



2. PROPRIÉTÉ DES ANIMAUX ET DES BIENS

Améliorations et équipements

Pour réaliser le contrat de production, le producteur-intégré peut avoir à bâtir de nouvelles installations ou à procéder à des améliorations aux bâtiments et équipements existants.

Ces constructions ou modifications peuvent découler d'exigences particulières de la part du producteur-intégrateur. Elles peuvent aussi résulter de l'obligation faite au producteur-intégré de se conformer aux programmes ou aux codes de bonnes pratiques en vigueur (ex. : accréditation AQC^{MD}/BEA^{MD} dans le secteur du porc, exigences du PSA et PST dans le secteur de la volaille). Si c'est le cas, le contrat devrait spécifier qui doit assumer les frais liés à l'obtention ou au maintien de ces certifications de conformité.

Ces constructions ou rénovations peuvent entraîner des dépenses importantes en immobilisations pour le producteur-intégré. Lorsque c'est le cas, le producteur-intégré devrait privilégier une durée de contrat qui lui permet d'amortir et de rentabiliser le coût de ses investissements.

Avant d'accorder un prêt ou une marge de crédit, une institution financière exige généralement une garantie pour protéger sa créance (ex. : cautionnement personnel, hypothèque). Il est possible qu'elle exige de voir une copie du contrat avant d'autoriser le financement. Elle pourrait aussi demander l'inclusion au contrat de production d'une clause par laquelle le producteur-intégrateur s'engage, dans le cas où le contrat prenait fin avant que le remboursement du prêt n'ait pu être complété, à payer le solde de la dette selon les mêmes modalités que celles convenues avec le producteur-intégré ou, à tout le moins, une indemnité.

Il peut également arriver que le producteur-intégrateur assure le financement des bâtiments et des équipements dont le producteur-intégré est propriétaire. Dans ce cas, cela peut prendre la forme d'un contrat de financement entre le producteur-intégré (emprunteur) et le producteur-intégrateur (prêteur). Ce contrat devrait notamment préciser la durée du prêt, les modalités de remboursement, le taux d'intérêt, etc. Le producteur-intégrateur pourrait aussi demander une hypothèque sur les bâtiments et les équipements du

producteur-intégré pour sécuriser les montants avancés. Dans ce cas, le producteur-intégré devrait vérifier si les biens qu'il s'apprête à donner en garantie peuvent effectivement l'être et dans quelle mesure. Ceci permet d'éviter des situations où les mêmes garanties sur les mêmes biens seraient par erreur octroyées à des personnes différentes.

Il est important que le rang des garanties éventuelles que le producteur-intégrateur pourrait détenir sur les biens du producteur-intégré soit bien défini (ex. : 2^e ou 3^e rang) pour permettre au producteur-intégré de maintenir un « espace » à donner en garantie à son institution financière ou à un autre bailleur de fonds (ex. : possibilité pour le producteur-intégré de consentir un financement de premier rang jusqu'à concurrence de 500 000 \$). Également, si le contrat de production est à long terme (ex. : 10 ans), une majoration de ce plafond devrait être prévue afin de s'assurer que le producteur-intégré pourra bénéficier d'une latitude de financement suffisante advenant des dépenses importantes en immobilisations.

Quelle que soit la source de son financement, le producteur-intégré devrait s'assurer de pouvoir faire face à ses obligations financières si le contrat prenait fin ou n'était pas renouvelé avant la fin du remboursement de ses dettes.

De même, le producteur-intégré devrait faire preuve d'une grande vigilance avant de restreindre par contrat son droit d'utiliser ses propres bâtiments et équipements ou de limiter les types ou les méthodes de production qu'il pourra faire ou employer une fois le contrat de production terminé. Dans le même ordre d'idées, le producteur-intégré devrait éviter de consentir à une clause ayant pour effet de lui interdire de faire la production dans un secteur en particulier pendant une certaine période suivant la fin du contrat de production (clause de non-concurrence).

Voici une série d'éléments que les parties devraient discuter avant la signature et mettre par écrit dans le contrat de production :

- Qui est propriétaire des bâtiments et des équipements? Qui en sera propriétaire à la fin du contrat?
- Qui doit obtenir les permis et les autorisations? Qu'arrive-t-il si ceux-ci ne sont pas obtenus?
- Qui est responsable de vérifier la disponibilité des programmes d'aide financière ou de subventions? Qui a la responsabilité de préparer et de déposer ces demandes? Qui reçoit l'aide financière ou les subventions?
- Qui est responsable des travaux de construction ou de rénovation? Selon quels plans et spécifications? Qui doit payer pour les coûts de ces travaux (ex. : matériel, main-d'œuvre)?
- Quand les travaux doivent-ils être complétés? En cas de retards, qui assumera les frais, les pénalités ou le manque à gagner du producteur-intégré pendant cette période?
- Qui est responsable de l'entretien des bâtiments et des équipements? Qui est responsable de leur dépréciation pendant la durée du contrat? La réalisation de travaux peut-elle être exigée en cours de contrat?
- Qui doit assurer ces biens? Quels risques doivent être couverts? Qui doit payer les primes?
- Le producteur-intégré peut-il avoir d'autres animaux sur le site de production? Peut-il faire d'autres productions dans ses installations?

Certains meubles, s'ils font partie intégrante d'un immeuble ou s'ils y sont attachés ou fixés de façon permanente, peuvent être considérés comme des immeubles au sens de la loi (ex. : vis à grain). Cette qualification à titre de meuble ou d'immeuble peut notamment avoir des incidences en matière de taxes foncières (ex. : inscription au rôle d'évaluation foncière), en matière d'assurances (ex. : police d'assurance couvrant les bâtiments et non les équipements agricoles) et en matière d'hypothèques (ex. : mobilière ou immobilière, règles en matière de saisie).