrit l’entente intervenue qui vise ces biens est un moyen efficace d’établir les droits et obligations de chacun.

Sans vouloir remplacer les services d’un conseiller juridique, le *Guide de rédaction de contrats en milieu agricole* se veut un outil d’accompagnement et de référence pour la rédaction de votre contrat.

## Comment utiliser ce guide pour rédiger un contrat ?

### Étape 1

#### Choisissez le type de contrat qui s’applique à vous.

Déterminez le type de contrat que requiert votre situation. Pour ce faire, lisez la rubrique « De quel type de contrat ai-je besoin? » Ensuite, passez à la partie 1 (page 11) s’il s’agit d’une location ou à la partie 2 (page 33) s’il s’agit de l’un ou l’autre des deux types de prêt.

### Étape 2

#### Utilisez l’un des modèles de contrat.

Pour vous aider davantage dans votre rédaction, des modèles de contrat ont été ajoutés à la fin de chaque partie (pages 29, 41 et 45). Pour un repérage facile, les titres des rubriques correspondent aux articles du modèle de contrat. Le guide contient également d’autres articles que vous pouvez ajouter au modèle de contrat fourni s’ils s’appliquent à votre situation.

*Bonne rédaction!*



**450.635.1155**  
groupebrousseau.com

ON VEILLE SUR VOUS 





Bureau de circonscription  
970, rue Saint-Louis, Joliette QC J6E 3A4  
Tél. : 450 752-6929 | Téléc. : 450 752-6935  
vhivon-joli@assnat.qc.ca

**Véronique Hivon**  
Députée de Joliette et porte-parole de l’opposition officielle en matière de justice

## De quel type de contrat ai-je besoin ?

Ce guide regroupe les règles s'appliquant à deux types de contrat : le bail, aussi appelé « contrat de location » ou, dans le Code civil du Québec, « louage », et le prêt.

### Bail ou prêt ?

Sachez d'abord que le bail et le prêt ont des points en commun. D'abord, le type de bien visé n'a aucune importance. Il est possible de louer ou de prêter des lots de terre, un immeuble, un véhicule, un meuble, un outil, etc. De plus, ces deux ententes n'ont pas pour

Selon le type de contrat que vous vous apprêtez à rédiger, référez-vous aux règles qui s'y appliquent.

effet de priver la personne qui loue ou qui prête un bien de son droit de propriété à l'égard du bien loué ou prêté, car ce bien devra lui être rendu après un certain temps. Mais voyons les distinctions !

### Le bail

Le bail est un contrat par lequel une personne, *le locateur*, détenant un droit de propriété sur un bien permet à une autre personne, *le locataire*, de l'utiliser pendant un certain temps, *la durée*, en échange d'un *loyer*. Un loyer peut être réglé en argent, mais également sous toute autre forme, comme des services ou des travaux. Dès que vous êtes en présence des trois éléments suivants, il s'agit d'un bail :

- 1) un bien est remis par son propriétaire à une autre personne
- 2) pour une durée
- 3) et en échange d'un loyer.

Sachez qu'il existe deux types de bail : le bail résidentiel<sup>1</sup>, pour un logement d'habitation, et le bail non résidentiel qui couvre toute autre chose qu'un logement, comme un bail de terre agricole. Dans ce guide, seules les règles relatives aux baux non résidentiels seront abordées.

### Le prêt

Le prêt est un contrat formé lorsqu'une personne, *le prêteur*, détenant un droit de propriété sur un bien met ce bien à la disposition d'une autre personne, *l'emprunteur*, et cela pour un certain temps, *la durée*, au terme duquel le bien sera remis au prêteur.

Il existe en droit québécois deux types de prêt : le prêt à usage et le simple prêt. Le choix est déterminé par le genre de bien prêté. Des règles différentes s'appliquent à l'un et à l'autre.

Le **prêt à usage** consiste à prêter un bien **gratuitement** à une personne qui devra remettre exactement le même bien au propriétaire une fois qu'elle a fini de l'utiliser. Ainsi, on parle de « prêt à usage » lorsqu'une personne prête à son voisin, pour une durée limitée, un tracteur, des outils ou un entrepôt pour les ranger.

Notez que, dans ce type de prêt, le bien doit être accordé à **titre gratuit**. Si vous demandez une quelconque compensation en échange, il s'agit plutôt d'un bail, pour lequel les règles de la location, et non celles du prêt à usage, s'appliqueront.

Le **simple prêt** consiste à prêter un bien qui n'existera plus une fois que l'emprunteur l'aura utilisé. Ce dernier devra alors remettre au prêteur un bien équivalent. Ainsi, prêter du fertilisant est un simple prêt. Une fois que l'emprunteur aura utilisé tout le fertilisant du contenant, il ne pourra pas remettre le contenant vide au prêteur. Il devra redonner du fertilisant (en même quantité et de même qualité que ce qui lui a été prêté). Le prêt de bottes de foin et le prêt de semences sont d'autres exemples de simple prêt.

<sup>1</sup> Pour un bail qui porte sur un logement de personnes, nous vous référons aux outils offerts gratuitement par la Régie du logement, 1 800 683-2245 — <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/accueil.asp>, ainsi qu'au guide *Une situation troublante – état des lieux dans le Roussillon* du Comité logement social de Roussillon.

## Le prêt (suite)

Pour le simple prêt, la loi autorise que le prêteur reçoive une compensation. Par exemple, l'emprunteur pourra rendre le fertilisant accompagné d'une certaine quantité de légumes.

Si la personne ne doit pas rendre le fertilisant, mais plutôt uniquement un autre bien ou de l'argent, il s'agit alors d'un échange ou d'une vente. Dans ce cas, ce seront plutôt les règles relatives à l'échange ou à la vente qui s'appliqueront.

## Quelques situations particulières

Voici quelques situations qui peuvent exiger un type de contrat particulier. Consultez-les pour vous assurer d'appliquer les bonnes règles.

### Les contrats pour l'installation d'éoliennes

Il faut éviter de confondre « bail » et « contrat de propriété superficielle ». En milieu agricole, le contrat de propriété superficielle n'est pas très commun entre agriculteurs, mais il est habituellement utilisé entre les agriculteurs et des entreprises qui cherchent des terres pour installer des éoliennes. Lorsque le contrat prévoit que, pendant sa durée, une partie du droit de propriété du propriétaire est transférée à l'autre partie, il s'agit d'un contrat de propriété superficielle. *Les règles du bail décrites dans le présent guide ne s'appliquent pas à ce cas.*

*Bien que nous ne traitons pas de la propriété superficielle dans ce guide, notez que l'agriculteur devrait s'assurer qu'une clause apparaît au contrat qui prévoit l'enlèvement de l'éolienne au terme du contrat. Sans cette clause, et dans le cas où la construction installée sur la terre a une valeur plus grande que la terre, la compagnie d'éoliennes pourra acheter la terre à la fin du contrat sans que l'agriculteur puisse s'y opposer.*

### L'échange de terres pour une saison

Pour diverses raisons, certains agriculteurs souhaitent échanger une terre pour une saison. Ainsi, un premier agriculteur mettra sa terre à la disposition d'un deuxième agriculteur qui, à son tour, lui prêtera une terre. Un tel échange est problématique sur le plan légal, car il s'agit là d'un contrat dit « innommé » qui emprunte plusieurs éléments propres à certains contrats dits « nommés ». Il s'agit donc d'une situation juridique très incertaine.

*Si vous envisagez un tel échange, consultez un conseiller juridique.*

En résumé, un prêt à usage s'applique à un bien que vous pourrez rendre à la personne qui vous l'a prêté gratuitement au terme de la durée fixée. Un simple prêt s'applique à un bien que vous ne pouvez rendre parce qu'il n'existe plus après que vous l'avez utilisé.

### Le bail par tolérance

Le bail par tolérance est une forme particulière de création d'un bail pouvant s'appliquer à une terre ou un immeuble. Un tel bail est créé lorsque le locateur et le locataire n'ont pas conclu d'entente verbale, ni signé un contrat écrit prévoyant la location, mais où le locataire utilise quand même un terrain ou un bâtiment. Dans cette situation, la loi considère qu'un bail a tout de même été créé et que les règles relatives à ce type de contrat s'appliquent. Le locateur a alors le droit d'exiger un loyer correspondant à la valeur locative des terres ou de l'immeuble et de le percevoir du locataire de façon rétroactive. Pour mettre fin au bail, le locateur devra respecter les règles de fin de bail à durée indéterminée dont il est question à l'article 7 – *Obligations de fin de bail.*

*Il s'agit d'une situation qu'il vaut mieux éviter en prévoyant un bail dès le départ. Toutefois, si cette situation se produit, sachez que vous pouvez clarifier les droits et les obligations de chacun en les confinant dans une entente écrite.*

## Partie 1 – La location



Dans cette partie, vous trouverez de l'information relative aux règles prévues au Code civil du Québec en cas de location. La plupart de ces règles peuvent être modifiées ou écartées par une clause claire d'un bail. Voici donc vos droits et vos obligations dès que vous êtes en situation de location et des propositions pour les modifier ou en ajouter lors de la rédaction de votre bail.

### Comment rédiger le bail ?

Utilisez le modèle de contrat présenté à la fin de cette partie comme base pour rédiger votre bail. Un bail comprend les articles suivants :

### Les parties

*Cette section n'a pas à être numérotée.*

*Inscrivez ici les renseignements relatifs aux parties liées par ce bail dans la zone appropriée selon qu'elles agissent à titre de locateur ou de locataire.*

**N'oubliez personne** : s'il y a plusieurs locataires ou locateurs, il faut indiquer le nom de chacun d'eux.

S'il s'agit d'une **personne physique**, indiquez son nom, son adresse.

S'il s'agit d'une **personne morale** (société, coopérative ou autre), indiquez sa dénomination sociale telle

qu'enregistrée au Registre des entreprises du Québec (sans oublier la mention « inc. », « ltée », ou autre) de même que l'adresse de son siège social.

S'il s'agit d'une **entreprise enregistrée**, indiquez également le nom de la personne physique qui fait affaire sous ce nom.

## Article 1 – Location et description du bien

Décrivez ici le bien loué. Soyez précis afin d'éviter toute ambiguïté.

**Pour bien délimiter une terre ou un bâtiment qui sera loué**, indiquez son emplacement, le numéro du lot selon le Cadastre du Québec (voir le Registre foncier du Québec), sa superficie en précisant l'unité (arpent, acre, hectare, m<sup>2</sup>), ses limites, les zones qui ne doivent pas être utilisées, par exemple une zone tampon entre la terre louée et celle de votre voisin producteur biologique.

**Pour bien identifier une terre agricole**, il est recommandé de mettre en annexe du contrat les derniers plans de la Financière agricole (faites alors référence à cette annexe dans le présent article) et l'acte notarié concernant ces lots.

**Dans le cas de location de matériel agricole**, précisez des éléments permettant d'identifier le bien, comme la marque, le numéro de série ou la force.

**N'oubliez pas d'inclure tous les accessoires qui font partie de la location**. Louez-vous du matériel agricole avec la terre ? Y a-t-il des bâtiments sur le terrain loué ? Si oui, font-ils partie du bail ? Leur utilisation est-elle réservée au locateur ou est-elle partagée ? Dans ce dernier cas, de quelle façon se fera le partage ? Des services seront-ils offerts par le locateur ? Si oui, à quel moment ? Existe-t-il des éléments qui sont exclus de la location ? Ainsi, un locateur qui loue une terre sans drain doit l'indiquer. Dans l'éventualité où le bien loué nécessite une description détaillée, ajoutez une annexe au bail et faites-y référence dans l'article 1 du bail.

**Prévoyez une annexe au bail décrivant l'état du bien lors de la délivrance.** Il est recommandé de mentionner que les parties s'engagent à remplir ensemble un document décrivant l'état du bien lors de la prise de possession par le locataire et que ce document sera mis en annexe du bail. L'information de cette annexe permet au locateur d'avoir une preuve de l'état du bien au début de la location, ce qui pourra être utile advenant que le locataire l'endommage.

Dans le cas d'une **terre agricole**, il peut plutôt s'agir de procéder à une analyse de sol avant le début de la location et de joindre le rapport d'analyse en annexe du bail. Le dernier Plan agroenvironnemental de fertilisation (PAEF) peut également être mis en annexe comme référence.

*S'il y a plusieurs annexes, numérotez-les.*

Le locateur a également avantage à dénoncer dans cette annexe chaque bris, défectuosité ou défaut relatif au bien dont il a connaissance et à s'entendre avec le locataire sur le traitement de ces problèmes. Est-ce que les parties s'entendent pour que le bien soit loué avec ces défauts? Est-ce le locateur ou le locataire qui sera chargé de les réparer?

Il s'agit de questions qui devront être réglées à l'article 5 – *Conditions de délivrance et aménagements* afin de bien définir la responsabilité de chacune des parties.

Même en l'absence de défectuosités au bien, les parties peuvent s'entendre pour que des améliorations soient apportées par le locateur avant la remise du bien au locataire. Il faudra alors aussi le prévoir à l'article 5 – *Conditions de délivrance et aménagements*. Si les parties conviennent plutôt que certains travaux seront effectués après que le bien ait été remis au locataire par le locateur, il faudra alors l'indiquer à l'article 6 – *Entretien et réparations en cours de bail*.

## Article 2 – Usage du bien loué

### Paragraphe 2.1 – Usage pour lequel le bien est loué

*Mentionnez ici l'usage pour lequel le bien est loué et, au besoin, précisez les conditions du bien nécessaires à cet usage.*

L'usage pour lequel le bien est loué doit être indiqué au bail de telle sorte que le locataire sera assuré de pouvoir l'utiliser à cette fin pendant la durée du bail. Ce concept s'appelle « la garantie de bon usage » et est dite « de résultat » en ce que le locateur a comme obligation de garantir au locataire que le bien pourra servir à l'usage pour lequel il est loué pendant toute la durée du bail et de garantir l'entretien à cette fin. Cette garantie dépend du type de bien loué et de l'utilisation du bien convenue entre les parties. Ainsi, si un locateur loue sa terre et affirme qu'elle est certifiée biologique, il faudra qu'elle soit effectivement exempte d'intrants chimiques et qu'un rapport de certification biologique ait été produit pour cette terre. Cette garantie fait également en sorte, par exemple, qu'un locateur ne pourrait pas louer un bâtiment pour des fins d'entreposage d'aliments s'il

est infecté de moisissures, de bactéries et de vermines, puisqu'il serait carrément impropre à l'usage pour lequel on le destine.

Le locateur ne peut pas permettre un usage interdit par la loi. Cependant, une fois que les parties se sont entendues sur un usage qui est légal, le locateur peut s'assurer que le locataire ne dérogera pas à ce qui a été convenu en insérant cette clause au bail. Au paragraphe 2.1, le locateur peut demander l'inclusion de la mention « le locataire s'engage à utiliser le bien loué dans les limites prévues par la législation et à obtenir les permis nécessaires » en faisant explicitement référence aux lois et permis qui s'appliquent.

## Paragraphe optionnel – Non-garantie

*Si vous le désirez, mentionnez ici les usages précis que le locateur ne s'engage pas à garantir.*

L'obligation de la garantie de bon usage est très exigeante pour le locateur. Il ne pourra presque jamais se dégager de sa responsabilité à cet effet. Sachez qu'il est cependant possible de limiter cette garantie en l'indiquant dans ce paragraphe. Rappelez-vous toutefois que le locateur sera quand même tenu responsable des dommages subis par le locataire si le bien loué est devenu impropre à l'usage prévu à la suite d'une insouciance, d'une imprudence ou d'une négligence grossière de sa part.

Prenons l'exemple d'un bail visant une terre noire dont l'usage inscrit est la culture de laitues. Au cours de la période de location, la culture est affectée par un

pathogène contenu dans le sol. Après avoir procédé à une analyse du sol, on conclut que ce pathogène était présent avant le début de la location (condition préexistante au bail). Pour se protéger, le locateur aurait pu inclure au bail une clause par laquelle il ne peut être tenu responsable des dommages aux récoltes occasionnés par la présence de tous pathogènes ou autres maladies pouvant se trouver dans le sol, de telle sorte qu'il revient au locataire de faire faire des analyses de sol poussées avant de louer. Bien évidemment, une telle clause ne serait valide que dans la mesure où la présence de ce pathogène n'est pas elle-même le résultat des actions du locateur.

## Paragraphe optionnel – Dénonciation des droits détenus par un tiers sur le bien

*Mentionnez ici les droits détenus par une autre personne sur le bien loué, s'il y en a.*

Le locateur, en apposant sa signature au bail, garantit qu'aucun trouble de droit ne nuira à l'utilisation du bien par le locataire. Un « trouble de droit » est un trouble causé par une personne qui n'est pas l'une des parties au contrat, mais qui prétend avoir un droit sur le bien loué, ce qui a pour conséquence d'empêcher ou de diminuer les droits du locataire sur le bien loué. Cela concerne notamment les cas où une personne a un droit d'utilisation du bien partagé avec le locateur ou un droit de passage sur une terre. Ainsi, si une autre personne détient un droit sur le bien loué, le locateur a l'obligation de le mentionner au locataire en l'indiquant dans ce paragraphe, sinon le locateur sera responsable du tort que cela pourrait causer au locataire.

De plus, cette garantie contre les troubles de droit fait en sorte que la responsabilité de connaître les exigences du service d'urbanisme et les réglementations municipale et provinciale sur l'aménagement d'une terre, le zonage et les utilisations permises incombe au locateur. Ainsi, tout aménagement des lieux qui se révélerait nécessaire pendant le bail pour se conformer aux exigences réglementaires sera entièrement à la charge du locateur, à moins de prévoir une clause contraire au bail. Pour le faire, référez-vous à l'article 5 – *Conditions de délivrance et aménagements*.

## Paragraphe 2.2 – Usages interdits

*Énoncez ici les limites à l'usage et les comportements interdits.*

Attention : une clause limitant l'usage du bien doit être claire pour être applicable.

Le fait que le locateur remette le bien loué au locataire au terme du bail ne confère pas à ce dernier le droit d'utiliser le bien de n'importe quelle façon. Il doit le faire « avec prudence et diligence », comme le ferait une personne raisonnable, prudente et diligente placée dans

les mêmes conditions. Il doit faire attention au bien loué ainsi qu'aux autres usagers du bien, s'il y en a, afin de ne pas nuire à leur utilisation du bien. Il doit essayer de prévenir les dommages qui pourraient découler de son utilisation du bien. Le locataire doit aussi assurer la sécurité et la propreté du bien, s'il y a lieu. Bref, le locataire doit user du bien de façon normale, comme tout autre agriculteur normal le ferait.

L'indication de l'usage autorisé du bien protège également le locateur, car le locataire ne pourra pas faire d'autres usages du bien, sous risque d'engager sa responsabilité. De plus, pour s'assurer de la bonne conservation de son bien, un locateur peut imposer des limites quant à son utilisation. Dans le cas d'une terre, cela peut concerner les différentes cultures qu'il sera possible d'y faire ou encore des herbicides qui ne doivent pas être utilisés.

Il est également possible de prévoir des pénalités monétaires ou même la résiliation automatique du bail en cas de non-respect par le locataire des limites à l'usage prévues au bail. Une telle mention dissuadera le locataire de faire un usage interdit du bien. Les meilleurs exemples seraient la production de substances illicites,

comme le cannabis, ou une culture comportant des organismes génétiquement modifiés sur une terre certifiée biologique. De plus, si le locataire utilise le bien d'une façon interdite et que le locateur en subit un préjudice matériel ou économique, cette clause évitera le recours aux tribunaux pour fixer la compensation à laquelle a droit le locateur. Si vous désirez prévoir qu'un usage interdit dans le présent article entraînera la résiliation automatique du bail, indiquez-le à l'article 7 – *Obligations de fin de bail*; si vous désirez prévoir une pénalité en cas d'usage interdit, indiquez cette pénalité à l'article *Défauts et pénalités* expliqué à la rubrique *Autres articles*.

### Article 3 – Durée du bail

Précisez ici la date de début du bail (jj/mm/aaaa) et sa durée. Soyez précis lorsque vous indiquez quand se terminera le bail. Évitez les formulations vagues, comme « à la fin de la récolte ». Indiquez plutôt une date précise (jj/mm/aaaa).

Deux choix s'offrent à vous. Le bail peut être à **durée déterminée**, où les dates de début et de fin du bail sont clairement indiquées (jour/mois/année), ou à **durée indéterminée**, c'est-à-dire sans terme, dans le cas où il y a une date de début de location, mais où aucune date de fin n'est fixée.

Qu'il s'agisse d'un bail à durée déterminée ou indéterminée, les parties doivent avoir effectué ce choix d'un commun accord. Dans les deux cas, toutes les conditions du bail s'appliqueront pendant toute sa durée et toutes modifications pendant qu'il a cours devront être consensuelles.

Vous aurez compris qu'un bail à durée déterminée offre l'avantage d'établir clairement la fin du bail. À l'inverse, un bail à durée indéterminée peut laisser place à de l'ambiguïté. Sachez que la présence d'un terme au bail n'empêche pas le renouvellement du bail lorsque les parties le désirent. Le choix de la durée du bail doit aussi être pris en regard aux règles relatives

à la fin de bail qui diffèrent selon que l'on opte pour une durée déterminée ou indéterminée (voir article 7 — *Obligations de fin de bail*). Ces règles auront une importance particulière dans le cas d'un changement de locateur du bien, à la suite d'une vente ou du décès du locateur. Dans un tel cas, le bail à durée déterminée protège mieux le locataire que le bail à durée indéterminée (pour plus de détails sur cette situation, voir *Autres articles* — *Publication du bail ou Maintien du bail en cas de vente du bien loué*).

**Attention : la durée d'un bail ne peut excéder 100 ans.**

## Article 4 – Loyer

Mentionnez ici la forme de règlement du loyer (montant ou autre) et les modalités (fréquence de paiement, date de paiement et endroit de remise).

Le loyer est la prestation donnée au locateur en échange du bien loué. Le loyer peut être sous forme monétaire, mais peut également être sous forme de travaux ou de services. *Il faut absolument inscrire le loyer dans le bail*, sinon il risque d'être invalide.

Dans toutes les formes de loyer, commencez par indiquer l'endroit où le locataire devra verser le loyer (siège social ou adresse du locateur ou autre). Ensuite, décrivez le loyer en utilisant une ou plusieurs des formes de loyer suivantes :

### **Pour le règlement d'un loyer sous forme monétaire, indiquez :**

- le montant selon la fréquence de paiement (par exemple, un seul paiement annuel ou des paiements mensuels égaux et consécutifs);
- lorsque le bail a une date de fin déterminée, le montant total que le locataire devra payer pendant toute la durée prévue;
- la façon dont le montant du loyer a été établi, par exemple le montant par rapport à la superficie (ex. : 20 \$ par arpent);
- le moment du paiement (par exemple, d'avance, le premier jour de chaque mois à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012);
- la devise acceptée (par exemple, en monnaie légale du Canada);
- lorsque la location s'étend sur plusieurs années et que les parties en conviennent, les augmentations de loyer annuelles (par exemple, le loyer sera de 10 000 \$/mois les 12 premiers mois, puis de 500 \$ de plus par mois pour chaque année supplémentaire). En l'absence d'une telle clause, le locateur ne pourra pas, de sa seule volonté, augmenter le montant du loyer pendant la durée du bail. Le locataire devra y consentir.

### **Pour le règlement d'un loyer sous une forme autre que monétaire, indiquez :**

- une description détaillée des services, travaux ou autres qui constituent le loyer;
- la fréquence, s'il y a lieu;
- la valeur monétaire approximative de ce loyer non monétaire.

Lorsque le bail prévoit un loyer sous une forme autre que monétaire, le locateur ne pourra pas exiger le loyer sous forme d'argent. Ce montant n'est qu'à titre indicatif et il n'est pas obligatoire de l'indiquer pour les baux non résidentiels. Cependant, en cas de mésentente, il pourra servir à déterminer si les services ont été correctement rendus et, si ce n'est pas le cas, à établir la compensation à laquelle a droit le locateur.

### **Paiement des taxes foncières**

En l'absence d'une clause claire dans le bail, les taxes foncières sont à la charge du locateur, lequel encaissera le remboursement de taxes prévu par le programme de crédit de taxe foncière du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ). Pour que le locataire ait l'obligation de payer les taxes ou que le locateur ait l'obligation de verser, en tout ou en partie, le retour de taxes au locataire, ajoutez un paragraphe « 4.2 – Loyer additionnel ». Puisque

le montant des taxes municipales varie d'une année à l'autre, il est préférable de ne pas indiquer la valeur en argent des taxes ou du retour de taxes. Tant qu'il est possible de trouver les indications suffisantes pour savoir comment déterminer le montant, le contrat sera valide. Par exemple, faites directement référence au taux d'imposition de la municipalité ou à un pourcentage du montant total imposé sur la terre.

## Article 5 – Conditions de délivrance et aménagements

Mentionnez ici la date de délivrance et, si désiré, ajoutez un ou plusieurs des articles optionnels présentés.

### Date de délivrance

Le locateur doit remettre le bien à la date de délivrance qui a été convenue entre les parties (début du bail ou toute autre date indiquée ici).

En signant le bail, le locateur s'engage à prendre les moyens nécessaires pour mettre le bien et ses accessoires à la disposition du locataire à la date prévue. Seule une force majeure<sup>2</sup> pourra constituer une excuse valide pour ne pas se conformer à cette obligation. En l'absence d'une telle force majeure, la responsabilité du locateur est engagée. Le locataire n'a pas à payer de loyer pour la période de retard et il aura droit à un dédommagement s'il a subi un préjudice.

### Paragraphe optionnel – Retard de délivrance

*Si vous le désirez, indiquez ici les conséquences d'un retard de délivrance.*

Les parties peuvent prévoir un dédommagement, par exemple une somme pour chaque jour de retard, évitant ainsi d'avoir à s'adresser à un tribunal pour le fixer. Il serait également possible de prévoir qu'un retard annule le bail. À l'opposé, on peut permettre un certain délai de livraison sans compensation. Écrivez alors clairement les conditions d'un retard acceptable et les délais maximaux.

### État du bien à la date de délivrance

Le bien doit être conforme à la description qui en a été faite dans l'annexe *État du bien à la date de délivrance* de l'article 1. Le bien doit être livré avec ses accessoires<sup>3</sup>. Cependant, un accessoire peut être exclu du bien loué à l'article 1 ou à l'annexe du bail définissant le bien loué. De plus, si cette description du bien loué prévoit l'exécution de services par le locateur, ils devront aussi être délivrés au moment prévu.

Le locateur a l'obligation de fournir au locataire un bien qui est en bon état dès sa prise de possession par le locataire. Le bien doit être exempt de bris, de défauts ou de défauts. D'ailleurs, au moment de la signature du contrat, tous les vices dont est affecté le bien loué devront avoir été dénoncés au locataire par le locateur dans l'article 1 ou l'annexe du bail décrivant le bien

loué. Compte tenu de cette obligation et en l'absence de clauses contraires au bail, le locateur devra effectuer toutes les réparations, modifications et améliorations nécessaires ou convenues dans le contrat avant de remettre le bien au locataire (ou à une date ultérieure mentionnée au bail).

Ainsi, dans le cas d'un tracteur loué, le changement d'huile et des filtres, la rotation ou le changement des pneus, la vérification du système hydraulique sont des exemples de réparations qui devront avoir lieu avant de livrer le bien au locataire. Dans le cas d'une terre agricole, on considérera plutôt comme un « défaut » de la terre la présence de contaminants ou d'une quantité anormalement basse de nutriments.

<sup>2</sup> Par force majeure, on entend une situation qui n'est pas du ressort du locateur, qu'il ne pouvait pas prévoir, ni éviter, ni surmonter, par exemple un bris dû à une catastrophe naturelle comme le verglas.

<sup>3</sup> Un accessoire est ce qui est normalement nécessaire et ce qui vient avec le bien pour pouvoir l'utiliser (par exemple, un tracteur loué doit être livré avec des pneus).

## Paragraphe optionnel – Travaux du locateur avant la délivrance

*Si vous le désirez, indiquez ici les travaux (réparations, modifications ou améliorations) que le locateur s'engage à effectuer.*

N'oubliez pas d'indiquer que le locateur s'engage à faire ces travaux à ses frais.

Il est également préférable d'indiquer la date à laquelle ces travaux devront être terminés (à la date de délivrance ou à une date ultérieure).

## Paragraphe optionnel – État du bien

Parmi les réparations, modifications ou améliorations pouvant être faites avant la délivrance, deux types ne sont pas à la charge du locateur : celles qui sont clairement attribuées à la charge du locataire dans l'article 6 – *Entretien et réparations en cours de bail* et celles clairement exclues de la charge du locateur par le bail. Dans un tel cas, il est donc possible pour le locateur de se dégager de sa responsabilité d'assurer le bon état du bien. Mais attention : le simple fait que le locateur fasse connaître au locataire les problèmes liés à l'état du bien loué (dans l'article 1 ou l'annexe décrivant le bien loué) n'élimine pas sa responsabilité de fournir un bien en bon état et d'effectuer, à ses frais, les réparations nécessaires avant la délivrance du bien. Afin de dégager le locateur de cette responsabilité, il faut aller plus loin que la simple mention des problèmes au locataire et absolument inclure une clause au bail selon l'une des deux méthodes suivantes.

**La première méthode** consiste à indiquer clairement la ou les réparations que le locateur n'aura pas à effectuer, tant avant la délivrance que pendant la location.

**La deuxième méthode** consiste à limiter, en termes larges et généraux, la responsabilité du locateur.

À titre d'exemple, vous pourriez inclure une clause mentionnant que « le locataire accepte le bien loué tel quel ». Sachez cependant que cette deuxième méthode, bien qu'elle limite l'obligation du locateur de fournir un bien en bon état, ne l'élimine pas complètement. En effet, si l'état de détérioration du bien est tel lors de la prise de possession que le bien ne peut pas être utilisé pour l'usage prévu (voir paragraphe 2.1 – *Usage*

*pour lequel le bien est loué*) ou que le locataire est privé de la jouissance du bien (voir Autres articles — *Limites au droit de jouissance du locataire*), le locateur demeure engagé à faire les réparations nécessaires. Bien qu'alléchante en raison de sa rapidité de rédaction, cette méthode laisse place parfois à de l'ambiguïté et, incidemment, pourrait donner lieu à des mésententes entre cocontractants.

Prenons l'exemple de la location d'un tracteur avec une clause indiquant que le locataire « accepte le bien tel quel ». Cette clause a pour effet de soustraire le locateur de l'obligation de réparer la fenêtre qui est brisée ou de remplacer les pneus qui sont usés. Cependant, si le moteur du tracteur est brûlé, le locateur devra le réparer, car le bien ne permet pas l'usage prévu. De même, si le sélectionneur de vitesse fonctionne mal et limite la jouissance du bien, le locataire pourra exiger du locateur qu'il soit réparé.

Dès que l'étendue de l'obligation de fournir un bien en bon état est définie au contrat, le locateur devra prendre les moyens nécessaires pour arriver à ce résultat. Seule une force majeure (voir note 2 au bas de la page 16), pourra le dégager de dédommager le locataire pour un préjudice qui pourrait découler du mauvais état du bien. Dans l'éventualité où d'importantes réparations nécessaires à l'utilisation du bien n'ont pas été faites avant la date de début du bail, celui-ci sera considéré comme n'étant pas entré en vigueur, de telle sorte que le locataire n'est pas tenu de payer le loyer pour cette période de retard (à moins que les parties n'en aient convenu autrement au paragraphe *Retard de délivrance* présenté précédemment).

## Article 6 – Entretien et réparations en cours de bail

Mentionnez ici les travaux d'entretien et de réparations qui devront être effectués en cours de bail à la suite de bris ou de défauts ou de manière préventive pour assurer le bon état du bien.

Mentionnons d'abord que le locataire doit aviser dès que possible le locateur lorsque le bien loué est affecté d'une défectuosité ou d'une détérioration assez importante. Chaque fois qu'une situation risque d'aggraver l'état du bien, le locataire doit avertir le locateur du problème, sauf si le locateur est déjà au courant des problèmes ou en est responsable. L'avis peut être oral ou écrit.

### **Paragraphe optionnel – Obligation de dénonciation des défectuosités et détériorations**

*Si vous le souhaitez, mentionnez ici des situations où il sera important que le locataire remplisse cette obligation de dénonciation (faites alors une énumération en mentionnant que cette liste est non-exhaustive) et imposez un délai pour le faire.*

#### **À la charge du locateur du bien**

Voici d'abord les travaux d'entretien et de réparations qui sont à la charge du locateur en l'absence de clauses contraires au bail. Le locateur est responsable des réparations liées à l'entretien, c'est-à-dire celles qui sont nécessaires pour que le bien puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué. Selon le bien décrit à l'article 1 et l'usage prévu au bail de l'article 2, l'étendue de cette obligation variera. Sachez toutefois que cette obligation comprendra à tout le moins toutes les réparations nécessaires pour assurer un accès et une utilisation sécuritaires du bien loué et sa pleine utilisation. Il ne s'agit pas ici que le locateur fasse des améliorations au bien, mais qu'il l'entretienne d'une façon normale et raisonnable.

Prenons l'exemple de la location d'un immeuble. Les réparations visant la structure du bâtiment, le système de chauffage, de ventilation et de climatisation d'air (CVCA) seront, en principe, à la charge du locateur. Il est toutefois possible, par une clause à cet effet, de transférer ces obligations au locataire (voir le paragraphe – *Travaux du locataire*).

Les réparations visant à empêcher une diminution assez importante du droit du locataire à la jouissance paisible du bien seront également à la charge du locateur. En effet, le locataire a le droit de bénéficier du bien sans avoir à subir des entraves dues au comportement ou à l'inaction du locateur (voir Autres articles – *Limites au droit de jouissance du locataire*). Le locateur a donc l'obligation de réparer le bien loué si le bris empêche le locataire de profiter pleinement du bien dans les deux cas suivants: les bris découlent du vieillissement normal du bien ou d'une force majeure.

Prenons l'exemple suivant. Monsieur X loue une terre agricole de Madame Y. Après les semis, la rivière à proximité a une crue exceptionnelle de telle sorte que non seulement les chemins locaux sont inondés, mais les champs également. L'impact de l'eau a été si puissant que le ponceau pour accéder au champ a été amené avec elle. Dans ce cas précis, Madame Y aura pour obligation de remettre le ponceau en place afin que son locataire ait accès à la terre et de faire les réparations nécessaires à la terre pour qu'elle puisse de nouveau servir à la culture prévue. Puisque la cause de cette destruction est une force majeure, Madame Y n'est pas responsable de la perte de la récolte du locataire. De la même façon, si une catastrophe naturelle endommage une récolte, mais laisse la terre indemne, le locateur n'a aucune obligation de remboursement.

Le locateur est également responsable de réparer, à ses frais, les bris qui découlent de sa propre faute, comme les bris qu'il a occasionnés en utilisant le bien loué (si le bail prévoit une utilisation partagée) ou qui découlent d'une absence de réparation pourtant à sa charge, par exemple. Le locateur sera également responsable des bris causés par une personne à l'égard de laquelle il était en contrôle, comme un employé ou une personne qui a eu accès au bien par son entremise. Ainsi, le locateur qui confie l'entretien du bien à une autre personne demeure responsable.

Si le locateur n'a pas de contrôle sur une personne qui nuit à la jouissance paisible du locataire, il ne sera pas tenu de dédommager le locataire. La personne à la source de cette nuisance sera responsable de dédommager le locataire pour le préjudice subi.

Cependant, si le geste posé par cette personne entraîne un bris du bien empêchant sa pleine utilisation, le locateur demeure responsable de la réparation.

Par exemple, le locateur ne serait pas responsable d'un vol dont le locataire serait victime si un bâtiment est normalement sécurisé contre les vols. Il n'a donc pas à rembourser le locataire pour les effets volés. Cependant, puisque le locataire demeure en droit de profiter du bien, le locateur est quand même responsable des réparations sur le bien, comme le remplacement d'une fenêtre cassée par le voleur. De la même façon, le locateur devra réparer l'endommagement à un drain

d'une terre agricole causé par un voisin faisant des réparations à la limite des deux terres, mais ne sera pas responsable de la perte de récolte qui en découle. La responsabilité de dédommager le locataire pour la perte de la récolte revient au voisin qui a brisé le drain et le locateur pourra demander à ce voisin un remboursement des coûts des réparations.

Lorsque le locateur n'exécute pas les réparations nécessaires qui relèvent de sa responsabilité dans un délai raisonnable, il pourra avoir à dédommager le locataire, sauf en cas d'une force majeure qui a empêché ou retardé les réparations.

### **Paragraphe optionnel – Travaux du locateur en cours de bail**

*Pour ajouter d'autres travaux à la charge du locateur, décrivez ici avec précision les travaux (entretien ou réparations) à effectuer en cours de bail qui sont à la charge du locateur et la date à laquelle ils devront avoir lieu ou la date limite pour les effectuer.*

Pour tous les travaux en cours de bail à la charge du locateur présentés dans cette section, il est possible de transférer la responsabilité du locateur au locataire. Définissez alors le plus clairement possible ces travaux dans un paragraphe numéroté intitulé *Travaux du locataire* (voir la rubrique suivante). Cependant, une telle clause au bail ne pourra jamais dispenser le locateur des travaux qui sont nécessaires pour que le bien puisse servir à l'usage pour lequel il est loué.

#### **À la charge du locataire**

Le locataire doit assurer l'entretien du bien loué lié à son usage normal et quotidien. Il s'agit ici de réparations pouvant être liées à la salubrité ou à la sécurité du bien loué ou de réparations rendues nécessaires à la suite de son utilisation du bien. Dans le cas d'une terre agricole, l'entretien normal est celui que ferait tout agriculteur

raisonnable pour assurer la qualité de la terre et des futures récoltes ainsi que pour empêcher que son utilisation ne nuise à d'autres personnes. De même, le locataire est responsable de réparer les bris qui sont dus à sa propre mauvaise utilisation du bien ou à celle d'une personne à qui il a donné accès au bien.

### **Paragraphe optionnel – Travaux du locataire ou Droit du locataire de faire des modifications**

*Si vous le désirez, décrivez ici avec précision les travaux en cours de bail (entretien ou réparations) qui sont à la charge du locataire et la date à laquelle ils devront avoir lieu ou la date limite pour les effectuer. Si le locataire a l'obligation de faire ces travaux, indiquez clairement cette obligation sous Travaux du locataire. S'il a simplement la possibilité de faire ces travaux, utilisez plutôt le paragraphe Droit du locataire de faire des modifications. Dans tous les cas, mentionnez s'ils seront aux frais du locataire ou du locateur.*

Les parties peuvent prévoir une clause augmentant la responsabilité du locataire quant à l'entretien. Une clause par laquelle le locataire s'engage à faire tous les travaux d'entretien pourra augmenter légèrement sa responsabilité. Sans avoir à améliorer le bien par les travaux qu'il effectue, le locateur doit cependant le conserver dans l'état dans lequel il était au début de la location. Il s'engage donc à faire un peu plus que ce que devrait faire un locataire qui n'a pas signé une telle clause: il devra réparer ce qui relève de la détérioration normale du bien, obligation qui, sans une telle clause, aurait été de la responsabilité du locateur.

Une clause pourrait augmenter davantage la responsabilité du locataire: il peut s'engager à faire un ou plusieurs travaux sur le bien. Ainsi, le remplacement du toit ou la pose d'un drain n'est habituellement pas considéré comme une dépense courante. Le locateur aura alors intérêt à décrire ces réparations dans le bail afin que le locataire soit tenu de les effectuer de la façon voulue. Si l'amélioration ou la réparation demeure sur la terre au terme de la location, il faut l'indiquer au bail (indiquez également si le locateur devra verser un dédommagement au locataire).

Dans un bail, il est possible pour les parties d'y inscrire que toutes améliorations locatives demeureront la propriété du locateur. Un exemple d'une telle situation est l'installation d'un système de drainage d'une terre par le locataire pendant la location. Ainsi, au terme du bail, le locateur héritera des drains installés. Maintenant, qu'arrivera-t-il si le locataire subséquent subit un dommage à cause d'une défectuosité de ce

drain qui ne découle pas d'une force majeure? En principe, la responsabilité reposera sur les épaules du locateur. S'il est démontré que le système n'a pas été installé selon les règles de l'art, il appartiendra à ce locateur de réclamer les dommages à son locataire antérieur devant les tribunaux, sous réserve d'une clause au bail l'interdisant.

## Article 7 – Obligations de fin de bail

À la fin du bail, le locataire doit remettre au locateur le bien loué dans l'état où il était avant le bail. Cependant, il n'est pas responsable des changements découlant de l'usure normale du bien ou d'une force majeure comme une catastrophe naturelle. Après la fin du bail, l'occupation des lieux ou la garde du bien par le locataire devient illégale et le locateur pourrait s'adresser au tribunal pour récupérer son bien.

### Paragraphe 7.1 – Enlèvement des ouvrages et des améliorations

Cette obligation est particulièrement importante en ce qui concerne les améliorations qu'un locataire peut avoir faites au bien loué si elles ne peuvent être enlevées sans endommager le bien (par exemple, un système de ventilation). À la fin de la location, le locateur peut exiger que le locataire enlève à ses frais cette amélioration et fasse les réparations nécessaires. Il peut plutôt décider de garder les ajouts en remboursant leur valeur au locataire. Lorsque cette situation n'est pas prévue au bail, le locateur prend seul ce choix et l'impose au locataire.

*Par conséquent, si les parties s'entendent sur des ajouts que le locataire pourra (ou aura l'obligation de) faire au bien, il est conseillé de prévoir le montant de la compensation (ou d'exclure toute obligation de compensation) et de mentionner que le locateur renonce à exiger que ces éléments soient enlevés à la fin du bail. Au contraire, vous pouvez indiquer que le locataire n'a pas le droit de faire de tels ajouts, sous peine d'avoir à les enlever à ses frais à la fin de la location ou de payer une pénalité (indiquez alors le montant en dollars). Finalement, vous pouvez plutôt prévoir que le locataire aura la possibilité de faire certains ajouts (nommez-les et indiquez la date à laquelle ils devront être enlevés, soit à la fin du bail ou à une date ultérieure).*

### Paragraphe 7.2 – Règles de fin de bail

Éventuellement, le bail viendra à échéance à la date prévue au contrat – le bail est alors dit « à durée déterminée ». Si le bail ne prévoit pas de date butoir, il y sera mis fin lorsque l'une des parties le résilie – on parle alors d'un bail « à durée indéterminée ». Veuillez vous référer à l'une ou l'autre des deux sections suivantes qui s'appliquent spécifiquement à votre cas.

De plus, si un locataire veut se protéger en cas de vente du bien ou de décès du locateur, il aura intérêt à consulter l'article – *Publication du bail* dans Autres articles. Pour savoir ce qu'il faut indiquer au paragraphe 7.2, lisez ce qui suit sur les règles de fin d'un bail à durée déterminée et les règles de fin d'un bail à durée indéterminée et appliquez celles qui correspondent à votre situation.

## Règles de fin d'un bail à durée déterminée

### *L'arrivée de la date de fin du bail et la possibilité de renouvellement*

Lorsque le bail prévoit une date d'échéance précise, celui-ci prendra fin à ce moment. À cette date, le locataire doit quitter la terre ou le bâtiment ou encore remettre le matériel loué au locateur. Bien que le bail soit

à durée déterminée, sachez qu'il est toujours possible de le renouveler, si tel est la volonté des parties. Un bail qui est renouvelé une fois peut l'être une deuxième fois, ou plus, sans limites, avec le consentement des parties.

### *Les deux façons de renouveler un bail à durée déterminée*

La **première** est la plus simple : le locateur et le locataire conviennent du renouvellement du bail. Certains points, comme l'indexation du loyer, la durée ou tout autre changement au bail, peuvent être négociés. Si le bail est renouvelé sans y apporter de modification, les clauses prévues au bail original demeureront effectives, à l'exception des dates de début et de fin qui auront changé. Si l'une des conditions du bail n'était pas inscrite dans le contrat, mais que les parties en avaient convenu oralement, elle s'applique aussi au bail reconduit.

La **deuxième** façon de renouveler un bail ne s'applique qu'à l'égard des **biens immobiliers** (terres et immeubles), non pour les biens meubles. Elle s'applique lorsque le locataire demeure sur les lieux pendant plus de 10 jours après la fin du bail, et ce, sans que le locateur s'y oppose. Ainsi, si le locataire continue de payer le loyer et que le locateur continue de lui fournir le bien loué, sans lui demander de quitter les lieux, le bail sera renouvelé.

Si la durée du bail initial est de moins d'un an, le renouvellement sera pour la même durée. Si la durée du bail initial est d'un an ou plus, le bail est renouvelé pour un an uniquement.

Toutes les conditions prévues au bail initial sont également reconduites et s'appliqueront pour cette nouvelle période. Cependant, cela n'empêche pas les parties de faire une modification au bail en cours de route, si elles s'entendent (rédigez alors ces modifications et placez-les en annexe du bail).

Le locateur qui ne désire pas la reconduction du bail, mais dont le locataire occupe toujours le lieu loué, doit transmettre, avant l'expiration des 10 jours, un avis au locataire pour lui indiquer de quitter les lieux et doit s'abstenir d'agir comme s'il acceptait le renouvellement (entre autres, il ne doit pas encaisser de loyer pour cette période).

*Quand les parties renouvèlent le bail aux mêmes conditions, il est facile de rédiger le nouveau contrat : il suffit d'indiquer les nouvelles dates de début et de fin et de mentionner que « les conditions du bail précédent s'appliquent intégralement ». En cas de modifications, il faudra les indiquer toutes, soit dans le bail original, soit dans une annexe, soit en rédigeant tout simplement un nouveau bail.*

### **Paragraphe optionnel – Option de renouvellement**

*Indiquez ici de quelle manière le bail sera renouvelé, si vous souhaitez prévoir un fonctionnement de renouvellement différent de ce qui est expliqué ci-dessus.*

Attention : une clause de renouvellement prévue au bail ne signifie pas que le contrat est renouvelé automatiquement. Pour que la reconduction ait lieu, le consentement du locateur et du locataire est nécessaire à la fin du bail. Il est cependant possible de prévoir au paragraphe *Option de renouvellement* que « le locateur devra préférer le renouvellement du présent bail à la location à toute autre personne ».

### **Le bris du bail à durée déterminée en cours de location**

Sauf si une clause du bail prévoit spécifiquement le contraire, il n'est pas possible pour une seule des deux parties, de par sa seule volonté, de mettre fin au contrat. La partie qui ne respecte pas ce principe sera tenue de réparer le préjudice subi par l'autre partie. Cependant, les parties peuvent s'entendre pour mettre fin au bail (rédigez alors une annexe au bail indiquant la nouvelle date de fin de location).

Il est également possible de demander à un tribunal de mettre fin au bail avant la date d'échéance. La partie qui souhaite mettre fin au contrat devra prouver que l'autre partie ne respecte pas une obligation prévue au contrat ou dans la loi et que cela lui crée un grave préjudice. Nous vous recommandons alors de consulter un avocat.

Il est aussi possible de mettre prématurément fin au bail à durée déterminée lorsque les deux parties y

consentent. Cependant, dans certaines circonstances, on considérera qu'il y a eu entente sur la fin du bail même s'il n'existe aucun document écrit l'attestant. Il s'agit de situations où le consentement à la résiliation du bail découle du comportement des parties. Ainsi, si vous ne voulez pas mettre fin au bail de façon prématurée, les comportements suivants sont à éviter :

- l'encaissement par le locateur d'un chèque envoyé par le locataire avec la mention « règlement global et final des arrérages » ou « proposition de terminer le bail ce mois-ci, par ce paiement »;
- l'acceptation par le locateur d'un paiement du loyer fait en lieu et place du locataire par un nouvel utilisateur du bien loué.

Dans tous ces cas, les tribunaux pourraient en arriver à la conclusion que le locateur a accepté de mettre fin au bail.

### **Règles de fin d'un bail à durée indéterminée**

Lorsque le bail ne prévoit pas une date à laquelle il se terminera, il prendra fin lorsque l'une des parties enverra à l'autre un avis mentionnant son intention de mettre fin au bail. Voici les délais qui s'appliquent, à moins que vous en prévoyez d'autres au paragraphe 7.2.

**Lorsque la location porte sur un bien qu'il est possible de déplacer**, comme un tracteur ou des outils agricoles, le délai d'avis sera toujours de 10 jours. Ainsi, vous devrez envoyer un avis 10 jours avant de remettre ou de reprendre le bien.

**Lorsqu'il s'agit d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'une terre**, l'avis doit être envoyé dans le même délai

que le paiement du loyer, quand ce délai est de moins de trois mois. Toutefois, si ce délai excède trois mois, il faut envoyer l'avis au moins trois mois à l'avance. Par exemple, lorsqu'un locataire doit payer son loyer chaque mois, le locateur doit envoyer un avis au locataire lui mentionnant qu'il reprendra la terre au moins un mois avant de le faire. Si un locataire doit payer son loyer tous les quatre mois et qu'il veut mettre fin au bail, il doit envoyer un avis au locateur trois mois avant la date prévue du paiement du loyer.

### **Paragraphe optionnel – Résiliation automatique**

*Autant pour le bail à durée indéterminée que pour le bail à durée déterminée, vous pouvez, si vous le désirez, énumérer ici les situations qui mèneront à la résiliation automatique du bail si elles se produisent. Il serait opportun de préciser le délai pour la remise du bien au locateur.*

Il est possible de prévoir les situations qui mèneront à la résiliation automatique du bail si elles se produisent. Voici quelques exemples de ces situations: le locataire ne paie pas le loyer pendant trois mois, le locateur ne fait pas une certaine réparation avant une date précise, l'analyse annuelle du sol d'une terre démontre un taux anormal de contaminants. Notez que toutes les parties

au bail doivent agir de bonne foi, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas provoquer une situation qui pourrait servir d'excuse pour mettre fin au bail. À titre d'exemple, si un locateur vend le bien à sa conjointe uniquement dans le but de mettre fin au bail, un tribunal pourrait annuler la vente et déclarer que le bail est toujours en vigueur.

## Autres articles (à utiliser au besoin)

À votre convenance, vous pouvez ajouter un ou plusieurs des articles suivants dans votre bail afin de préciser les attentes de chaque partie : tous n'en seront que mieux protégés !

### Défauts et pénalités

*Dressez une liste des obligations du locateur et/ou une liste des obligations du locataire en les numérotant. Pour chacune, indiquez précisément la pénalité qui s'appliquera en cas de défaut de remplir l'obligation visée (si nécessaire, précisez ce qui sera considéré comme un défaut).*

Les parties peuvent décider d'insérer dans leur contrat une « clause pénale » qui prévoit une somme qu'une partie devra verser si elle cause un préjudice à l'autre partie en contrevenant à l'une de ses obligations. Cette clause a l'avantage d'éviter des recours devant les tribunaux, puisqu'elle fixe d'avance le montant du dédommagement. Par exemple, les parties peuvent convenir que, si le locataire quitte la terre après la date prévue, il paiera 1 000 \$ par jour de retard. Cette

méthode peut être utilisée pour toutes les obligations présentées. *Cette pénalité doit être réaliste: fixez un montant qui équivaut à la valeur du préjudice que vous subirez si l'autre partie ne remplit pas son obligation.*

Si vous souhaitez que la conséquence d'un défaut soit plutôt la fin du bail, utilisez le paragraphe *Résiliation automatique* présenté à l'article 7 – *Obligations de fin de bail*.

### Limites au droit de jouissance du locataire

*Indiquez ici les situations qui pourraient limiter le droit du locataire d'utiliser pleinement le bien qu'il a loué.*

La « jouissance paisible » est une expression utilisée pour référer au droit du locataire d'utiliser le bien loué dans les limites prévues dans le bail. Le locataire a le droit de bénéficier du bien, et ce droit ne peut pas être diminué, interrompu pour un temps ou empêché par un comportement ou une inaction du locateur. Ce dernier doit fournir des services qui seraient considérés comme normaux et raisonnables par la moyenne des gens.

Ce droit varie selon le type de bien, mais couvre notamment l'accès au bien, la possibilité d'utiliser le bien en entier ainsi que toutes ses fonctions, l'absence d'utilisation du bien par le locateur pendant le bail, l'assurance que le bien est sécuritaire, la présence des protections normales contre le vol et la réparation à ses frais de certains bris (voir les articles 5 – *Conditions de délivrance et aménagements* et 6 – *Entretien et réparations en cours de bail*).

De plus, lorsque le locateur doit effectuer des réparations sur le bien, il se doit d'en aviser le locataire à l'avance, afin de minimiser les inconvénients pouvant être occasionnés. Finalement, assurez-vous de définir clairement les droits que le locateur accorde au locataire et de ne pas donner un

droit abusif qui viendrait trop limiter le droit de jouissance du locateur. Ainsi, un locateur qui conserve un droit d'accès à un bâtiment sur une terre louée devra utiliser ce droit sans abus, ni excès.

Lorsqu'il loue son bien, le locateur s'engage à prendre tous les moyens nécessaires pour que le locataire en bénéficie pleinement pendant la durée du bail. À défaut de respecter cette obligation, le locateur devra dédommager le locataire pour les préjudices subis.

Toutefois, dans certains cas, le locataire, bien qu'il ait droit de jouir des lieux, ne pourra obtenir de dédommagement de la part du locateur. Le premier cas est lorsqu'il y a destruction du bien par force majeure ou par une personne qui n'est ni le locataire, ni le locateur, ni un autre locataire du même locateur, ni

une personne qui a eu accès au bien avec le consentement d'une des personnes nommées précédemment. Le deuxième cas est lorsqu'il y a nécessité de faire rapidement des réparations, c'est-à-dire des réparations urgentes afin d'éviter la destruction ou la détérioration majeure du bien.

*Vous devez garder à l'esprit le droit du locataire à une jouissance paisible lorsque vous rédigez une clause qui accorde au locateur un droit sur le bien loué. Il faudra préciser le droit du locateur afin qu'il puisse en bénéficier pleinement (précisez notamment la fréquence d'utilisation et ses limites). Sachez qu'un droit qui nuit au locataire pourrait être considéré comme invalide.*

*Il est possible d'avoir recours au présent article Limites au droit de jouissance du locataire pour limiter la responsabilité du locateur. Il faudra alors prévoir clairement les désagréments ou limites auxquels consent le locataire.*

On pourrait, par exemple, prévoir que le locataire s'accommodera d'une utilisation du bien partagée avec le locateur ou d'une suspension de l'accès au bien pendant une période déterminée.

## **Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locateur**

*Si nécessaire, indiquez ici les situations pour lesquelles le locateur peut accéder au bien loué.*

Un droit d'accès peut être prévu en faveur du locateur en prévision d'une ou plusieurs des situations suivantes.

### **Droit d'accès pour réparations urgentes et nécessaires**

Le locataire doit subir les réparations qui doivent être effectuées par le locateur lorsqu'elles sont urgentes et nécessaires, c'est-à-dire lorsqu'elles visent à sauvegarder l'intégrité même du bien loué. Si tel n'est pas le cas, le locataire n'est pas obligé de les subir et, ce faisant, le locateur devra attendre la fin du bail pour procéder à ces travaux. En matière agricole, le locataire pourrait devoir quitter la terre ou le bâtiment ou remettre le bien le temps de la réparation, si cette mesure est nécessaire pour faire la réparation. Selon les circonstances, le locataire pourrait avoir droit à une diminution de son loyer ou pourrait obtenir la résiliation du bail, et ce, même s'il n'y a pas eu évacuation ou dépossession. S'il y en a eu une, le locataire pourrait également demander une indemnité pour ses pertes.

Un exemple de réparation nécessaire, mais non urgente serait la nécessité de recreuser un fossé dont la ligne d'écoulement n'est pas optimale. Puisqu'une telle réparation exige de creuser la terre louée et endommage ainsi une partie de la culture du locataire, on comprendra

que le locataire préférera que la réparation ait lieu à la fin de la récolte. Si le fait d'attendre ne comporte pas de risque d'une aggravation qui pourrait endommager la terre, le locataire peut refuser de subir la réparation tout de suite, car elle n'est pas urgente.

Au contraire, si la réparation est nécessaire pour éviter la détérioration de la terre ou si elle est nécessaire pour que la terre puisse continuer à être exploitée, la réparation est considérée comme urgente et le locataire ne peut refuser qu'elle soit effectuée au moment déterminé par le locateur.

Finalement, si une réparation, une modification ou une amélioration à la charge du locateur a été prévue à l'article 5 – *Conditions de délivrance et aménagements*, le locateur aura droit d'accéder au bien pour l'effectuer dans les dates prévues.

Dans toutes ces situations, il n'est pas nécessaire de prévoir un article pour assurer ce droit au locateur.

### **Droit d'accès au bien pour inspection ou évaluation**

*Indiquez ici la fréquence des inspections ou des évaluations ainsi que la personne autorisée à accéder au bien.*

*Un tel droit ne doit pas être abusif.*

Si le locateur ou son mandataire doit accéder au bien loué pendant la durée du bail aux fins d'inspection ou d'évaluation, il est préférable de le prévoir au bail. Par exemple, dans le cas d'une terre agricole, les parties peuvent prévoir qu'un expert effectuera annuellement une analyse de sol et remettra une copie du rapport aux deux parties.

### **Droit de passage en faveur du locateur**

*Indiquez ici les situations pour lesquelles le locateur pourrait avoir besoin d'un droit de passage. Il est possible d'y préciser les modalités d'utilisation (comme la fréquence et l'endroit où passer).*

Lorsque le locateur conserve un droit d'utilisation d'un bâtiment situé sur la terre louée (ce droit doit alors être prévu à l'article 1 – *Description du bien* ou à l'annexe décrivant le bien loué) ou lorsqu'il doit passer

par la terre louée pour accéder à une autre terre lui appartenant ou à une route, il faut prévoir un droit de passage en sa faveur.

## **Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locataire**

*Indiquez ici les situations pour lesquelles le locataire doit avoir un droit d'accès à un bien autre que le bien loué.*

Dans le cas où le bien loué est une terre ou un bâtiment, il peut être nécessaire d'inclure au bail une clause qui prévoit un droit assurant l'accès au bien. Ce sera le cas dans les deux situations suivantes.

- 1) Le premier cas de figure est celui où le locataire doit passer sur un terrain qui appartient au locateur, mais qui ne fait pas partie de ce qui est loué, pour pouvoir se rendre sur la terre louée ou au bâtiment loué. Notez que nous présentons ici le cas le plus classique, mais on peut également l'appliquer pour l'accès à un bassin d'eau ou à tout autre lieu.

*Il faut prévoir au bail une clause qui permet un droit de passage du locataire sur la terre du locateur, identifiée par son numéro de lot ou son adresse civile. Il s'agit d'une clause de servitude personnelle. Selon la situation, il peut aussi être à propos d'indiquer l'endroit exact où le locataire peut passer et les conditions d'utilisation.*

Par exemple, les parties auront avantage à prévoir qui doit entretenir le passage ou le déneiger, s'il s'agit d'un droit de passage à pied ou avec des véhicules, s'il est nécessaire d'arroser le chemin à une certaine fréquence afin d'éviter que la poussière soulevée par le passage de véhicules ne nuise à une culture voisine.

*Il est également nécessaire de préciser qui a le droit d'utiliser ce chemin:* le locataire seulement ou également les membres de sa famille et/ou ses employés. En l'absence d'une telle précision, le droit accordé pourrait être plus réduit que ce dont le locataire a besoin.

*De plus, il sera plus prudent de prévoir l'obligation pour le locateur de négocier une clause assurant au locataire les mêmes droits dans un éventuel contrat de vente de la terre sur laquelle il lui octroie une servitude personnelle.*

- 2) Un deuxième cas de figure est celui où le locataire, pour avoir accès à la terre qu'il loue, doit emprunter le chemin sur une terre voisine qui n'appartient pas au locateur de la terre louée. Il faut alors que le propriétaire de la terre voisine accorde le droit de passage pour se rendre à la terre louée. Il est alors nécessaire de faire intervenir ce voisin dans le bail en lui faisant signer une clause du bail qui accorde le droit de passer sur sa terre.

*Il sera important d'inclure que le propriétaire de la terre qui accorde la servitude s'engage, s'il vend sa terre, à prévoir une clause dans le contrat de vente qui maintient ces droits avec le nouveau propriétaire.*

Si le propriétaire de la terre voisine refuse d'accorder une servitude dans le bail, il reste tout de même quelques solutions. Dans certaines situations, la loi oblige l'octroi d'un tel droit ou reconnaît qu'un tel droit lie deux terres. Il faudra alors avoir recours aux services d'un avocat pour qu'il évalue votre situation.

## **Publication du bail ou Maintien du bail en cas de vente du bien loué**

*La publication du bail n'est pas obligatoire, mais il est impossible de s'engager par contrat à ne jamais publier le bail: une telle clause serait invalide. Cependant, les parties peuvent indiquer dans le présent article les modalités de la publication: quels seront les éléments du bail publiés, qui paiera les frais de publication, etc.*

Un changement de propriétaire du bien loué n'entraîne pas automatiquement la fin du bail, à moins qu'une clause le prévoie clairement dans le bail. Cette règle s'applique peu importe la raison qui a amené une modification dans la détention des titres de propriété: vente, reprise par la succession lors d'un décès, prise en paiement hypothécaire, etc. Cependant, « l'acquéreur » du bien pourra éventuellement mettre fin au bail.

Les règles applicables varieront selon trois éléments: le type de bien, la durée du bail et sa publication au Bureau de la publicité des droits. Pour publier vous-même votre bail, consultez le site <http://www.mrnf.gouv.qc.ca/foncier/registre/registre-inscription.jsp>. Voyons dans quelles circonstances la publication du bail peut servir à protéger les droits d'un locataire.

### **Situation 1 : Bail portant sur une terre ou un bâtiment, à durée déterminée et publié :**

L'acquéreur ne pourra, en aucun cas, mettre fin au bail avant la date prévue au bail; il ne pourra que refuser de le renouveler.

### **Situation 2 : Bail portant sur une terre ou un bâtiment, à durée déterminée et non publié :**

S'il reste moins de 12 mois avant la fin du bail entre le locateur et le locataire, l'acquéreur ne pourra pas mettre fin au bail. Cependant, s'il reste plus de 12 mois au bail, le locataire n'est protégé que pendant un an. En effet, sauf pour la première année d'acquisition du bien, le propriétaire peut mettre fin au bail en envoyant un avis six mois d'avance.

*C'est donc quand le bail est à durée déterminée de plus de 12 mois que le locataire a intérêt à publier le bail afin d'empêcher qu'un éventuel acquéreur du bien (qu'il s'agisse d'un acheteur ou de la succession du locateur décédé) y mette fin prématurément. Dans les situations 1 et 2, la publication offre donc la protection la plus complète possible.*

### **Situation 3 : Bail portant sur une terre ou un bâtiment, à durée indéterminée :**

La publication du bail n'a pas d'importance dans ce cas. L'acquéreur devra envoyer un avis au locataire dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer. Par exemple, si le locataire doit payer son loyer tous les deux mois, l'acquéreur devra lui envoyer un avis deux mois avant la date de paiement pour pouvoir mettre fin au bail. Le locataire devra donc quitter la terre deux mois après l'avis. Notez que si le terme de paiement de loyer dépasse trois mois, l'avis devra quand même être envoyé trois mois avant la date de paiement du loyer. Par exemple, si le locataire doit payer son loyer tous les quatre mois, il sera possible pour l'acquéreur d'envoyer son avis trois mois avant que le locataire doive quitter la terre.

### **Situation 4 : Bail portant sur un bien qu'il est possible de déplacer<sup>4</sup>, à durée déterminée :**

La publication du bail n'a pas d'importance dans ce cas. Si le locateur vend le bien loué ou si un créancier reprend le bien loué sur lequel il avait une hypothèque, le nouvel acquéreur devra envoyer un avis au locataire un mois avant de reprendre le bien.

*Dans les cas 3, 4 et 5, la seule façon pour le locataire de se protéger est de faire inclure un article au bail qui prévoit que le locateur s'engage à négocier, dans tout contrat de vente éventuelle, une clause maintenant le présent bail (pour toute sa durée, dans le cas d'un bail à durée déterminée, ou jusqu'à une date précise (jour/mois/année), lorsqu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée). Cependant, ce procédé ne permet pas de se prémunir contre la décision de la succession. Dans ces situations, cette méthode offre une meilleure protection, bien qu'elle demeure imparfaite.*

### **Situation 5 : Bail portant sur un bien qu'il est possible de déplacer, à durée indéterminée :**

L'avis doit être de 10 jours.

## **Partage de la responsabilité**

*Dans les cas où il y a plus d'un locateur ou d'un locataire, si vous le désirez, vous pouvez indiquer ici la part de responsabilité assumée par chacun d'eux.*

Dans le cas où plusieurs personnes sont signataires du bail, par exemple plusieurs colocataires ou colocateurs, il peut être nécessaire de préciser la responsabilité de chacun. Cela permet de définir, en cas de non-respect d'une obligation du bail, la part de responsabilité de chaque signataire.

Prenons l'exemple de deux agriculteurs colocataires ayant signé un bail. (Notez que les mêmes principes

s'appliquent aux colocateurs.) Si les colocataires utilisent le bien loué pour l'exploitation d'une entreprise, ils sont alors tous deux responsables des obligations du bail de façon « solidaire », c'est-à-dire que si l'une des obligations du bail n'est pas respectée (par exemple, le loyer n'est pas payé), le locateur pourra poursuivre un seul des colocataires pour l'ensemble du coût du loyer impayé. Il reviendra à l'agriculteur qui a tout payé de se faire rembourser par l'autre colocataire.

<sup>4</sup> Un bien que l'on peut déplacer pourrait être un tracteur ou des outils agricoles, par exemple.

Si les colataires utilisent plutôt le bien pour leur propre usage et non pour l'exploitation d'une entreprise, leur responsabilité est alors « conjointe », c'est-à-dire que le locateur devra poursuivre chaque colataire

pour sa portion du loyer. S'il y a deux colataires, chacun est responsable de 50 % de la dette; s'il y en a trois, ce sera 33 %, et ainsi de suite. Cette situation est évidemment plus rare dans le contexte agricole.

#### **Responsabilité conjointe – Responsabilité solidaire**

*Ces règles de partage de la responsabilité peuvent cependant être modifiées par une clause du contrat. Il est possible d'imposer une responsabilité solidaire lorsque la loi prévoit qu'elle sera conjointe, tout comme il est possible de faire bénéficier de la responsabilité conjointe ceux qui seraient autrement responsables solidairement. Il faut alors indiquer au présent article que les colataires, ou les colateurs, seront tous responsables de l'ensemble des obligations du présent bail de façon conjointe ou solidaire (et de mettre le titre approprié: « responsabilité conjointe » ou « responsabilité solidaire »).*

#### **Cautionnement**

*Indiquez ici le nom de la personne qui se porte caution de la dette ou des obligations qui découlent du bail, s'il y a lieu. Notez que le cautionnement sera valide uniquement si la personne qui se porte caution signe le bail.*

Les clauses de cautionnement sont utiles lorsqu'une partie ne peut ou risque de ne pas pouvoir assumer à elle seule la charge des obligations du contrat. Il est alors possible d'exiger qu'une tierce personne soit responsable (se porte caution) de la dette ou des obligations qui découlent du contrat.

Prévoir un cautionnement sera utile dans deux situations: lorsqu'une partie n'est pas stable financièrement, comme une entreprise en démarrage, ou lorsqu'il s'agit d'une société en nom collectif, d'une compagnie ou d'une coopérative. Il faut

en effet savoir que, sauf exception, les dirigeants et administrateurs ne sont pas personnellement responsables des dettes de la compagnie ou de la coopérative. En l'absence d'un cautionnement personnel de leur part, le cocontractant n'aura aucun recours contre eux. Il n'aura un recours que contre l'entreprise ou la coopérative, ce qui pourrait être problématique si elle est insolvable ou en faillite. Il est également possible de prévoir que la caution et le locataire qui bénéficie de la caution seront tenus solidairement responsables des dettes de ce locataire.

#### **Assurances**

*Si vous le désirez, indiquez ici les assurances qui doivent être prises; précisez qui doit les prendre; définissez-les et indiquez qu'il sera impossible de les modifier sans le consentement de l'autre partie.*

Le locataire a l'obligation de conserver en état le bien loué, ce qui signifie qu'il doit éviter que la terre, le bâtiment ou tout autre bien loué ne subisse des dommages qui excèdent ceux causés par un usage normal.

*Cette obligation ne peut pas être supprimée par une clause du bail.*

De plus, en cas de détérioration du bien, la loi suppose que le locataire est responsable puisqu'il avait le bien sous son contrôle. Pour être dégagé de sa responsabilité, le locataire doit prouver que la détérioration ne relève pas de sa responsabilité, mais plutôt de celle d'une autre personne ou d'un cas fortuit. Par exemple, le locateur a droit, après le départ du locataire, au remboursement

des coûts des travaux de décontamination occasionnés par l'occupation et l'usage des lieux par le locataire, car une contamination de la terre n'est pas un usage normal pour une terre agricole. Le locataire ne pourra être dégagé de sa responsabilité que s'il prouve que la contamination n'est pas due à sa propre utilisation de la terre.

Cependant, les parties peuvent se protéger et éviter des recours en souscrivant des assurances sur le bien loué. Consultez un agent d'assurance pour examiner les possibilités de souscrire une assurance sur le bien loué ainsi qu'une assurance responsabilité. Vous pourrez ensuite, si vous le désirez, inclure le présent article obligeant le locataire et/ou le locateur à souscrire des assurances et à les joindre en annexe du bail.

## Cession et sous-location

Sauf mention contraire au bail, le locataire a le droit de sous-louer ou de céder son bail pour le bien loué, en tout ou en partie. La sous-location et la cession de bail sont deux façons différentes pour le locataire de se décharger de ses responsabilités sans mettre fin au bail. Ces deux façons n'ont cependant pas le même effet sur la responsabilité qu'il gardera par rapport au bien loué.

Lors d'une **cession de bail**, le locataire se décharge de toute responsabilité envers le locateur, et le nouveau locataire (appelé « cessionnaire ») prend complètement sa place. Après la cession, seul le nouveau locataire est responsable du paiement du loyer et de toutes les autres obligations du bail. Il est le seul à pouvoir exiger le respect du bail par le locateur.

Lors d'une **sous-location**, le locataire demeure responsable envers le locateur, même si ce n'est plus lui qui utilise le bien. En effet, le contrat de sous-location entre le locataire et le sous-locataire lie uniquement ces deux personnes, pas le locateur. Ainsi, le locateur ne peut

exiger qu'au locataire le respect des obligations reliées au bail.

Dans les cas de sous-location et de cession, le locataire doit aviser, par écrit ou verbalement, le locateur et obtenir son accord en lui fournissant le nom et l'adresse de la personne à qui il veut sous-louer ou céder son bail. Le locateur doit répondre dans les quinze jours après avoir été avisé, à défaut de quoi il sera considéré comme ayant accepté la transaction. Le locateur qui refuse le changement de locataire doit justifier sa décision avec un motif sérieux<sup>5</sup> de refus.

*Les parties peuvent prévoir que « le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le bail sans obtenir le consentement du locateur. » À l'opposé, les parties peuvent rendre le droit du locataire à la sous-location ou la cession conditionnel à l'acceptation par le locateur en inscrivant que « le locataire ne peut en aucun cas transférer, donner, sous-louer ou céder le présent bail, à moins d'obtenir le consentement écrit préalable du locateur ».*

## Droit de premier refus en cas de vente du bien

Un locataire peut envisager la possibilité d'acheter le bien qu'il loue. Il aura alors avantage à négocier une clause de « droit de premier refus en cas de vente » dans son bail. Il s'agit d'un droit qui peut être accordé par le locateur au locataire et qui s'appliquera dans l'éventualité où le locateur mettrait en vente la terre louée. Ce type de clause ne signifie pas que le locateur s'engage à vendre la terre à son locataire, mais plutôt que le locataire sera avantagé par rapport aux autres acheteurs potentiels. Avec une telle clause, le locateur qui veut vendre le bien loué doit présenter au locataire l'offre la plus avantageuse qu'il a reçue pour le bien. Le locataire a alors le droit de faire une offre équivalente. Dans ce cas, le locateur devra vendre le bien au locataire plutôt qu'à toute autre personne. Il est conseillé de prévoir au bail le délai à l'intérieur duquel le locataire doit faire son offre au locateur. Si, au terme de ce délai, le locataire n'a pas répondu, le locateur peut vendre à une autre personne.

### *Proposition de clause de premier refus:*

*« Le locateur doit informer le locataire de son intention de vendre en totalité ou en partie la propriété faisant l'objet du présent bail. Il doit également informer le locataire de la meilleure offre d'achat reçue. Le locataire bénéficie du droit de proposer une offre équivalente à la meilleure des offres proposées par les tiers, auquel cas le locateur est contraint d'accepter l'offre du locataire. Le locateur ne peut accepter l'offre d'un tiers avant d'avoir informé le locataire des modalités de cette offre. Le locataire dispose alors de 10 jours ouvrables pour faire une offre au locateur. L'absence de réponse du locataire dans le délai prescrit équivaut à un refus de sa part. La présente clause ne doit pas être interprétée comme un droit de résiliation unilatérale du bail au profit du locateur. »*

## Modèle de bail

Vous trouverez aux pages suivantes un **modèle de bail** que vous pouvez remplir et compléter avec les articles et paragraphes qui conviennent à votre situation.

<sup>5</sup> Un motif sérieux est une raison pour laquelle le locateur peut croire avec raison qu'il pourrait subir des dommages si le changement a lieu.

# BAIL

Louage, ci-après appelé « bail », intervenu le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ de l'an deux mille \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ dans le district judiciaire de \_\_\_\_\_

## LES PARTIES :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ci-après appelé « Locateur »

ET \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ci-après appelé « Locataire »

LES PARTIES aux fins du présent bail conviennent mutuellement de ce qui suit :

## ARTICLE 1 – LOCATION ET DESCRIPTION DU BIEN

Le locateur loue par les présentes au locataire un \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ci-après appelé le « \_\_\_\_\_ loué ».

Annexe(s):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ARTICLE 2 – USAGE DU BIEN LOUÉ**

**2.1 Usage pour lequel le bien est loué**

Le bien est loué uniquement pour l'usage suivant :

---

---

---

---

---

---

---

**2.2 Usages interdits**

Le locataire ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soit utilisé le bien loué ou toute partie de celui-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes :

---

---

---

---

---

---

---

**ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL**

Le présent bail commence le \_\_\_\_\_ et est d'une durée de \_\_\_\_\_

---

---

**ARTICLE 4 – LOYER**

Le locataire s'engage à payer au locateur à \_\_\_\_\_ à compter de la date de début du bail et pendant toute sa durée, le loyer ci-après.

Le présent bail est consenti pour un loyer de \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

## **ARTICLE 5 – CONDITIONS DE DÉLIVRANCE ET AMÉNAGEMENTS**

Le bien loué sera livré au locataire le \_\_\_\_\_ (ci-après appelé la « date de délivrance ») en conformité avec la description du bien de l'ARTICLE 1 et de l'ANNEXE \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

## **ARTICLE 6 – ENTRETIEN ET RÉPARATIONS EN COURS DE BAIL**

---

---

---

---

---

---

---

## **ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DE FIN DE BAIL**

### **7.1 Enlèvement des ouvrages et des améliorations**

---

---

---

---

---

---

---

### **7.2 Règles de fin du bail**

---

---

---

---

---

---

---

**ARTICLE** \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

**ARTICLE** \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

**ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante du présent bail. Toutes les annexes doivent être paraphées par toutes les parties au présent bail.

**LECTURE**

Les parties ont lu le présent bail et comprennent les droits et les obligations qui les concernent.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

Le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, locataire.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_

(Signature)

Le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, locateur.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_

(Signature)

## Partie 2 – Le prêt



Dans cette partie, vous trouverez de l'information relative aux droits et obligations prévus au Code civil du Québec dès qu'il y a un prêt. Vous pouvez généralement déroger à ces droits et obligations ou en ajouter par des clauses au contrat. Lisez nos conseils!

### PRÊT À USAGE

#### Comment rédiger un contrat de type « prêt à usage » ?

Si vous avez déterminé, à la lecture de l'introduction de ce guide, que votre situation requiert un prêt à usage, vous pouvez utiliser le modèle à la fin de cette partie comme base pour rédiger votre contrat. Pour le simple prêt, allez à la page 39.

Un prêt à usage comprend les articles suivants :

#### Les parties

*Cette section n'a pas à être numérotée.*

*Inscrivez les renseignements relatifs aux parties liées par ce contrat dans la zone appropriée, selon qu'elles agissent à titre de prêteur ou d'emprunteur.*

*N'oubliez personne*: s'il y a plusieurs prêteurs ou plusieurs emprunteurs, il faut indiquer le nom de chacun d'eux.

S'il s'agit d'une **personne physique**, indiquez son nom, son adresse.

S'il s'agit d'une **personne morale** (société, coopérative ou autre), indiquez sa dénomination sociale telle

qu'enregistrée au Registre des entreprises du Québec (sans oublier la mention « inc. », « ltée », ou autre) et l'adresse de son siège social.

S'il s'agit d'une **entreprise enregistrée**, indiquez également le nom de la personne physique qui fait affaire sous ce nom.

#### Article 1 – Prêt à usage et description du bien

Décrivez ici le bien prêté. Soyez précis afin d'éviter toute ambiguïté.

**Pour bien délimiter une terre ou un bâtiment qui sera prêté**, indiquez son emplacement, le numéro du lot selon le Cadastre du Québec (voir le Registre foncier du Québec), sa superficie en précisant l'unité (arpent, acre, hectare, m<sup>2</sup>), ses limites, les zones qui ne doivent pas être utilisées, par exemple une bande de terre non prêtée entre la terre prêtée et la terre voisine.

**Pour bien identifier une terre agricole**, il est recommandé d'annexer au contrat les derniers plans de la Financière agricole (faites alors référence à cette annexe dans le présent article) et l'acte notarié concernant ces lots.

**Dans le cas de prêt de matériel agricole**, précisez des éléments permettant d'identifier le bien, comme la marque, le numéro de série ou la force.

**N'oubliez pas d'inclure tous les accessoires qui font partie du prêt**. Prêtez-vous du matériel agricole avec la terre? Y a-t-il des bâtiments sur le terrain prêté? Si oui, font-ils partie du contrat? Leur utilisation est-elle réservée au prêteur ou est-elle partagée? Dans ce dernier cas, de quelle façon se fera le partage? Des services seront-ils offerts par le prêteur? Si oui, à quel moment? Existe-t-il des éléments qui sont exclus du prêt? Dans l'éventualité où le bien prêté nécessite une description détaillée, ajoutez une annexe au contrat et faites-y référence dans l'article 1 du contrat.

**Prévoyez une annexe au prêt décrivant l'état du bien lors de la délivrance**. Il est recommandé de mentionner que les parties s'engagent à remplir ensemble un document décrivant l'état du bien lors de la prise de

possession par l'emprunteur et que ce document sera mis en annexe du contrat. L'information de cette annexe permet au prêteur d'avoir une preuve de l'état du bien au début du prêt, ce qui pourra être utile advenant que l'emprunteur l'endommage.

Dans le cas d'une **terre agricole**, il peut plutôt s'agir de procéder à une analyse de sol avant le début du prêt et de joindre le rapport d'analyse en annexe du contrat. Le dernier Plan agroenvironnemental de fertilisation (PAEF) peut également être mis en annexe comme référence.

Le prêteur a également avantage à dénoncer dans cette annexe chaque bris, défectuosité ou défaut relatif au bien dont il a connaissance.

En effet, cette dénonciation aura une incidence sur sa responsabilité si le bien a déjà un bris lors de sa délivrance et que ce bris occasionne une perte à l'emprunteur pendant le prêt. Ainsi, le prêteur devra-t-il rembourser la somme que l'emprunteur a dû déboursier pour louer un autre tracteur à la suite du bris du tracteur prêté? Lorsque le bris est dû à l'emprunteur, le prêteur n'a évidemment pas à rembourser la perte (voir l'article 4 – *Entretien et réparations en cours de prêt*). Il n'a pas non plus à rembourser l'emprunteur quand il s'agit d'un bris inattendu et imprévisible. De plus, si le prêteur était au courant d'une défectuosité

ou d'un problème avec le bien et qu'il en a averti l'emprunteur, il n'a pas à le rembourser. En effet, c'est en connaissance de cause que l'emprunteur a décidé de prendre le risque d'utiliser le bien.

Cependant, si le prêteur n'a pas averti l'emprunteur des bris, défectuosités ou défauts relatifs au bien et dont il a connaissance avant la délivrance, il devra alors dédommager l'emprunteur. Cette obligation ne se limite pas à déclarer les défauts techniques ou mécaniques du bien. À titre d'exemple en milieu agricole, cette obligation comprendrait l'obligation du prêteur de mentionner à l'emprunteur les contaminants qui pourraient avoir été en contact avec le bien et causer des dommages à l'emprunteur. Pensons à un appareil agricole qui pourrait avoir été en contact avec des produits qui seraient nocifs pour la culture de l'emprunteur : la perte de récolte devra être remboursée par le prêteur si celui-ci n'a pas averti l'emprunteur du risque.

Les parties peuvent également convenir que certaines réparations au bien seront effectuées avant la délivrance du bien (ou à une date ultérieure qui doit alors être mentionnée). Il faut indiquer, dans la description du bien, ces réparations à faire, qui en est responsable, qui paiera les réparations, etc. Soyez le plus précis possible, ce qui pourra éviter des mésententes.

## Article 2 – Durée du prêt

Précisez ici la date de début du prêt à usage et sa durée, de même que la compensation en cas de retard, si désiré.

### Début du prêt

Le prêt à usage a une particularité importante : le contrat n'est pas formé tant que le prêteur n'a pas remis le bien à l'emprunteur. Ainsi, l'entente verbale ou le document écrit constitue d'abord une promesse de prêt et se transforme en prêt à usage quand le bien est remis à l'emprunteur. Le prêteur n'est donc pas obligé de remettre le bien à l'emprunteur, et ce dernier n'a alors droit qu'à une compensation monétaire. Il ne peut pas exiger la remise du bien.

*Indiquez la date à laquelle le prêt devrait commencer, donc la date à laquelle le prêteur devrait remettre le bien à l'emprunteur.*

*Une autre façon de faire est d'indiquer que « le prêt commencera à la date de remise du bien qui devra avoir lieu entre le (jour/mois/année) et le (jour/mois/année) ».*

Vous pouvez ajouter une compensation à laquelle aura droit l'emprunteur si la remise n'a pas eu lieu à une date butoir, ou prévoir des frais de retard. Sinon, l'emprunteur pourra demander à un tribunal d'en déterminer une en fonction des inconvénients subis.

## Fin du prêt

*Indiquez ici les règles qui établiront le moment auquel se terminera le prêt.*

Bien que ce ne soit pas obligatoire, les parties peuvent convenir d'une date de fin du prêt, moment où l'emprunteur devra remettre le bien au prêteur.

*Si les parties s'entendent sur le moment de remise du bien, il est conseillé d'inclure au contrat une date précise (jj/mm/aaaa), ou du moins une période (entre jj/mm/aaaa et jj/mm/aaaa) plutôt que d'utiliser une formule comme «à la fin de la saison», qui est trop vague.*

Si les parties ne déterminent pas une date de fin de prêt, le contrat prend fin quand l'emprunteur n'a plus besoin du bien emprunté pour la tâche prévue. L'emprunteur ne peut cependant pas continuer d'utiliser le bien pour

une tâche autre que celle qui avait été prévue à l'origine. Cette façon de faire est pratique quand l'emprunteur a de la difficulté à évaluer le temps dont il a besoin pour exécuter une tâche et que le prêteur n'a pas besoin du bien, mais elle a le désavantage de ne pas être claire.

*Pour éviter les malentendus qui pourraient découler de l'absence d'une date de fin de prêt, indiquez précisément à l'article 5 – Usage du bien prêté la tâche pour laquelle le bien est prêté et mentionnez que le bien devra être remis au prêteur quand cette tâche sera terminée.*

**Que le contrat prévoie une date de remise du bien ou non, il existe trois situations où l'emprunteur sera obligé de remettre le bien au prêteur :**

- 1) Le prêteur a besoin de façon urgente et imprévue du bien. La loi lui permet alors d'exiger que l'emprunteur le lui redonne immédiatement.

### **Paragraphe optionnel – Renonciation du prêteur à son droit de reprise du bien en cas de besoin urgent et imprévu**

---

Si les parties ne veulent pas que le prêteur puisse reprendre le bien de cette façon, elles peuvent éliminer ce droit en insérant ce paragraphe au contrat et en inscrivant que « le prêteur renonce à son droit prévu à l'article 2319 du Code civil du Québec de reprendre le bien prêté en cas de besoin urgent et imprévu ».

### **Paragraphe optionnel – Renonciation du prêteur à son droit de reprise du bien dans certains cas de besoin urgent et imprévu**

---

Les parties peuvent décider de ne pas retirer complètement ce droit, mais de plutôt le réduire. Utilisez alors ce paragraphe et dressez une liste de situations (qui pourraient être qualifiées d'urgentes et imprévues), pour lesquelles le prêteur renonce à son droit.

- 2) L'emprunteur décède. Son décès met fin au prêt à usage, et sa succession n'hérite pas du droit d'utiliser le bien prêté. Il ne semble pas possible de prévoir une clause au contrat pour assurer que la succession de l'emprunteur puisse continuer à utiliser le bien. Cependant, si l'emprunteur a une compagnie, il pourra éviter que son décès empêche la compagnie d'avoir accès au bien en faisant le contrat au nom de la compagnie plutôt qu'à son nom.
- 3) Si l'emprunteur manque à ses obligations, comme l'obligation de se limiter aux usages permis, celle d'usage prudent (voir article 5 – *Usage du bien prêté*) ou celle de veiller à la conservation du bien (voir article 4 – *Entretien et réparations en cours de prêt*), le prêteur peut alors reprendre son bien immédiatement.

### Paragraphe optionnel – Remise du bien

---

*Indiquez qui sera responsable de la remise du bien.*

Il incombe à l'emprunteur de prendre les mesures pour redonner le bien au prêteur. Le prêteur ne devrait pas avoir à venir le chercher. Si vous souhaitez que les mesures pour redonner le bien soient de la responsabilité du prêteur, indiquez-le dans ce paragraphe.

## Article 3 – Prestation de l'emprunteur

Ce type de prêt doit absolument être fait gratuitement. Ainsi, le prêteur ne peut pas exiger de compensation d'aucune sorte, que ce soit de l'argent, un autre bien, un service..., sinon, le contrat pourra être considéré comme une location plutôt qu'un prêt, avec comme conséquence que ce seront les règles du Code civil du Québec relatives au bail qui s'appliqueront.

## Article 4 – Entretien et réparations en cours de prêt

Mentionnez ici les travaux d'entretien et de réparations qui devront être effectués en cours de prêt à la suite de bris ou de défauts ou de manière préventive pour assurer le bon état du bien.

Mentionnons d'abord que l'emprunteur doit aviser dès que possible le prêteur lorsque le bien prêté est affecté d'une défectuosité ou d'une détérioration assez importante. Cette obligation a pour objectif de permettre au prêteur de corriger la situation avant qu'il y ait aggravation. Donc, chaque fois qu'il y a un tel risque, l'emprunteur doit avertir le prêteur du problème sauf si le prêteur est déjà au courant des problèmes ou en est responsable. L'avis peut être oral ou écrit.

### À la charge du prêteur

En l'absence de clause contraire, une fois que le bien est remis à l'emprunteur, les obligations du prêteur se limitent aux situations où il y a un bris du bien pendant le prêt (concernant les défauts déjà présents lors de la remise du bien, voir l'article 1 – *Prêt à usage et description du bien*). Le prêteur assume les dépenses exceptionnelles et inattendues dont l'emprunteur n'est pas responsable. Les parties peuvent s'entendre que la

réparation sera effectuée par une autre personne (aux frais du prêteur) ou encore par le prêteur lui-même. Dans les deux cas, le bien devra ensuite être remis à l'emprunteur. Les parties peuvent aussi décider que l'emprunteur effectuera les réparations. Il a alors le droit de se faire rembourser les frais de matériaux et son temps de travail.

### Paragraphe optionnel – Dépenses à la charge du prêteur

---

*Il est possible d'augmenter les dépenses et les entretiens à la charge du prêteur en utilisant le présent paragraphe. Il faut alors indiquer et décrire ces obligations supplémentaires.*

### **À la charge de l'emprunteur**

L'emprunteur, quant à lui, a l'obligation d'aviser le prêteur le plus tôt possible de toute détérioration du bien et de tout dommage qui pourrait affecter sa valeur ou sa durée de vie. De plus, si une réparation est urgente et nécessaire pour assurer la conservation du bien, l'emprunteur a l'obligation de l'effectuer le plus rapidement possible pour éviter la détérioration du bien. Il sera responsable du coût de la réparation s'il est responsable du bris, mais pas de la détérioration due à l'usure normale. Donc, l'emprunteur est responsable lorsqu'il n'a pas utilisé le bien pour l'usage pour lequel il est fait ou ne l'a pas utilisé d'une façon normale et prudente. Le prêteur peut alors reprendre le bien et n'est pas obligé de le lui redonner après la réparation. Si l'emprunteur n'est pas responsable du bris et qu'il

a engagé des frais pour une réparation urgente et nécessaire, il a droit de se faire rembourser par le prêteur et il pourra garder le bien jusqu'à ce qu'il obtienne ce remboursement.

L'emprunteur doit également prendre tous les moyens nécessaires pour conserver le bien dans le meilleur état possible. Cela comprend l'entretien habituel pour ce type de bien afin d'éviter une usure prématurée et anormale. L'annexe de l'article 1 décrivant l'état du bien au début du prêt servira, lors de la remise du bien, à différencier ce qui relève de l'usure normale de ce qui relève plutôt du bris. Pendant la durée du prêt, l'emprunteur doit aussi assumer les dépenses ordinaires d'utilisation du bien, comme l'essence utilisée dans un tracteur.

### **Paragraphe optionnel – Dépenses à la charge de l'emprunteur**

---

*Il est possible de préciser les mesures d'entretien qui seront à la charge de l'emprunteur et/ou de transférer des travaux d'entretien ou de réparations qui sont normalement à la charge du prêteur vers l'emprunteur. Mentionnez alors ces travaux ici et indiquez, pour chacun, les précisions nécessaires, comme la fréquence, le moment ou la personne habilitée à faire ces réparations.*

### **Améliorations ou ouvrages faits sur le bien par l'emprunteur**

Le Code civil du Québec ne prévoit pas de règles relatives aux ajouts au bien que pourrait faire un emprunteur. Il est donc préférable de s'entendre au moment de la rédaction du contrat (ou même après, en ajoutant une annexe au contrat).

### **Paragraphe optionnel – Améliorations et ouvrages**

---

*Choisissez l'une des trois options suivantes :*

- 1) Inscrivez : « L'emprunteur n'a pas le droit de faire de tels travaux. »
- 2) Inscrivez : « L'emprunteur ne peut faire de tels travaux qu'avec le consentement préalable du prêteur. »

Dans ces deux options, vous pouvez prévoir qu'une amélioration non permise devra être enlevée aux frais de l'emprunteur et/ou moyennant l'application d'une pénalité monétaire.

- 3) Autorisez des travaux précis en les décrivant et en mentionnant que le prêteur renonce à exiger leur retrait.

Dans ce dernier cas, vous pouvez prévoir la remise d'une somme compensatoire par le prêteur à l'emprunteur pour la valeur des améliorations ou indiquer qu'il n'y aura aucune compensation.

## Article 5 – Usage du bien prêté

Indiquez ici les usages permis.

### Paragraphe 5.1 – Usages pour lequel le bien est prêté

Pendant la durée du prêt, l'emprunteur doit utiliser le bien avec prudence et de façon normale et raisonnable. Ainsi, il ne peut pas s'en servir pour un usage qui va à l'encontre de l'utilisation projetée du bien. Cette obligation est déterminante dans un cas où le bien est complètement détruit pendant le prêt. Si l'emprunteur a utilisé le bien pour l'usage pour lequel il était prêté, il ne sera pas responsable. Si, au contraire, le bien a été détruit parce qu'il en a fait un usage abusif ou non prévu au contrat, il devra rembourser le prêteur.

*De plus, dans un prêt à usage, l'emprunteur ne peut pas prêter le bien à une autre personne, à moins d'avoir l'accord du prêteur. Pour que les employés de l'emprunteur aient le droit d'utiliser le bien prêté, il faut donc penser à l'indiquer dans cet article.*

### Paragraphe 5.2 – Usages interdits

Énoncez ici, si vous le désirez, les limites à l'usage et les comportements interdits.

*Attention: une clause limitant l'usage du bien doit être claire pour être applicable.*

Pour protéger son bien, le prêteur peut également faire une liste d'usages et de comportements dont l'emprunteur devra s'abstenir. Ainsi, si l'emprunteur ne respecte pas cette clause et qu'un bris en découle, il en sera responsable.

## Autres articles (à utiliser au besoin)

Certains articles optionnels présentés dans la partie 1 sur la location peuvent être pertinents dans un prêt à usage. Nous vous y référons donc afin que vous intégriez ceux qui s'appliquent à votre situation. Remplacez les termes « locateur », « locataire » et « loué » par « prêteur », « emprunteur » et « prêté » :

- Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locateur;
- Droit d'accès aux lieux loués en faveur du locataire;
- Cautionnement;
- Droit de premier refus en cas de vente du bien;
- Assurances.

# SIMPLE PRÊT

## Comment rédiger un contrat de type « simple prêt » ?

Utilisez le modèle à la fin de cette partie comme base pour rédiger votre contrat.

Un simple prêt comprend les articles suivants :

## Les parties

*Cette section n'a pas à être numérotée.*

*Inscrivez ici les renseignements relatifs aux parties liées par ce contrat dans la zone appropriée, selon qu'elles agissent à titre de prêteur ou d'emprunteur.*

*N'oubliez personne*: s'il y a plusieurs emprunteurs ou plusieurs prêteurs, il faut indiquer le nom de chacun d'eux.

S'il s'agit d'une **personne physique**, indiquez son nom, son adresse.

S'il s'agit d'une **personne morale** (société, coopérative ou autre), indiquez sa dénomination sociale telle

qu'enregistrée au Registre des entreprises du Québec (sans oublier la mention « inc. », « ltée », ou autre) et l'adresse de son siège social.

S'il s'agit d'une **entreprise enregistrée**, indiquez également le nom de la personne physique qui fait affaire sous ce nom.

## Article 1 – Simple prêt et description du bien

### Description de l'équivalent du bien initial

Le simple prêt consiste en la remise du prêteur à l'emprunteur d'un bien qui se consomme avec l'usage. Ce faisant, l'emprunteur devra remettre au prêteur un bien équivalent, c'est-à-dire dans la même quantité et qualité, après un certain temps. Il ne s'agit pas là de remettre un bien de meilleure qualité, ni en plus grande quantité, et cela, malgré un changement du prix courant. Cet article exige que le prêteur et l'emprunteur s'entendent, dès la formation du contrat, sur le type de biens ou de produits qui pourra être

remis en remplacement de ce qui sera prêté. Par exemple, le prêteur pourrait exiger dans le contrat que l'emprunteur lui rende une même quantité de la même marque de fertilisant, ou préciser que tels autres produits comparables seraient aussi acceptables. S'il est difficile de nommer précisément les types de bien, on peut prévoir des indicateurs ou des critères à utiliser pour évaluer ce qui constitue un équivalent acceptable pour le prêteur.

*Décrivez ce qui constitue un équivalent acceptable sur le plan de la qualité, de la quantité, etc. Il serait possible de prévoir au contrat qu'un changement de prix courant entraînera un changement sur la quantité à rendre au prêteur. Seule une clause claire de ce genre permettra au prêteur d'exiger une quantité différente de ce qu'il a prêté.*

### Paragraphe optionnel – Dénonciation des défauts du bien prêté

La description du bien initial n'a pas à être très exhaustive puisque c'est surtout le bien à remettre au prêteur qui est fondamental dans le simple prêt: indiquez uniquement quel est le bien initial sur la première ligne de l'article 1 du modèle de simple prêt. Cependant, un élément doit être précisé: lorsque le prêteur est au courant que le bien qu'il prête présente une défectuosité ou un problème, il a l'obligation d'en

aviser l'emprunteur. En le faisant, le prêteur se dégage de toute responsabilité par rapport aux pertes que pourrait subir l'emprunteur en utilisant le bien prêté. S'il ne fait pas cette dénonciation, il s'expose à devoir rembourser l'emprunteur. Le prêteur ne peut pas être tenu responsable des défauts ou problèmes dont il ignorait l'existence.

*Le prêteur a donc avantage à inscrire dans le présent article tout problème précis ou toute défectuosité précise du bien. Le prêteur ne peut pas se décharger de ses responsabilités en incluant une clause générale au contrat comme « l'emprunteur accepte le bien tel quel » ou « l'emprunteur dégage le prêteur de toute responsabilité quant à l'état du bien ». Il faut vraiment préciser chaque problème et défectuosité connus.*

Mentionnons que toute destruction ou tout bris du bien qui survient après qu'il ait été remis à l'emprunteur est de l'entière responsabilité de ce dernier. Une telle situation ne diminue pas son obligation de remettre un équivalent au prêteur.

De plus, en cas de décès de l'emprunteur, sa succession devra s'acquitter de l'obligation de remettre un équivalent au prêteur.

## Article 2 – Durée du prêt

Indiquez ici la date du début du simple prêt. Il s'agit de la date à laquelle le prêteur devra remettre le bien à l'emprunteur.

*Si vous souhaitez prévoir le moment de la remise au prêteur d'un bien équivalent, inscrivez une date précise (jj/mm/aaaa) ou encore, pour une certaine flexibilité, une période (entre jj/mm/aaaa et jj/mm/aaaa).*

Les parties peuvent décider de ne pas prévoir de date pour la remise d'un bien équivalent au prêteur. L'emprunteur pourra alors remettre le bien quand il le décide. Le contrat se terminera au moment de la remise. Il s'agit d'une option qui comporte beaucoup d'incertitude. À l'opposé, en indiquant une date de fin du contrat, les

parties indiquent la date à laquelle le bien devra être remis. Cela n'empêchera pas les parties de s'entendre pour modifier cette date si elle ne leur convient plus. Les parties peuvent à tout moment s'entendre sur une modification du contrat (qui devra alors être écrite et jointe en annexe du contrat).

### Paragraphe optionnel – Pénalité de retard

*Si désiré, indiquez ici une somme compensatoire par jour de retard.*

## Article 3 – Prestation de l'emprunteur

Contrairement au prêt à usage, le simple prêt n'a pas à être fait gratuitement. Il est possible de prévoir que l'emprunteur donne une compensation (une somme, un bien, un service, ou autre) au prêteur en plus de remettre un bien équivalent.

*Indiquez cette compensation dans cet article en la décrivant suffisamment ou, si aucune compensation n'est convenue, indiquez que « le présent prêt est consenti par le prêteur au bénéfice de l'emprunteur à titre gratuit ».*

## Autre article (à utiliser au besoin)

L'article *Cautionnement*, présenté à la rubrique Autres articles de la partie 1 sur la location, peut avoir sa place dans un simple prêt lorsque la valeur du bien prêté est importante. Nous vous référons donc à cet article que vous pourrez intégrer en remplaçant les termes « locateur », « locataire » et « loué » par « prêteur », « emprunteur » et « prêté ».

## Modèles de prêt

Vous trouverez aux pages suivantes un **modèle de prêt à usage** et un **modèle de simple prêt** que vous pouvez remplir et compléter avec les articles et paragraphes qui conviennent à votre situation.

# PRÊT À USAGE

Prêt à usage, ci-après appelé « Prêt », intervenu le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_  
de l'an deux mille \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ dans le district judiciaire  
de \_\_\_\_\_

## LES PARTIES :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ci-après appelé « Prêteur »

ET \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ci-après appelé « Emprunteur »

LES PARTIES aux fins du présent prêt à usage conviennent mutuellement de ce qui suit :

## ARTICLE 1 – PRÊT À USAGE ET DESCRIPTION DU BIEN

Le prêteur prête par les présentes à l'emprunteur un \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ci-après appelé le « \_\_\_\_\_ prêté ».

Annexe(s) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ARTICLE 2 – DURÉE DU PRÊT

Le présent prêt commence \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
et prendra fin \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ARTICLE 3 – PRESTATION DE L'EMPRUNTEUR**

Le présent prêt est consenti par le prêteur au bénéfice de l'emprunteur à titre gratuit.

**ARTICLE 4 – ENTRETIEN ET RÉPARATIONS EN COURS DE PRÊT**

---

---

---

---

---

**ARTICLE 5 – USAGE DU BIEN PRÊTÉ**

**5.1 Usage pour lequel le bien est prêté**

Le bien est prêté uniquement pour l'usage suivant : \_\_\_\_\_

---

---

---

**5.2 Usages interdits**

L'emprunteur ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soit utilisé le bien prêté ou toute partie de celui-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes : \_\_\_\_\_

---

---

---

---

**ARTICLE \_\_\_\_ – \_\_\_\_\_**

---

---

---

---

---

---

**ARTICLE** \_\_\_\_ – \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

**ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante du présent prêt. Toutes les annexes doivent être paraphées par toutes les parties au présent contrat.

**LECTURE**

Les parties ont lu le présent prêt et comprennent les droits et les obligations qui les concernent.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

Le \_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, prêteur.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_

(Signature)

Le \_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, emprunteur.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_

(Signature)





**ARTICLE 3 – PRESTATION DE L'EMPRUNTEUR**

---

---

---

**ARTICLE \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_**

---

---

---

---

---

**ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante du présent prêt. Toutes les annexes doivent être paraphées par toutes les parties au présent contrat.

**LECTURE**

Les parties ont lu le présent prêt et comprennent les droits et les obligations qui les concernent.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

Le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, prêteur.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_  
(Signature)

Le \_\_\_\_\_ du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, emprunteur.

(Lettres moulées)

\_\_\_\_\_  
(Signature)



# Desjardins & Cie

C'est tout Desjardins qui appuie les entreprises agricoles.

1 877 691-0339 Châteauguay



Mireille LABERGE Lyne MCKENZIE François-Xavier CADIEUX Sylvie MYRE



Nancy CAMERON Alain FRENETTE

1 888 681-3232 Saint-Rémi



Lise BARKER-FOUCAULT Véronique BRISSON Philippe DAIGNEAULT



Lucie BOURDON Lucie ANGERS

**Desjardins**  
Centre financier aux entreprises  
Sud-Ouest de la Montérégie



André RAYMOND  
Directeur général

DÉCOUVREZ notre offre de service. PROFITEZ de l'expertise de nos experts !



DOMAINE DES CASCADES  
résidence pour retraités



## Là où il fait bon vivre !

- Appartements spacieux & modernes avec balcon
- Cour extérieure aménagée

### Services sur place

- Service aux tables en salle à manger
- Service de traiteur en résidence et avec livraison
- Salon de coiffure, services bancaires et dépanneur/pharmacie
- Personnel qualifié en poste 24/7

### Activités

- Calendrier d'activités complet & sorties extérieures
- Chapelle et bibliothèque

## Venez nous rencontrer !

3605, boul. Marie-Victorin, Sainte-Catherine  
450.635.8441

Membre de RQRA et certifiée loi 83

Un monde d'attentions | [residencesallegro.com](http://residencesallegro.com)

Couverture d'événements  
Conférence et projection  
Vidéo corporatif  
Mariage  
Et encore plus...



Amélie Fournier  
Directrice des productions  
& Réalisatrice  
(514) 258-8482

Marc-André Hamelin  
Directeur technique  
& projets  
(514) 297-2716

[www.productionsiriza.com](http://www.productionsiriza.com)



Agneau rôti sur feu de bois  
«Méchoui»

Décor champêtre

«Méchoui, menu spécial pour événements, service de bar complet et activités sur place»

350, Chemin Grand-Pré  
St-Jean-sur-Richelieu (secteur l'Acadie)  
Qc. J2Y 1E3  
Tél.: 450-347-5274 / Téléc.: 450-346-9149

[www.mechoui.qc.ca](http://www.mechoui.qc.ca)

Me Céline Thibert, notaire et médiatrice familiale  
6955, boul. Taschereau, bureau 003, Brossard (Qc.) J4Z 1A7  
Tél.: 450 676-8868 / Téléc.: 450 676-6783 [cthibert@notarius.net](mailto:cthibert@notarius.net)



Me ÉRIC PIGEON  
Avocat et médiateur



Me Éric Pigeon



Me Jessica Riendeau

- Droit agricole
- Droit des affaires
- Droit civil
- Droit de la construction
- Droit de la famille
- Droit immobilier
- Médiation familiale, civile et commerciale

**Saint-Rémi**  
250, Saint-André

**Napierville**  
364, Saint-Jacques

Tél. : 450 · 454 · 3300 / 514 · 231 · 8800

# Vous avez des choses **À DIRE** nous sommes là pour les écrire

Spécialistes du livre thématique  
Un outil promotionnel payant

Succès d'entreprise  
Thérapeute  
Nutritionniste  
Comptable  
Expert  
Manuel du personnel  
Ostéopathe  
Ostéopathe Catalogue  
Conférencier  
Naturopathe  
Avocat  
Livres  
Thérapeute  
Projet communautaire  
Psychologue

Être publié assoit rapidement votre crédibilité  
Tous les profits de vente vous reviennent

PAR ÉCRIT  compagnie  
Maison d'édition à compte d'auteur  
[parecritecompagnie.ca](http://parecritecompagnie.ca)

VOUS ÊTES UNE ENTREPRISE ACTIVE  
DANS LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE  
ET DE L'AGROALIMENTAIRE ?

# ÇA TOMBE BIEN. NOUS AUSSI.

## CE QUE NOTRE ÉQUIPE PEUT FAIRE POUR VOUS

TRANSFERT DE FERMES

PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (CPTAQ)

MISE EN MARCHÉ DES PRODUITS AGRICOLES,  
ALIMENTAIRES ET DE LA PÊCHE

RÉGLEMENTATION MUNICIPALE (PERMIS, NUISANCE, USAGE)

IMPORT-EXPORT (RÉGLEMENTATION INTERNATIONALE)

RÉDACTION ET NÉGOCIATION DE BAUX AGRICOLES

ENVIRONNEMENT

PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET MARQUES DE COMMERCE



CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS  
S.E.N.C.R.L. / AVOCATS

LÀ OÙ VOUS ÊTES.<sup>MD</sup>

[clcw.ca](http://clcw.ca)

Le JURICLIP<sup>MD</sup>  
agriculture et agroalimentaire



Les paroles s'envolent; les écrits restent...

## Guide de rédaction de contrats en milieu agricole

Vous désirez louer ou prêter un bien? Vous voulez bien vous protéger et éviter d'éventuels différends? La meilleure façon est de mettre par écrit votre entente.

Voici un guide pratique qui vous aidera à rédiger, simplement et rapidement, vos contrats en milieu agricole, qu'il s'agisse d'une location ou d'un prêt. En plus de modèles de contrat, vous y trouverez une foule de renseignements et de conseils qui pourront prévenir de longues et coûteuses mésententes risquant de ternir vos relations avec un cocontractant.

Tous les membres de l'équipe de la Clinique juridique Juripop et leurs partenaires sont fiers de vous offrir cet outil pratique dont le but est de vous renseigner sur vos droits et vos obligations et de vous épauler dans la rédaction de tels contrats.



L'équipe d'étudiants en droit associée au projet (de gauche à droite): Sarah-Jeanne Dubé Mercure, Ariane Côté-Bastien, Geneviève Bond Roussel, chargée du projet, Hugo Collin, Aude Bastien et Sherry Hu Ruo Lin. Clinique juridique Juripop

Marc-Antoine Cloutier  
Fondateur et directeur général  
Clinique juridique Juripop



Sylvie Bédard  
Adjointe juridique  
Clinique juridique Juripop



Geneviève Bond Roussel  
Chargée de projet  
Clinique juridique Juripop



M<sup>e</sup> Louise Boyd  
Avocate-conseil  
Clinique juridique Juripop



Avec la participation  
de M<sup>e</sup> Marie-Josée Trudeau  
Cain Lamarre Casgrain Wells S.E.N.C.R.L.



## CLINIQUE JURIDIQUE JJURIPOP

### Qui sommes-nous?

La Clinique juridique Juripop est un organisme à but non lucratif dont le principal service est d'offrir des consultations juridiques gratuites à la population. Juripop, c'est aussi une entreprise d'économie sociale aux projets novateurs en matière de sensibilisation au droit. L'organisme, qui a su faire sa place rapidement dans le milieu juridique québécois, compte sur une équipe d'avocats et d'étudiants en droit engagés, dévoués et talentueux. N'hésitez pas à consulter notre site pour en savoir plus sur nos services de consultations juridiques, nos conférences, nos formations juridiques et nos publications : [www.juripop.org](http://www.juripop.org).

*Ce projet a été rendu possible grâce à la collaboration financière de la*



COLLECTION PRATICO-PRATIQUE  
PAR ÉCRIT *compagnie*  
[www.parecritetcompagnie.ca](http://www.parecritetcompagnie.ca)

ISBN 978-2-923554-06-8