

POLITIQUE

Vente sujette à une clause restrictive – prix et conditions pour y renoncer

APPROUVÉE LE 21 DÉCEMBRE 1999

**MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ET
DE L'INTÉGRITÉ DU TERRITOIRE**

Québec 

Objectif

Établir le prix et les conditions pour renoncer à une clause restrictive assujettissant une vente.

Champ d'application

Ventes de terres du domaine de l'État, consenties par le ministère des Ressources naturelles ou par un gestionnaire selon une convention intervenue en vertu de la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles* ou la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, assujetties à une clause restrictive.

Orientation

Conformément à l'article 35.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (LTDE), le ministre, sur réception d'une demande de renonciation à une clause restrictive, peut y renoncer selon les conditions et le prix suivants :

Conditions

1. La vente est **consentie par le ministère** des Ressources naturelles (ou ministère des Terres et Forêts ou ministère de l'Énergie et des Ressources) et non par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation.
2. La vente est **consentie à un prix inférieur à la valeur marchande**.
 - ✍ Il faut noter qu'une vente pour le prix nominal de 1 \$ doit être assimilée à une cession à titre gratuit plutôt qu'à une vente. Aussi, le ministre doit procéder suivant les mêmes formalités que les cessions à titre gratuit. Pour les titres de plus de trente ans, un document constatant la renonciation demeure alors nécessaire compte tenu que les dispositions de l'article 38 LTDE ne s'appliquent pas directement à une telle clause.
3. La vente mentionne un usage spécifique et est **assujettie à une clause restrictive** de prohibition d'aliéner et/ou de droit de retour.
 - ✍ Il faut noter qu'une vente peut mentionner un usage spécifique sans clause restrictive :
 - Si l'usage n'a pas été réalisé, nous pouvons procéder, en vertu de l'article 63 LTDE, à la révocation de la vente.
 - Si l'usage a été réalisé, le ministère des Ressources naturelles n'a d'autre choix que de prendre acte du changement d'usage. Si le client demande une confirmation écrite, le ministre peut tout au plus reconnaître que le lot peut être utilisé à n'importe laquelle fin.

Prix

1. **Principe** : Le prix récupéré en compensation de cette renonciation est le pourcentage de la valeur marchande non payé à l'origine, applicable sur la valeur marchande actuelle. Cette valeur marchande actuelle est celle fixée lors de la renonciation. Pour fins de calcul, cette méthode se traduit par l'équation suivante :

$$V M \text{ actuelle} \quad \times \quad \frac{V M \text{ origine} - \$ \text{ payé}}{V M \text{ origine}}$$

2. **Particularité** : Dans les cas où la valeur marchande n'a pas été établie à l'origine, le demandeur peut se voir offrir deux choix, soit qu'il opte de faire établir à ses frais la valeur marchande à l'origine, soit qu'il opte de bénéficier d'une formule de substitution basée sur l'actualisation du montant déjà payé.

Cette formule de substitution prévoit que le montant à payer par le demandeur correspond à la différence entre la valeur marchande actuelle et la valeur actualisée du montant payé à l'origine. Si cette dernière est supérieure à la valeur marchande actuelle, la renonciation peut s'effectuer sans que le demandeur n'ait à déboursier un montant additionnel. Cette méthode se traduit par l'équation suivante :

$$\text{Maximum (0 \$; } V M \text{ actuelle} - \$ \text{ payé (actualisé))}$$

Note : Cette opération s'effectue suivant un taux d'actualisation basé sur le rendement moyen des obligations négociables de plus de 10 ans du gouvernement canadien ; une table des facteurs d'actualisation est produite en annexe, la DRGTP-03 en assurera la mise à jour.

3. **Établissement de la valeur marchande** : Pour les deux formules, la valeur marchande actuelle est fixée à partir des méthodes habituelles du ministère des Ressources naturelles en cette matière ou, en cas de mésentente avec le demandeur, suivant un rapport produit par un évaluateur qui devra être exigé du requérant, à ses frais, selon un mandat préparé conjointement avec le ministère des Ressources naturelles, lequel se réserve le droit d'effectuer une contre-expertise.

Règle particulière

- Une clause restreignant l'usage de la terre à une seule construction doit faire l'objet non pas d'une renonciation, mais plutôt d'un acte de correction par lequel ladite clause est soustraite du titre original sans frais.

Nouveaux titres

Les titres dorénavant émis en vertu de l'article 16 du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine public (décret 231-89) doivent comporter la clause suivante :

Usage communautaire sans but lucratif

La présente vente est consentie pour un usage communautaire sans but lucratif. Par conséquent, l'immeuble présentement vendu ne pourra être utilisé à d'autres fins ni être vendu, cédé, donné ou autrement aliéné sans l'autorisation préalable du ministre des Ressources naturelles qui pourra, le cas échéant, récupérer 90 % de la valeur marchande telle qu'elle a été établie au moment de la demande de renonciation à la clause restrictive.

Entrée en vigueur : Le 21 décembre 1999

TABLE DES FACTEURS D'ACTUALISATION DES MONTANTS PAYÉS (Formule de substitution)

Année du titre	Taux d'intérêt ¹ %	Facteur sur montant payé à l'origine (Année de la renonciation ²)	
		1998	1999
1999	5,50		1,0000
1998	5,47	1,0000	1,0547
1997	6,42	1,0642	1,1224
1996	7,50	1,1440	1,2066
1995	8,28	1,2387	1,3065
1994	8,63	1,3456	1,4192
1993	7,84	1,4511	1,5305
1992	8,77	1,5784	1,6647
1991	9,76	1,7325	1,8272
1990	10,85	1,9204	2,0255
1989	9,92	2,1109	2,2264
1988	10,22	2,3267	2,4539
1987	9,95	2,5582	2,6981
1986	9,52	2,8017	2,9550
1985	11,04	3,1110	3,2812
1984	12,75	3,5077	3,6996
1983	11,79	3,9212	4,1357
1982	14,26	4,4804	4,7255
1981	15,22	5,1623	5,4447
1980	12,48	5,8066	6,1242
1979	10,21	6,3994	6,7495
1978	9,27	6,9927	7,3752
1977	8,70	7,6010	8,0168
1976	9,18	8,2988	8,7527
1975	9,04	9,0490	9,5440
1974	8,90	9,8544	10,3934
1973	7,56	10,5994	11,1791
1972	7,23	11,3657	11,9874
1971	6,95	12,1556	12,8205
1970	7,91	13,1171	13,8346
1969	7,58	14,1114	14,8833
1968	6,75	15,0639	15,8879
1967	5,94	15,9587	16,8317
1966	5,69	16,8668	17,7894

(1) Taux qui servent à établir le facteur d'actualisation (source : rendement moyen des obligations négociables de plus de 10 ans du gouvernement canadien, Cansim, série B14013).

Année du titre	Taux d'intérêt %	Facteur sur montant payé à l'origine (Année de la renonciation)	
		1998	1999
1965	5,21	17,7455	18,7162
1964	5,18	18,6647	19,6857
1963	5,09	19,6148	20,6877
1962	5,11	20,6171	21,7449
1961	5,05	21,6583	22,8430
1960	5,19	22,7823	24,0285
1959	5,08	23,9397	25,2492
1958	4,15	24,9332	26,2970
1957	4,11	25,9579	27,3778
1956	3,63	26,9002	28,3716
1955	3,14	27,7449	29,2625
1954	3,18	28,6271	30,1930
1953	3,71	29,6892	31,3132
1952	3,56	30,7461	32,4280
1951	3,23	31,7392	33,4754
1950	2,86	32,6470	34,4328
1949	2,87	33,5840	35,4210
1948	2,93	34,5680	36,4588
1947	2,57	35,4564	37,3958
1946	2,61	36,3818	38,3719
1945	2,93	37,4478	39,4961
1944	3,00	38,5712	40,6810
1943	3,01	39,7322	41,9055
1942	3,06	40,9480	43,1878
1941	3,10	42,2174	44,5267
1940	3,28	43,6021	45,9871
1939	3,16	44,9799	47,4403
1938	3,09	46,3698	48,9062
1937	3,17	47,8397	50,4566
1936	2,97	49,2606	51,9551

(2) Par définition, c'est l'année où l'on fixe la valeur marchande actuelle.

Exemples d'application :

1. Vente avec clause restrictive en 1957 au prix de 150 \$; demande de renonciation en octobre 1998, alors que la valeur marchande en 1999 est établie à 18 000 \$.

Maximum	(0 \$;	(V M actuelle	-	\$ payé x facteur d'actualisation))
Maximum	(0 \$;	(18 000 \$	-	150 \$ x 27,3778))
Maximum	(0 \$;	(18 000 \$	-	4 106,67 \$))
Maximum	(0 \$;	13 893,33 \$)		= 13 893,33 \$

2. Vente avec clause restrictive en 1953 au prix de 500 \$; demande de renonciation en janvier 1998, la valeur marchande en 1998 est établie à 9 000 \$.

Maximum	(0 \$;	(V M actuelle	-	\$ payé x facteur d'actualisation))
Maximum	(0 \$;	(9 000 \$	-	500 \$ x 29,6892)
Maximum	(0 \$;	(9 000 \$	-	14 844,60 \$))
Maximum	(0 \$;	- 5 844,60 \$)		= 0 \$