Aide-mémoire

Contrats de location et de prêt pour les producteurs en grandes cultures

Version octobre 2026

présenté par les Producteurs de grains du Québec

Table des matières

Introduction 3

Le louage (bail) 4

- Le louage (bail) – Aide à la rédaction 6
- Le louage (bail) – Résumé des obligations 21

Le prêt 22

- Prêt à usage et simple prêt – Aide à la rédaction 23
- Prêt à usage – Clauses particulières 26
- Prêt à usage – Résumé des obligations 30
- Simple prêt – Clauses particulières 31
- Simple prêt – Résumé des obligations 34

Conclusion 35

Introduction

Dans le cadre de l'exploitation de votre entreprise agricole, le fait de disposer de contrats clairs, structurés et complets constitue un atout essentiel pour prévenir les différends et favoriser une collaboration saine entre les parties. Qu'il s'agisse de la location ou du prêt d'une terre, d'un bâtiment ou d'un équipement, la mise par écrit des ententes permet d'encadrer avec précision les droits et obligations de chacun, de prévenir les erreurs d'interprétation et d'éviter les mauvaises surprises susceptibles d'entraîner des litiges judiciaires coûteux.

Ce guide, présenté par les Producteurs de grains du Québec, se veut un outil pratique pour les producteurs agricoles comprenant les éléments clés à prévoir dans un bail de location ou un contrat de prêt de biens, des recommandations, ainsi que des exemples de formulations pour faciliter votre rédaction. Le présent guide n'aborde pas le bail de logement ou le prêt d'une somme d'argent.

Ce guide est fourni à titre de matériel pédagogique et d'information générale seulement. Il ne constitue pas un avis juridique et ne remplace pas les conseils d'un professionnel du droit. Les exemples de clauses proposés doivent être adaptés à chaque situation particulière. Avant de signer un contrat, il est recommandé de consulter un avocat ou un notaire afin de valider sa portée juridique et de s'assurer qu'il répond adéquatement aux besoins des parties.

Le louage (bail)

Définition

Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps[1].

À titre d'exemple, une terre agricole et un bâtiment sont des biens immeubles, alors que la machinerie et les véhicules sont des biens meubles.

Obligations principales en vertu du Code civil du Québec[2]

- Locateur : délivrer le bien en bon état de réparation et apte à l'usage convenu, entretenir le bien afin qu'il demeure propre à cet usage et assurer la jouissance paisible du bien loué.
- Locataire : payer le loyer, respecter l'usage prévu, maintenir le bien en bon état et effectuer les réparations locatives courantes, remettre le bien en état à la fin du bail, sous réserve de l'usure normale résultant d'un usage raisonnable.

Clauses à inclure dans un contrat de louage

1. Identification des parties
2. Description du bien loué
3. Durée du bail
4. Entrée en vigueur et prise de possession
5. Loyer et fréquence de paiement
6. Usages autorisés ou interdits
7. Entretien et réparations
8. Assurances
9. Fin du bail et résiliation
10. Défaut et pénalités
11. Signature des parties et date

[1] Art. 1851 Code civil du Québec (C.c.Q.)

[2] Le contrat de louage est régi par les articles 1851 à 1891 du C.c.Q. Ces dispositions constituent une référence utile pour toute personne souhaitant approfondir sa compréhension des droits et obligations des parties à un bail.

Autres clauses à inclure au besoin

- Droit d’accès aux lieux loués
- Visite des lieux et affichage
- Droits détenus par un tiers
- Limitation de responsabilité
- Cautionnement
- Stockage de déjections animales
- Crédits ou remboursement de taxes foncières agricoles
- Cession et sous-location
- Honoraires pour la préparation du bail
- Droit de premier refus
- Publication du bail

Conservation du bail

Le louage (bail)

Aide à la rédaction

1. **Identification des parties**

- Identifier le ou les locateur(s) et locataire(s).
  - Pour une personne physique, inscrire son nom et son adresse.

Par exemple : Pierre Untel, personne physique, ayant son domicile au 45, rue des Sitelles, Kamouraska, Québec, G0L 1M0;

  - Pour une personne physique faisant affaires sous un nom d'entreprise enregistré au Registre des entreprises du Québec, inscrire son nom, son adresse et le nom de l'entreprise.

Par exemple : Dominique Tremblay, faisant affaires sous le nom Ferme D. Tremblay, personne physique exploitant une entreprise individuelle ayant son domicile au 830, rang des Colibris, Huberdeau, Québec, J0T 1G0;

  - Pour une société, une coopérative ou une autre entreprise enregistrée, inscrire son nom tel qu'enregistré au Registre des entreprises du Québec, en incluant les mentions décrivant sa forme juridique, sa loi constitutive, l'adresse de son siège et le nom du ou des représentants autorisés à signer au nom de l'entreprise.

Par exemple : Ferme JPR inc., personne morale constituée en vertu de la partie A de la Loi sur les compagnies (RLRQ c. C-38), ayant son domicile au 172, rang du Muguet, Saint-Fabien, Québec, G0L 2Z0, représentée aux fins des présentes par Rosalie Pissenlit, dûment autorisée à agir aux présentes, tel qu'elle le déclare;

2. Description du bien loué

- Décrire précisément le bien loué, qu'il s'agisse d'une terre, d'un bâtiment ou de matériel.
- Indiquer l'emplacement, le numéro de lot, la superficie, les limites et les zones interdites, le cas échéant.

Par exemple, pour un bien immeuble : Le Locateur loue au Locataire une superficie de [SUPERFICIE ET UNITÉ] située en zone agricole sur le territoire de la municipalité de Coaticook pour des fins d'élevage animal, de culture végétale et d'activités forestières.
La superficie louée correspond à la partie délimitée en jaune sur le plan annexé au présent contrat, lequel en fait partie intégrante.

- Mentionner les accessoires et les services inclus/exclus.

Par exemple, pour un bien meuble : Le Locateur loue au Locataire un tracteur de marque Montcalm, modèle AgroForce 6250, année 2021, 80 heures, numéro de série MTC6250-21-78452, incluant le chargeur frontal, les masses avant et les clés de démarrage, le tout dans l'état constaté au rapport d'inspection joint en annexe au présent bail.

- Indiquer toute caractéristique importante du bien loué qui pourrait avoir une incidence sur son usage, son rendement ou les responsabilités des parties, par exemple si une terre agricole n'est pas drainée, si un bâtiment sur le terrain est déjà loué ou si son usage est réservé au locateur.

3. Durée du bail

- Indiquer une date de début et une date de fin s'il s'agit d'un bail à durée déterminée. Écrire une date claire, plutôt qu'une formulation comme « À la fin des récoltes ».

Par exemple : Le présent bail est consenti pour une durée de trois (3) ans, débutant le 1er avril 2027 et se terminant le 31 mars 2030.

- La durée maximale d’un bail est de 100 ans. Toutefois, en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, D-15.1), un contrat de louage dont le terme, y compris toute prolongation ou tout renouvellement, excède 40 ans, est considéré comme un transfert pouvant être assujetti au paiement de droits de mutation. Il est cependant possible d’être exonéré du paiement de ces droits dans le cas d’un transfert d’une exploitation agricole.

    - Si vous prévoyez conclure un bail d’une durée indéterminée, d’une durée de plus de 40 ans, ou d’une durée pouvant excéder 40 ans en vertu d’une clause de prolongation ou de renouvellement, assurez-vous de vérifier l’application de cette loi auprès d’un notaire ou d’un avocat.

- Pour un bail à durée indéterminée, il y aura seulement une date de début, sans date de fin. Dans ce cas, il est recommandé de prévoir des modalités de résiliation.

Par exemple : Le présent bail débute le 1er avril 2027 et est consenti pour une durée indéterminée. Il pourra être résilié par l’une ou l’autre des parties conformément aux modalités de résiliation prévues au présent bail et aux règles applicables.

- Il est possible de prévoir que le bail pourra être renouvelé. Dans ce cas, indiquez clairement les conditions de renouvellement, la durée de chaque renouvellement et le nombre de fois où le bail pourra être renouvelé.

Par exemple : Le présent bail débute le 1er avril 2027 et il se termine le 31 mars 2030. Les parties peuvent toutefois convenir par écrit de le renouveler pour une période additionnelle de 2 ans, aux conditions alors convenues entre elles, pourvu qu’une telle entente soit signée avant l’échéance du présent bail.

- Pour un bail à durée déterminée, tenir compte de la reconduction tacite : à défaut d’une disposition contraire prévue au bail, si le locataire continue d’occuper les lieux plus de dix (10) jours après l’expiration du bail sans opposition du locateur, le bail est reconduit pour un (1) an ou pour la durée du bail initial si celle-ci était inférieure à un (1) an, aux mêmes conditions.

4. Prise de possession

- Indiquer la date à laquelle le locataire pourra prendre possession du bien loué.
- Préciser si cette date correspond au début du bail ou à une autre date convenue entre les parties.
- Prévoir que le bien sera remis dans un état conforme à l'usage convenu, à sa description et, le cas échéant, aux annexes du bail.
- Optionnel : prévoir les conséquences d'un retard dans la délivrance du bien, par exemple, en cas de report de la date de début, le locataire peut bénéficier d'une réduction proportionnelle du loyer, d'une compensation ou d'un droit de résiliation.
- Optionnel : préciser les travaux que le locateur doit réaliser avant la prise de possession et la date limite pour les terminer.

Par exemple : Le Locateur délivrera les Lieux loués au Locataire le [DATE], dans un état conforme à l'usage convenu et aux documents annexés au bail. Si les Lieux loués ne peuvent être délivrés à cette date pour une cause imputable au Locateur, les parties conviennent que [PRÉVOIR LA CONSÉQUENCE : report de la date de début, réduction proportionnelle du loyer, compensation ou droit de résiliation]. Le Locateur s'engage également à réaliser, avant la prise de possession, les travaux suivants : [DÉCRIRE LES TRAVAUX], au plus tard le [DATE].

5. Loyer et fréquence de paiement

- Indiquer le montant du loyer ou la méthode utilisée pour le calculer, par exemple en fonction de la superficie louée.
- Préciser la fréquence des paiements, la date d'exigibilité, le mode de paiement, si le loyer est taxable et, au besoin, la devise applicable.

Par exemple : Le Locataire versera au Locateur, à titre de loyer, la somme de [MONTANT] $ par [MOIS/ANNÉE/SAISON], plus taxes, payable le [DATE OU FRÉQUENCE] par [MODE DE PAIEMENT].

- Si le loyer est payable autrement qu'en argent, décrire clairement les services, travaux ou autres prestations exigés, leur fréquence et leur valeur approximative.

- **Prévoir, au besoin, une clause concernant les taxes foncières, notamment si les parties souhaitent que le locataire en assume le paiement.**

Par exemple : En plus du loyer prévu au présent bail, le Locataire assumera, pendant toute la durée du bail, les taxes foncières municipales et scolaires applicables aux Lieux loués. Le Locateur transmettra au Locataire une copie des comptes de taxes dans un délai raisonnable suivant leur réception, et le Locataire devra rembourser les montants exigibles dans les trente (30) jours suivant la réception de ces documents.

- **Si le bail dure plus d'un an, indiquer clairement toute augmentation annuelle du loyer ou la méthode de révision applicable.**

Par exemple : À compter du premier anniversaire du bail, le loyer annuel sera augmenté de deux pour cent (2 %) par année, sans qu'un avis additionnel soit requis. L'augmentation s'appliquera automatiquement à chaque date anniversaire du bail pendant toute sa durée, incluant tout renouvellement.

6. Usages autorisés ou interdits

- **Indiquer l'usage pour lequel le bien est loué. Le bien doit être utilisé conformément à l'usage convenu.**

Par exemple : Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux loués exclusivement aux fins de [DÉCRIRE L'USAGE AUTORISÉ, par exemple : culture végétale, production fourragère, pâturage, entreposage de matériel agricole ou autres activités agricoles convenues], à l'exclusion de tout autre usage, sauf autorisation écrite préalable du Locateur. Le Locataire devra utiliser les Lieux loués conformément à l'usage convenu, aux lois et règlements applicables, aux règles de l'art en matière agricole ainsi qu'aux conditions prévues au présent bail. Tout changement d'usage, toute intensification substantielle de l'usage ou toute activité susceptible de modifier la vocation, l'état ou la conformité des Lieux loués devra faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du Locateur.

- **Définir les usages interdits, par exemple, les cultures illicites, l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés sur une terre biologique ou l'utilisation de certains herbicides.**

Par exemple : Il est expressément interdit au Locataire d'utiliser les Lieux loués à des fins autres que celles autorisées au présent bail, notamment pour toute activité illicite ou non conforme aux lois et règlements applicables. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire ne pourra y produire ni permettre la production de cultures illicites. Toute contravention au présent article constituera un défaut au sens du bail et pourra donner ouverture aux recours prévus, incluant la résiliation du bail et la remise en état des Lieux loués aux frais du Locataire.

- **Si les lieux loués sont propices à la chasse, prévoir expressément au bail si le locataire est autorisé à y chasser ou à permettre à d'autres personnes d'y chasser et, le cas échéant, encadrer les conditions applicables, notamment les périodes, les espèces visées, les personnes autorisées, les accès permis, les règles de sécurité et le respect des lois et règlements applicables.**

7. Entretien et réparations

- **Décrire les travaux d'entretien et de réparation qui devront être réalisés pendant la durée du bail.**
- **Préciser les responsabilités respectives du locateur et du locataire, notamment pour l'entretien courant, les réparations mineures, les réparations majeures et les dommages causés par la faute ou la négligence d'une partie.**
- **Prévoir que le locataire doit aviser le locateur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité, détérioration ou situation nécessitant une réparation.**
- **Optionnel : énumérer les travaux que le locateur doit effectuer en cours de bail, avec leur échéancier et la répartition des coûts.**
- **Optionnel : énumérer les travaux que le locataire doit effectuer ou peut effectuer avec l'autorisation du locateur.**

Par exemple : Le Locataire s'engage à maintenir les Lieux loués en bon état d'entretien courant et à effectuer, à ses frais, les réparations locatives mineures ainsi que les réparations rendues nécessaires par sa faute, sa négligence ou l'usage abusif des Lieux loués. Le Locateur demeure responsable des réparations majeures nécessaires au maintien des Lieux loués en bon état d'usage. Le Locataire devra aviser le Locateur sans délai de toute défectuosité, détérioration ou situation susceptible d'affecter l'usage convenu.

8. Assurances

- Indiquer les assurances auxquelles le locateur ou le locataire doivent souscrire.
- Les montants de couverture devraient être déterminés en fonction de la nature des activités exercées sur la propriété.

Par exemple : Le Locataire devra maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail une assurance responsabilité civile couvrant les dommages causés à des tiers dans le cadre de l'occupation et de l'exploitation de la terre agricole, ainsi qu'une assurance couvrant ses biens, équipements, récoltes ou autres biens lui appartenant et se trouvant sur les lieux loués pour un montant d'au moins [MONTANT EN DOLLARS]. Le Locataire devra fournir au Locateur, sur demande, une preuve attestant de ces assurances.

9. Défaut et pénalités

- Prévoir les situations qui constituent un défaut au sens du bail, ainsi que les conséquences applicables si le défaut n'est pas corrigé dans le délai prévu.
- Indiquer si certains défauts donnent lieu à un délai de correction, par exemple: trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit du locateur et si d'autres défauts peuvent entraîner une résiliation immédiate ou l'exercice de recours sans délai additionnel.
- Prévoir les pénalités applicables, le cas échéant, par exemple des intérêts sur les sommes impayées, des frais administratifs raisonnables, une indemnité pour les dommages causés, la remise en état des lieux ou le remboursement des frais encourus par le locateur.

Les défauts peuvent notamment inclure :

- le défaut de payer le loyer à son échéance;
- l'insolvabilité du locataire, sa faillite, la liquidation de ses affaires, une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers ou le fait de tirer avantage de toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite;
- la nomination d'un séquestre, d'un syndic ou de toute autre personne chargée de prendre en main les biens du locataire;

- **l'abandon des lieux loués par le locataire ou l'abandon des lieux à la suite de l'expulsion du locataire par procédure judiciaire, notamment pour non-paiement du loyer, violation d'un engagement ou toute autre cause;**
- **l'omission de remédier, suivant la réception d'un avis écrit du locateur, à tout manquement à l'observation ou à l'exécution de l'un ou l'autre des engagements stipulés au bail, lorsque ce manquement peut être corrigé.**

Par exemple : Constitue un défaut aux termes du présent bail tout défaut du Locataire de payer le loyer à son échéance, toute insolvabilité, faillite, liquidation de ses affaires, cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, recours à toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite, nomination d'un séquestre ou d'un syndic à l'égard de ses biens, abandon des Lieux loués, ou défaut de remédier à un manquement à ses obligations dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit du Locateur, lorsque le manquement peut être corrigé. En cas de défaut, le Locateur pourra exercer les recours prévus au bail et par la loi, incluant la réclamation des sommes dues, des intérêts, des dommages, des frais raisonnablement encourus, la remise en état des Lieux loués et la résiliation du bail.

10. **Fin du bail et résiliation**

- **Indiquer ce que le locataire doit faire à l'expiration ou à la résiliation du bail, notamment libérer les lieux, retirer ses biens et remettre le bien loué dans l'état où il l'a reçu. Le Locataire n'est pas tenu responsable des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.**
- **Préciser le sort des ouvrages, installations et améliorations réalisés par le locataire, par exemple leur retrait ou leur maintien au bénéfice du locateur avec ou sans compensation.**

Par exemple : À l'expiration ou à la résiliation du bail, le Locataire devra libérer les Lieux loués, les remettre au Locateur dans un bon état d'usage, compte tenu de l'usure normale et retirer, à ses frais, ses biens, équipements, installations temporaires et ouvrages non autorisés. Les améliorations ou ouvrages autorisés par écrit demeureront [LA PROPRIÉTÉ DU LOCATEUR SANS COMPENSATION/AVEC COMPENSATION À DÉTERMINER ENTRE LES PARTIES/LA PROPRIÉTÉ DU LOCATAIRE ET DEVRONT ÊTRE RETIRÉS].

À défaut de prévoir une clause particulière, le *Code civil du Québec* prévoit qu'à la fin du bail, le locataire doit enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou exiger leur retrait et la remise du bien dans l'état où il a été reçu. Si la remise en état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.

- Prévoir si le bail prend fin automatiquement, s'il peut être renouvelé ou s'il peut être résilié dans certaines situations déterminées.
- Pour un bail à durée déterminée, préciser s'il se termine à l'échéance sans autre avis ou si les parties peuvent convenir d'un renouvellement écrit.
- Pour un bail à durée indéterminée, prévoir les modalités de résiliation, notamment le délai d'avis et la forme de l'avis.

Par exemple : L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent bail à durée indéterminée en transmettant à l'autre partie un avis écrit d'au moins deux (2) mois à cet effet.

- À défaut de prévoir une clause particulière, le *Code civil du Québec* prévoit que lorsque le bien loué est un bien meuble, l'avis doit être donné au moins dix (10) jours avant la date de résiliation prévue, quel que soit le terme fixé pour le paiement du loyer. Dans le cas d'un bien immeuble, l'avis doit être donné dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer ou, si le terme excède trois mois, dans un délai de trois mois.
- Énumérer les situations qui entraînent la fin du bail ou ouvrent droit à sa résiliation, par exemple le non-paiement du loyer, un usage interdit ou un manquement important aux obligations du bail.

Par exemple : Le Locateur pourra résilier le présent bail sur avis écrit au Locataire si le Locataire omet de payer le loyer à l'échéance, utilise les Lieux loués à des fins interdites, cause des dommages importants aux Lieux loués, contrevient de façon répétée à ses obligations d'entretien ou cesse d'exercer les activités prévues au bail. Le Locataire disposera d'un délai de [NOMBRE] jours suivant la réception de l'avis pour remédier au défaut, lorsque celui-ci peut être corrigé.

11. Signature et date

- Prévoir un espace pour la signature de chaque partie et, le cas échéant, de chaque représentant autorisé.
- Si toutes les parties signent le bail le même jour et au même endroit, indiquer une seule date et un seul lieu de signature. Si les signataires signent à des moments ou à des endroits différents, prévoir des espaces distincts pour que chacun puisse indiquer la date et le lieu de sa signature.
- Si le contrat est sur support papier, prévoir un exemplaire pour chaque signataire et conserver une version numérique signée par chaque partie.
- S'assurer que les annexes mentionnées au bail sont identifiées et jointes au moment de la signature.

Par exemple : Les parties reconnaissent avoir lu et compris le présent bail, incluant ses annexes, et déclarent s'y obliger selon ses modalités. Signé à [VILLE], le [DATE], en deux exemplaires originaux, chacun des exemplaires ayant la même valeur juridique.

12. Autres clauses à inclure au besoin

- **Droit d'accès aux lieux loués** : préciser quand, comment et pourquoi le locateur peut accéder aux lieux loués, par exemple pour les inspecter, effectuer des travaux ou exercer un droit prévu au bail.

Par exemple : Le Locateur pourra accéder aux Lieux loués, sur préavis raisonnable, afin d'en vérifier l'état, d'effectuer des travaux ou d'exercer tout droit prévu au bail, sous réserve de ne pas nuire indûment aux activités agricoles du Locataire.

- **Visite des lieux et affichage** : pour un bail d'immeuble à durée fixe, le *Code civil du Québec* prévoit que le locataire doit permettre la visite des lieux et l'affichage aux fins de location au cours des trois (3) mois précédant l'expiration du bail ou au cours du mois précédent, si le bail est de moins d'un (1) an. Pour un bail à durée indéterminée, cette obligation s'applique à compter de l'avis de résiliation.

- **Droits détenus par un tiers** : mentionner, le cas échéant, les droits d'un tiers qui peuvent limiter l'usage des lieux loués, par exemple un droit de passage, un droit de chasse, une servitude ou un bail déjà consenti.

- **Limitation de responsabilité** : prévoir, dans les limites permises par la loi, les situations pour lesquelles une partie ne répond pas de certains dommages, pertes ou diminutions de rendement. Une telle clause ne peut toutefois pas exclure ni limiter la responsabilité d'une partie pour le préjudice matériel causé par sa faute intentionnelle ou sa faute lourde, ni pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui.

Par exemple : Le Locateur ne sera pas tenu responsable des pertes de récoltes, diminutions de rendement, dommages aux cultures ou autres préjudices matériels subis par le Locataire découlant de la présence de pathogènes, maladies, organismes nuisibles ou contaminants dans le sol des Lieux loués, dans la mesure où ceux-ci n'étaient pas présents, connus ou raisonnablement décelables à la date de prise de possession.

Les parties reconnaissent que l'analyse de sol jointe en annexe au présent bail constitue un document de référence quant à l'état du sol au début de la location. La présente limitation de responsabilité s'applique uniquement dans les limites permises par la loi et ne peut avoir pour effet d'exclure ou de limiter la responsabilité d'une partie pour le préjudice matériel causé par sa faute intentionnelle ou sa faute lourde, ni pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui.

- **Cautionnement** : permettre au locateur d'exiger qu'une tierce personne garantisse l'exécution des obligations du locataire.

Par exemple : [NOM DE LA CAUTION], à titre de caution, s'oblige solidairement avec le Locataire envers le Locateur à garantir l'exécution complète de toutes les obligations du Locataire prévues au présent bail, incluant notamment le paiement du loyer, des intérêts, des frais raisonnablement encourus par le Locateur, des dommages causés aux Lieux loués et des sommes dues pour leur remise en état. Le cautionnement demeure en vigueur pendant toute la durée du bail, incluant tout renouvellement ou prolongation convenu par écrit, jusqu'à l'exécution complète des obligations garanties. La caution renonce au bénéfice de discussion et reconnaît que le Locateur pourra lui réclamer directement les sommes dues ou l'exécution des obligations garanties en cas de défaut du Locataire.

- **Stockage de déjections animales :** vérifier si les lieux loués servent à l'élevage, au stockage ou à l'épandage et, le cas échéant, prévoir les ententes, autorisations et documents exigés par la réglementation en vigueur.

Bon à savoir 💡

Jusqu'au 31 décembre 2026, le Règlement sur les exploitations agricoles (REA) exige notamment la conclusion et la conservation, pendant au moins cinq ans après leur expiration, de baux ou d'ententes écrites. Ces exigences s'appliquent par exemple lorsqu'un exploitant loue un ouvrage de stockage, expédie des déjections animales vers l'ouvrage de stockage d'un tiers ou prévoit épandre sur des parcelles en culture appartenant à un tiers[1]. Le non-respect des obligations peut entraîner des sanctions administratives pécuniaires ou pénales[2].

À compter du 1er janvier 2027, les dispositions du REA seront remplacées par celles du Règlement sur les pratiques agroenvironnementales (RPAE). Toute personne qui expédie des déjections animales vers un terrain dont elle n'est ni propriétaire ni exploitante devra, avant l'expédition, conclure une entente écrite avec la personne qui les reçoit. Cette entente devra contenir les renseignements prescrits[3]. Une entente écrite sera également requise pour autoriser l'élevage ou l'épandage lorsque l'exploitant n'est pas propriétaire du terrain concerné[4]. Chaque partie devra conserver un exemplaire de ces ententes pendant au moins cinq ans après leur expiration et le fournir, sur demande, au ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Tout manquement pourra entraîner une sanction administrative pécuniaire ou pénale[5].

[1] Articles 9, 16, 21 et 33 du REA
[2] Articles 43.1, 43.3, 44, 44.4 et 44.7 du REA
[3] Articles 11 et 29 du RPAE
[4] Articles 30 et 42 du RPAE
[4] Articles 70, 74, 76, 79, 83 et 86 du RPAE

- **Crédits ou remboursement de taxes foncières agricoles :** prévoir qui reçoit ou rembourse les crédits, les avantages ou remboursements liés aux taxes foncières agricoles, le cas échéant.

Par exemple : Les Parties conviennent que tout remboursement, crédit ou avantage lié aux taxes foncières agricoles applicables aux Lieux loués sera versé au Locateur. Elles s'engagent à collaborer entre elles et avec les autorités gouvernementales ou municipales aux fins de l'obtention de tout remboursement ou crédit de taxes foncières dont les Lieux loués bénéficient ou pourraient bénéficier et à fournir tous les renseignements demandés ou jugés utiles à cette fin par les autorités gouvernementales ou municipales ou par l'une des Parties.

Les Parties conviennent que les formulaires de demande de paiement conjoint pour les crédits de taxes foncières agricoles seront remplis, signés et transmis au MAPAQ avant le 30 novembre de chaque année, afin que le paiement soit effectué au Locateur.

- **Cession et sous-location :** déterminer si le locataire peut céder le bail, sous-louer les lieux loués ou permettre leur utilisation par un tiers et à quelles conditions.

Par exemple : Le Locataire ne pourra céder le présent bail, sous-louer les Lieux loués, ni permettre leur utilisation par un tiers sans l'autorisation écrite préalable du Locateur, lequel ne peut refuser sans un motif raisonnable.

- **Honoraires pour la préparation du bail** : préciser qui assume les frais de rédaction, de révision, de conseil ou de signature du bail.

- Droit de premier refus en cas de vente : permettre au locataire d'acheter les terres avant qu'elles ne soient vendues à un autre acheteur. Le locateur doit présenter au locataire la meilleure offre reçue, et ce dernier peut décider de proposer une offre équivalente. Si le locataire le fait, le locateur est tenu de l'accepter.

Par exemple : Le Locateur accorde au Locataire un droit de premier refus relativement à l'acquisition du lot X XXX XXX du cadastre du Québec.

Advenant la réception par le Locateur d'une offre d'achat écrite et ferme d'un tiers qu'il est disposé à accepter, le Locateur devra en transmettre une copie intégrale au Locataire sans délai.

Le Locataire disposera alors d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception de cette offre pour notifier par écrit au Locateur son intention d'exercer son droit de premier refus et d'acquérir le lot aux mêmes prix et conditions que ceux prévus à l'offre du tiers.

Si le Locataire exerce son droit dans le délai prescrit, les parties seront tenues de conclure la vente conformément au prix et aux dispositions contenues dans l'offre du tiers.

Si le Locataire ne se prévaut pas de son droit dans ce délai ou y renonce par écrit, le Locateur pourra vendre le lot au tiers concerné pour un prix et selon des conditions qui ne sont pas plus avantageuses pour l'acheteur que celles qui avaient été communiquées au Locataire.

Advenant que la vente au tiers ne soit pas conclue ou que le Locateur souhaite ultérieurement vendre le lot à des conditions plus avantageuses pour l'acheteur, le présent droit de premier refus redeviendra pleinement applicable.

- **Publication du bail :** vérifier si le bail devrait être publié au Registre foncier du Québec. Il est généralement conseillé de publier tout bail immobilier d'une durée de plus d'un an, puisque cette démarche permet de rendre certains droits opposables aux tiers et offre une protection au locataire en cas de vente de l'immeuble. En effet, lorsqu'un bail n'est pas publié, un nouvel acquéreur peut y mettre fin en respectant les délais de préavis prévus par la loi. À l'inverse, lorsqu'un bail a été publié avant la vente de l'immeuble, l'acquéreur doit le respecter jusqu'à son terme.

Pense-bête 💡

Il est utile de prévoir une annexe au bail. Celle-ci peut notamment comprendre les éléments suivants :

- un schéma des lieux loués (description technique, capture d'écran Google Maps, certificat de localisation, plan de la Financière agricole);
- des photos du ou des biens loués afin de documenter leur état, leur emplacement ou les accessoires inclus au moment de la signature du bail;
- si le bien loué est une terre agricole, une analyse de sol réalisée avant le début de la location ou le dernier Plan agroenvironnemental de fertilisation, au besoin.

Conservation du bail

Chaque partie devrait conserver une copie signée du bail pendant au moins trois ans après son expiration. Cette copie peut être utile en cas de question, de vérification ou de différend concernant les engagements prévus au bail.

Dans certains cas, le bail doit être conservé plus longtemps. Par exemple, lorsque le bail porte sur la location d'un ouvrage de stockage étanche pour les déjections animales, le Règlement sur les exploitations agricoles exige que chaque partie possède un exemplaire du bail et le conserve pendant au moins cinq ans après sa date d'expiration[1].

La même exigence s'applique également à l'exploitant d'un lieu d'épandage qui épand des matières fertilisantes sur des parcelles en culture louées[2].

[1] Article 9 du REA. À compter du 1er janvier 2027, conformément aux articles 11, 29 et 70 du RPAE, cette obligation de conservation s'appliquera aux ententes écrites que devront préalablement conclure toute personne qui expédie des déjections animales vers un terrain dont elle n'est ni propriétaire ni exploitante et toute personne qui les reçoit.
[2] Articles 20.1 et 21 du REA. À compter du 1er janvier 2027, conformément aux articles 30, 42 et 70 du RPAE, cette obligation de conservation s'appliquera aux ententes que toute personne exerçant des activités d'élevage ou d'épandage sur un terrain dont elle n'est pas propriétaire devra conclure avec le propriétaire afin de confirmer que celui-ci autorise l'exercice de ces activités sur son terrain.

Le louage (bail)
Résumé des obligations

Clause	Locateur	Locataire
Description du bien	Décrire précisément le bien, mentionner accessoires ou services inclus/exclus, décrire état initial, dénoncer défauts connus.	Vérifier la description, accepter ou demander des modifications avant la signature.
Durée du bail	Fixer date de début et de fin, respecter la durée, prévoir le renouvellement ou la résiliation.	Respecter la durée, quitter à la fin ou négocier renouvellement.
Remise du bien	Remettre le bien à la date prévue et apte à l'usage convenu.	Prendre possession du bien conformément au bail.
Loyer et fréquence des paiements	Recevoir le loyer conformément aux modalités prévues au bail. Préciser si les taxes foncières sont à la charge du locataire.	Payer le loyer aux échéances prévues au bail. Assumer taxes si prévu.
Usage du bien	Garantir l'usage convenu, informer des restrictions, dénoncer droits de tiers.	Utiliser le bien uniquement pour l'usage prévu, respecter lois et usages interdits
Entretien et réparations	Maintenir le bien propre à l'usage convenu. Effectuer les réparations majeures nécessaires au maintien du bien en bon état d'usage.	Effectuer les réparations locatives courantes ainsi que celles rendues nécessaires par sa faute, sa négligence ou un usage abusif.
Assurances	Maintenir les assurances dont il est responsable selon le bail.	Maintenir les assurances exigées au bail et fournir une preuve sur demande.
Défaut et pénalités	Peut exercer les recours prévus au bail ou par la loi en cas de défaut du locataire (réclamation des sommes dues, dommages, remise en état, résiliation du bail, etc.).	Doit remédier aux défauts dans le délai prévu au bail et assumer les conséquences de tout manquement à ses obligations.
Fin du bail et résiliation	Reprendre le bien conformément aux modalités du bail.	Libérer les lieux, retirer ses biens et remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, considérant l'usure normale.

Le prêt

Définition
Il existe deux types de prêt : le prêt à usage et le simple prêt.

- Le prêt à usage est le contrat à titre gratuit par lequel une personne, le prêteur, remet un bien à une autre personne, l'emprunteur, pour qu'il en use, à la charge de le lui rendre après un certain temps[3].
- Le simple prêt est le contrat par lequel le prêteur remet une certaine quantité d'argent ou d'autres biens qui se consomment par l'usage à l'emprunteur, qui s'oblige à lui en rendre autant, de même espèce et qualité, après un certain temps[4].

À titre d'exemple, le carburant et le foin sont des biens qui se consomment par l'usage.

Obligations principales en vertu du Code civil du Québec[5]
- Prêteur : remettre le bien, permettre l'usage convenu et informer l'emprunteur des défauts connus susceptibles de causer un préjudice.
- Emprunteur : utiliser le bien selon l'usage prévu, le conserver avec prudence et diligence, assumer les dépenses ordinaires d'utilisation et restituer le même bien ou un équivalent, selon le type de prêt.

Clauses à inclure dans un contrat de prêt à usage ou de simple prêt
1. Identification des parties
2. Description du bien prêté
3. Durée du prêt
4. Signature des parties et date

D'autres clauses doivent être ajoutées selon la nature du prêt et du bien visé. Elles sont présentées dans les sections d'aide à la rédaction propres au prêt à usage et au simple prêt.

[3] Art. 2313 C.c.Q.
[4] Art. 2314 C.c.Q.
[5]Le contrat de prêt est régi par les articles 2312 à 2332 du C.c.Q. Ces dispositions constituent une référence utile pour toute personne souhaitant approfondir sa compréhension des droits et obligations des parties à un prêt.

Prêt à usage et simple prêt
Aide à la rédaction

1. Identification des parties

- Identifier le ou les prêteur(s) et emprunteur(s).
- Pour plus de détails, consulter la rubrique Identification des parties de la section LE LOUAGE (BAIL) – AIDE À LA RÉDACTION qui s'applique avec les adaptations nécessaires.

2. Description du bien prêté

- Décrire précisément le bien prêté, qu'il s'agisse d'une terre, d'un bâtiment ou de matériel.
- Si les biens sont affectés de défauts ou de vices connus, ceux-ci doivent être dénoncés par écrit. Le prêteur peut être tenu responsable du préjudice causé par les défauts qu'il connaissait ou ne pouvait raisonnablement ignorer.
- Prévoir, au besoin, une annexe pour compléter la description du bien prêté. Cette annexe peut notamment comprendre une photo du bien, un rapport d'inspection, une liste des accessoires remis ou toute autre information utile pour documenter son état et ses caractéristiques au moment de la remise.
- Pour plus de détails, consulter la rubrique Description du bien loué de la section LE LOUAGE (BAIL) – AIDE À LA RÉDACTION qui s'applique avec les adaptations nécessaires.
- Dans le cas d'un simple prêt, des précisions additionnelles doivent être apportées quant au bien remis et à l'équivalent à remettre; elles sont présentées dans la section consacrée au simple prêt.

3. Durée du prêt et remise du bien

- Indiquer la date ou le moment du début du prêt. Le prêt prend effet à la remise effective du bien, par exemple lors de sa livraison, de sa prise de possession ou de la remise des clés.
  - Indiquer une date ou une période de remise suffisamment précise.
  - Prévoir les conséquences d'une remise tardive, au besoin.

- Avant cette remise, l'entente constitue une promesse de prêt qui ne confère au bénéficiaire de la promesse que le droit de réclamer des dommages-intérêts du promettant si celui-ci ne remet pas le bien.

- Il est recommandé d'indiquer aussi quand le prêt prend fin. Les parties peuvent prévoir une date précise, une période définie ou un événement, objectif permettant d'établir clairement le moment où le bien devra être restitué.
  - Éviter les formulations imprécises comme « à la fin de la saison » ou « après les récoltes », sauf si elles sont définies dans le contrat.
  - À défaut de terme déterminé, le prêt à usage prend fin lorsque l'emprunteur cesse d'avoir besoin du bien pour l'usage convenu, alors que le simple prêt prend fin sur demande du prêteur.

Par exemple, pour un prêt à usage : Le présent prêt débute à la remise du bien, laquelle aura lieu le [DATE] à [LIEU], et se termine le [DATE]. À cette date, l'Emprunteur devra restituer le bien au Prêteur au même lieu, dans l'état où il l'a reçu, sous réserve de l'usure normale résultant d'un usage prudent et conforme au présent contrat.

Par exemple, pour un simple prêt : Le présent prêt débute à la remise du bien, laquelle aura lieu le [DATE] à [LIEU]. L'Emprunteur devra remettre au Prêteur, au plus tard le [DATE], une quantité équivalente de biens de même espèce et de qualité comparable, soit [DÉCRIRE LE BIEN ÉQUIVALENT], à [LIEU DE REMISE].

Pense-bête 💡

En contexte agricole, il est préférable d'arrimer la durée du prêt avec le cycle des cultures pour éviter des interruptions en pleine saison.

4. Signature et date

- Prévoir un espace pour la signature de chaque partie et, le cas échéant, de chaque représentant autorisé.
- Pour plus de détails, consulter la rubrique Signature et date de la section LE LOUAGE (BAIL) – AIDE À LA RÉDACTION qui s'applique avec les adaptations nécessaires.

5. Autres clauses à inclure au besoin

Comme pour le bail, il peut s'avérer opportun de préciser certains éléments, selon la nature du bien prêté.

- **Assurances** : prévoir les assurances requises, la partie responsable de les maintenir en vigueur, les risques couverts et la durée de la couverture.

- **Cautionnement** : prévoir, lorsque la valeur du bien, la quantité remise ou le risque de défaut le justifie, qu'une tierce personne garantit l'exécution des obligations de l'emprunteur.

- **Défauts et pénalités** : prévoir les situations qui constituent un défaut de l'emprunteur, les délais de correction applicables et les conséquences d'un défaut non corrigé. Ces conséquences peuvent notamment inclure la restitution immédiate du bien prêté ou du bien équivalent, le remboursement de sa valeur, le paiement des frais raisonnablement encourus par le prêteur, la remise en état du bien, des intérêts sur les sommes dues ou la résiliation du contrat.

6. Conserver une copie du contrat de prêt

Chaque partie devrait conserver une copie signée du contrat de prêt pendant au moins trois ans après son expiration. Cette copie peut être utile en cas de question, de vérification ou de différend concernant les engagements prévus au contrat.

Prêt à usage
Clauses particulières

En plus des clauses générales, le contrat de prêt à usage devrait traiter des éléments suivants :

1. Droit de reprise du prêteur
2. Absence de considération
3. Usage autorisé
4. Entretien et réparations
5. Responsabilité en cas de perte du bien

1. Droit de reprise du prêteur

- Indiquer si le prêteur conserve, limite ou écarte son droit de réclamer le bien avant la fin du prêt.
  - À défaut de prévoir une clause particulière, le *Code civil du Québec* prévoit que le prêteur peut reprendre le bien avant l'échéance du terme en cas de besoin urgent et imprévu, si l'emprunteur décède ou s'il manque à ses obligations.
  - Si les parties souhaitent limiter ou exclure ce droit, le contrat doit le prévoir expressément.

- Encadrer les modalités de reprise, notamment le délai d'avis, le lieu de remise, les frais applicables et les mesures permettant de limiter les impacts sur les activités de l'emprunteur.

Par exemple : Malgré le terme prévu au présent contrat, le Prêteur pourra réclamer la restitution du bien avant l'échéance s'il en a lui-même un besoin urgent et imprévu, si l'Emprunteur décède ou si l'Emprunteur manque à ses obligations. Le Prêteur devra alors transmettre un avis écrit précisant le motif de la reprise et le délai de restitution exigé.

Les parties collaboreront afin de permettre la remise du bien dans un délai raisonnable et de limiter, lorsque possible, les impacts sur les activités en cours de l'Emprunteur.

2. **Absence de considération**

- Le prêt à usage doit être gratuit. À défaut, il s'agit plutôt d'un bail. Le prêteur ne peut donc pas exiger de compensation, que ce soit en argent, en biens ou en services.

Par exemple : Les parties reconnaissent que le présent prêt est consenti à titre gratuit. Aucune somme d'argent, contrepartie, prestation de services ou remise de biens ne sera exigée de l'Emprunteur en considération de l'usage du bien prêté.

3. **Usage autorisé**

- Décrire l'usage autorisé du bien prêté. L'emprunteur doit l'utiliser uniquement aux fins prévues au contrat et conformément à sa destination normale.
  - Préciser les activités permises, les lieux d'utilisation, la période d'utilisation et, au besoin, les usages interdits.
  - Indiquer expressément si l'usage par les employés, mandataires, sous-traitants ou autres tiers est autorisé.

Par exemple : L'Emprunteur s'engage à utiliser le bien prêté uniquement pour [DÉCRIRE L'USAGE AUTORISÉ], de façon prudente, diligente et conforme à sa destination normale. Il ne pourra prêter, louer, céder ou permettre l'utilisation du bien par un tiers sans l'autorisation écrite préalable du Prêteur, sauf à ses employés et uniquement aux fins de l'usage prévu.

4. **Entretien et réparations**

- Préciser les travaux d'entretien et de réparation à effectuer pendant le prêt, leur fréquence, la personne responsable et les autorisations requises.
  - Distinguer l'entretien courant lié à l'utilisation normale du bien des réparations rendues nécessaires par un bris, une défectuosité ou un dommage.

- Préciser les travaux que l'emprunteur peut effectuer sans autorisation et ceux qui exigent l'accord préalable du prêteur.
- Répartir clairement les coûts entre les parties.
    - L'emprunteur assume généralement les dépenses ordinaires nécessaires à l'utilisation du bien, notamment les frais d'exploitation, de nettoyage, de lubrification ou d'entretien courant.
    - Les dépenses nécessaires et urgentes faites pour conserver le bien peuvent être remboursables, selon les modalités prévues au contrat.
    - Les réparations découlant d'un usage non conforme, d'une négligence ou d'un manquement de l'emprunteur devraient être à sa charge.

- Prévoir une obligation d'avis en cas de bris, de défectuosité, de détérioration ou de risque susceptible d'affecter le bien.
- Préciser si l'avis doit être écrit, le délai applicable et les renseignements à transmettre.
- Indiquer les mesures temporaires que l'emprunteur peut prendre pour protéger le bien avant d'obtenir les instructions du prêteur.

Par exemple : L'Emprunteur assumera, pendant toute la durée du prêt, les dépenses ordinaires liées à l'utilisation et à l'entretien courant du bien, notamment [PRÉCISER LES DÉPENSES]. Il devra aviser sans délai le Prêteur de tout bris, défectuosité, détérioration ou risque de dommage. Sauf urgence nécessaire à la conservation du bien, aucune réparation importante ne pourra être effectuée sans l'autorisation du Prêteur. Les réparations rendues nécessaires par la faute, la négligence, l'usage non conforme ou le manquement de l'Emprunteur seront à sa charge.

5. Responsabilité en cas de perte du bien

- Prévoir la répartition des risques en cas de perte du bien.
    - À défaut de prévoir une clause particulière, le *Code civil du Québec* prévoit que la perte découlant d'un usage normal et autorisé demeure à la charge du prêteur.

- Indiquer les situations où l'emprunteur sera tenu de la perte du bien.
    - L'emprunteur peut être responsable s'il utilise le bien à une fin autre que celle prévue ou pour une période plus longue que celle convenue.

- Il peut aussi être responsable lorsque la perte survient par force majeure, s'il pouvait protéger le bien prêté en utilisant son propre bien ou s'il a choisi de sauver son propre bien plutôt que celui du prêteur.
- Lorsque la perte se serait produite de toute façon en raison de la force majeure, même sans l'usage non autorisé ou la prolongation du prêt, l'emprunteur ne devrait pas en être tenu responsable.

Par exemple : L'Emprunteur ne sera pas responsable de la perte du bien lorsqu'elle résulte de l'usage autorisé prévu au présent contrat. Il sera toutefois responsable de la perte, même en cas de force majeure, si celle-ci survient alors qu'il utilise le bien à une fin non autorisée ou pour une période plus longue que celle convenue, sauf si la perte se serait produite de toute façon en raison de cette force majeure. L'Emprunteur sera également responsable si, en cas de force majeure, il pouvait protéger le bien prêté en utilisant son propre bien ou si, ne pouvant sauver qu'un seul bien, il a préféré sauver le sien plutôt que celui du Prêteur.

Prêt à usage
Résumé des obligations

Clause	Prêteur	Emprunteur
Description du bien prêté	Décrire précisément le bien, son état et ses accessoires; dénoncer les défauts connus pouvant causer un préjudice.	Vérifier l'état du bien et signaler toute divergence avant la prise de possession.
Durée du prêt et remise du bien	Fixer la durée ou les conditions de reprise du bien.	Respecter la durée convenue et remettre le bien à l'échéance.
Droit de reprise du prêteur	Reprendre le bien dans les cas prévus au contrat ou par la loi.	Remettre le bien lorsque le prêteur exerce valablement son droit de reprise.
Gratuité	Ne demander aucune contrepartie pour l'usage du bien.	Utiliser le bien gratuitement.
Usage autorisé	Préciser l'usage permis et les restrictions applicables.	Utiliser le bien avec prudence et uniquement aux fins convenues.
Entretien et réparations	Assumer les dépenses extraordinaires ou majeures, sauf convention contraire.	Assurer l'entretien courant et les dépenses normales liées à l'usage; aviser le prêteur des bris ou défectuosités.
Perte ou détérioration du bien	Assumer les conséquences de l'usure normale résultant de l'usage convenu.	Être responsable de la perte ou des dommages résultant de sa faute, de sa négligence ou d'un usage non autorisé.
Remise du bien	Recevoir le bien à la fin du prêt.	Remettre le même bien, dans l'état où il a été reçu, sous réserve de l'usure normale résultant d'un usage convenable.

Simple prêt
Clauses particulières

En plus des clauses générales, le contrat de simple prêt devrait traiter des éléments suivants :

1. Description du bien remis et de l’équivalent à rendre
2. Modalités de la remise du bien équivalent
3. Transfert de propriété et risques de perte
4. Compensation additionnelle

1. Description du bien remis et de l’équivalent à rendre

- Décrire précisément le bien ou le produit remis à l’emprunteur, par exemple du grain, du fertilisant, des semences, des produits agricoles ou des intrants.
  - Préciser la quantité remise et l’unité de mesure utilisée, par exemple kilogrammes, tonnes, litres ou sacs.
  - Indiquer les caractéristiques pertinentes, notamment la catégorie, la qualité, le grade, l’état apparent, le lot ou toute norme applicable.

- Décrire l’équivalent à remettre au prêteur. Sauf stipulation contraire, l’emprunteur doit remettre la même quantité et la même qualité de biens que celles reçues.
  - Préciser si un produit identique est exigé ou si un produit comparable peut être accepté.
  - Au besoin, prévoir des critères objectifs d’équivalence, des indicateurs reconnus et la personne responsable d’évaluer la conformité du bien remis.
  - Si les parties veulent ajuster la quantité à remettre selon la valeur du bien au moment de la remise, elles devraient le prévoir expressément.

Par exemple : Le Prêteur remet à l'Emprunteur [QUANTITÉ] tonnes de blé fourrager de qualité marchande. L'Emprunteur devra lui remettre, au plus tard le [DATE], la même quantité de blé fourrager de qualité comparable, exempt de contamination apparente et conforme aux normes usuelles applicables. Le Prêteur déclare avoir informé l'Emprunteur des défauts ou vices connus susceptibles d'affecter le bien remis.

2. **Modalités de la remise du bien équivalent**

- **Préciser le moment, le lieu et les modalités de remise du bien équivalent, notamment le site de livraison, la personne responsable du transport et les conditions de réception.**
- **Prévoir les modalités de vérification de la conformité, notamment la quantité, la qualité, l'état apparent, les documents à fournir, les normes applicables et le délai pour refuser le bien ou formuler une réserve.**
- **Répartir les frais liés à la remise, notamment les frais de transport, de chargement, de déchargement, d'entreposage temporaire, d'analyse ou de pesée.**
- **Prévoir un mécanisme d'avis si l'emprunteur anticipe un retard ou une difficulté à remettre un bien conforme.**
- **Prévoir les conséquences d'une remise tardive, incomplète ou non conforme, notamment des frais additionnels, l'obligation de remplacer le bien ou le remboursement de sa valeur.**

Par exemple : L'Emprunteur devra remettre au Prêteur, au plus tard le [DATE], l'équivalent du bien reçu, soit [DÉCRIRE LE BIEN ÉQUIVALENT], à [LIEU DE REMISE]. Sauf entente écrite contraire, l'Emprunteur assumera les frais de transport, de chargement et de déchargement. Le bien remis devra être de même espèce et de qualité comparable, exempt de contamination apparente et conforme aux normes applicables. Le Prêteur pourra refuser tout bien remis tardivement, en quantité insuffisante ou non conforme. Dans un tel cas, l'Emprunteur devra, au choix du Prêteur, remettre un bien conforme dans le délai indiqué ou rembourser la valeur du bien équivalent, sans préjudice aux autres recours du Prêteur.

3. Transfert de propriété et risques de perte

- Prévoir les effets de la remise du bien. Dans un simple prêt, l'emprunteur en devient propriétaire dès sa remise et en assume les risques de perte.
  - Rappeler que l'emprunteur demeure tenu de remettre l'équivalent convenu, même si le bien reçu est perdu, détruit ou consommé après sa remise.

Par exemple : À compter de la remise du bien, l'Emprunteur en devient propriétaire et en assume les risques de perte, de détérioration ou de destruction. Cette perte, détérioration ou destruction ne le libère pas de son obligation de remettre au Prêteur l'équivalent prévu au présent contrat, sous réserve des recours pouvant découler d'un défaut ou vice du bien que le Prêteur connaissait ou ne pouvait raisonnablement ignorer.

4. Compensation additionnelle

- Indiquer si le simple prêt est consenti gratuitement ou si l'emprunteur doit verser une compensation en plus de remettre l'équivalent du bien reçu.
  - À défaut de prévoir une clause particulière, le *Code civil du Québec* prévoit que le simple prêt est consenti à titre gratuit.
  - Décrire clairement toute compensation, qu'elle soit payable en argent, en biens ou en services.
  - Préciser le montant, l'échéance, le mode de paiement et les conséquences d'un défaut, le cas échéant.

Par exemple : En plus de remettre l'équivalent du bien reçu, l'Emprunteur versera au Prêteur une somme de [MONTANT] $ à titre de compensation, payable le [DATE] par [MODE DE PAIEMENT].

Simple prêt
Résumé des obligations

Clause	Prêteur	Emprunteur
Description du bien prêté	Décrire les biens remis (argent, semences, grains, intrants, etc.) et la quantité prêtée.	Reconnaître la réception des biens prêtés.
Bien à remettre	Déterminer la nature, la quantité et la qualité du bien à remettre.	Remettre un bien équivalent de même nature, quantité et qualité.
Modalités de remise	Fixer la date ou les modalités de restitution.	Respecter l'échéance prévue pour la restitution.
Perte ou détérioration du bien	Assumer le risque selon les règles applicables une fois le prêt consenti.	Demeure tenu de remettre l'équivalent convenu même si le bien reçu est consommé, perdu ou détérioré.
Compensation	Peut prévoir des intérêts ou une autre forme de compensation.	Payer les intérêts ou la compensation convenus, le cas échéant.

Conclusion

En somme, que ce soit pour un bail ou un contrat de prêt, prendre le temps de mettre l'entente par écrit est un bon réflexe à adopter. Il en va de même pour les modifications convenues en cours de route, qui gagnent toujours à être confirmées par écrit.

Quelques précisions bien discutées au départ peuvent faire toute la différence : elles permettent aux parties de partir sur des bases claires, de mieux comprendre leurs responsabilités et d'éviter bien des malentendus par la suite.

Producteurs de grains du Québec

pgq.ca

com@pgq.ca

PRODUCTEURS DE GRAINS DU QUÉBEC