

Forêts de chez nous PLUS

1^{er} août 2019, vol. 24, n° 8

Contrat pour transférer sa responsabilité à protéger les investissements sylvicoles lors de la vente d'un boisé

Les propriétaires forestiers ayant bénéficié d'une aide financière d'un programme gouvernemental pour réaliser des travaux sylvicoles se sont normalement engagés à protéger ces investissements pour une période variant de 5 à 30 ans. S'il ne respecte pas cet engagement, le propriétaire pourrait devoir rembourser, en partie ou en totalité, l'aide financière dont il a bénéficié. Par contre, la plupart des propriétaires forestiers ignorent que cet engagement ne se termine pas lors de la vente du lot boisé.

D'un point de vue légal, l'engagement pris auprès d'une agence régionale de mise en valeur des forêts privées est qualifié de droit personnel qui ne repose pas sur la propriété du vendeur. L'engagement à protéger les investissements est un contrat convenu entre le propriétaire et une agence. C'est pourquoi le nouvel acquéreur d'une propriété ne peut pas être lié automatiquement à ce contrat puisqu'il n'a pas donné son consentement. Le vendeur conserve ainsi cette responsabilité civile contractuelle envers l'agence, à moins d'obtenir le consentement de l'acquéreur à poursuivre la protection des investissements sylvicoles. Par la suite, le propriétaire forestier pourra faire des démarches auprès de l'agence afin d'obtenir une libération totale de ses engagements. Autrement, l'agence pourrait réclamer des montants à un ancien propriétaire, même si c'est le nouveau propriétaire qui a détruit les travaux sylvicoles.

Afin de clarifier cette situation, la Fédération des producteurs forestiers du Québec a convenu avec les agences régionales d'une procédure pour libérer de son engagement un propriétaire qui vend son lot boisé. Un modèle de contrat peut être utilisé et est disponible sur le site foretprivee.ca dans la section contrats types de la bibliothèque. Ce contrat a été développé en collaboration avec M^e Rémi Jolicoeur de BHLF, avocats.

Les coordonnées du vendeur

Transfert de responsabilité : engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles

IDENTIFICATION DES PARTIES

SECTION 1. LE VENDEUR

Nom (individu ou entreprise) : _____
 Adresse : _____ Ville : _____
 Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
 Courriel : _____
 Pour les entreprises :
 Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
 Ci-après nommé le « vendeur »

SECTION 2. L'ACQUÉREUR

Nom (individu ou entreprise) : _____
 Adresse : _____ Ville : _____
 Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
 Courriel : _____
 Pour les entreprises :
 Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
 Ci-après nommé l'« acquéreur »

Ci-après collectivement nommés les « parties »

SECTION 3. OBJET DU CONTRAT

Considérant que l'acquéreur achète du vendeur le(s) lot(s) numéro(s) _____ du cadastre _____ et que la transaction a eu lieu devant le notaire (nom) _____ en date du _____.

Considérant que le vendeur (ou les propriétaires précédents le cas échéant) s'est engagé envers _____ (l'« Agence ») à ne pas détruire les investissements sylvicoles décrits au tableau 1 pour les durées déterminées ou, à défaut, à rembourser en tout ou en partie le montant de l'aide financière versée, et que cet engagement a été respecté.

En conséquence, le présent contrat vise à transférer ces obligations à l'acquéreur, lequel en a pris connaissance aux fins du présent contrat.

SECTION 4. OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence, soit de :

- veiller à la protection des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 jusqu'aux dates d'échéance des engagements;
- rembourser à l'Agence une somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite au tableau 1.

L'acquéreur s'engage à respecter les conditions et les fins de l'utilisation pour lesquelles cette participation financière a été accordée par l'Agence.

Dans le cas de l'aliénation par l'acquéreur, par vente ou autrement, des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 avant la date d'échéance de l'engagement, l'acquéreur s'engage à informer le futur acheteur des obligations de ce contrat, et à obtenir son engagement à les respecter.

Dans le cas où l'Agence refuserait de libérer de ses obligations le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, l'acquéreur s'engage à indemniser le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, de toute somme qui pourrait lui être réclamée par l'Agence pour la destruction des investissements sylvicoles identifiés au tableau 1, de même que de toute dépense ou frais corrélatifs occasionnés au vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, des suites de cette destruction.



Les coordonnées de l'acquéreur

La désignation du/des lot(s)

Les obligations de l'acquéreur

Comment obtenir une libération de son engagement à protéger les investissements sylvicoles?

- 1 Le vendeur doit demander à l'agence régionale de confirmer les montants investis sur le lot, ainsi que la période de protection exigée. Normalement, une agence peut répondre à cette demande à l'intérieur d'un délai de dix jours ouvrables.
- 2 Le vendeur et l'acquéreur remplissent le contrat sur le transfert de responsabilité.
- 3 Le vendeur retourne à l'agence le contrat afin d'obtenir une libération de ses engagements.
- 4 L'agence transmet au vendeur une libération de ses engagements. Toutefois, la libération du vendeur est conditionnelle à ce que l'acquéreur n'ait pas été reconnu en défaut par le passé pour avoir détruit d'autres investissements sylvicoles sur un autre lot boisé ou ne pas avoir respecté les conditions d'attribution d'une aide financière de l'agence.

À noter que les notaires seront aussi informés de cette procédure et qu'un propriétaire pourra mandater un notaire pour réaliser les démarches en son nom. Dans ce cas, le propriétaire n'aura pas à contacter l'agence. Celle-ci indiquera au notaire les informations qu'elle désire recevoir afin de libérer le vendeur.

Quelle est la nature de mon engagement auprès d'une agence?

Le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs demande aux agences régionales d'appliquer une politique de protection des investissements sylvicoles dans la mise en œuvre des programmes d'aide à la mise en valeur des forêts privées. Ainsi, les producteurs forestiers s'engagent auprès d'une agence lors de la signature du document « Prescription sylvicole et demande d'aide financière » pour tous les travaux financés. Au cours des dernières années, les engagements exigés se sont complexifiés et la période de protection varie maintenant de 5 à 30 ans selon le territoire d'agence et le type de traitement sylvicole. Les propriétaires peuvent vérifier la nature de leur engagement dans le document « Prescription et demande d'aide financière » qu'ils ont signé avant la réalisation des travaux.

Qu'est-ce que la protection des investissements?

La destruction de travaux sylvicoles n'est pas courante. Voici deux exemples de destruction de travaux où une agence régionale interviendrait pour réclamer des montants investis sur la propriété.

- 1 Un propriétaire décide de couper une jeune plantation afin d'agrandir un champ agricole avant la fin de la période de protection. L'agence pourrait réclamer le coût des plants produits en pépinière et leur livraison vers le site de plantation, l'aide financière versée pour la préparation du terrain, la mise en terre des plants ainsi que les entretiens qui ont été effectués.
- 2 Un propriétaire réalise une récolte dans un peuplement traité en coupe partielle dans le cadre du Programme d'aide à la mise en valeur des forêts privées avant la fin de la période de protection. Comme les éclaircies permettent entre autres de favoriser la croissance des arbres résiduels, l'agence désire s'assurer que l'effet du traitement sylvicole se soit concrétisé avant la prochaine récolte. Dans ce cas, l'agence pourrait réclamer le montant versé pour les travaux, incluant le montant pour les services techniques du conseiller forestier ainsi que le montant versé pour le martelage des tiges le cas échéant. Advenant une perturbation naturelle, un propriétaire pourrait intervenir, mais cette intervention devra être justifiée au préalable par un conseiller forestier afin d'être autorisée par l'agence.



Pour avoir l'esprit en paix, la Fédération des producteurs forestiers du Québec recommande aux propriétaires qui vendent leur lot boisé de faire les démarches auprès de l'agence afin d'obtenir une libération de leur engagement en utilisant notre [modèle de contrat](#).