

ABÉCÉDAIRE

Les Fiducies d'utilité sociale agricoles (FUSA)

A

ABUSUS : L'un des trois attributs du droit de propriété (avec l'**usus** et le **fructus**), soit celui de disposer de son bien, qu'il s'agisse de la disposition juridique par l'aliénation (vente ou don) ou de la disposition matérielle par la destruction.

AIRE PROTÉGÉE : Un territoire, en milieu terrestre ou aquatique, géographiquement délimité, dont l'encadrement juridique et l'administration visent spécifiquement à assurer la protection et le maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles et culturelles associées. (C-61.01, Loi sur la conservation du patrimoine naturel)

ACTE DE FIDUCIE : Document juridique, acte par lequel une personne, le **constituant**, transfère de son **patrimoine** à un autre **patrimoine (patrimoine d'affectation)** qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un **fiduciaire** s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer. (CCQ 1991, c. 64, a. 1260.1261.)

L'acte de fiducie est, par ailleurs, celui qui détermine l'**affectation** des biens versés dans le **patrimoine fiduciaire**, établit le cadre de la **fiducie** et en fixe les règles de gestion particulières, le cas échéant. C'est donc par le biais de l'acte de fiducie qu'il est possible de prévoir, dans le détail, les règles devant gouverner l'administration future de la **fiducie**.

AFFECTATION : Usages particuliers auxquels on destine une somme, un bien (meuble ou **immeuble**) ou toute autre ressource dont on dispose (Institut canadien des comptables agréés). Dans le cas d'une **FUSA**, l'**affectation** des biens de la **fiducie** sont les usages auxquels est destinée la terre (**agriculture**



biologique, biodynamie, agroécologie, conservation de la nature, éducation, etc.), le maintien de certaines caractéristiques des cultures ou du terrain, les restrictions à l'usage ou autres dispositions décrites par le **constituant**. Si la **fiducie** est perpétuelle, ces **affectations** devront faire l'objet d'une réflexion approfondie puisqu'elles devront être respectées tant et aussi longtemps que la **fiducie** existe.

AGRICULTURE BIOLOGIQUE : Les aliments biologiques sont issus d'un mode de production ou de transformation axé sur la protection de l'environnement, le maintien de la biodiversité et le respect des cycles naturels. L'agriculture biologique privilégie la santé et le bien-être des animaux, le tout dans un contexte qui valorise l'économie locale et la mise en valeur du territoire agricole. Elle exclut, notamment, le recours aux pesticides et aux engrais chimiques de synthèse, aux organismes génétiquement modifiés (OGM) et aux antibiotiques et hormones de croissance.

L'appellation biologique est réservée au Québec, selon la Loi sur les appellations réservées et les termes valorisants. Cette réservation signifie que tout produit agroalimentaire provenant du Québec et s'identifiant comme *biologique* ou *organique* ou par tout autre terme apparenté doit répondre au cahier des charges relatif aux produits issus du mode de production biologique homologué, et avoir été certifié par un certificateur accrédité par le Conseil des appellations réservées et des termes valorisants (CARTV).

L'objectif de Protec-Terre est de préserver la vocation des terres agricoles **biologiques** ou **biodynamiques**. Toutefois, au-delà de la certification, Protec-Terre adhère à l'esprit originel de l'agriculture biologique au Québec, qui considère celle-ci comme un mode de vie et une fonction sociale, s'inscrivant dans la tradition de la vie paysanne.



AGROÉCOLOGIE : La proposition agroécologique invite à penser et à agir en faveur de systèmes alimentaires durables et résilients. Elle est à la fois une discipline scientifique explorant les liens intimes entre agriculture, écologie et société, un ensemble de pratiques s'inspirant de modèles agricoles diversifiés et intégrés et un mouvement social réclamant plus de justice au sein du système alimentaire, de la production des semences à l'accès aux aliments.

(www.chairedi.fsaa.ulaval.ca/formation/agroecologie)

B

BAIL EMPHYTÉOTIQUE : Contrat par lequel un bailleur cède, pour une durée maximale de 99 ans, un **immeuble** à un preneur, ce dernier devant apporter des améliorations durables à l'**immeuble** et payer une redevance annuelle.

BIODYNAMIE : Premier type d'agriculture **biologique** développé dès les années 1920 et issu du courant de l'anthroposophie. L'agriculture biodynamique utilise le concept d'« organisme agricole » qui consiste à regarder toute exploitation agricole comme un organisme vivant, le plus diversifié et le plus autonome possible, avec le moins d'intrants possible en ce qui concerne le vivant (plants, semences, fumure, etc.). La biodynamie englobe les pratiques de l'**agriculture biologique**, mais utilise également des préparats biodynamiques dont le rôle est de régénérer, de régulariser et d'amplifier les principales fonctions organiques au sein même de la nature. De plus, elle tient compte des différents rythmes planétaires et stellaires en rapport avec le développement de la terre, des plantes et des animaux. (www.arbdyn.ch)



Protec-Terre



UNION PAYSANNE



Centre d'Innovation
Sociale en Agriculture
CÉGEP DE VICTORAVILLE

BÉNÉFICIAIRE : Le terme bénéficiaire s'applique à tous ceux et celles qui bénéficient, de près ou de loin, de l'**affectation** de la **fiducie**. Le **constituant** peut déterminer, dans l'**acte de fiducie**, des bénéficiaires privilégiés (ex.: l'agriculteur, les consommateurs directs de paniers bio ou d'un marché). Les bénéficiaires généraux, soit la population en général, bénéficient des retombées sociales, environnementales et autres de la **fiducie**. Il est obligatoire qu'il y ait des bénéficiaires généraux pour que la **fiducie** en soit une d'utilité sociale.

C

CÉDANT : Le propriétaire qui cède sa terre, par vente ou par don, pour la création d'une **FUSA**.

COMMUN(S) : Manière de penser et de prendre soin des ressources qui considère qu'elles n'appartiennent ni à un acteur privé ni à un acteur public, et qui sont partagées et gérées par une communauté qui en définit les droits d'usage (accès, partage, circulation). (David Bollier, cité dans Usbek et Rica, 2016). Les biens déposés dans une **FUSA**, tels que la terre, peuvent être considérés comme un commun.

CONSEIL FIDUCIAIRE : Le mandat des **fiduciaires** est d'administrer les biens de la **fiducie** pour en assurer l'**affectation**. Ce sont les gardiens du sens de la **FUSA**. Le conseil fiduciaire est formé des personnes qui sont responsables de l'administration de la **FUSA**. La composition du conseil fiduciaire est identifiée dans l'**acte de fiducie**. Cette composition est décidée par celui qui constitue la **FUSA**, soit le **constituant**.

CONSERVATION VOLONTAIRE : La conservation volontaire est la possibilité, pour un propriétaire, de prendre l'initiative de la conservation et de la mise en valeur des attraits naturels qui se trouvent sur sa propriété. (Gouvernement du Québec, 2018)



CONSTITUANT : Personne qui constitue une **fiducie** en y transférant tout ou partie de son **patrimoine**.

En matière d'intendance privée, le constituant d'une **fiducie** est, soit le propriétaire foncier qui verse sa propriété dans un **patrimoine fiduciaire**, soit un organisme qui verse une ou des propriétés qu'il possède dans un tel **patrimoine fiduciaire**. En principe, le rôle du constituant dans la vie de la **fiducie**, une fois cette dernière créée, est plus limité. Ainsi, une fois que la **fiducie** est constituée, son « créateur » ne peut plus intervenir dans la désignation ou le remplacement des **fiduciaires** ni changer les **bénéficiaires**, lorsqu'il y en a. Le constituant est limité à un rôle de surveillance de l'administration de la **fiducie**.

*Les constituants d'une **FUSA** sont souvent les **cédants** de la terre agricole. Une **FUSA** peut cependant très bien être constituée par une autre personne physique ou morale (municipalité, organisme, etc.).*

CONVENTION SUPERFICIAIRE : Entente notariée conclue entre le **propriétaire superficiaire** et le **conseil fiduciaire**. La convention accorde au **propriétaire superficiaire** une **servitude** réelle et perpétuelle sur la terre. Ceci permet à l'agriculteur d'établir une vision à long terme pour son entreprise et de jouir d'une pleine autonomie d'opération dans le respect de l'**affectation** de la terre.

Si la **propriété superficiaire** est vendue, le nouveau propriétaire est toujours lié au **conseil fiduciaire** par la convention superficiaire. Toutefois, le **conseil fiduciaire** et le nouveau **propriétaire superficiaire** peuvent, d'un commun accord, établir une nouvelle convention superficiaire qui redéfinira les conditions à respecter par ce dernier dans le respect de l'**affectation**.



COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE : Un immeuble est détenu en copropriété si 2 personnes ou plus en sont propriétaires. Il existe 2 types de copropriétés : la copropriété divise et la copropriété indivise.

La copropriété divise comporte des parties privatives qui n'appartiennent qu'à leurs propriétaires respectifs et des parties communes, tels que le terrain, les murs extérieurs ou la toiture qui appartiennent par quote-part (%) à tous les copropriétaires (exemple : le condo). La copropriété est régie par une déclaration de copropriété notariée. La déclaration de copropriété régit les droits et obligations des copropriétaires et comprend : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble, et l'état descriptif des fractions.

La copropriété par indivision naît lorsque plusieurs personnes acquièrent un même immeuble. Les copropriétaires par indivision, ou indivisaires, possèdent une part dans la totalité de l'immeuble. Lors de l'acquisition, les copropriétaires ont intérêt à établir une convention d'indivision. (Gouvernement du Québec)

D

DÉMEMBREMENT : En vertu du droit civil, la propriété « est susceptible de modalités et de démembrements » (CCQ 1991, c. 64, a. 947). Le terme « modalités » fait référence à une façon particulière d'être propriétaire ou à l'exercice d'un droit de propriété. Les principales modalités de la propriété sont la propriété conjointe et la **propriété superficière** (CCQ 1991, c. 64, a.1009). Le « démembrement » a lieu lorsque les trois éléments du droit de propriété (**usus, fructus et abusus**) ne sont pas détenus par une seule personne. L'**usufruit**, le droit d'**usage**, la **servitude** et l'**emphytéose** sont des démembrements du droit



de propriété et constituent des droits réels (CCQ 1991, c. 64, a.1119). »

E

EMPHYTÉOSE : L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un **immeuble** appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat (**bail emphytéotique**) ou par testament. (CCQ 1991, c. 64, a.1195)

EXONÉRATION CUMULATIVE EN GAIN DE CAPITAL (ECGC) OU EXONÉRATION

AGRICOLE : Lorsque vous touchez un profit après avoir vendu votre entreprise, un bien agricole ou un bien de pêche, vous pouvez éviter de payer de l'impôt sur la totalité ou une partie de ce profit grâce à l'ECGC. Pour de nombreux propriétaires de petites et moyennes entreprises (PME), il s'agit donc d'un outil qui leur permet de préserver leurs économies pour la retraite ou d'investir davantage dans une autre PME.

F

FIDUCIAIRE : Toute personne, physique ou morale, qui accepte de détenir et administrer les biens déposés en **fiducie**. Le fiduciaire doit veiller à l'**affectation** des biens et à l'administration du **patrimoine fiduciaire**.

La personne physique pleinement capable de l'exercice de ses droits civils peut être fiduciaire, de même que la personne morale autorisée par la loi. (CCQ 1991, c. 64, a. 1274.1275)



Protec-Terre



UNION PAYSANNE



Centre d'Innovation
Sociale en Agriculture
CÉGEP DE VICTORAVILLE

Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du **patrimoine fiduciaire** et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au **patrimoine** et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'**affectation**. Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.(CCQ 1991, c. 64, a. 1278)

FIDUCIE : Acte juridique par lequel une personne, le **constituant**, transfère son **patrimoine** à un autre patrimoine qu'elle constitue, soit le **patrimoine fiduciaire**, des biens qu'elle affecte à une fin particulière (par exemple, procurer un avantage à une autre personne, le **bénéficiaire**) et qu'un **fiduciaire** s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer.

FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE : **Fiducie** constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique. Son **bénéficiaire** est la population en général. Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise. (CCQ 1991, c. 64, a. 1270)

La fiducie d'utilité (...) sociale peut être perpétuelle.(CCQ 1991, c. 64, a. 1273)

FUSA (FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE AGRICOLE) : La FUSA est le levier utilisé par Protec-Terre pour répondre à sa mission, notamment la préservation et la protection écologique d'une terre pour les générations suivantes et pour en faire bénéficier les communautés. Dans une FUSA le **patrimoine fiduciaire** correspond à une terre destinée à un usage agricole écologique. Il s'agit d'un outil de préservation à **perpétuité** d'une terre agricole et de son caractère patrimonial (agricole, écologique, historique, communautaire, etc.).

FONCIER : Relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition.



FONDS DE PRÉVOYANCE : Le fonds de prévoyance, ou fonds de réserve, est une somme destinée à des fins de conservation et de protection du fonds de terre déposé en **FUSA**. Cette somme peut être transférée par le **constituant** dans la **fiducie**. Le fonds de prévoyance peut aussi être constitué par le **conseil fiduciaire** en prélevant un pourcentage des profits bruts de l'agriculteur ou par toute autre levée de fonds publique ou privée.

FRUCTUS : L'un des trois attributs du droit de propriété (avec l'**usus** et l'**abusus**), soit le droit de percevoir les fruits de son bien. (Dictionnaire Larousse, en ligne 2018)

G

GAIN EN CAPITAL : Le gain en capital correspond à l'augmentation de la valeur d'un bien, comme des actions, un terrain ou un chalet, entre le moment où vous l'achetez et celui où vous vous en séparez ou en changez l'usage (Protégez-vous.ca)

I

IMMEUBLE : En droit, on entend par immeuble un bien qui ne peut être déplacé, par opposition au bien meuble. (OQLF - www.granddictionnaire.com)

IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ : **Immeuble** par nature qui est assujéti à un règlement de copropriété, dont la propriété est répartie par lots. Note(s) : L'immeuble en copropriété est constitué, dans son ensemble, de parties privatives et communes. Il ne faut pas confondre **immeuble** en copropriété divisé (condo) avec **immeuble** indivis (coop d'habitation) qui désigne un **immeuble** appartenant en commun à plusieurs personnes, non partagé matériellement entre elles et qui fait l'objet d'une convention d'indivision.



J

JUSTE VALEUR MARCHANDE (JVM) : La valeur la plus élevée qui pourrait être obtenue si vente de votre terre sur un marché libre qui n'est soumis à aucune restriction entre un acheteur et un vendeur consentants qui agissent indépendamment l'un de l'autre.

O

OBLIGATION COMMUNAUTAIRE : Les obligations communautaires sont des titres de créances; elles sont accessibles à tout type d'investisseurs et émises par des organismes à but non lucratif.

L'émission d'obligations communautaires permet aux organismes à but non lucratif de mobiliser de nouvelles sources de capitaux privés auprès de leur communauté de soutien, d'assurer leur développement et de renforcer leur ancrage territorial. De plus, les obligations communautaires participent d'une volonté d'implication directe de la communauté.

P

PART SOCIALE VERTE : Il s'agit d'un appel à contributions adressé à la population et dont le but est d'amasser un fonds pour assurer le financement d'un projet à caractère écologique, environnemental, communautaire et social. La première **FUSA** au Québec, la Fiducie Protec-Terre de la Ferme Cadet Roussel, a été réalisée en majeure partie grâce à une campagne de parts sociales vertes. Au coût de 2 000 \$ chacune, ces parts étaient vouées à l'achat du fonds de terre de Jean Roussel et Madeleine Heurtebise et à la constitution d'un **fonds de prévoyance**. Chaque investisseur-partenaire prenait ainsi symboliquement la responsabilité d'une portion de terre nécessaire pour assurer son alimentation et



celle de sa famille, à perpétuité. Cette portion est confiée aux bons soins du fermier qui l'utilise conformément à une **convention superficière** établie avec la **FUSA**. L'achat d'une part sociale verte est un don qui offre, dans ce cas-ci, simplement une priorité sur l'achat d'un panier d'agriculture soutenue par la communauté (ASC) de la ferme, sans qu'il n'y ait d'avantages économiques rattachés. Elle peut être transférée, mais non remboursée.

PATRIMOINE : Le patrimoine est l'ensemble des biens, des droits et des obligations d'une personne. Toute personne physique ou morale possède un patrimoine. Il comprend à la fois l'actif (meubles, **immeubles**, ...) et le passif (dettes).

PATRIMOINE D'AFFECTATION : **Patrimoine** qui n'est pas celui d'une personne physique ou morale, mais plutôt le résultat de l'**affectation** de biens à une fin particulière, faite par une ou plusieurs personnes. Par exemple, les biens affectés à une fondation ou à une fiducie constituent des patrimoines d'affectation.

PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE : Héritage commun d'une collectivité se caractérisant par l'ensemble de ses ressources naturelles (faune et flore) protégées, tels des parcs et des réserves naturelles.

PATRIMOINE FIDUCIAIRE : Masse des biens affectés à une **fiducie** et administrés par le **conseil fiduciaire**. (Institut canadien des comptables agréés, 2006)

PERPÉTUITÉ : La perpétuité n'est pas synonyme d'éternité. En droit des biens ou de la **fiducie**, la perpétuité désigne ce qui suit : « Le droit de propriété ne connaît pas de limite de temps. Sa durée correspond de façon étroite à la vie du bien; il dure tant et aussi longtemps que ce dernier existe ». (Lafond, 2007, 676)



PRIX DE BASE RAJUSTÉ (PBR) : Généralement du coût d'un bien, plus les dépenses engagées pour en faire l'acquisition (courtier, notaire, taxe de bienvenue). Le coût comprend également les dépenses en capital, le coût des additions et des améliorations.

PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : Le droit superficiaire consiste en la division du droit de propriété en dissociant le **tréfonds**(le sol, la terre)de la partie aérienne qui se situe au dessus du sol ou encore d'un ouvrage qui peut être érigé sur le sol. La propriété superficiaire se définit et se délimite donc en fonction d'une autre propriété qui existe déjà en dessous d'elle.

L'article 1011 du Code civil du Québec définit la propriété superficiaire comme étant celle « des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'**immeuble** appartenant à une autre personne, le tréfoncier ». (CCQ 1991, c. 64, a. 1011)

Comme toute propriété, la vente de la propriété superficiaire est possible, incluant les bâtiments, les équipements et les ouvrages.

S

SERVITUDE : La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. (OQLF - www.granddictionnaire.com)

SERVITUDE PERSONNELLE : Charge imposée sur une chose ou sur un immeuble en faveur d'une personne déterminée (usufruit, droit d'habitation). (OQLF - www.granddictionnaire.com)

La servitude personnelle impose un droit réel sur un bien appartenant à autrui, mais elle est consentie au bénéfice d'une personne désignée, donc pour un temps limité. La servitude réelle reste attachée à la



propriété, indépendamment de l'identité du propriétaire.

SERVITUDE DE CONSERVATION : Entente juridique en vertu de laquelle un propriétaire s'engage envers un organisme de conservation à limiter certaines activités sur son terrain ou sur une partie de celui-ci.

SPÉCULATION: Activité et pratiques que constituent les opérations financières et commerciales effectuées en vue de tirer profit des fluctuations naturelles des prix du marché afin de réaliser des plus-values. (OQLF - www.granddictionnaire.com)

T

TRÉFONDS : Dans le cas d'une **FUSA**, le tréfonds correspond à l'ensemble du fonds de terre.

U

USAGE : L'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou sont à sa charge.

USUS : L'un des trois attributs du droit de propriété (avec l'**abusus** et le **fructus**), celui d'utiliser un bien. (Dictionnaire Larousse, en ligne 2018)

USUFRUIT : L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance » (CCQ 1991, c. 64, a. 1120).

Le titulaire d'un droit d'usufruit a le droit d'user d'un bien dont un autre a la propriété et d'en retirer les fruits. Il possède l'**usus** et le **fructus** de ce bien. (Lafond, P.-C., 2007)

