



- SOMMAIRE -

■ **DROIT COMMERCIAL**

Le solde du prix de vente dans le contexte de la vente de terres agricoles

■ **LANCEMENT DU GUIDE PRATIQUE DU TRANSFERT DE FERME**

▲ **Le solde du prix de vente dans le contexte de la vente de terres agricoles**

La vente d'une terre agricole peut présenter un bon nombre de défis puisque cette transaction devra impérativement mettre à contribution plusieurs professionnels, notamment des comptables, fiscalistes et conseillers juridiques, et ce, afin de s'assurer du respect de la législation applicable à toute vente, mais également du respect des dispositions particulières de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Étant donné la valeur élevée des terres agricoles québécoises, les acheteurs potentiels devront, pour la plupart, obtenir un financement. Parfois, le montage financier envisagé comprendra un solde du prix de vente. Ainsi, au moment de la conclusion de la transaction, le vendeur sera payé pour une partie seulement du prix de vente et la différence devra être acquittée par l'acheteur selon des modalités de paiement prévues préalablement à la vente.

Le solde du prix de vente devrait faire l'objet d'une garantie. Par exemple, s'il y a une vente de l'ensemble des actifs d'une entreprise agricole, une hypothèque universelle grevant l'ensemble des biens de l'entreprise agricole pourrait être octroyée au vendeur afin de garantir le paiement du solde du prix de vente. Dans le cas d'une vente de terres agricoles seulement, une hypothèque immobilière sur l'ensemble des terres agricoles vendues pourrait constituer une garantie de paiement suffisante.

Le *Code civil du Québec* prévoit qu'il est également possible d'inclure une clause résolutoire dans l'acte de vente. Cette clause permettrait au vendeur de résoudre la vente dans l'éventualité d'un défaut de l'acheteur d'acquitter le solde du prix de vente dans les délais prévus. La vente ainsi résolue est réputée n'avoir jamais existé.

■ clcw.ca

■ [S'abonner aux Juriclips](#)

- Cain Lamarre -

Avec 17 bureaux répartis dans 9 régions du Québec, soit celles de Montréal (Montréal), de la Capitale-Nationale (Québec), du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Saguenay, Alma, Roberval, Saint-Félicien), de l'Estrie (Sherbrooke), du Centre-du-Québec (Drummondville, Plessisville), du Bas-Saint-Laurent (Rimouski, Rivière-du-Loup, Amqui), de la Côte-Nord (Sept-Îles), de l'Abitibi-Témiscamingue (Val-d'Or, Rouyn-Noranda, Amos) et de Chaudière-Appalaches (Saint-Georges), et plus de 350 ressources dont 185 professionnels du droit, **Cain Lamarre** est le cabinet le mieux implanté au Québec et l'un des plus importants de la province.

- Le Juriclip^{MC} -

Le *Juriclip* est un bulletin électronique d'information juridique, offert gratuitement et disponible dans 16 thématiques, qui vous donne accès à de judicieux conseils en plus de vous renseigner sur les développements récents et l'actualité dans un domaine de compétence ou un secteur d'activité en particulier.

- Notre expertise -

Cain Lamarre offre l'expertise et les connaissances de juristes

L'exercice du droit de résolution d'une vente immobilière est soumis à diverses étapes qui sont tout aussi exigeantes que l'exercice d'un droit hypothécaire. L'exercice par le vendeur du droit de résolution peut être contrecarré par des tiers qui remédieraient au défaut ou qui forceraient la vente des terres agricoles plutôt que la résolution de la vente.

La clause résolutoire et les hypothèques sont des moyens pour le vendeur de se protéger afin de maximiser les chances d'obtenir le paiement du solde du prix de vente.

Lorsque l'acheteur est une société par actions, le cautionnement personnel des actionnaires de la société par actions peut s'avérer une garantie attrayante pour le vendeur puisqu'il ajoute un ou des débiteurs advenant l'insolvabilité de l'acheteur.

Par ailleurs, diverses stratégies permettent d'obtenir le paiement du solde du prix de vente. Nous pouvons, à titre d'exemple, prévoir un taux d'intérêt élevé sur le solde du prix de vente, de sorte que l'acheteur aura tout intérêt à rembourser le vendeur le plus rapidement possible.

Advenant la nécessité pour un vendeur de consentir à un solde du prix de vente, il sera impératif pour celui-ci de s'assurer que les propriétés sont bien assurées, notamment avec l'assurance récolte, et ce, afin de protéger la solvabilité de l'acheteur éventuel et ainsi maximiser les chances d'un remboursement du solde du prix de vente selon les échéances établies.

Pour conclure, la vente de terres agricoles ou la vente d'une entreprise agricole n'est pas une mince affaire. En conséquence, il est recommandé de s'adjoindre des professionnels afin de planifier l'aspect légal de la transaction envisagée et aussi l'aspect fiscal de cette transaction. Les conséquences d'une négligence à cet égard peuvent être coûteuses si les parties à ce contrat ne sont pas bien protégées.

Auteur : Me Alexandre Proulx,
membre de l'équipe du secteur agricole et agroalimentaire

▲ LANCEMENT DU GUIDE PRATIQUE DU TRANSFERT DE FERME

Vous songez à acquérir une entreprise agricole ou à transférer la vôtre ?

Avez-vous pensé à :

- fractionner votre revenu de source agricole avec votre famille et bénéficier de la déduction pour gains en capital ?
- obtenir la libération de vos cautionnements ?
- préparer une convention entre actionnaires ?
- établir vos règles de gouvernance ?
- revoir vos polices d'assurance-vie ?
- vérifier vos baux des terres agricoles existants ?
- transférer vos autorisations environnementales ?
- demander une autorisation de la CPTAQ ?
- planifier l'occupation de votre résidence, la construction d'une nouvelle maison et la reconnaissance de vos

aguerris, actifs dans tous les domaines du droit, traditionnels ou en émergence, et dans l'ensemble des secteurs de l'économie. Aux quatre coins du Québec, ces professionnels du mettent leurs compétences et leur savoir-faire en commun afin de vous proposer des solutions juridiques innovatrices, efficaces et adaptées à votre réalité, que vous soyez un client institutionnel, une entreprise ou un particulier.

- Mise en garde -

Le *Juriclip* ne constitue pas une opinion juridique de ses auteurs. Il est fortement recommandé de consulter un professionnel du droit pour l'application de nos commentaires à votre situation particulière.

- droits acquis ?
- définir la place du conjoint ?
 - élaborer votre contrat d'emploi ?
 - rédiger votre testament et votre mandat de protection ?

Nos avocats, notaires et fiscalistes ont rédigé à votre intention le **Guide pratique du transfert de ferme** qui sera lancé en novembre 2015. Pour obtenir la version imprimée de ce document de référence, faites parvenir un courriel à **Me Stéphane Gauthier** à stephane.gauthier@clw.ca ou communiquez avec lui au **514 393-4580**. La version électronique sera également disponible sur notre site **clw.ca**.

Vous ne souhaitez plus recevoir ce Juriclip^{MC} ?
[Désabonnement](#)

Tous droits réservés © 2015 Cain Lamarre S.E.N.C.R.L.