

LES STRATÉGIES au cœur de votre entreprise

Vendre un lot agricole sans devoir demander l'autorisation de la CPTAQ

Raphaële St-Amand-Valente

avocate, BHLF, avocats

Depuis 1989, la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles encadre la possibilité d'aliéner un lot situé en zone agricole d'une superficie d'au moins 100 hectares, sans obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), si la superficie résiduelle contiguë est d'au moins 100 hectares.

Entré en vigueur le 24 janvier 2019, le nouveau Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (le Règlement) prévoit un régime particulier dans le cadre d'aliénation entre producteurs agricoles. Ainsi, un lot ou une partie de lot situé en zone agricole peut être aliéné sans nécessiter l'autorisation de la CPTAQ si quatre conditions sont réunies. Voyons ces conditions dans le cas d'une vente.

1. L'acheteur doit être un producteur qui est aussi propriétaire d'un lot contigu à la superficie vendue;
2. Le vendeur doit rester propriétaire d'un ou plusieurs lots ou parties de lot d'une superficie résiduelle contiguë d'au moins 40 hectares;
3. L'acheteur doit, de par la vente, devenir propriétaire d'au moins 40 hectares contigus à la superficie vendue;



4. La transaction ne peut avoir pour effet de morceler une érablière.

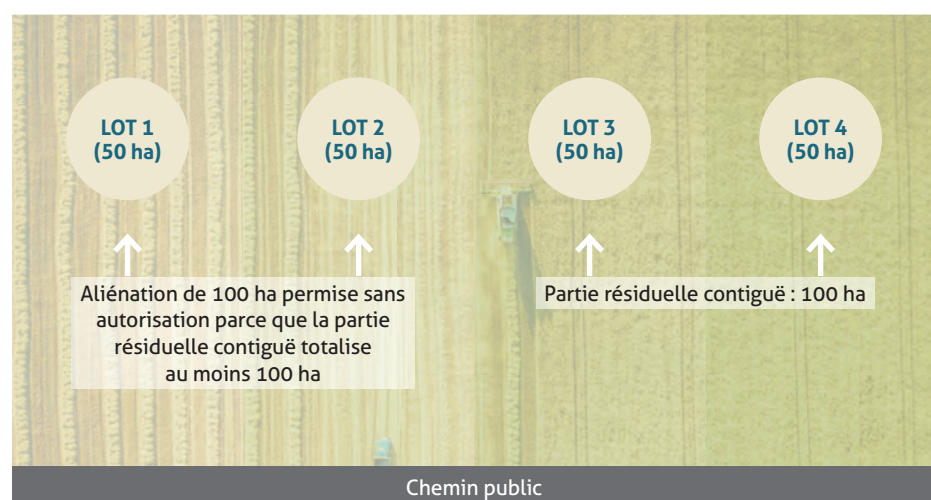
Précisons que pour les deuxième et troisième conditions, un lot ou une partie de lot est réputé contigu à un autre lot ou une partie de lot même lorsqu'il en est séparé par un chemin public, par un chemin de fer, par une emprise d'utilité publique ou par la superficie d'un lot sur lequel porte un droit acquis reconnu en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Rappelons également que le Règlement ne dispense pas d'obtenir un permis de lotissement lorsque la réglementation municipale le requiert.

Dans l'exemple du schéma 1, le propriétaire des lots 1 à 4 possède 200 hectares contigus. Il peut aliéner les lots 1 et 2, d'une superficie contiguë de 100 hectares, sans obtenir l'autorisation de la CPTAQ. Il conservera alors les lots 3 et 4, soit une superficie résiduelle de 100 hectares contigus.

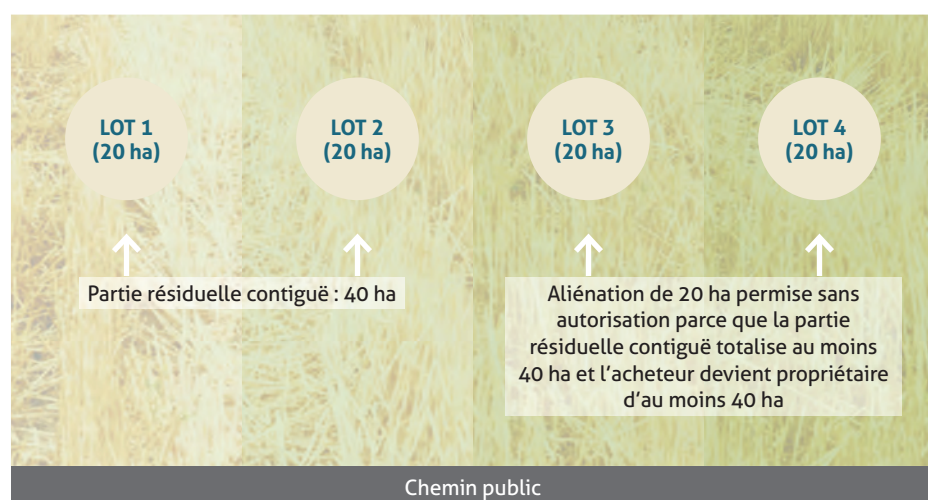
Dans l'exemple du schéma 2, le propriétaire des lots 1 à 3 possède 60 hectares contigus. S'il est un producteur agricole, il peut aliéner le lot 3 en faveur du propriétaire du lot 4, s'il est lui aussi producteur agricole, sans obtenir l'autorisation de la CPTAQ. En effet, à la suite de la vente, le vendeur restera propriétaire d'une superficie résiduelle d'au moins 40 hectares contigus et l'acheteur deviendra lui aussi propriétaire d'au moins 40 hectares contigus. Cependant, la transaction ne peut avoir pour effet de morceler une érablière. ●

Schéma 1



Article 29.2 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Schéma 2



Article 1 du Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec