

Investisseurs étrangers au Québec : comment bien distinguer le zonage

Les immenses étendues boisées du Québec font rêver bien des acheteurs potentiels. Cependant, un régime visant à protéger les terres agricole québécoises prohibe leur acquisition par des non-résidents. Dans ce contexte, il importe de reconnaître les propriétés dont l'achat n'est soumis à aucune restriction en regard du lieu de résidence de l'acheteur.

LA DISTINCTION ZONE VERTE (AGRICOLE) ET ZONE BLANCHE

Depuis près de 40 ans, la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles*¹ a instauré un régime visant la protection et la préservation des terres agricoles québécoises. Ainsi, 4.3% de la superficie du Québec, soit 6.3 millions d'hectares², font partie de la zone agricole et sont astreintes à de nombreuses restrictions, contrairement aux autres immeubles situés dans ce qui est communément nommé la «zone blanche». Ces terres agricoles sont, en résumé, soumises à un régime très protectionniste, empêchant leur morcellement ainsi que leur utilisation à d'autres fins que l'agriculture. **À l'opposé, les immeubles situés dans la zone blanche amènent des possibilités de constructibilité et sont assujettis à des règles moins rigides concernant leur utilisation.**

Privilégier les zones blanches

Cette distinction entre la zone verte et la zone blanche est de la plus haute importance pour un acheteur étranger. En effet, les immeubles de quatre hectares ou plus situés dans la zone agricole ne peuvent être acquis par des non-résidents en vertu de la *Loi sur l'Acquisition de Terres Agricoles par des Non-Résidents*³. De ce fait, qu'il s'agisse d'un champ cultivé ou d'une étendue boisée :

“

si la propriété convoitée fait partie de la zone agricole, il ne sera pas possible pour un non-résident de l'acquérir sans autorisation de la Commission de Protection du Territoire Agricole.

Le plus simple et le plus sûr est donc de rechercher un immeuble qui n'est pas situé dans la zone agricole⁴,

“

puisque'il n'existe aucune restriction de la sorte pour un acheteur non-résident en zone dite «blanche».

Cela dit, afin d'entamer leur procédure d'achat en toute tranquillité d'esprit, nous encourageons les acquéreurs potentiels à consulter un notaire québécois pour s'assurer hors de tout doute que l'immeuble qu'ils convoitent n'est pas situé en zone agricole.

Notes et références

1. *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles***[1]** (RLRQ, c. P-41.1)

2. SYLVESTRE, Louis-V., *Le régime de protection du territoire et des activités agricoles au Québec et la pratique notariale*, Répertoire de droit/Nouvelle Série, Wilson et Lafleur, Montréal, 2008, par. 17.

3. *Loi sur l'Acquisition de Terres Agricoles par des Non-Résidents***[1]** (RLRQ, c. A-4.1)

L'article 2 de cette loi énonce : «Une personne physique réside au Québec aux fins de la présente loi si elle est citoyen canadien ou résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (L.C. 2001, c. 27) et si elle a séjourné au Québec durant au moins 1 095 jours au cours des 48 mois précédant immédiatement la date de l'acquisition d'une terre agricole.

L'article 4 de cette loi énonce : «Une personne morale réside au Québec aux fins de la présente loi si elle est une personne morale valablement constituée, quels que soient la nature et l'endroit de sa constitution, et si :

1° dans le cas d'une personne morale à capital-actions, plus de 50% des actions de son capital-actions, et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une ou plusieurs personnes qui résident au Québec et plus de la moitié de ses administrateurs sont des personnes physiques qui résident au Québec;

2° dans le cas d'une personne morale sans capital-actions, plus de la moitié de ses membres résident au Québec; et

3° elle n'est pas contrôlée directement ou indirectement par une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Québec.»

4. Afin de vérifier l'assujettissement d'un lot à la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles*, l'outil géomatique suivant peut être consulté : http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=208&no_cache=1