

INDEX DU CHAPITRE 7

BAUX : ÉTABLISSEMENT, DÉLIVRANCE ET ANNULATION

TITRE ET NUMÉRO DES DIRECTIVES		PAGES
Directive 7-1 :	Location de terres de réserve - Aperçu	3-16
Directive 7-2 :	Location de terres de réserve par voie de désignation	17-28
	Annexe A : Liste de contrôle - Location de terres désignées	30-37
	Annexe B : Demande d'utilisation de terres dans une réserve indienne	39-46
Directive 7-3 :	Baux de titulaires d'un intérêt individuel	47-61
	Annexe A : Liste de contrôle - Baux de titulaires d'un intérêt individuel	63-72
	Annexe B : Demande d'utilisation de terres dans une réserve indienne	73-81
Directive 7-4 :	Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux	82-87
	Annexe A : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux	89-103
	Annexe B : Lignes directrices concernant les baux commerciaux et industriels	105-109
	Annexe C : Lignes directrices concernant les baux d'habitation et de chalet	111-116
	Annexe D : Lignes directrices concernant les baux d'exploitation agricole	117-120
Directive 7-5 :	Cessions, sous-locations et hypothèques	121-128
	Annexe A : Liste de contrôle - Cessions	129-132
	Annexe B : Liste de contrôle - Sous-locations	133-135
	Annexe C : Liste de contrôle - Hypothèques	137-139
Directive 7-6 :	Résiliation des baux	140-147
	Annexe A : Liste de contrôle - Résiliation des baux	149-152

Directive 7-1

Location de terres de réserve - Aperçu

1. Objet

- 1.1 La présente directive fournit des renseignements généraux sur la location de terres de réserve. En outre, elle donne un aperçu des modes de location et expose les types de baux couramment utilisés. Pour plus de détails, consulter les directives particulières à ce sujet dans le présent chapitre.

2. Généralités

- 2.1 Avant de lire ce chapitre, revoir le Chapitre 2, qui explique la portée des différents articles de la *Loi sur les Indiens*.

Tout au long de la présente directive, l'expression «documents de location» inclut l'entente de location à bail proprement dite, et s'il y a lieu, tous les documents d'accompagnement pertinents et les ententes connexes. Les expressions «doit», «il faut» et autres expressions du genre marquent une obligation. Le verbe «devoir» et ses dérivés, employés au conditionnel, font référence à des mesures fortement recommandées, et le verbe «pouvoir» et ses dérivés s'entendent de mesures facultatives.

- 2.2 **Définitions;** dans le présent chapitre :

- a) **terre attribuée ou « terres d'un titulaire d'un intérêt individuel »** désigne des terres de réserve que le conseil de la Première Nation a valablement attribuées en vertu de la *Loi sur les Indiens*. L'attribution est généralement attestée par un Certificat de possession même si les mots titulaire d'un intérêt individuel n'apparaissent pas dans *la loi sur les indiens*, ces mots sont acceptés par le ministère pour définir le détenteur de la possession légale;

- b) **plan de développement** désigne des plans conceptuels complets et détaillés, des plans de développement, des plans tel que construit, les énoncés de conception, les spécifications de construction et les estimés de coût par un architecte ou un ingénieur, incluant (sans y être limité) tous les plans du site dessinés à l'échelle et qui montrent les détails suivants avec les dimensions appropriées:
- i) Les lignes frontières délimitant le terrain avec la dimension et la superficie en acres.
 - ii) Les caractéristiques naturelles et artificielles de la propriété et des propriétés contiguës incluant les améliorations.
 - iii) La flèche "Nord".
 - iv) Le bloc titre, incluant l'échelle du dessin, la date, le nom, l'adresse et le numéro de référence du promoteur.
 - v) la location, la dimension, la grosseur et les spécifications de construction des routes.
 - vi) la location, la dimension, la grosseur et les spécifications de construction des immeubles (incluant le nombre d'unités, d'étages, de planchers, la superficie et le nombre de pièces) ainsi que la dimension du terrain sur le devant, les côtés et l'arrière.
 - vii) la location, la dimension, la grosseur et les spécifications de construction des égouts sur le site.
 - viii) la location, la dimension, la grosseur et les spécifications de construction des conduites principales d'eau existantes ou proposées et tout autre document dont nous pourrions avoir besoin.
- c) **rapport sur le statut des terres** désigne un document contenant toute l'information pertinente concernant les charges et/ou les droits grevant la parcelle de terre de réserve visée. Le rapport comprend souvent de l'information tirée du *Registre des terres indiennes* et des dossiers ministériels pertinents. Il fait état des droits enregistrés existants, comme des baux, des permis, des servitudes, des CP ou des charges possibles, comme les possessions sous Cardex ou les désignations;

- d) **plan officiel ou « plan des AATC »** désigne une description graphique des limites de la terre visée rédigée à partir des notes d'arpentage, conformément aux articles 29, 39, 42, 43 ou 44 de la *Loi sur l'arpentage des terres du Canada*.
- e) **plan d'enregistrement** désigne une description graphique des limites de la terre visée rédigée à partir des renseignements contenus dans les documents existants, des notes d'arpentage, de photographies ou de cartes aériennes etc. conformément à l'article 31 de la *Loi sur l'arpentage des terres du Canada*.
- f) **région** désigne le bureau régional intéressé et comprend les bureaux de district;
- g) **terre non attribuée** à l'usage de la bande désigne des terres que le conseil de la Première Nation n'a pas attribuées. Ces terres sont aussi connues sous le nom de « terres à l'usage commun de la bande ».

2.3 La location de terres de réserve offre aux Premières Nations plusieurs avantages importants dont les suivants :

- a) **Souplesse accrue à l'égard des terres de réserve.** Contrairement à la cession à titre absolu et à la vente, la location à bail permet à la Première Nation de conserver le contrôle à long terme de la terre louée, sous réserve des modalités du bail. Elle offre donc à la Première Nation la souplesse nécessaire pour modifier ou adapter l'utilisation de la terre louée, selon ses besoins;
- b) **Maintien de la terre comme terre de réserve.** Étant donné que la terre louée fait encore juridiquement partie de la réserve, la Première Nation conserve, pendant la durée du bail, les avantages liés aux terres de réserve. Par exemple, les achats effectués par ses membres sur la terre en question ne sont pas assujettis à la taxe de vente. De plus, les règlements administratifs de la Première Nation touchant la terre louée s'appliquent également aux non-Indiens.

2.4 **Cadre juridique des baux.** Les baux comportent certaines caractéristiques juridiques qui régissent les rapports entre le bailleur (propriétaire) et le preneur (locataire). Ces caractéristiques sont les suivantes:

Cadre juridique des baux (suite)

- a) Le bailleur accorde au preneur la **possession exclusive** de la terre. Alors que le bailleur conserve son droit de propriété (intérêt franc), le preneur bénéficie du droit d'occupation exclusif de la terre pendant la durée du bail. Ce droit, appelé droit de possession, est l'un des droits rattachés à la propriété. Par conséquent, le bailleur confère essentiellement au **preneur, de façon temporaire, une partie des droits de propriété** sur leur terre;
 - b) Une **période fixe**, appelée **durée**, pendant laquelle s'applique la possession exclusive. Pour plus de certitude, un bail doit préciser les dates d'entrée en vigueur et d'expiration. Un bail consenti pour une période indéterminée ou à perpétuité pourrait, dans certains cas, équivaloir à l'octroi du droit de propriété sur la terre. Par exemple, un bail qui serait accordé «pour une période aussi longue que nécessaire» pourrait être invalide puisque la durée n'en est pas précisée.
- 2.5 Un bail passé directement entre le propriétaire de la terre et un preneur est appelé **bail principal**. L'entente par laquelle un preneur transfère la totalité ou une partie de son intérêt dans une terre à une tierce partie est un **sous-bail**. Voir la *Directive 7-6 : Cessions, sous-locations et hypothèques*.
- 2.6 **Différents types de baux.** En plus d'être classé comme un **bail principal ou un sous-bail**, un bail peut être classé selon le type d'activité qu'il vise. Chaque bail comprend un certain nombre de dispositions qui précisent les droits et les obligations des parties. Bien qu'un bon nombre de ces dispositions renferment des modalités normalisées propres à tous les baux, d'autres dispositions peuvent varier selon l'utilisation qui sera faite de la terre visée. Par exemple, contrairement à un bail de location d'une terre pour un centre commercial, un bail de location d'une terre pour un chalet pourra renfermer une clause concernant les droits de chasse. Les trois types de baux normalisés couramment utilisés, selon les activités prévues sont les suivants :
- a) **Bail d'exploitation agricole.** Ce type de bail est utilisé lorsque la terre visée doit servir à des fins de culture ou de pâturage. Cependant, la plupart des activités de pâturage et de culture commerciale sont autorisées au moyen de permis délivrés aux termes du paragraphe 28(2). Il faut noter que les activités de coupe de bois sont autorisées par l'intermédiaire de permis et de licences délivrés par les agents des Ressources naturelles du MAINC. Pour obtenir plus de renseignements sur les permis et les licences de coupe, consulter le Guide de gestion forestière;

- b) **Bail commercial.** On a recours à ce type de bail lorsque le titulaire prévoit utiliser la propriété à des fins commerciales ou industrielles. L'activité commerciale comprendrait l'utilisation de la terre pour un centre commercial, une usine, un restaurant, un parc aquatique ou d'amusement, une station-service, un magasin de détail, un hôtel ou un parc de maisons mobiles. Le bail commercial est aussi approprié pour les grands projets résidentiels (p. ex. condominium, immeubles d'habitation ou lotissement);
- c) **Baux d'habitation et de chalet.** Ces types de baux visent à refléter les exigences particulières liées à la location de terres pour utilisation par une seule famille ou à des fins récréatives saisonnières ou à longueur d'année;

2.7 **Cause Obligatoire.** Parce qu'il est dans l'intérêt des deux parties d'être bien au fait de leurs obligations respectives, la plupart des baux renferment un grand nombre de dispositions traitant des rapports entre le propriétaire et le locataire. Cependant, toute entente relative à la location d'une terre doit, à tout le moins, **comprendre les éléments suivants :**

- a) **le nom du bailleur (propriétaire) et du preneur (locataire).** La Couronne fédérale étant détentrice du titre juridique sur toutes les terres de réserve, tous les baux concernant ces dernières doivent être conclus avec Sa Majesté la Reine du chef du Canada à titre de bailleur, sauf dans le cas d'une sous-location à bail. Cette disposition s'applique, même lorsque le contrôle et l'administration des terres ont été délégués à une bande particulière conformément aux articles 53 ou 60 de la *Loi sur les Indiens*, l'autorité déléguée doit signer le bail au nom du ministre, qui représente la Couronne. Un sous-bail est, par sa nature même, conclu entre le preneur du bail principal et le tiers sous-preneur et par conséquent, la Couronne n'y est pas partie au sous-bail;
- b) **la description officielle de la terre ou des lieux loués (p.ex. Plan d'enregistrement ou plan des AATC) ;**
- c) **le montant du loyer, le nom du bénéficiaire, la date de paiement et quand et comment il doit être révisé;**
- d) **la durée du bail** mentionnant les dates d'entrée en vigueur et d'expiration;
- e) **les utilisations autorisées de la terre.**

- 2.8 **Conditions ou obligations implicites.** Outre ces exigences minimales, il est certaines obligations ou conditions implicites qui font partie d'un bail, à moins que les parties n'aient choisi de les préciser expressément dans le bail. Lorsque les parties ne précisent pas ces obligations dans le bail, elles sont alors liées par elles comme si elles en avaient convenu.
- 2.9 Il est trois obligations implicites auxquelles est tenu le propriétaire :
- a) **Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.** Le locataire a droit à la jouissance paisible des lieux, sans ingérence de la part du propriétaire;
 - b) **Obligation de pas déroger aux conditions du bail (ne pas enlever l'utilité).** Le propriétaire ne peut utiliser une autre propriété de quelque façon que ce soit qui rendrait les lieux moins acceptables aux fins pour lesquelles ils ont été loués;
 - c) **L'obligation de fournir des lieux habitables.** Cette obligation ne concerne que les baux visant des lieux meublés.
- 2.10 Il est quatre obligations implicites auxquelles est tenu le locataire :
- a) **Payer le loyer** sans quoi cela peut entraîner la renonciation à la possession des lieux par le locataire;
 - b) **Agir en bon locataire.** Essentiellement, cela signifie que le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour préserver l'état de la propriété. Cependant, cela ne signifie pas pour autant que le locataire soit tenu de réparer les dommages attribuables à l'usure normale ou au passage du temps;
 - c) **Autoriser le bailleur à entrer dans la propriété et en constater l'état;**
 - d) **Acquitter toutes les taxes prévues par la Loi.**
- 2.11 **Locataires conjoints et locataires en commun.** Lorsqu'un bail comporte plus d'un locataire, on est alors en présence d'un bail de location conjointe ou de location commune.

- a) Dans le cas d'un bail de **location conjointe**, tous les locataires détiennent un intérêt égal et non divisible dans l'ensemble du bail et, dans l'éventualité du décès de l'un d'entre eux, les autres locataires acquièrent automatiquement son intérêt. Ce type de location est aussi appelée « droit de survie » Il est à noter qu'au Québec la location conjointe n'est pas autorisée.
- b) Un bail de **location commune** comprend deux locataires ou plus qui peuvent détenir une part différente du bail et celui-ci ne comporte pas de droit de survivance. Au décès d'un locataire en commun, son intérêt est transmis à sa succession et non pas automatiquement aux autres locataires.
- 2.12 **Location d'une terre de réserve.** Le processus de location d'une terre de réserve comporte un certain nombre d'étapes qui doivent être respectées pour que tous les baux soient conformes aux exigences de la Loi et aussi conformes à la politique du ministère. Le cadre général concernant la location est résumé ci-dessous. Cependant on peut obtenir des instructions plus détaillées sur la marche à suivre en consultant les directives particulières du présent chapitre.
- 2.13 **Dispositions relatives à la location des terres aux termes de la Loi sur les Indiens.** Les dispositions de la *Loi sur les Indiens* qui autorisent la location des terres de réserve sont les alinéas 53(1)b), 58(1)b), 58(1)c), et le paragraphe 58 (3). Le choix de la disposition appropriée sera donc fonction de l'attribution, de la non-attribution de la terre visée et de l'usage proposé. En théorie, les terres peuvent aussi être louées en vertu du paragraphe 35(3), mais cela est si rare que ce n'est pas examiné dans le présent guide.
- 2.14 Deux modes de location s'appliquent à une **terre à l'usage d'une bande** :
- a) Conformément au paragraphe 53(1) de la *Loi sur les Indiens*, **les terres désignées** sous le régime du paragraphe 38(2) peuvent être louées à n'importe quelles fins précisées dans le document de désignation. Ces terres comprennent les terres désignées aux fins de la location des droits d'exploitation minière ou pétrolière et gazière. Ces baux sont délivrés et suivis par Pétrole et gaz des Indiens du Canada. La désignation est la méthode la plus couramment utilisée pour faciliter la location de terres de réserve à des personnes qui ne sont pas membres de la Première Nation ou une corporation de la Première Nation aux fins de la réalisation de projets de développement commerciaux, récréatifs et résidentiels. Pour plus de renseignements sur les modes de location en vertu du paragraphe 53(1), voir la *Directive 7-2 : Location des terres de réserve par voie de désignation*;

- b) **Les terres incultes ou inutilisées à l'usage d'une bande** peuvent être louées à des fins **de culture ou de pâturage**, au profit de la bande, conformément à l'alinéa 58(1)c), mais comme on a de plus en plus recours aux permis ministériels en vertu du paragraphe 28(2), cet alinéa est aujourd'hui rarement utilisé. Par contre, l'octroi d'un bail en vertu de l'alinéa 58(1)c) demeurerait nécessaire dans certaines circonstances. Par exemple, lorsque l'utilisation agricole envisagée exige une mise de fonds considérable au titre des améliorations permanentes, il y aurait lieu d'avoir recours à un bail en vertu de l'alinéa 58(1)c) plutôt qu'à un permis.

2.15 Les modes de location des **terres de titulaires d'un intérêt individuel** sont les suivants :

- a) **À la demande du titulaire d'un intérêt individuel**, celle-ci peut être louée sans être désignée, conformément au paragraphe 58(3). Il s'agit alors du **bail d'un titulaire d'un intérêt individuel**. Pour plus de renseignements sur les modalités de location en vertu du paragraphe 58(3), voir la *Directive 7-3 : Baux de titulaires d'un intérêt individuel*;
- b) Les **terres incultes ou inutilisées** de titulaires d'un intérêt individuel peuvent être louées avec le consentement du conseil de la Première Nation, **à des fins de culture ou de pâturage ou à toute autre fin au profit de la personne qui en a la possession** (alinéa 58(1)b)). Il n'est pas nécessaire que la terre soit désignée. Compte tenu du recours accru aux permis ministériels en vertu du paragraphe 28(2), un bail en vertu de l'alinéa 58(1)b) n'est pas utilisé couramment pour l'octroi de terres à des fins d'exploitation agricole.

2.16 Pour que soit **autorisé un bail en vertu pour de l'alinéa 58(1)c) pour une terre de réserve non attribuée** :

- a) la terre visée doit être **inculte ou inutilisée**. Cependant à la signature du bail, la terre doit être vacante et ne doit donc pas être utilisée à des fins de culture, de pâturage, d'habitation ou autres;
- b) la terre visée doit être louée **à des fins de culture ou de pâturage seulement**;
- c) le **conseil de la Première Nation doit consentir** à la location au moyen d'une Résolution du conseil de bande (RCB) ou une autre forme écrite du consentement de la Première Nation;
- d) la location doit être faite **au profit de la Première Nation**;

- e) lorsque la Première Nation n'est pas investie des pouvoirs délégués du ministre en vertu de l'article 60, un bail de culture ou de pâturage doit être approuvé par le l'agent de terres qui a des pouvoirs délégués en vertu du *Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application (référer aux tableau des délégations régionales approprié).

2.17 **Utilisation de l'alinéa 58(1)c) aux fins de la location d'une terre appartenant à un titulaire d'un intérêt individuel:**

- a) **Dispositions de la *Loi sur les Indiens*.** Le paragraphe 37(2) de la *Loi sur les Indiens* spécifie que : « sauf dispositions contraires prévues par la *Loi sur les Indiens*, les terres d'une réserve ne peuvent être données à bail que si elles sont désignées conformément au paragraphe 38 (2) ». Par contre l'alinéa 58(1)b) précise qu'on peut accorder la location d'un terrain non cultivé ou non utilisé attribué à un titulaire d'un intérêt individuel à des fins de **culture ou de pâturage** ou à toute fin profitant à la personne qui en a la possession légale. La désignation de la terre n'est pas nécessaire mais **on doit obtenir le consentement du conseil de la Première Nation**.
- b) **Répartition du produit.** Le paragraphe 58 (2) prévoit la répartition des montants provenant de l'amélioration ou de la culture du terrain en vertu de l'alinéa 58 (1)b). Un loyer convenu entre les deux parties doit être versé au particulier qui est en possession légitime de la terre visée. Le reste du produit, s'il y a lieu, doit être versé au crédit de la Première Nation. Étant donné que la *Loi sur les indiens* ne précise pas de quelle façon le produit de la location d'une terre à la demande de l'occupant conformément au paragraphe 58(3) doit être divisé, le ministère devrait renseigner le titulaire de l'intérêt individuel sur les implications que comportent la location en vertu de l'alinéa 58(1)b). Voir le *paragraphe 7* de la *Directive 7-3 : Baux, de titulaires d'un intérêt individuel*.
- c) **Améliorations apportées pendant la durée du bail.** Lorsque le preneur apporte des améliorations à la terre pendant la durée du bail, il est possible que la valeur de celles-ci puissent être déduites du montant du loyer payé au titulaire d'un intérêt individuel, de façon à reconnaître que cette personne conservera les avantages des améliorations après l'expiration du bail.

- d) **Consentement de la Première Nation et du titulaire de l'intérêt individuel.** La *Loi sur les indiens* exige que **toute location de terre en vertu de l'alinéa 58(1)b) soit approuvée par le conseil de la Première Nation** intéressée et précise, en outre, et le paragraphe 58(2) exige que la Première Nation a droit à une part du produit de la location. Une RCB approuvant la location en vertu de l'alinéa 58(1)b) doit être obtenue du conseil de la Première Nation avant la signature du bail. Bien que la *Loi sur les Indiens* ne l'oblige pas expressément, il faut obtenir par écrit le consentement du titulaire de l'intérêt individuel.

Nota : Ces modifications doivent être traitées comme une modification apportée à un contrat de location. Le titulaire d'un intérêt individuel doit consentir, par écrit, aux modifications apportées aux baux signés.

- e) **Approbaton du ministère.** Lorsque la Première Nation n'est pas investie des pouvoirs délégués du ministre en vertu de l'article 60, les baux autorisés par l'alinéa 58(1)b) doivent être approuvés par les fonctionnaires ministériels autorisés en vertu du *Tableau de délégation de pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de ses règlements d'application (voir le tableau de délégation régional approprié).

2.18 **Utilisation des documents normalisés.** Les documents normalisés approuvés, disponibles dans les régions ou à l'administration centrale, sont la base de tous les baux. Les documents normalisés simplifient la rédaction, accélèrent le processus d'approbation, aident les programmes nationaux de formation et facilitent l'enregistrement. Les documents normalisés officiels peuvent ultérieurement être adaptés en fonction de chaque situation particulière. Toute modification importante devrait être portée à l'attention des services juridiques régionaux, selon le protocole régional établi pour les tractations avec le ministère de la Justice. Par contre, l'agent des terres doit superviser la rédaction de ces documents. Toute modification devrait être faite en rouge et être raturée, pour que toutes les parties sachent à quoi s'en tenir sur le plan linguistique et pour qu'on puisse facilement distinguer les changements par rapport à la version précédente.

2.19 **Négociation des baux**

2.19.1 **Ce qui est négociable.** Chaque bail renferme des éléments de base qui doivent faire l'objet de négociations entre les parties conformément aux lignes directrices établies. Ces éléments comprennent le nom du preneur, le montant du loyer, la durée du bail et l'utilisation prévue de la terre;

- 2.19.2 **Modalités obligatoires.** En plus des éléments négociables, comme le loyer et la durée du bail, la Loi et la politique ministérielles imposent plusieurs conditions qui doivent être comprises dans les baux de terres de réserve. Ces modalités obligatoires, comme les assurances, les améliorations apportées par le locataire et les normes de construction, sont contenues dans un document de bail normalisé et approuvé, et, par conséquent, ne sont habituellement pas négociables. Toutefois, certaines modalités peuvent être propres à chaque bail et devraient être examinées à l'interne avant d'établir la ligne de conduite et approuvé à adopter.
- 2.19.3 **Rôle de l'agent des terres.** Il incombe à l'agent des terres de s'assurer que les exigences de la politique ministérielle en matière de rédaction, de signature et d'enregistrement des baux sont respectées.

La Première Nation peut demander à l'agent des terres de l'aider à négocier les conditions non obligatoires des baux avec le preneur proposé. Pour que la négociation soit juste, le preneur et les autres parties intéressées doivent être informés dès que possible que les décisions relatives au bail seront prises conformément au document de bail normalisé. Par conséquent, les modalités doivent être négociées de façon conditionnelle et ajoutées au bail normalisé par l'agent des terres. Tout changement proposé par un preneur ou une Première Nation devrait être souligné en rouge et/ou être raturé, pour que les négociations soient claires. Au nombre des modalités qui doivent être négociées au début du processus, notons :

- a) **l'utilisation proposée de la terre visée** (p. ex. à des fins commerciales, résidentielles, récréatives ou agricoles) ainsi que tout projet de développement particulier ou toute activité, doivent faire l'objet d'une entente **claire**. Comme l'utilisation à des fins commerciales peut vouloir dire aussi bien un magasin de détail, une station-service ou un kiosque à hot-dog, l'utilisation particulière doit être expliquée sans ambiguïté;
- b) la **durée prévue du bail**;
- c) la **description exacte de la terre** visée. Nota : un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage des AATC est exigé pour la plupart des baux. (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps);
- d) le **montant du loyer proposé** (fondé sur une évaluation indépendante fournie par le preneur proposé et révisée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis).

Nota :

1. Lorsqu'une délégation en vertu des articles 53 et 60 a été accordée, le gestionnaire des terres de la Première Nation, engagé par celle-ci, s'occupe des négociations.
2. L'agent des terres ou la Première Nation détenant les pouvoirs délégués aux termes des articles 53 et/ou 60, est toujours l'auteur du bail. L'agent des terres ne devrait jamais accepter un projet de bail d'un promoteur comme précédent, ou comme point de départ pour une négociation. De plus tous les amendements faits pendant la négociation doivent être faits par l'agent des terres et **non** par le promoteur ou son conseiller juridique.

2.20 **Transfert de l'intérêt dans un bail.** Sauf indication contraire dans le bail ou dans les modalités de désignation, les preneurs peuvent, avec l'autorisation du ministre, hypothéquer, céder ou sous-louer leur intérêt à bail. Pour contrôler efficacement les activités de gestion des terres de réserve, il est dans l'intérêt des Premières Nations de pouvoir limiter le transfert des baux, en particulier les baux à long terme, aux exploitants commerciaux. Étant donné qu'ils régiront les droits de transfert de l'intérêt à bail, les conditions de bail relatives au transfert doivent être examinées soigneusement. Les modifications aux baux existants devraient être envisagées, s'il y a lieu. Pour plus de renseignements, voir la *Directive 7-5 : Cessions, sous-locations et hypothèques*.

2.21 **Résiliation d'un bail.** Il peut arriver, pour certaines raisons comme le défaut du preneur de remédier à un défaut tel que le non-paiement du loyer, qu'on doive résilier un bail avant la date d'expiration prévue. Pour plus de renseignements sur les politiques et les procédures relatives à la résiliation des baux, voir la *Directive 7-6 : Résiliation des baux* et le *Chapitre 8 - Administration des baux et des permis*.

3. Autorisations

3.1 Les dispositions de la *Loi sur les Indiens* qui concernent la location des terres de réserve sont les suivantes :

- 37.(2) *Sauf disposition contraire de la présente loi, les terres dans une réserve ne peuvent être données à bail ou faire l'objet d'un démembrement que si elles sont cédées conformément au paragraphe 38(2) à Sa Majesté par la bande à l'usage et au profit communs de laquelle la réserve a été mise de côté.*

Autorisations (suite)

- 38.(2) *Aux fins de les donner à bail ou de les démembrer, une bande peut désigner par voie de cession à Sa Majesté, avec ou sans conditions, autre qu'à titre absolu, tous droits de la bande, et ceux de ses membres, sur tout ou partie d'une réserve.*
- 53.(1) *Le ministre ou son délégué peut, conformément à la présente loi et aux conditions de la cession à titre absolu ou de la désignation :*
- b) *effectuer toute opération à l'égard des terres désignées et notamment les administrer et les donner à bail.*
- 58.(1) *Lorsque, dans une réserve, un terrain est inculte ou inutilisé, le ministre peut, avec le consentement du conseil de la bande :*
- b) *si le terrain est en la possession légitime d'un particulier, accorder la location de ce terrain à des fins de culture ou de pâturage ou à toute fin se trouvant au profit de la personne qui en a la possession;*
- c) *si le terrain n'est pas en la possession légitime d'un particulier, accorder la location du terrain, au profit de la bande, à des fins de culture ou de pâturage.*
- 58.(2) *Sur les montants provenant de l'amélioration ou de la culture de terrains selon l'alinéa (1)b), un loyer raisonnable est versé au particulier en possession légitime des terrains ou une partie de ceux-ci, et le solde est porté au crédit de la bande. Toutefois, lorsque des améliorations sont apportées à des terrains occupés par un particulier, le ministre peut déduire, du loyer payable à celui-ci sous le régime du présent paragraphe, la valeur de ces améliorations.*
- 58.(3) *Le ministre peut louer au profit de tout Indien, à la demande de celui-ci, la terre dont ce dernier est en possession légitime sans que celle-ci soit désignée.*
59. *Avec le consentement du conseil d'une bande, le ministre peut :*
- a) *réduire ou ajuster le montant payable à Sa Majesté à l'égard de toute opération touchant des terres cédées à titre absolu, des terres désignées ou toute autre terre située dans une réserve, ou le taux d'intérêt payable à cet égard;*

4. Références

4.1 Pour plus de renseignements, consulter les sources suivantes :

- a) Voir le chapitre 12 du présent guide pour des informations sur l'environnement;

Références (suite)

- b) *Guide du Registre des terres indiennes;*
- c) *Annexe A de l'Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps*
- d) *Manuel de la gestion forestière;*
- e) *Tableau de délégation de pouvoirs de votre région.*
- f) *Loi sur l'arpentage au Canada*

Directive 7-2

Location de terres de réserve par voie de désignation

1. Objet

- 1.1 La présente directive explique les modalités de location des terres de réserve non attribuées qui ont été désignées. L'autorisation de louer des terres désignées découle du paragraphe 53(1) de la *Loi sur les Indiens*. Cette directive fournit également des renseignements et des conseils sur les points suivants :
- a) **Politique** : Les principes et les exigences qui sous-tendent le recours au paragraphe 53(1);
 - b) **Processus** : Les étapes et la procédure à suivre pour louer une terre non attribuée, en vertu du paragraphe 53(1).

2. Généralités

- 2.1 **Avant de lire la présente directive.** Réviser la Directive 7-1 : Location de terres de réserve - Aperçu, qui se veut un guide d'utilisation du Chapitre 7. La Directive 7-1 traite du cadre juridique régissant les baux et donne un aperçu des mécanismes de location prévus par la *Loi sur les Indiens*. Consulter aussi le Chapitre 2 - Guide des transactions et le Chapitre 5 - Désignations et cessions.
- 2.2 **Ce que prévoit la *Loi sur les Indiens*.** La *Loi sur les Indiens* renferme trois dispositions qui autorisent la désignation et la location de terres de réserve. Le paragraphe 37(2) spécifie que, sauf disposition contraire dans la *Loi sur les Indiens*, **les terres dans une réserve ne peuvent être données à bail que si elles sont cédées conformément** au paragraphe 38(2). Cette dernière disposition autorise une Première Nation à désigner ses droits ou intérêts dans les terres de réserve aux fins de location. Enfin, l'alinéa 53(1)b) autorise la location proprement dite des terres de réserve.
- 2.3 **Effet de la désignation.** Une désignation est réputée s'accompagner de tous les droits qui sont nécessaires à l'exécution des modalités qu'elle renferme. Étant donné qu'une terre de réserve qui a été désignée demeure partie de la réserve, **la Première Nation visée conserve ses droits sur cette terre** pendant toute la durée de la désignation.

2.4 Négociation des baux

2.4.1 **Ce qui est négociable.** Les parties doivent négocier les éléments de base de chaque bail en conformité avec les lignes directrices établies. Ces éléments comprennent le nom du preneur, le montant du loyer, la durée du bail et l'utilisation prévue de la terre;

2.4.2 **Modalités obligatoires.** En plus des éléments négociables, comme le loyer et la durée du bail, la Loi et la politique ministérielles imposent plusieurs conditions qui doivent être comprises dans les baux de terres de réserve. Ces modalités obligatoires, comme les assurances, les améliorations apportées par le locataire et les normes de construction, font déjà partie de nos baux normalisés et, par conséquent, ne sont habituellement pas négociables. Toutefois, certaines modalités peuvent être propres à chaque bail et doivent être examinées à l'interne avant d'établir la ligne de conduite à adopter.

2.4.3 **Rôle de l'agent des terres.** Il incombe à l'agent des terres de s'assurer que les exigences du ministère en ce qui concerne la rédaction, la signature et l'enregistrement des baux soient respectées.

La Première Nation peut demander à l'agent des terres de l'aider à négocier les conditions non obligatoires des baux avec le preneur proposé. Pour que la négociation soit juste, le preneur et les autres parties intéressées doivent être informés dès que possible. Par conséquent, les modalités doivent être négociées de façon conditionnelle et ajoutées au bail normalisé par l'agent des terres. Tout changement proposé par un preneur ou une Première Nation devrait être souligné en rouge et/ou être raturé, pour que les négociations soient claires. Au nombre des modalités qui doivent être négociées au début du processus, notons :

- a) **l'utilisation proposée de la terre visée** (p. ex. à des fins commerciales, résidentielles, récréatives ou agricoles) ainsi que tout projet de développement particulier ou toute activité, doivent faire l'objet d'une entente **claire**. Comme l'utilisation à des fins commerciales peut vouloir dire un magasin de détail, une station-service ou un kiosque à hot-dog, l'utilisation particulière doit être expliquée sans ambiguïté;
- b) la **durée prévue du bail**;
- c) la **description exacte de la terre** visée. Nota : un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage des AATC est exigé pour la plupart des terres. (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps);

- d) le **montant du loyer proposé** (fondé sur une évaluation indépendante fournie par le preneur proposé et approuvée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis).

Nota : Lorsqu'une délégation des pouvoirs en vertu du paragraphe 53(1) a été accordée, le gestionnaire des terres de la Première Nation, engagé par celle-ci, s'occupe des négociations.

- 2.4.4 **Lignes directrices pour les baux commerciaux, récréatifs et agricoles.**
Pour de plus amples renseignements sur la forme, le contenu, et la négociation des baux commerciaux, récréatifs et agricoles, consulter la *Directive 7-4 - Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux* et aux lignes directrices précises jointes à la Directive 7-4 comme annexes A à D.

3. Autorisations

- 3.1 Les dispositions de la *Loi sur les Indiens* qui concernent la location des terres désignées sont les suivantes :

37.(2) *Sauf disposition contraire de la présente loi, les terres dans une réserve ne peuvent être données à bail ou faire l'objet d'un démembrement que si elles sont cédées conformément au paragraphe 38(2) à Sa Majesté par la bande à l'usage et au profit communs de laquelle la réserve a été mise de côté.*

38.(2) *Aux fins de les donner à bail ou de les démembrer, une bande peut désigner par voie de cession à Sa Majesté, avec ou sans conditions, autre qu'à titre absolu, tous droits de la bande, et ceux de ses membres, sur tout ou partie d'une réserve.*

53.(1) *Le ministre ou son délégué peut, conformément à la présente loi et aux conditions de la cession à titre absolu ou de la désignation :*

- a) *administrer ou vendre les terres cédées à titre absolu;*
- b) *effectuer toute opération à l'égard des terres désignées et notamment les administrer et les donner à bail.*

4. Politique

- 4.1 **Quand opter pour une désignation?** Il faut utiliser la désignation **lorsqu'on veut louer à des fins commerciales et résidentielles, à des non-membres de la Première Nation, des terres de réserve non attribuées**. Dans ce contexte, « non-membre » s'entendrait aussi d'une société détenue et contrôlée par la Première Nation qui n'est pas légalement réputée avoir statut de Première Nation, même si tous ses actionnaires sont membres de cette Première Nation. Cependant, **un membre d'une Première Nation peut louer** une terre désignée.
- 4.2 **Quand une désignation n'est pas appropriée?** Habituellement, une désignation constitue la meilleure façon de procéder pour louer des terres non attribuées. Il y a cependant des situations dans lesquelles la désignation et la location ne sont pas recommandées. Le processus de désignation des terres est long et souvent complexe. Il est par conséquent conseillé d'utiliser une voie moins compliquée lorsque l'objectif visé par la location à bail peut être atteint **tout aussi efficacement** de cette façon. Par exemple, lorsque des terres incultes ou vacantes doivent être utilisées à des fins de culture pendant une brève période, l'octroi d'un permis en vertu du paragraphe 28(2) ou la conclusion d'un bail aux termes de l'alinéa 58(1)c) constituent une façon de procéder plus simple et tout aussi efficace que la désignation. En pareil cas, on aura recours à la procédure prévue au paragraphe 28(2) ou à l'alinéa 58(1)c) plutôt qu'à celle prévue au paragraphe 53(1), qui est plus lourde. De plus, si la terre devant être louée a été attribuée et s'il est prévu qu'elle doit le demeurer, on ne devrait pas procéder à une location par voie de désignation étant donné que celle-ci éteindra l'intérêt individuel. En pareil cas, il est préférable d'avoir recours à un bail d'un titulaire d'un intérêt individuel (voir la Directive 7-3).
- 4.3 **Lignes directrices concernant la location des terres désignées.** Il existe des lignes directrices précises en ce qui a trait aux baux agricoles, commerciaux, résidentiels ou récréatifs visant des terres désignées. Ces lignes directrices sont énoncées ci-dessous et il est très important de les suivre à la lettre. Pour plus de renseignements sur la forme, le contenu et la négociation des baux commerciaux, résidentiels, récréatifs et agricoles, voir la *Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux*, ainsi que les annexes qui l'accompagnent. Les lignes directrices applicables à la location des terres désignées sont les suivantes :
- 4.3.1 **Demande d'utilisation de terre.** Toute proposition de bail doit s'accompagner d'une «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» complétées en détail. Le formulaire doit contenir tous les renseignements nécessaires à la rédaction du bail ainsi que toutes les conditions particulières sur lesquelles les parties se sont entendues;

- 4.3.2 **Le statut de la terre désignée doit être clair.** Dans l'intérêt de la saine gestion foncière, l'agent des terres devrait remplir un rapport de situation foncière pour que le statut de la terre qui sera louée soit clairement établi **bien avant** que ne soit finalisée toute entente et, il va sans dire, avant la signature du bail. Bien que la terre puisse être en voie d'être désignée à des fins de location, elle ne doit pas être en voie d'être désignée pour d'autres fins ou être en voie d'être cédée ou attribuée;
- 4.3.3 **Concordance entre les modalités du bail et celles de la désignation.** De nos jours, la plupart des désignations renferment des modalités particulières quant à l'utilisation des terres visées et peuvent contenir des conditions applicables au bail. Tout bail visant des terres désignées **doit respecter scrupuleusement les modalités de la désignation.** On recommande d'annuler toute cession périmée **a des fin générales** (ie. pas de fin spécifique) et de la désigner à nouveau pour s'assurer que la collectivité consente de façon éclairée à la location proposée. La cession pourra être annulée si aucun intérêt n'a été accordé en vertu de cette cession pour bail et que le conseil de la Première Nation soit d'accord pour remplacer la cession.
- 4.3.4 **Durée du bail.** La durée d'un bail de location d'une terre désignée **ne peut se prolonger au-delà de l'expiration de la désignation.** Lorsque la durée du bail correspond à celle de la désignation, le bail doit préciser qu'il expirera le dernier jour de la période visée par le bail, sans autre avis de la part du bailleur;
- 4.3.5 **Montant du loyer.** En règle générale, la location à bail d'une terre désignée est faite dans l'intention de générer pour la Première Nation un rendement économique approprié. Chaque désignation exige, même si cela n'est pas spécifié, que le loyer demandé au locataire corresponde au juste loyer du marché et, si la Première Nation a demandé moins que la juste loyer du marché, la désignation doit le préciser de façon explicite. **Sauf indication contraire dans la désignation, le loyer demandé doit être le juste loyer du marché.** La désignation doit préciser clairement si le preneur aura le droit de payer un loyer moindre que le juste loyer courant du marché. Il doit aussi y avoir une clause qui prévoit la révision du loyer au moins tous les cinq ans;
- 4.3.6 **Loyer demandé aux sociétés autochtones.** Il peut arriver qu'une **société autochtone** qui loue des terres désignées **bénéficie de conditions spéciales** dans le cadre d'une stratégie économique globale, qui avantage la Première Nation. Il peut s'agir, par exemple, d'un loyer réduit ou d'un loyer symbolique;

4.3.7 **Réduction de loyer:** Lorsqu'on accorde une réduction de loyer, il faut préciser dans la désignation, le nom de la société autochtone visée **et** le montant réduit du loyer. La documentation de désignation doit préciser ce qui suit:

1. que les membres de la Première Nation ont approuvé la réduction de loyer et une reconnaissance de ce qui devrait être le juste loyer du marché;
2. que les profits et/ou bénéfices de la société reviendront aux membres de la Première Nation soit par l'intermédiaire des statuts constitutifs ou des conditions du bail;
3. qu'une disposition dans le bail pour que le juste loyer du marché s'applique si la société de la Première Nation perdait ses intérêts principaux.

4.4 **Le ministère de la Justice doit être consulté lorsqu'un loyer réduit est proposé à une Première Nation.** En outre, la société autochtone, à titre de preneuse, et le conseil de la Première Nation devraient demander un avis juridique indépendant relativement au bail;

Attendus du bail: Les attendus (introduction apparaissant avant les clauses du bail) de tous les baux de location d'une terre désignée doivent contenir certains renseignements au sujet de la désignation qui l'autorise. Les attendus doivent à tout le moins préciser :

- a) la date et le numéro du conseil privé de la désignation accordée par décret si disponibles;
- b) le numéro du registre des terres indiennes de la désignation accordée par décret;
- c) la date d'expiration de la désignation.

4.5 **Évaluation environnementale.** Lorsque les parties concluent un bail, une évaluation environnementale doit être effectuée conformément aux exigences de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*. Pour plus de renseignements sur la politique et les procédures en matière d'évaluations environnementales, voir le chapitre 12 du présent Guide.

- 4.6 **Autorisation de location d'une terre désignée.** Une terre de réserve à l'usage d'une bande doit être désignée **avant** d'être donnée à bail en vertu de l'alinéa 53(1)b). Lorsque la désignation a été effectuée, la location peut être autorisée **par les fonctionnaires appropriés du ministère ou par les membres de la Première Nation qui ont été désignés** en vertu du paragraphe 53(1). Pour connaître les fonctionnaires du ministère qui sont autorisés à approuver et à signer les baux de location de terres désignées consulter le *Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de ses règlements d'application (référer au document de délégation régionale approprié).
- 4.7 **Délégation à la Première Nation:** En vertu du paragraphe 53(1), le ministre peut déléguer à quiconque, y compris les Premières Nations, le pouvoir d'administrer ou de donner à bail des terres désignées. Rigoureusement parlant, ce pouvoir ne peut être délégué à une Première Nation parce que le mot «délégué» employé dans le paragraphe 53(1) désigne un individu et qu'une Première Nation n'en est pas un. Par conséquent, la délégation doit être faite à un individu ou à des postes en particulier, par exemple «le chef et les conseillers, de temps à autres». Lorsque le ministre a procédé à la délégation, la Première Nation approuve les baux visant la terre désignée, sous réserve de certaines conditions et des modalités du tableau de délégation. Pour plus de renseignements sur la délégation des pouvoirs en vertu du paragraphe 53(1) et les exigences générales qui doivent être satisfaites, voir le Chapitre 11 - Transfert de la gestion des terres.
- 4.8 **Conditions d'approbation.** L'approbation des baux de location de terres désignées en vertu du paragraphe 53(1) est assujettie aux conditions minimales suivantes :
- a) **Conseil de la Première Nation:** Avant qu'un bail puisse être signé, il doit avoir été approuvé par RCB ou toute autre forme de consentement écrit du conseil;
 - b) **Approbation de la forme du bail:** Le ministère doit approuver la forme du bail ainsi que toute modalité inhabituelle. Les baux d'une durée de plus de cinq ans, y compris ceux qui prévoient le versement d'un loyer symbolique, doivent contenir une disposition prévoyant la révision périodique du loyer. Les régions ont plusieurs baux standards, comme un bail commercial et un bail de location de chalet, qui peuvent être utiles à cet égard;

- c) **Délégations en vertu du paragraphe 53:** L'approbation des baux par la Première Nation est assujettie au respect des modalités, des conditions et des restrictions contenues dans la lettre ministérielle de délégation des pouvoirs au conseil de la Première Nation en vertu du paragraphe 53(1).

5. Processus

- 5.1 Cette section résume le processus de location d'une terre de réserve à l'usage d'une bande, en vertu du paragraphe 53(1) de la *Loi sur les Indiens*. On trouve à l'annexe A de la présente directive, une liste de contrôle exhaustive à cet égard.
- 5.2 Il incombe aux Premières Nations qui exercent les pouvoirs délégués en vertu du paragraphe 53(1), de prendre les mesures énoncées dans la liste de contrôle comme relevant de la responsabilité de l'agent des terres.
- 5.3 **Demande d'utilisation de terre.** Dès que possible, une « Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne » doit être remplie et versée au dossier. La façon de procéder pour remplir la demande est exposée ci-dessous. On trouve à l'annexe B de la présente directive, un exemplaire du formulaire de demande.
- 5.4 **Obtenir de l'information du preneur proposé.** Le preneur doit remplir la Partie 1 de la « Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne », qui fournit des renseignements de base à son sujet, précise les terres visées ainsi que l'utilisation prévue, et autorise la tenue d'une enquête de solvabilité, si requis.
- 5.5 **Déterminer le mécanisme approprié pour l'usage.** Lorsqu'il est prévu que la terre visée sera utilisée à des fins de culture ou de pâturage pour une courte période et qu'elle n'a pas encore été désignée, il faut délivrer un permis en vertu du paragraphe 28(2) ou conclure un bail en vertu de l'alinéa 58(1)c). Si la terre doit être utilisée à des fins commerciales ou résidentielles, ou à des fins de culture à long terme (par exemple pour plus de 10 ans) il faut procéder par voie de location d'une terre désignée en vertu du paragraphe 53(1). Pour plus de détails à cet égard, consulter la *Directive 2-2 : Transactions et choix des autorisations*.

- 5.6 **Préparation d'un rapport d'examen préalable.** L'agent des terres du ministère ou de la Première Nation doit préparer un rapport d'examen préalable exposant les résultats de l'examen environnemental. Pour plus de renseignements sur la politique pertinente et la procédure à suivre pour exécuter l'évaluation environnementale et préparer le rapport d'examen préalable, voir le chapitre 12 du présent Guide.
- 5.7 **Vérification du statut de la terre:** Il faut confirmer que la terre à louer est une terre de réserve à l'usage d'une bande (non attribuée) et n'est pas grevée d'aucune façon. On doit aussi remplir un rapport de situation foncière (voir annexe B) et pour ce faire, on doit procéder à une recherche approfondie dans le *Registre des terres indiennes* pour s'assurer que la terre visée n'est ni attribuée, ni désignée en vertu du paragraphe 38(2) ni grevée d'aucune autre façon.
- 5.8 **Confirmer la description légale de la terre et la faire arpenter, au besoin.** L'agent des terres devrait s'assurer qu'il existe une description légale convenable de la terre, l'identifiant hors de tout doute raisonnable. À cet égard, voir (voir l'annexe A de *l'Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps). Lorsque le bail est conclu pour une durée de plus de dix ans, la terre visée doit être arpentée, si cela n'a pas déjà été fait. La préparation et le coût des travaux préparatoires à tout arpentage ainsi que tous les frais connexes sont à la charge du preneur.
- 5.9 **Conduire une enquête de solvabilité si requis.** Il faut procéder, en suivant les lignes directrices régionales, à une enquête approfondie de sa solvabilité pour s'assurer qu'il a les moyens de payer le loyer convenu et toute garantie connexe. Cette vérification peut être obtenue par le bureau de crédit local. On n'a qu'à fournir le nom et l'adresse du preneur ainsi que les autres renseignements disponibles à son sujet au bureau de crédit, qui effectuera une vérification dans ses dossiers afin d'établir la situation financière de l'intéressé et ses antécédents en matière de crédit. Pour obtenir plus de renseignements sur la façon de mener une vérification de la solvabilité, consulter les lignes directrices régionales pertinentes.
- 5.10 **Vérification du statut de la société.** Lorsque le preneur est une société, il faut en vérifier la situation ainsi que les noms des signataires autorisés en consultant le registre pertinent des sociétés. Tous les frais associés à la recherche sont à la charge du preneur.

- 5.11 **Négociation des modalités du bail.** Les modalités de base du bail, sauf celles qui sont exigées par la Loi ou la politique du ministère ou qui sont dictées par les conditions de la désignation devraient être négociées de façon conditionnelle par le conseil de la Première Nation ou en son nom, avec l'aide de l'agent des terres. Il y aurait lieu de remettre au preneur, avant la fin des négociations, une copie du bail normalisé ou de l'équivalent approuvé par le ministère qui incorpore des modalités uniformisées qui protègent la Couronne et la Première Nation pendant la durée du bail.
- 5.12 **Inspection de la terre.** L'agent des terres du bureau régional ou le personnel approprié de la Première Nation devrait inspecter la terre visée et consigner les constatations dans la Partie 2 de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne». Dans le cadre de l'inspection il faut :
- a) vérifier si la terre est accessible par voie terrestre ou autrement et si les services (eau, égouts et électricité) sont rendus;
 - b) vérifier la description générale et la topographie de la terre, pour confirmer que le site correspond à l'utilisation proposée.
- 5.13 **Désignation.** Lorsque la terre doit être louée en vertu de l'alinéa 53(1)(b) et qu'elle n'a pas encore été désignée, il faut procéder à sa désignation avant de conclure le bail. Lorsqu'il s'agit d'un bail volumineux et complexe ou qui renferme des conditions spéciales, celles-ci doivent être négociées à l'avance et prévues dans la désignation. Dans le cas d'un grand projet de développement, on doit, dans la mesure du possible, joindre à la désignation, une ébauche du bail. Pour plus de renseignements, voir le *Chapitre 5 - Désignations et cessions*.
- 5.14 **Évaluation du bail.** L'agent des terres devrait procéder à une évaluation du bail proposé et, par la suite, transmettre ses inquiétudes au conseil de la Première Nation. L'évaluation devrait porter notamment sur les points suivants :
- a) le caractère adéquat du **loyer** (fondé sur l'évaluation indépendante, fournie par le preneur proposé et examinée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis)
 - b) la **durée** du bail (voir la *Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux*);

- c) **l'utilisation prévue de la terre** (eu égard à la « Partie 2 : Inspection de la terre » de la « Demande de permis d'utilisation des terres dans une réserve indienne »);
- d) les modalités et conditions requises et la **politique du ministère** ont été incluses;
- e) le caractère adéquat de toutes les **clauses spéciales** du bail. En cas de doute, l'agent des terres devrait demander l'opinion du ministère de la Justice relativement à certaines clauses particulières et, en consultation avec l'agent des terres, la position du ministère sera déterminée;
- f) les **incidences possibles du bail sur l'environnement** (Conformément à la LCÉE, faire examiner l'évaluation environnementale effectuée par le preneur proposé par un agent spécialiste de l'environnement du ministère, et préparer le rapport d'examen préalable).
- g) l'examen **du plan de développement**, pour les baux qui nécessitent des améliorations et/ou des travaux de construction importants (fondé sur un examen effectué par TPSGC).

5.15 **Règlement des problèmes.** L'agent des terres devrait régler promptement tout problème ou lacune repéré lors de l'évaluation ou par le conseil de la Première Nation et demander, s'il y a lieu, que des changements soient apportés au bail. Au besoin, l'agent des terres devrait demander conseil aux représentants du ministère, au bureau régional ou à l'administration centrale.

5.16 **Signature du bail.** On suggère de faire signer 4 baux originaux : un pour le *Registre des terres indiennes*, un pour le preneur, un pour la Première Nation et un autre pour les dossiers du ministère. Le bail devrait être préparé de la façon suivante :

- a) Premièrement, la Première Nation **consent** (RCB);
- b) Deuxièmement, le **preneur** signe;
- c) Troisièmement, **le fondé de pouvoirs du ministre** signe.

Nota :

Si la Première Nation exerce ses pouvoirs délégués en vertu du paragraphe 53(1), consulter le *Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son Règlement d'application (voir le tableau de délégation régional approprié).

- 5.17 **Enregistrement du bail.** L'agent des terres envoie la copie dûment signée avec la documentation pertinente au Registraire des terres indiennes, à Ottawa pour enregistrement. Il faut consulter le *Guide du Registre des terres indiennes* pour s'assurer que tous les documents satisfont aux exigences pertinentes pour l'enregistrement.

6. Références

- 6.1 Pour plus de renseignements, consulter les sources suivantes :
- a) Voir le chapitre 12 du présent Guide pour plus d'information sur les questions touchant l'environnement.
 - b) *Guide du Registre des terres indiennes*;
 - c) (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps);

Chapitre 7

**Directive 7-2 :
Location de terres de réserve
par voie de désignation**

**Annexe A :
Liste de contrôle
Location de terres désignées**

Liste de contrôle - Location de terres désignées

L'agent des terres ou la Première Nation, si elle est investie des pouvoirs délégués en vertu du paragraphe 53(1) doit suivre les étapes suivantes :

1	Obtenir une «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» remplie du preneur proposé;	
2	S'assurer que le preneur proposé a bien rempli la Partie 1 de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» et a autorisé l'exécution d'une enquête de solvabilité à son sujet;	
3	Confirmer que le processus de désignation et de location en vertu du paragraphe 53(1) est le mécanisme approprié;	
4	Conformément à la LCÉE, demander à l'agent spécialiste de l'environnement du ministère de vérifier l'évaluation environnementale fournie par le preneur proposé et de préparer le rapport d'examen préalable;	
5	Remplir un rapport de situation foncière pour déterminer : <ul style="list-style-type: none"> i) le statut de la terre; ii) si la terre a été désignée en vertu du paragraphe 38(2); ii) si la terre est grevée de quelque façon. 	

6	<p>S'assurer qu'il existe une description légale convenable et :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) si le bail est d'une durée de dix ans ou moins, il peut être décrit comme une référence textuelle, cependant on recommande quand même un plan d'enregistrement. Consulter (voir l'annexe A de <i>l'Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien</i> et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps); ii) si le bail est d'une durée se situant entre 10 et 25 ans, est-ce qu'un plan d'enregistrement a été établi? iii) si le bail est d'une durée se situant entre 25 et 49 ans. Est-ce qu'un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage (AATC) a été établi? i) si le bail est d'une durée de 49 ans ou plus, est-ce qu'un plan d'arpentage (AATC) a été établi? 	
7	Effectuer une enquête sur la solvabilité du preneur.	
8	Effectuer une vérification de la personnalité juridique.	
9	<p>Négocier les modalités de base du bail et les ajouter au bail normalisé ou à son équivalent approuvé par le ministère:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) remettre au preneur une ébauche du bail; ii) avec l'aide de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, déterminer l'opportunité d'exiger des garanties personnelles ou des garanties de bonne exécution. 	
10	<p>Faire effectuer une inspection sur place pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) vérifier si la terre est accessible par voie terrestre ou autrement; ii) vérifier si les services (eau, égouts et électricité) sont rendus; iii) vérifier la description et la topographie de la terre, pour confirmer que le site proposé correspond à la description qui en est faite; iv) Voir 14 - Evaluation du bail 	
11	Remplir la Partie 2 Inspection de la terre de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne».	

12	S'assurer que la désignation a été effectuée ou procéder à la désignation (voir le Chapitre 5).	
13	Confirmer la concordance entre les modalités du bail et les conditions de la désignation.	
14	<p>Procéder à une évaluation du bail afin de vérifier, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le caractère adéquat du loyer (fondé sur l'évaluation indépendante fournie par le preneur proposé et vérifiée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis); b) la durée du bail (consulter la <i>Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux</i>); c) l'utilisation proposée de la terre visée (eu égard à la « Partie 2 : Inspection de la terre » tirée de la « Demande de permis d'utilisation des terres dans une réserve indienne »); d) les modalités et conditions requises par la désignation et la politique du ministère ont été ajoutées (fondées sur le bail normalisé) ; e) le caractère adéquat de toutes les clauses spéciales du bail. En cas de doute, l'agent des terres devrait demander l'opinion du ministère de la Justice relativement à certaines clauses particulières et en consultation avec l'agent des terres, la position du ministère sera déterminée; f) les incidences possibles du bail sur l'environnement (Conformément à la LCÉE, faire examiner par un spécialiste de l'environnement du ministère l'évaluation environnementale faite par le preneur proposé et préparer le rapport d'examen préalable). g) examiner le plan de développement, pour les baux qui nécessitent des améliorations et/ou des travaux de construction importants (fondé sur un examen effectué par TPSGC). 	

15	<p>Réviser le bail avant de le signer pour s'assurer qu'il renferme toutes les conditions et exigences normalisées, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none">i) le nom et l'adresse complets du preneur et si le preneur est une société, les déclarations suivantes:<ul style="list-style-type: none">- la concordance entre le nom de la société tel qu'il figure sur le Certificat de constitution ou dans les lettres patentes et dans le bail;- la province dans laquelle la société s'est constituée;- l'adresse du siège social de la société;- l'autorisation d'effectuer des transactions foncièresii) l'autorisation pertinente en vertu de la <i>Loi sur les Indiens</i>;iii) la description complète et identifiable de la terre, y compris toute servitude ou charge existante;iv) le montant du loyer et la période d'étalement, y compris :<ul style="list-style-type: none">a) la date des versements;b) si le loyer est un pourcentage d'une autre quantité, la méthode de calcul convenue;c) si le loyer doit être révisé au moins tous les cinq ans;d) tout mécanisme de détermination du loyer, dans l'éventualité d'un désaccord entre les parties;e) un mécanisme d'ajustement du loyer nominal par rapport au loyer courant, à la suite de l'assignation d'une location de terre d'une société autochtone à un preneur ne faisant pas partie de la bande.v) la définition claire des utilisations acceptables des terres visées;	
----	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> vi) les normes à respecter spécifiquement à l'égard de : <ul style="list-style-type: none"> a) la construction et la sécurité; b) la santé; c) l'entretien de la propriété; vii) Les exigences en matière de performance, le cas échéant; viii) Les exigences en matière de clôture; ix) les dispositions relatives à l'environnement, tel que la contamination par les déchets ou les ordures, le respect des normes environnementales, les évaluations environnementales et les mesures d'atténuation, la protection de l'environnement, les restrictions contre les polluants ou les substances dangereuses, l'atténuation de effets sur l'environnement, etc.; x) les dispositions relatives aux objets dangereux, aux herbes nocives, etc., s'il y a lieu; xi) les dispositions relatives à l'annulation du bail pour certaines raisons particulière; xii) la question de savoir qui sera propriétaire des améliorations à la fin du bail et qui devra les déterminer ou les quantifier; xiii) les assurances que doit souscrire le preneur, pour: <ul style="list-style-type: none"> a) l'incendie; b) la responsabilité civile c) les récoltes. xiv) l'immunité de Sa Majesté contre toute réclamation, tout dommage, tout frais, etc.; xv) le paiement des taxes, des impôts ou des autres charges par le preneur, le cas échéant; 	
--	---	--

xvi)	l'engagement du preneur à respecter toutes les lois applicables, y compris les règlements de la bande, le cas échéant;
xvii)	les droits réservés de la Couronne sur les minéraux se trouvant sur, dans et sous les terres visées.
xviii)	le droit du preneur de détenir, d'utiliser et d'occuper librement les lieux tant et aussi longtemps que le loyer sera payé et que les engagements seront respectés;
xix)	la signature du preneur et la présence des affidavits d'attestation ou du sceau de la société, le cas échéant;
xx)	si le bail est un bail principal, <ul style="list-style-type: none"> a) l'obligation d'enregistrer tous les sous-baux dans le Registre des terres indiennes, s'il y a lieu; b) si le sous-locataire est responsable d'une évaluation sous la LCÉE
xxi)	si le bail est cessible, <ul style="list-style-type: none"> a) le versement d'un droit au moment de la cession; b) que les droits doivent refléter fidèlement les dépenses engagées en rapport avec la cession, s'il y a lieu; c) l'interdiction pour le preneur de céder ou de transférer le bail sans le consentement de Sa Majesté;
xxii)	la résiliation du bail par Sa Majesté, en cas de faillite ou de mise sous séquestre du preneur;
xxiii)	l'autorisation du représentant de Sa Majesté ou tout autre autorité applicable, d'entrer sur les lieux aux fins de procéder à des inspections;
xxiv)	l'obligation pour le preneur de mettre fin à toute nuisance lorsque, de l'avis de Sa Majesté, une telle situation existe; et d'assumer les coûts connexes;
xxv)	à l'expiration du bail, la cession paisible des lieux à Sa Majesté par le preneur;

	<p>xxvi) lorsque les terres cédées à bail doivent être utilisées aux fins de la réalisation d'un grand projet commercial, industriel ou résidentiel, les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les améliorations reviendront au bailleur à moins qu'il n'y ait au dossier, une preuve à l'effet que le preneur y ait expressément renoncé; b) un plan de développement acceptable a été présenté au ministre avant la conclusion du bail; c) une sécurité, sous forme de garantie d'exécution, doit être obtenue pour garantir l'achèvement des travaux de développement; <p>xxvii) Faire signer 4 baux originaux; un pour le <i>Registre des terres indiennes</i>, un pour le preneur, un pour la Première Nation et un autre pour les dossiers du ministère.</p> <p>Le bail devrait être préparé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Premièrement, la Première Nation consent (RCB); b) Deuxièmement, le preneur signe; c) Troisièmement, le fondé de pouvoirs du ministre signe. <p>Nota : Si la Première Nation exerce ses pouvoirs délégués en vertu du paragraphe 53(1), consulter <i>le Tableau de délégation de pouvoirs en vertu de la Loi sur les Indiens et de son Règlement d'application</i> (voir le tableau de délégation régional pertinent).</p> <p>xxviii) Faire enregistrer le bail dans le Registre des terres indiennes.</p>	
--	--	--

Chapitre 7

**Directive 7-2 :
Location de terres de réserve
par voie de désignation**

**Annexe B :
Demande d'utilisation de terre
dans une réserve indienne**

Annexe B

Modèle de Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne

PARTIE 1. (À être rempli par le requérant)

1. Nom au complet : _____
2. Nom de la société : _____
3. Adresse : _____

4. N° de la société : _____
5. N° de téléphone : (Rés.) _____
(Bur.) _____
6. Directeurs et représentants
de la société : _____
7. Occupation du requérant : _____
8. Nom de l'employeur : _____
Adresse : _____

9. Nombre d'années de service : _____

Propriété faisant l'objet de la demande (à être rempli par le requérant)

1. Bande : _____
Réserve : _____
2. Objet(s) _____
(Chalet, projet résidentiel, commercial, industriel, agricole, droit de passage,
etc.)
3. Description du terrain : _____

(Joindre les documents d'arpentage ou le plan pertinents. Fournir suffisamment de détails pour permettre d'identifier les lieux)

Modalités de base proposées de la location (à être rempli par le requérant)

1. Date d'entrée en vigueur : _____
2. Durée proposée : _____
3. Évaluation indépendante complétée par : _____
En cours
4. Loyer offert : _____

NOUS AUTORISONS PAR LES PRÉSENTES LE MINISTÈRE DES AFFAIRES INDIENNES À EFFECTUER OU FAIRE EFFECTUER UNE ENQUÊTE DE SOLVABILITÉ.

Fait à _____ en ce _____
jour de _____ 20 _____.

TÉMOIN _____

REQUÉRANT : _____

TÉMOIN _____

CO-REQUÉRANT : _____

PARTIE 2 INSPECTION DU TERRAIN

(À être rempli par l'agent des terres)

1. Description des lieux : _____

(Emplacement général, proximité de l'eau, d'une rivière, etc.)
2. Topographie : _____

(Sol, couverture végétale, etc.)
3. Accès à un chemin public : _____
4. Distance de la communauté la plus proche : _____
5. Services disponibles :
 - Eau _____
 - Égouts _____
 - Électricité _____
 - Gaz naturel _____
 - Téléphone _____
 - Collecte des ordures _____
 - Autres services (préciser) _____
6. Utilisation actuelle : _____
7. Observations : _____

Nom, titre

Signature

Date

PARTIE 3 RAPPORT SUR LE STATUT DE LA TERRE

Nom de la réserve : _____ N° : ____ Première Nation : _____

Utilisation proposée (cocher) :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Location d'une terre à l'usage d'une bande | <input type="checkbox"/> Permis |
| <input type="checkbox"/> Bail de titulaire d'un intérêt individuel | <input type="checkbox"/> Désignation |
| <input type="checkbox"/> Servitude | <input type="checkbox"/> Transfert en vertu de l'article 35 |
| <input type="checkbox"/> Autres : (préciser) _____ | |

Description officielle (joindre une copie du plan et/ou de la lettre de description de RNCan au rapport de situation foncière) :

Terres : Lot _____ Bloc _____ N° du plan _____ (R/AATC)

Description textuelle: _____

Statut de la terre (cocher, au besoin) :

- Terre à l'usage d'une bande (non désignée ou cédée); ou,
- Terre désignée; ou
- Terre de titulaire d'un intérêt individuel.

Dans le cas d'une **terre désignée**, veuillez remplir le formulaire suivant (joindre une copie de la désignation au rapport de situation foncière) :

Numéro du décret : CP _____ - _____

Date du décret : _____

N° d'enregistrement au RTI : _____

Durée et période de la désignation : Du _____ (j/m/a) au _____ (j/m/a)

Objet (s) de la désignation : _____

Conditions de la désignation : _____

Dans le cas d'une terre **appartenant à un titulaire d'un intérêt individuel**, veuillez remplir le formulaire suivant (joindre une copie du document au rapport de situation foncière, y compris le *Résumé des parcelles*) :

Titulaire : _____
 Nom de famille Prénom N° de la bande

Adresse: _____
 Rue Ville Code postal

N° de téléphone du titulaire : _____ (M) _____ (T) _____ (cell)

Tenu légalement par :(cocher)

- CP - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 AA - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Aucun document de titre délivré - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Cardex - N° d'enregistrement au RTI : _____ ;

Charges (joindre le document au rapport de situation foncière, y compris le Résumé général de la réserve) :

Liste des documents enregistrés qui peuvent toucher cette parcelle : (cocher)

- Bail - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Permis - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Cession - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Servitude - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Article 35 - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 Cardex: - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 _____ - N° d'enregistrement au RTI : _____ ; ou,
 _____ - N° d'enregistrement au RTI : _____ ;

Commentaires et/ou questions à traiter :

J'ai examiné la transaction foncière proposée et j'ai effectué une recherche dans le *Registre des terres indiennes* relativement aux parcelles touchées. Selon le Registre, la transaction proposée : (cocher)

- n'entraînera **aucun** conflit avec les droits existants enregistrés;
 entraînera un conflit avec les droits existants enregistrés dans le présent document, et doit être traitée de la façon décrite ci-dessus.

 Nom, Titre

 Signature

 Date

**RÉSOLUTION ET CONSENTEMENT
DU CONSEIL DE LA BANDE :
(modèle)**

Le conseil de la bande _____ a résolu et accepté d'accorder un ___
(bail, permis) _____ par le truchement du ministre des Affaires indiennes et du Nord canadien
concernant les terres décrites à l'annexe «A» ci-jointe pour une durée de _____ ans, au
profit de ___(bande, occupant)_____, conformément aux modalités décrites dans l'annexe «A»
ci-jointe.

(Chef)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

Pour cette bande, le quorum est de _____

Daté à _____ le _____

jour de _____ 20 ____.

Directive 7-3

Baux de titulaires d'un intérêt individuel

1. Objet

- 1.1 La présente directive explique la marche à suivre pour louer à la demande de l'occupant (« terres de titulaire d'un intérêt individuel »), en vertu du par. 58(3) de la *Loi sur les Indiens*, une terre qui lui a été attribuée. Elle fournit également des renseignements et des conseils sur les points suivants :
- a) **Politique** : Les principes et les exigences qui sous-tendent le recours au paragraphe 58(3);
 - b) **Processus** : Les étapes et la marche à suivre pour louer, en vertu de l'article 58(3), une terre appartenant à un titulaire d'un intérêt individuel.

2. Généralités

- 2.1 **Avant de lire la présente directive.** Consulter la *Directive 7-1 : Location de terres de réserve - Aperçu*, qui se veut un guide d'utilisation du Chapitre 7. La Directive 7-1 traite du cadre juridique régissant les baux et fournit un aperçu des mécanismes de location prévus par la *Loi sur les Indiens*. Elle renferme en outre des définitions utiles, qui reviendront tout au long du chapitre.
- 2.2 **Baux de titulaires d'un intérêt individuel.** En général, les terres de titulaires d'un intérêt individuel sont des terres de réserve que le conseil de bande a valablement attribué en vertu de la *Loi sur les Indiens*, la possession est généralement attestée par un certificat de possession (CP). L'autorisation de louer la terre d'un titulaire d'un intérêt individuel se trouve aux alinéas et paragraphes suivants de la *Loi sur les Indiens* :
- a) En vertu de l'**alinéa 58(1)b)** de la *Loi sur les Indiens*, le ministre peut louer **à des fins de culture ou de pâturage** ou à toute autre fin **au profit de la personne qui en a la possession, une terre inculte ou inutilisée** appartenant à un particulier. Ce mécanisme est cependant rarement utilisé aujourd'hui et les agents des terres devraient plutôt, le cas échéant, recourir au permis ministériel prévu au par. 28(2) et 58(3). Pour plus de renseignements sur la location, en vertu de l'alinéa 58(1)b), d'une terre attribuée, voir les paragraphes 16 et 18 de la Directive 7-1;

- b) En vertu du **paragraphe 58(3)**, un titulaire d'un intérêt individuel peut demander au ministre de louer une partie ou la totalité de sa terre **sans que celle-ci soit désignée**. Ce type de bail est communément appelé « bail de titulaire d'un intérêt individuel » et est le moyen le plus couramment utilisé pour louer une terre attribuée.
- 2.3 **Ce que prévoit la *Loi sur les Indiens*.** Par la location, la Couronne accorde à un preneur ou locataire le droit d'utilisation exclusive sur la terre pour une période donnée. La *Loi sur les Indiens* n'exige pas de désignation ni ne précise de quelle façon le produit de la location doit être réparti, le cas échéant. Cependant, les politiques du ministère à cet égard doivent être respectées. (Voir la section intitulée « Politique »).
- 2.4 **Recours au paragraphe 58(3).** L'octroi d'un bail de titulaire d'un intérêt individuel est la façon la plus courante de louer une terre attribuée. Il y a pour cela un certain nombre de raisons. Parce qu'il n'est pas nécessaire de passer par le fastidieux processus de désignation, le paragraphe 58(3) constitue un moyen pratique pour mettre en valeur les terres de réserve occupées par les titulaires d'un intérêt individuel. À condition qu'il n'existe aucun règlement de bande interdisant certains arrangements de titulaires d'un intérêt individuel, il n'y a aucune limite quant aux fins pour lesquelles la terre peut être louée et il n'est pas nécessaire non plus que celle-ci soit inculte ou inutilisée. De plus, contrairement à la désignation, ce genre de bail n'a pas pour effet d'éteindre les droits du titulaire d'un intérêt individuel.
- 2.5 **Qui peut louer une terre occupée par un titulaire d'un intérêt individuel.** Bien que le paragraphe 58(3) soit habituellement utilisé pour louer, à la demande de l'occupant, une terre à des non-membres de la Première Nation, on peut aussi y recourir pour louer ladite terre à un autre membre.
- 2.6 **Négociation des baux en vertu du paragraphe 58(3).**
- 2.6.1 **Rôle de l'agent des terres.** Il incombe à l'agent des terres de s'assurer que les exigences du Ministère en ce qui concerne la rédaction, la signature et l'enregistrement des baux soient respectées.

Le locateur peut demander à l'agent des terres de l'aider à négocier les conditions non obligatoires des baux avec le preneur proposé. Pour que la négociation soit juste, le preneur et les autres parties intéressées doivent être informés dès que possible que les décisions relatives au bail seront prises conformément au bail normalisé. Par conséquent les modalités doivent être négociées de façon conditionnelle par ou pour la Première

Nation et ajoutées au bail normalisé par l'agent des terres. Le document complet devrait être remis au preneur. Tout changement proposé par un preneur ou une Première Nation devrait être souligné en rouge et/ou être raturé, pour que les négociations soient claires.

2.6.2 **Ce qui est négociable.** Les parties doivent négocier des éléments de base de chaque bail, en conformité avec les lignes directrices établies. Au nombre des modalités qui doivent être négociées au début du processus, notons :

- a) **l'utilisation proposée de la terre visée** (p. ex. à des fins commerciales, résidentielles, récréatives ou agricoles) ainsi que tout projet de développement particulier ou toute activité, doivent faire l'objet d'une entente **claire**. Comme l'utilisation à des fins commerciales peut vouloir dire aussi bien la construction d'un magasin de détail, d'une station-service ou d'un kiosque à hot-dog, l'utilisation particulière doit être expliquée sans ambiguïté;
- b) la **durée prévue du bail**;
- c) la **description exacte de la terre visée**. Nota : un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage des AATC est exigé pour la plupart des terres. (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps);
- d) le **montant du loyer proposé** (fondé sur une évaluation indépendante fournie par le preneur proposé et approuvée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada).

- Nota :**
1. Lorsqu'une délégation en vertu du paragraphe 53(1) a été accordée, le gestionnaire des terres de la Première Nation, engagé par celle-ci, ou le pouvoir délégué, est responsable de la négociation du bail.
 2. L'agent des terres ou la Première Nation en vertu de la délégation aux termes des articles 53 et/ou 60, est toujours l'auteur du bail. Les agents des terres ne devraient jamais accepter un projet de bail d'un promoteur comme précédent, ou comme point de départ pour une négociation.

- 2.6.3 **Modalités obligatoires.** En plus des éléments négociables, comme le loyer et la durée du bail, la Loi et la politique ministérielles imposent plusieurs conditions qui doivent être comprises dans les baux de terres de réserve. Ces modalités obligatoires, comme les assurances, les améliorations apportées par le locataire et les normes de construction, font déjà partie des baux normalisés et, par conséquent, ne sont habituellement pas négociables. Toutefois, certaines modalités sont propres à chaque bail et doivent être examinées à l'interne (c.-à-d. avec le ministère de la Justice ou TPSGC) avant d'établir la ligne de conduite à adopter.
- 2.7 **Lignes directrices pour les baux commerciaux, récréatifs et agricoles.** Pour de plus amples renseignements sur la formule, le contenu, et la négociation des baux commerciaux, récréatifs et agricoles, consulter la *Directive 7-4 - Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux* et aux lignes directrices précises jointes à la Directive 7-4 (annexes A à D).

3. Autorisations

- 3.1 Les dispositions suivantes de la *Loi sur les Indiens* doivent être utilisées pour la location des terres attribuées :

- 58(1) *Lorsque, dans une réserve, un terrain est inculte ou inutilisé, le ministre peut avec le consentement du conseil de la bande :*
- b) *si le terrain est en possession légitime d'un particulier, accorder la location de ce terrain à des fins de culture ou de pâturage ou à toute fin se trouvant au profit de la personne qui en a la possession;*
- 58(3) *Le ministre peut louer au profit de tout Indien, à la demande de celui-ci, la terre dont ce dernier est en possession légitime sans que celle-ci soit désignée.*

4. Politique

- 4.1 Les conditions d'un bail d'un titulaire d'un intérêt individuel doivent être conformes à tous les règlements existants de la Première Nation.
- 4.2 **Intérêt de la Première Nation dans les baux de location de terres de titulaire d'un intérêt individuel.** Le rôle des Premières Nations dans le processus de location des terres appartenant à un titulaire d'un intérêt individuel est fonction à la fois des exigences de la *Loi sur les Indiens* et de la politique du ministère. Même lorsque la *Loi sur les Indiens* ne prévoit pas leur participation, la politique du ministère exige que les Premières Nations soient consultées au cours du processus de prise de décision.

- 4.3 **La Loi sur les Indiens ne prévoit pas spécifiquement la participation des Premières Nations** au processus d'octroi de baux de titulaires d'un intérêt individuel. Cependant, le ministère reconnaît que les **Premières Nations ont un intérêt important dans l'utilisation et le développement des terres de réserve**, y compris celles qui ont été attribuées à leurs membres. Le ministère doit consulter le conseil de la Première Nation, mais une objection de la part de ce dernier ne constitue pas un empêchement à la conclusion du bail. Toutefois, le ministère a comme politique de donner aux conseils de bande des Premières Nations l'occasion d'exprimer leurs points de vue sur toutes les propositions de baux de titulaires d'un intérêt individuel.
- 4.4 Cette obligation légale de consulter le conseil de la Première Nation peut poser des difficultés considérables lorsqu'une Première Nation investie du pouvoir délégué du ministre en vertu de l'article 60 de la Loi s'objecte à l'octroi d'un bail. En pareil cas, le conseil de la Première Nation, en sa qualité de représentant du ministre, n'a pas d'obligation envers la Première Nation qui l'a élu mais sa responsabilité est plutôt envers le titulaire de l'intérêt individuel. Le cas échéant, il est donc nécessaire de consulter l'administration centrale du MAINC pour établir avec précision les obligations légales de la Première Nation.

5. **Approbation des baux de titulaire d'un intérêt individuel d'une durée de moins de 49 ans**

- 5.1 **Consultation du conseil.** Le conseil de la Première Nation doit être invité à faire connaître son point de vue quant à la conformité des baux de titulaire d'un intérêt individuel d'une durée de 49 ans ou moins, y compris toutes les modalités de renouvellement avec ses politiques en matière d'utilisation des terres, ses politiques de zonage ou ses plans de développement. Lors de la consultation du conseil de la Première Nation, il faut retenir les points suivants :
- a) **Délai.** L'agent des terres devrait informer par écrit le conseil de la Première Nation qu'il doit faire connaître ses observations au sujet de la proposition de bail dans un délai raisonnable, en règle générale trois à quatre semaines, à défaut de quoi elle sera réputée n'avoir aucune objection;
 - b) **Règlements.** Le conseil de la Première Nation devrait être invité à confirmer que le bail proposé ne contrevient à aucun règlement approuvé de zonage ou d'utilisation des terres de réserve;
 - c) **Objections.** Les agents des terres doivent étudier attentivement toute objection que peut avoir le conseil de la Première Nation à l'octroi du bail proposé et s'assurer que celles-ci sont pertinentes et valables.

5.2 **Délégation à la Première Nation.** En vertu de l'article 60, le ministre peut déléguer à une Première Nation le pouvoir d'exercer le contrôle dans la réserve qu'elle occupe et à louer les terres non désignées. Lorsqu'elle a été investie du pouvoir délégué en vertu de l'article 60, la Première Nation peut approuver les baux conclus en vertu du paragraphe 58(3), sous réserve des conditions liées à la délégation. Pour plus de renseignements sur les délégations de pouvoir en vertu de l'article 60, voir le *Chapitre 11 - Transfert de la gestion des terres aux Premières Nations*.

6. **Approbation des baux de titulaires d'un intérêt individuel de plus de 49 ans:**

6.1 À toutes fins utiles, l'octroi d'un bail de titulaire d'un intérêt individuel de très longue durée pourrait être considéré comme étant une façon de contourner les dispositions de la *Loi sur les indiens* relatives à la cession ou à la désignation, en particulier si la totalité du loyer est payable à l'avance. Par conséquent, **les baux d'une durée de plus de 49 ans doivent être soumis à une approbation des membres de la Première Nation par voie de référendum.**

6.2 **Points à considérer.** Lorsque les électeurs d'une Première Nation sont appelés à approuver l'octroi d'un bail d'une durée de plus de 49 ans, il est un certain nombre de questions clés qui devraient être prises en compte avant la tenue du référendum:

- a) les **incidences sociales et culturelles** du bail;
- b) les **incidences économiques** du bail sur la Première Nation;
- c) les **conséquences environnementales** de la transaction proposée;
- d) la **compatibilité du bail avec les règlements de la Première Nation.**

6.3 **Approbation des électeurs.** Tous les baux d'une durée de plus de 49 ans doivent être approuvés par la **majorité des électeurs** de la Première Nation, qui vote au référendum relatif à la location proposée. Les électeurs sur réserve et hors-réserve doivent être consultés.

- 6.4 **Décision éclairée.** Il est important que la décision de tous les électeurs admissibles soit prise en **toute connaissance de cause**.
- a) **Avis.** Cet avis devrait préciser le nom du titulaire d'un intérêt individuel, l'emplacement de la terre visée, la durée du bail, l'utilisation prévue de la propriété et le montant du loyer. Le ministère doit s'assurer que tous les renseignements pertinents qu'il sait être disponibles, sont mis à la disposition des électeurs;
 - b) **Copies du bail.** Des copies du bail proposé devraient être mises à la disposition des électeurs de la Première Nation pour examen avant l'assemblée.
- 6.5 **Approbation du ministère pour les baux à long terme de titulaires d'un intérêt individuel.** Avant qu'une demande de bail d'une durée de plus de 49 ans soit approuvée par le ministère, elle doit être soumise à l'approbation de la Première Nation par voie de référendum; Le bureau régional doit recevoir les documents suivants de la Première Nation:
- a) une copie de l'avis de la rencontre;
 - b) un BCR qui établit:(a) le nombre d'électeurs éligibles qui ont assisté et voté et (b) le nombre de votes en faveur et contre le bail et le nombre de votes rejetés
- 6.6 **Modification des baux de longue durée.** Habituellement, il n'est pas nécessaire de tenir un nouveau référendum pour confirmer les amendements ou les modifications à un bail de titulaire d'un intérêt individuel de longue durée approuvé. Cependant, il faut tenir **un référendum** lorsque la modification ou l'amendement a pour objet :
- a) de prolonger la durée du bail y compris un bail d'une durée de moins de 49 ans qui étend la durée du bail à plus de 49 ans ;
 - b) d'agrandir la superficie de la terre visée par le bail;
 - c) de modifier considérablement l'utilisation prévue de la terre visée;
- Nota :** Conformément aux clauses 6.1 et 6.6, les demandes de preneurs et/ou de titulaires de l'intérêt individuel de prolonger la durée d'un bail lorsque plusieurs années de ce bail se sont écoulées (p.ex. 20 des 49 ans prévues et que le preneur désire prolonger le bail pour une nouvelle période de 49 ans) ne devraient pas être acceptées. Cette façon de faire irait à l'encontre de la politique du ministère qui veut qu'une terre de réserve ne soit pas aliénée à long terme sans le consentement des membres de la Première Nation.

- 6.7 **Délégation du pouvoir d'approbation.** Les électeurs d'une Première Nation peuvent déléguer à leur conseil de bande le droit d'approuver les baux d'une durée de plus de 49 ans sujet aux 8 conciliations suivantes:
- a) la délégation doit être approuvée par un vote de la majorité des électeurs de la Première Nation sur réserve et hors-réserve;
 - b) un avis écrit de cette réunion doit être affiché publiquement au moins 15 jours avant la date de la réunion;
 - c) a la demande d'un électeur, le vote doit se tenir par scrutin secret;
 - d) les résultats du vote doivent être totalisés et documentés, et être mis à la disposition des membres de la Première Nation à leur demande. Le document doit inclure un compte: du nombre d'électeurs éligibles à voter; du nombre qui ont voté en faveur de la délégation et du nombre qui ont voté contre la délégation; du nombre de votes rejetés s'il y en a;
 - e) une copie de l'avis qui annonce le vote ainsi que les résultats du vote doivent être envoyées à l'administration centrale du MAINC;
 - f) les délégations sont valides uniquement pour le terme du conseil de bande qui était en poste au moment du referendum. Lorsqu'un nouveau conseil de bande est élu, un nouveau referendum doit être tenu pour confirmer une nouvelle délégation et cela même si le même conseil est élu;
 - g) une délégation faite en vertu de cette politique peut être révoquée en tout temps par un nouveau referendum ou par un pétition signée par au moins:
 - i) le même nombre d'électeurs qui ont voté en faveur de la délégation au départ ou
 - ii) 50+ un des électeurs de la Première Nation.

7. Répartition des revenus de loyer d'un bail d'un titulaire d'un intérêt individuel.

- 7.1 Le paragraphe 58(2) de la *Loi sur les Indiens* prévoit un mécanisme de répartition du produit des baux octroyés en vertu de l'alinéa 58(1)b) mais la ***Loi sur les Indiens est muette en ce qui concerne la répartition des revenus de location des terres données à bail à la demande du titulaire d'un intérêt individuel***. Cependant, comme les terres de réserve sont utilement détenues au profit de tous les membres de la Première Nation. Le ministère a donc comme politique **de donner aux Premières Nations l'occasion de faire connaître leur point de vue sur la répartition des revenus des baux d'un titulaire d'un intérêt individuel**, en particulier des baux de longue durée. Le ministère devrait informer le titulaire d'un intérêt individuel des implications que comporte le fait de procéder à une location en vertu de l'alinéa 58(1)b).
- 7.2 **Baux de moins de 49 ans.** La répartition des revenus de location, s'il en est, découlant des baux de titulaires d'un intérêt individuel de courte durée doit être négociée entre le titulaire de l'intérêt individuel et le conseil de la Première Nation. Lorsque la bande ne possède pas de politique écrite en matière de partage des revenus et que la durée du bail est inférieure à 49 ans, il est important de retenir les points suivants :
- a) toute entente concernant le partage des revenus de location **doit être consignée par écrit** et signée par le titulaire de l'intérêt individuel et le conseil de bande;
 - b) la façon dont sont répartis les revenus des baux en vigueur sera reconnue par le ministère jusqu'à la fin du bail ou jusqu'à ce qu'il y soit mis fin de quelque autre façon.
- 7.3 Toute politique de partage des revenus envisagée devrait être approuvée par le conseil de la Première Nation. Une fois la politique approuvée, une RCB en précisant les détails devrait être acheminée à Ottawa et déposée au Registre des terres indiennes.
- 7.4 Lorsque la Première Nation ne possède pas de politique sur la répartition des revenus des baux de titulaire d'un intérêt individuel d'une durée de plus de 49 ans, alors les électeurs votant au sujet de l'approbation du bail devraient examiner la question.

8. Processus

- 8.1 La présente section résume le processus de location des terres appartenant à des titulaires d'un intérêt individuel, en vertu du paragraphe 58(3) de la *Loi sur les Indiens*. On trouve à l'annexe A de la présente directive, une liste de contrôle détaillée de la marche à suivre pour procéder à la location d'une terre à la demande d'un titulaire d'un intérêt individuel. Les paragraphes suivants exposent les principales étapes à suivre pour louer des terres attribuées. **À noter que certaines de ces étapes se chevauchent.**
- 8.2 **Informé le titulaire d'un intérêt individuel des politiques pertinentes en matière de location.** Avant toute autre chose, il faut bien informer l'intéressé de toutes les politiques applicables relatives à la location des terres de titulaires d'un intérêt individuel.
- 8.3 **Demande d'utilisation de terres.** Dès que possible, une «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» doit être remplie et versée au dossier. La façon de procéder pour remplir la demande est exposée ci-dessous. On trouve à l'annexe B de la présente directive, un exemplaire du formulaire de demande.
- 8.4 **Obtenir de l'information du preneur.** Le preneur doit remplir les parties appropriées de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne», qui fournit des renseignements de base à son sujet, précise les terres visées ainsi que l'utilisation prévue et autorise la tenue d'une enquête de solvabilité.
- 8.5 **Consentement du titulaire d'un intérêt individuel.** Le titulaire de l'intérêt individuel doit signer la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» pour confirmer qu'il/elle consent à la location. Lorsque la Première Nation a attribué la terre à plus d'une personne, toutes doivent signer la demande avant que la transaction ne procède.
- 8.6 **Vérification du statut de la terre.** On doit remplir la Partie 3 « rapport sur le statut de la terre» de la « Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne », qui comprend une recherche dans le *Registre des terres indiennes* pour vérifier la description officielle de la terre et pour s'assurer que le titulaire de l'intérêt individuel qui souhaite louer sa terre est effectivement en possession légale de celle-ci, ainsi que pour établir toute charge dont elle pourrait être grevée.

- 8.7 **Confirmer la description légale de la terre et la faire arpenter, au besoin.** L'agent des terres devrait confirmer la justesse de la description officielle de la terre. Nota : un plan d'enregistrement et un document d'arpentage (AATC) est nécessaire pour la plupart des baux. À cet égard voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps. Lorsque le bail est conclu pour une durée de plus de dix ans, le Registre des terres indiennes exige que la terre soit arpentée, si cela n'a pas déjà été fait. L'agent des terres doit informer le preneur qu'il doit assumer les coûts d'arpentage et tous les autres frais connexes et que l'arpentage doit avoir été effectué avant la signature du bail.
- 8.8 **Rapport d'examen environnemental préalable.** L'agent des terres doit s'assurer que le rapport d'examen préalable exposant les résultats de l'évaluation environnementale est vérifié par l'agent régional de l'environnement. Pour plus de renseignements sur la politique pertinente et sur la marche à suivre pour effectuer l'évaluation environnementale et préparer le rapport d'examen préalable, voir le chapitre 12 du présent Guide.
- 8.9 **Conduire Enquête de solvabilité.** Il faut procéder, aux frais du preneur si requis, à une enquête approfondie de sa solvabilité pour s'assurer qu'il a les moyens de payer le loyer convenu et toute garantie connexe. Cette vérification peut être effectuée par le bureau de crédit local. On n'a qu'à fournir le nom et l'adresse du preneur ainsi que les autres renseignements disponibles à son sujet, au bureau de crédit, qui effectuera une vérification dans ses dossiers afin d'établir la situation financière de l'intéressé et ses antécédents en matière de crédit. Pour obtenir plus de renseignements sur la façon de mener une vérification de la solvabilité, consulter les lignes directrices régionales pertinentes.
- 8.10 **Vérification du statut de la société.** Lorsque le preneur est une société, il faut en vérifier la situation ainsi que les noms des signataires autorisés en consultant le registre pertinent des sociétés. Les frais sont à la charge du preneur.
- 8.11 **Inspection de la terre.** La détermination à savoir si la terre peut être utilisée pour l'usage prévu dans le bail est à la charge du preneur. L'agent des terres fait les arrangements appropriés pour l'inspection des terres par le personnel approprié de la Première Nation et consigne les constatations dans la Partie 2 de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne». L'inspections qui est faite pour confirmer la location et la description de la terre doit prendre en compte les questions suivantes:
- a) la terre est accessible par voie terrestre ou autrement, et si les services (eau, égouts et électricité) sont rendus;

Inspection de la terre (suite)

- b) la description générale et la topographie de la terre, pour confirmer que le site proposé correspond à la description qui en est faite.

8.12 **Négociation des modalités du bail.** Voir le paragraphe 2.6 « *Négociation des baux en vertu du paragraphe 58(3)* ». En outre, on devrait à ce stade, régler avec le preneur la question de la garantie personnelle ou de la garantie d'exécution si requis.

8.13 **Évaluation du bail.** L'agent des terres devrait procéder à une évaluation du bail proposé et, par la suite, transmettre ses inquiétudes au titulaire de l'intérêt individuel. L'évaluation doit porter notamment sur les points suivants :

- a) le caractère adéquat du loyer (fondé sur l'évaluation indépendante, fournie par le preneur proposé et révisée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requise);
- b) la durée du bail (voir la *Directive 7-4 : Lignes directrices concernant l'établissement des baux*);
- c) l'utilisation prévue de la terre (prendre en considération la « Partie 2 : Inspection de la terre » de la « Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne »);
- d) la question de savoir si toutes les modalités et conditions requises en vertu de la politique du ministère ont été incluses (fondée sur le document normalisé);
- e) le caractère adéquat de toutes les clauses spéciales du bail. En cas de doute, l'avis du ministère de la Justice doit être demandée relativement à certaines clauses particulières;
- f) les incidences possibles du bail sur l'environnement (Conformément à la LCÉE, faire examiner par un agent spécialiste de l'environnement l'évaluation environnementale faite par le preneur proposé, et préparer le rapport d'examen préalable).
- g) l'examen du plan de développement, pour les baux qui nécessitent des améliorations et/ou des constructions importantes (fondé sur un examen effectué par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) si requis).

- 8.14 **Règlement des problèmes connus.** L'agent des terres devrait régler promptement tout problème identifié lors de l'évaluation ou par le conseil de la Première Nation et demander, s'il y a lieu, que des changements soient apportés au bail. Au besoin, l'agent des terres devrait demander conseil aux représentants du ministère, au bureau régional ou à l'administration centrale.
- 8.15 **Répartition du produit de la location.** Les revenus des baux d'une durée de 49 ans ou moins doivent être répartis conformément à la politique pertinente de la Première Nation, le cas échéant. Si la Première Nation et le titulaire de l'intérêt individuel conviennent de répartir les revenus, ils doivent signer une entente à cette fin et celle-ci doit être versée au dossier.
- 8.16 La répartition des revenus des baux d'une durée de plus de 49 ans doit être effectuée en conformité avec la politique pertinente de la Première Nation. En l'absence d'une telle politique, toute proposition de répartition des revenus doit être soumise au vote dans le cadre du référendum tenu pour approuver le bail.
- 8.17 **Rétroaction du conseil de la Première Nation pour les baux de courte durée.** Avant de conclure un bail d'une durée de 49 ans ou moins, l'agent des terres devrait demander par écrit l'opinion du conseil de la Première Nation visée et lui fixer un délai de réponse. L'agent des terres devrait, en particulier, demander à la Première Nation si le bail contrevient à l'un de ses règlements ou à sa politique en matière d'utilisation des terres.
- 8.18 **RCB pour les baux de courte durée.** Le cas échéant, le conseil de la Première Nation doit faire connaître son opinion au sujet du bail par l'intermédiaire d'une RCB adoptée dans les délais fixés par l'agent des terres. Ce dernier doit étudier attentivement la validité des préoccupations exprimées par le conseil de la Première Nation tout en se rappelant que le conseil n'a pas exercé un droit de veto sur les baux d'un titulaire d'un intérêt individuel. Les observations qui ont trait aux règlements de la Première Nation ou les inquiétudes relatives à la pollution devraient être jugées pertinentes et valides, mais tout commentaire relatif au volume d'activité de location dans la réserve devrait être jugé irrecevable. S'il ne reçoit aucune observation dans les délais fixés, l'agent des terres est autorisé à poursuivre le processus de location amorcé.
- 8.19 **Approbation des baux à long terme.** Si les électeurs n'ont pas délégué au conseil de la Première Nation le droit d'approuver des baux à long terme (voir paragraphe 6.7), les électeurs de la Première Nation doivent voter pour approuver tous les baux de plus de 49 ans. Un avis approprié devrait être affiché publiquement, dans une location accessible, au moins 15 jours avant la date de l'assemblée.

8.20 **Information de l'assemblée.** A la suite du vote, le conseil de la Première Nations devrait faire parvenir au ministère l'information suivante:

- a) une copie de l'avis de l'assemblée;
- b) une RCB qui mentionne le nombre d'électeurs éligibles à voter, le nombre de votes pour et contre le bail et le nombre de votes rejetés.

8.21 **RCB lorsqu'une délégation a été faite.** Lorsqu'il a été investi du pouvoir délégué des électeurs, le conseil de la Première Nation doit, chaque fois qu'il approuve un bail de longue durée, adopter une RCB pour rendre sa décision officielle. Celle-ci peut exposer la politique de la Première Nation en matière de partage des revenus ou toute autre politique pertinente.

8.22 **Signature du bail.** On suggère de préparer 4 baux originaux : un pour le *Registre des terres indiennes*, un pour le preneur, un pour la Première Nation/le titulaire de l'intérêt individuel et un autre pour les dossiers du ministère. Le bail devrait être préparé de la façon suivante :

- a) Premièrement, le titulaire de l'intérêt individuel **consent** (et la Première Nation par voie d'une RCB);
- b) Deuxièmement, le **preneur** signe;
- c) Troisièmement, le **fondé de pouvoirs du ministre** signe.

Nota : Si la Première Nation exerce ses pouvoirs délégués en vertu de l'article 60, la personne autorisée signe le bail. Consulter le *Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les indiens* et de ses Règlements d'application (voir le tableau de délégation régional approprié) afin de déterminer quels sont les fonctionnaires du ministère autorisés à approuver et à signer les baux de titulaires d'intérêts individuels.

8.23 **Enregistrement du bail.** L'agent des terres distribue les baux originaux signés aux parties et envoie la copie dûment signée au Registraire des terres indiennes, à Ottawa pour enregistrement. Il faut consulter le *Guide du Registre des terres indiennes* pour s'assurer que tous les documents satisfont aux exigences pertinentes pour l'enregistrement.

9. Références

9.1 Pour plus de renseignements, consulter les sources suivantes :

- a) Voir le chapitre 12 du présent Guide pour de plus amples renseignements sur l'environnement;
- b) Guide du Registre des terres indiennes;
- c) L'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps.

Chapitre 7

**Directive 7-3 :
Baux de titulaires d'un intérêt individuel**

**Annexe A :
Liste de contrôle
Baux de titulaires d'un intérêt individuel**

Liste de contrôle Baux de titulaires d'un intérêt individuel

L'agent des terres ou le gestionnaire foncier des Premières Nations investi des pouvoirs délégués en vertu du paragraphe 53(1) doit :

1	Informé le titulaire d'un intérêt individuel de toutes les politiques concernant la location d'une terre de titulaire d'un intérêt individuel;	
2	Obtenir une «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» remplie;	
3	S'assurer que le preneur proposé a bien rempli la Partie 1 de la «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» et a autorisé l'exécution d'une enquête de solvabilité à son sujet;	
4	Conformément à la LCÉE, demander à un agent spécialiste de l'environnement du ministère de réviser l'évaluation environnementale fournie par le preneur proposé et de préparer le rapport d'examen préalable;	
5	Obtenir le consentement du titulaire de l'intérêt individuel en lui faisant signer le formulaire «Demande de location de terre dans une réserve indienne». Lorsque la terre a été allouée à plus d'une personne, la signature de toutes ces dernières est requise;	
6	Vérifier le statut de la terre, conduire une recherche dans le registre des terres indiennes et remplir le rapport de situation foncière pour déterminer : <ul style="list-style-type: none"> a) le statut de la terre; b) si l'occupant est bien le titulaire d'un intérêt individuel sur de la terre et que ceci est dans le registre des terres indiennes; c) si la terre est grevée de quelque façon. 	

7	<p>S'assurer qu'il existe une description légale convenable et :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) si le bail est d'une durée de dix ans ou moins, il peut être fait comme une référence textuelle, mais on recommande quand même un plan d'enregistrement. Consulter l'annexe A de <i>l'Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien</i> et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps. ii) si le bail est d'une durée se situant entre 10 et 25 ans, et qu'un plan d'enregistrement a été établi; iii) si le bail est d'une durée se situant entre 25 et 49 ans, et qu'un plan d'arpentage (AATC) ou un plan d'enregistrement a été établi; i) si le bail est d'une durée de 49 ans ou plus, et qu'un plan d'arpentage (AATC) a été établi. 	
8	Procéder à une enquête sur la solvabilité du preneur.	
9	Effectuer une vérification de la personnalité juridique.	
10	<p>Faire effectuer une inspection des terres sur place et remplir la partie Inspection des terres de la « Demande d'utilisation de terres dans une réserve indienne » pour vérifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) si la terre est accessible par voie terrestre ou autrement; b) si les services (eau, égouts et électricité) sont rendus; c) la description et la topographie de la terre, pour confirmer que le site proposé correspond à la description qui en est faite; 	
11	<p>Négocier les modalités de base du bail et les ajouter au bail normalisé, et ensuite:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) remettre au preneur une ébauche du bail; ii) avec l'aide de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, déterminer l'opportunité d'exiger des garanties personnelles ou des garanties d'exécution. 	

12	<p>Procéder à une évaluation du bail afin de vérifier, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le caractère adéquat du loyer (fondé sur l'évaluation indépendante, fournie par le preneur proposé et révisée par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis); b) la durée du bail (basée sur la revue des politiques du ministère contenues dans la directive relative au terme d'un bail d'un titulaire d'un intérêt individuel); c) l'utilisation prévue de la terre (au égard à la « Partie 2 : Inspection de la terre » de la « Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne »); d) la question de savoir si toutes les modalités et conditions requises en vertu de la politique du ministère ont été incluses (fondée sur le bail normalisé); e) le caractère adéquat de toutes les clauses spéciales du bail. En cas de doute, demander l'avis du ministère de la Justice relativement à certaines clauses particulières; f) les incidences possibles du bail sur l'environnement (basé sur l'information donnée lors de la révision faite par un agent spécialiste de l'environnement du ministère). 	
13	<p>Réviser le bail avant de le signer pour s'assurer qu'il renferme toutes les conditions et exigences normalisées, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le nom et l'adresse complets du preneur; <p>si le preneur est une société est-ce que les informations suivantes apparaissent :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) la concordance entre le nom de la société tel qu'il figure sur le Certificat de constitution ou dans les lettres patentes et dans le bail; (ii) la province dans laquelle la société s'est constituée; (iii) l'adresse du siège social de la société; (iv) l'autorisation d'effectuer des transactions foncières; 	

13	<ul style="list-style-type: none">b) l'autorisation pertinente en vertu de la <i>Loi sur les Indiens</i>;c) la description complète de la terre, y compris toute servitude ou charge existante;d) le montant du loyer et la période d'étalement clairement établis, y compris :<ul style="list-style-type: none">(i) la date des versements;(ii) si le loyer est un pourcentage d'une autre quantité, la méthode de calcul convenue;(iii) si le loyer est de plus de 5 ans spécifier qu'il doit être révisé au moins tous les cinq ans;(iv) le mécanisme de détermination du loyer, dans e. la définition claire des utilisations acceptables des terres visées;e) la définition claire des utilisations acceptables des terres visées;f) les normes précises à respecter à l'égard de :<ul style="list-style-type: none">(i) la construction et la sécurité;(ii) la santé;(iii) l'entretien de la propriété;g) toutes les exigences en matière de performance;h) les dispositions relatives à l'environnement, tel que la contamination par les déchets ou les ordures, le respect des normes environnementales, les évaluations environnementales et les mesures d'atténuation, la protection de l'environnement, les restrictions contre les polluants ou les substances dangereuses, l'atténuation de effets sur l'environnement, etc.;	
----	--	--

13	<ul style="list-style-type: none">i) toutes les exigences en matière de clôtures;j) les dispositions relatives aux objets dangereux, aux herbes nocives, etc., s'il y a lieu;k) les dispositions relatives à l'annulation du bail pour certaines raisons particulières;l) la question de savoir qui sera propriétaire des améliorations à la fin du bail et qui devra les déterminer ou les quantifier;m) les assurances que doit souscrire le preneur, pour:<ul style="list-style-type: none">(i) les incendies;(ii) la responsabilité civile;(iii) les récoltes.n) l'immunité de Sa Majesté contre toute réclamation, tout dommage, tout frais, etc.;o) le paiement des taxes, des impôts ou des autres charges par le preneur, le cas échéant;p) l'engagement du preneur à respecter toutes les lois applicables, y compris les règlements de la bande, le cas échéant;q) les droits réservés de la Couronne sur les minéraux se trouvant sur, dans et sous les terres visées;r) le droit du preneur de détenir, d'utiliser et d'occuper librement les lieux tant et aussi longtemps que le loyer sera payé et que les engagements seront respectés;	
----	--	--

13	<ul style="list-style-type: none">s) la signature du preneur et la présence des affidavits d'attestation ou du sceau de la société, le cas échéant;t) l'obligation d'enregistrer tous les sous-baux dans le Registre des terres indiennes, si le bail est un bail principal;u) si le bail est cessible,<ul style="list-style-type: none">(i) le versement d'un droit au moment de la cession s'il y a lieu;(ii) que les droits doivent refléter fidèlement les dépenses engagées en rapport avec la cession, s'il y a lieu;(iii) l'interdiction pour le preneur de céder ou de transférer le bail sans le consentement de Sa Majesté.v) la résiliation du bail par Sa Majesté ou de toute autre autorité applicable, en cas de faillite ou de mise sous séquestre du preneur;w) l'autorisation du représentant de Sa Majesté ou toute autre autorité applicable, d'entrer sur les lieux aux fins de procéder à des inspections;	
----	---	--

13.	<ul style="list-style-type: none"> x) l'obligation pour le preneur de mettre fin à toute nuisance lorsque, de l'avis de Sa Majesté, une telle situation existe, et d'assumer les coûts connexes; y) à l'expiration du bail, la cession paisible des lieux à Sa Majesté par le preneur; z) lorsque les terres cédées à bail doivent être utilisées aux fins de la réalisation d'un grand projet commercial, industriel ou résidentiel, les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> (i) les améliorations reviendront au bailleur à moins qu'il n'y ait au dossier, une preuve à l'effet que celui-ci y a expressément renoncé; (ii) un plan de développement acceptable a été présenté par le preneur au ministre avant la conclusion du bail; (iii) une sécurité, sous forme de garantie d'exécution, doit être obtenue par le preneur pour garantir l'achèvement des travaux de développement si requis. 	
14	S'assurer que la Première Nation et le titulaire de l'intérêt individuel ont signé une entente de répartition des revenus et que celle-ci a été versée au dossier.	
15	<p>S'il s'agit d'un bail de plus de 49 ans et que le pouvoir d'approbation n'a pas été délégué, confirmer que ce qui suit a eu lieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les électeurs de la Première Nation ont voté pour considérer et approuver le bail. b) le vote a pris en considération et approuvé la distribution des revenus. c) une copie de l'avis de l'assemblée est au dossier et démontre qu'elle a été affichée 15 jours avant l'assemblée. d) une RCB mentionnant le nombre d'électeurs éligibles à voter, le nombre de votes pour et contre le bail et le nombre de billets de vote rejetés. 	

16	S'il s'agit d'un bail de plus de 49 ans, et que la Première Nation, a délégué ses pouvoirs au conseil de bande; confirmer que le conseil a adopté une RCB avant d'approuver la location.	
17	Réviser et au besoin répondre aux inquiétudes des électeurs de la bande ou si le pouvoir d'approbation lui a été délégué, celles du conseil de la Première Nation, relativement : <ul style="list-style-type: none"> (i) au caractère adéquat du loyer; (ii) à la répartition des revenus de location; (iii) à la durée du bail; (iv) au respect des plans d'utilisation des terres et des règlements en vigueur; (v) aux effets négatifs possibles du bail sur les plans social, culturel ou économique; (vi) aux préoccupations du ministère, s'il y a lieu. 	
18	S'assurer que les objections du conseil de bande ou des électeurs ont été soulevées dans un délai raisonnable, le cas échéant.	
19	S'il s'agit d'un bail de 49 ans ou moins, s'assurer qu'a été versée au dossier une RCB exposant les vues du conseil sur le bail proposé et en particulier sur les répercussions sociales, culturelles et économiques possibles et certifiant que le bail est conforme aux plans d'utilisation des terres ou aux règlements de zonage.	
20	L'agent des terres devrait suivre les étapes suivantes pour la signature des baux : <ul style="list-style-type: none"> a) premièrement, faire signer au titulaire de l'intérêt individuel l'annexe du bail par laquelle il consent à la location; b) deuxièmement, faire signer le bail par le preneur; c) troisièmement, faire signer le bail par les représentants du ministère investis des pouvoirs de signer ou par les membres du conseil de la Première Nation mentionnés dans le document de délégation en vertu de l'article 60 de la <i>Loi sur les Indiens</i>. 	
21	Faire enregistrer le bail dans le Registre des terres indiennes.	

Chapitre 7

Directive 7-3 : Baux de titulaires d'un intérêt individuel

Annexe B : Demande d'utilisation de terres dans une réserve indienne

Annexe B
Modèle de Demande d'utilisation
de terre dans une réserve indienne

PARTIE 1. (À être rempli par le requérant)

1. Nom au complet : _____
2. Nom de la société : _____
3. Adresse : _____

4. N^o de la société : _____
5. N^o de téléphone : (Rés.) _____
(Bur.) _____
6. Directeurs et représentants
de la société : _____
7. Occupation du requérant : _____
8. Nom de l'employeur : _____
Adresse : _____

9. Nombre d'années de service : _____

Propriété faisant l'objet de la demande (à être rempli par le requérant)

1. Bande : _____
Réserve : _____
2. Objet(s) _____
(Chalet, projet résidentiel, commercial, industriel, agricole, droit de passage, etc.)
3. Description du terrain : _____

(Joindre les documents d'arpentage ou le plan pertinents. Fournir suffisamment de détails pour permettre d'identifier les lieux)

Modalités de base proposées de la location (à être rempli par le requérant)

1. Date d'entrée en vigueur : _____
2. Durée proposée : _____
3. Évaluation indépendante complétée par: _____
En cours
4. Loyer offert : _____

NOUS AUTORISONS PAR LES PRÉSENTES LE MINISTÈRE DES AFFAIRES INDIENNES À EFFECTUER OU FAIRE EFFECTUER UNE ENQUÊTE DE SOLVABILITÉ.

Fait à _____ en ce _____
jour de _____ 20 _____.

TÉMOIN _____ REQUÉRANT : _____

TÉMOIN _____ CO-REQUÉRANT : _____

PARTIE 3 RAPPORT SUR LE STATUT DE LA TERRE

Nom de la réserve : _____ N° : ____ Première Nation : _____

Utilisation proposée (cocher) :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Location d'une terre à l'usage d'une bande | <input type="checkbox"/> Permis |
| <input type="checkbox"/> Bail de titulaire d'un intérêt individuel | <input type="checkbox"/> Désignation |
| <input type="checkbox"/> Servitude | <input type="checkbox"/> Transfert en vertu de l'article 35 |
| <input type="checkbox"/> Autres : (préciser) _____ | |

Description officielle (joindre une copie du plan et/ou de la lettre de description de RNCan au rapport de situation foncière) :

Terres : Lot _____ Bloc _____ N° du plan _____ (R/AATC)

Description textuelle : _____

Statut de la terre (cocher, au besoin) :

- Terre à l'usage d'une bande (non désignée ou cédée); ou,
 Terre désignée; ou
 Terre de titulaire d'un intérêt individuel.

Dans le cas d'une **terre désignée**, veuillez remplir le formulaire suivant (joindre une copie de la désignation au rapport de situation foncière) :

Numéro du décret : CP _____ - _____

Date du décret : _____

N° d'enregistrement au RTI : _____

Durée et période de la désignation : Du _____ (j/m/a) au _____ (j/m/a)

Objet (s) de la désignation : _____

Conditions de la désignation : _____

**RÉSOLUTION ET CONSENTEMENT
DU CONSEIL DE LA BANDE :
(modèle)**

Le conseil de la bande _____ a résolu et accepté d'accorder un ___
(bail, permis) _____ par le truchement du ministre des Affaires indiennes et du Nord canadien
concernant les terres décrites à l'annexe «A» ci-jointe pour une durée de _____ ans, au
profit de ___(bande, occupant)_____, conformément aux modalités décrites dans l'annexe «A»
ci-jointe.

(Chef)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

(Conseiller)

Pour cette bande, le quorum est de _____

Daté à _____ le _____

jour de _____ 20 ____.

Directive 7-4

Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

1. Objet

- 1.1 La présente directive traite de la politique générale et des modalités relatives à la négociation et à l'établissement des baux visant des terres de réserve. L'Annexe A renferme des lignes directrices générales pour l'établissement des baux, alors que les Annexes B, C et D contiennent des directives particulières concernant les baux commerciaux et industriels (annexe B), les baux d'habitation et de chalet (annexe C) et les baux d'exploitation agricole (annexe D).

2. Généralités

- 2.1 **Avant de lire la présente directive.** Consulter la *Directive 7-1 : Location de terres de réserve - Aperçu*, qui se veut un guide d'utilisation du Chapitre 7. La Directive 7-1 traite du cadre juridique régissant les baux et donne un aperçu des mécanismes de location prévus par la Loi. Elle renferme en outre des définitions utiles de termes qui reviendront tout au long du chapitre.
- 2.2 **Baux visant des terres désignées et baux de titulaires d'un intérêt individuel.** Pour connaître les lignes directrices et consignes particulières s'appliquant aux baux visant des terres désignées et les baux de titulaires d'intérêts individuels, consulter la *Directive 7-2 : Location de terres de réserve par voie de désignation* et la *Directive 7-3 : Baux de titulaires d'intérêts individuels*.
- 2.3 **Terminologie.** Tout au long de la présente directive, l'expression «documents de location» inclut l'entente de location à bail proprement dite, et s'il y a lieu, tous les documents d'accompagnement pertinents et les ententes connexes. Les expressions «doit», «il faut» et autres expressions du genre font référence à des actions qui sont obligatoires. Le verbe «devoir» et ses dérivés, employés au conditionnel, font référence à des actions fortement recommandées, et le verbe «pouvoir» et ses dérivés s'entendent de mesures qui sont facultatives.

2.4 Définitions

- a) **Investissement au titre de l'amélioration des immobilisations** désigne les sommes qu'un preneur doit investir dans les lieux loués pour aménager des immobilisations ou améliorer celles qui existent tel que bâtiments, clôtures et chemins;
- b) **Période de récupération de l'investissement** désigne, dans le cas des baux commerciaux, le temps qu'il faudra au preneur pour rembourser, à même ses revenus, l'investissement au titre de l'amélioration des immobilisations dans la propriété louée. Dans le cas des baux non commerciaux, il s'agirait de la période au cours de laquelle l'investissement du preneur dans les améliorations à la propriété est réputée être récupérée, soit par le remboursement des sommes empruntées ou par l'utilisation qu'il a faite des dites immobilisations;
- c) **Taux d'escompte** désigne le taux servant à calculer la réduction de loyer, accordée pour paiement anticipé pour refléter leur valeur présente;

Exemple de calcul du taux d'escompte

En supposant que :

le montant du loyer est de 10 000 \$ par année,

le loyer est payé par anticipation pour deux ans,

le taux d'intérêt du marché pour les investisseurs est de 10 %,

la valeur actualisée du loyer payable la deuxième année est de 10 000 \$ moins 10 %, le taux consenti aux investisseurs sur le marché (le «taux d'escompte»), soit 9 090,91 \$.

Donc si vous placez 9 090,91 \$ aujourd'hui à un taux de 10 % votre investissement vaudra 10 000 \$ dans un an (c'est-à-dire à la date à laquelle le loyer de la deuxième année sera exigible).

$10\ 000\ \$ = 9\ 090,91\ \$ + 909,09\ \$ (10\ \% \text{ de } 9\ 090,91\ \$)$

Par conséquent, au début de la première année, le preneur paierait par anticipation le loyer de 10 000 \$ par année pour deux ans en versant un total de 19 090,91 \$.

- d) **Revenu brut** désigne le revenu total avant déduction des taxes et des dépenses;
- e) **Revenus du preneur** désigne les revenus générés par l'activité commerciale du preneur dans les lieux loués;
- f) **Loyer à participation exprimé en pourcentage** désigne le loyer fondé, au moins en partie, sur un pourcentage des recettes générées par l'activité commerciale du preneur dans les lieux loués;
- g) **Droit de renouvellement** désigne le droit d'obtenir une prorogation du bail, à un loyer précisé, en général aux mêmes conditions que celles du bail initial;
- h) **Bail récréatif saisonnier** désigne un bail récréatif ou de chalet qui précise que la terre louée ne peut être utilisée qu'une partie de l'année, par exemple, seulement en hiver.

3. Politique

3.1 **Objectifs des lignes directrices en matière de location.** Les lignes directrices énoncées dans la présente directive et dans ses annexes visent plusieurs objectifs. Il est donc important de les respecter, dans la mesure du possible. Avant d'y déroger, il y aurait lieu de consulter le bureau central. Les lignes directrices visent notamment les objectifs suivants :

- a) protéger les intérêts de la Première Nation, d'un titulaire d'un intérêt individuel et/ou du ministère;
- b) prévenir les abus de la part du preneur;
- c) favoriser le développement économique et la production de recettes par la Première Nation et le preneur;
- d) utiliser les procédures qui reflètent les tendances juridiques actuelles, la jurisprudence et la législation pertinente.

4. Processus

- 4.1 **Utiliser le bon formulaire de bail.** Les baux sont classifiés en fonction du type d'activité auquel les terres visées seront affectées et les dispositions particulières qu'ils renferment sont libellées en conséquence. Il est donc très important de s'assurer d'utiliser le formulaire normalisé approprié approuvé par le ministère, comme base de négociation du bail.

Les trois types de baux les plus courants, compte tenu des diverses fins auxquelles les terres peuvent être utilisées, sont :

- a) **Bail commercial.** Il convient d'utiliser ce type de bail lorsqu'une propriété louée à bail doit faire l'objet de projets de développement commerciaux ou industriels. L'activité commerciale visée peut inclure l'établissement d'un centre commercial, d'une usine, d'un restaurant, d'un parc nautique ou d'amusement, d'une station-service, d'un magasin de détail, ou d'un parc de maisons mobiles. Le bail commercial convient également aux grands projets résidentiels à unités multiples tels que condominium, immeuble résidentiel ou lotissement;
 - b) **Bail d'habitation ou de chalet.** Ce type de bail reflète les exigences particulières applicables à la location de terres pour l'établissement de résidences unifamiliales, ou de chalets habitables sur une base saisonnière ou annuelle;
 - c) **Bail d'exploitation agricole.** Bail applicable à l'utilisation de terres à des fins d'élevage de bétail ou de culture. Rappelons que, le plus souvent, les ententes de location de terres pour l'élevage ou la pratique de cultures commerciales font maintenant l'objet des permis prévus par le paragraphe 28(2).
- 4.2 **Signature du bail.** L'agent des terres doit s'assurer que le bail signé satisfait aux exigences en matière d'enregistrement. Pour assurer la signature du bail, selon les règles, il convient d'observer les lignes directrices suivantes :

- a) **Signature** - L'encre permanente est de rigueur pour toutes les signatures apposées sur un bail. Le locataire doit signer le contrat de sa signature normale même si sa signature ne correspond pas nécessairement au nom au long du locataire (preneur) figurant parmi les parties nommées au début du contrat. Le cas échéant, il y aurait lieu d'indiquer que l'original ou une copie conforme notariée du pouvoir de signer de toute personne signant au nom d'une autre est annexée;
- b) **Marque tenant lieu de signature** - Lorsque le preneur signe d'une marque, par exemple d'un «x», il doit le faire en présence de deux témoins; l'un de ces derniers doit remplir une déclaration sous serment indiquant que le bail a été lu à son preneur, que ce dernier en a apparemment compris le contenu et que le témoin a vu le preneur apposer sa marque sur le bail;
- c) **Signature du ministère ou de la Première Nation** - Tout bail doit être signé au nom de la Couronne fédérale par le signataire autorisé. Lorsqu'il n'y a pas de délégation en vertu des articles 53 et 60, le signataire sera le fonctionnaire ministériel dûment investi du pouvoir délégué, selon le Tableau de *délégations des pouvoirs en vertu de la Loi sur les Indiens et de ses règlements d'application* (voir le tableau de délégation régional approprié). Dans le cas contraire où il y a une délégation à la Première Nation en vertu des articles 53 et 60, le bail doit être signé par la personne autorisée à le faire, selon les modalités de la délégation;
- d) **Signature de la société** - Le représentant de la société qui signe le bail au nom de cette dernière doit indiquer son nom et son titre et fournir une copie du procès-verbal ou du règlement administratif qui l'autorise à signer pour qu'il soit enregistré avec le bail. Le sceau de la société devrait être apposé, sans quoi le formulaire approprié d'« Attestation d'un dirigeant » devrait être rempli et joint au bail;
- e) **Signature des partenaires** - Dans la mesure du possible, tous les partenaires concernés devraient signer le bail, même si la signature d'un partenaire suffit pour lier le partenariat, à moins d'avis contraire de ce dernier;
- f) **Signature du fiduciaire, du tuteur ou de l'administrateur** - Le tuteur, le fiduciaire ou l'administrateur d'une succession doit signer le bail de sa signature habituelle, en indiquant à quel titre il le fait;

- g) **Signature d'une personne agissant à plus d'un titre** - Lorsqu'une personne agit à deux titres distincts ou même plus, celle-ci doit signer le bail aux différents titres qui lui sont conférés;
- h) **Témoins** - Toutes les signatures pour le preneur devraient être accompagnées de la signature d'un témoin;
- i) **Modifications** - Une modification apportée à un bail, par voie de correction, d'ajout, de suppression ou autre, doit être paraphée par toutes les parties, à l'occasion de la signature du document. Tout changement postérieur à la signature du bail constitue une modification, et doit se faire par voie de convention de modification.
- j) **Signature**. L'agent des terres devrait suivre les étapes suivantes pour la signature des baux :
 - a) premièrement, faire signer au titulaire de l'intérêt individuel l'annexe du bail par laquelle il consent à la location;
 - b) deuxièmement, faire signer le bail par le preneur;
 - c) troisièmement, faire signer le bail par les représentants du ministre investis des pouvoirs ou par les membres du conseil de la Première Nation mentionnés dans le document de délégation en vertu de l'article 53 ou 60 de la *Loi sur les Indiens*.

Chapitre 7

Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

Annexe A : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

Annexe A

Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

1. Lignes directrices générales concernant la présentation. Voici la marche à suivre pour la présentation des baux :

- a) **Papier** - Tous les baux et documents connexes doivent être conformes aux lignes directrices du Registre des terres indiennes et être rédigés sur du papier d'un format d'au moins 21,6 mm x 27,95 mm (8,5 po x 11 po);
- b) **Impression et dactylographies diverses** - Tous les baux devraient être établis sur traitement de texte, tapés à la machine ou sous forme imprimée. L'agent des terres ou la Première Nation investie des pouvoirs délégués en vertu des articles 53 et/ou 60 est toujours l'auteur du bail. Les agents des terres ne devraient jamais accepter une ébauche de bail d'un promoteur. Toute modification proposée par un preneur éventuel ou une Première Nation devrait être ajoutée au bail normalisé et être soulignée en rouge et/ou raturée pour assurer la clarté des négociations et des discussions à l'interne;
- c) **Grammaire** - Tous les documents de location à bail devraient être irréprochables sur le plan de la grammaire et être exempts de fautes d'orthographe, de coquilles, d'ambiguïtés, ou d'énoncés contradictoires;
- d) **Pages et espaces libres** - On doit tirer une ligne diagonale en travers d'une page blanche et de tout espace libre de longueur inhabituelle, et les parties doivent les parapher;
- e) **Signature du bail.** On suggère de préparer 4 baux originaux : un pour le *Registre des terres indiennes*, un pour le preneur, un pour le titulaire de l'intérêt individuel et/ou la Première Nation et un pour les dossiers du ministère. Le bail devrait être préparé de la façon suivante :
 - i) premièrement, le titulaire d'un intérêt individuel **consent** s'il s'agit d'un bail d'un titulaire d'un intérêt individuel (et la Première Nation par voie de RCB);
 - ii) deuxièmement, le **preneur** signe;
 - iii) troisièmement, le **fondé de pouvoirs du ministre** signe.

2. Parties au bail. Il y a lieu de tenir compte des exigences et des éléments d'information décrits ci-après pour la rédaction des documents de location à bail :

- a) **Référence à la Couronne** - Sa Majesté doit être identifiée par la mention «Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, ci-après appelée Sa Majesté». La Couronne peut aussi être désignée comme étant le «locateur» ou le «cédant», et le bail devrait également préciser que Sa Majesté est représentée par le ministre des Affaires indiennes et du Nord canadien ou son représentant autorisé;
- b) **Nombre de parties** - Bien que les parties concernées par un document de location à bail soient généralement au nombre de deux, soit le bailleur et le preneur (locataire), il peut parfois y avoir des parties additionnelles au bail, par exemple le garant;
- c) **Identification des parties** - Les parties à un contrat doivent être identifiées par leur nom légal complet et par leur adresse postale, et être identifiées de la même manière tout au long du document. La «partie de première part» est le bailleur et la «partie de seconde part» est généralement le locataire (preneur);
- d) **Locataires conjoints et locataires en commun** - Lorsqu'un bail comporte plus d'un preneur, ceux-ci peuvent détenir leur intérêt dans la terre à titre de locataire conjoint ou de locataire en commun (pour plus de renseignements, voir le paragraphe 12 de la *Directive 7-1*). Le régime de location, à savoir «location conjointe» ou «location en commun», doit être indiqué dans le bail. Si le régime de location n'est pas précisé, il s'agira d'une location en commun; Au Québec seule la location commune est permise.
- e) **Modifications** - Tout changement au statut d'une des parties par exemple si une des parties modifie son nom, son adresse ou sa qualité, doit aussitôt être mentionné aux autres parties au bail. Lorsqu'un second document se rapportant au premier est établi (p. ex. une hypothèque), le changement de nom doit être indiqué dans le second, et une déclaration statutaire pourra être nécessaire. Avant de reconnaître un changement de raison sociale, il faut produire à l'intention du ministère une copie du certificat, délivré par le Registraire, sous le régime de la Loi sur les compagnies pertinente, afin de confirmer le changement de nom;

- f) **Sociétés** - Comme il est indiqué dans les baux normalisés, on devrait fournir les renseignements qui suivent à propos d'une société partie à un bail : le nom enregistré de la société, tel qu'il figure dans le certificat de constitution en société ou dans ses lettres patentes; la province dans laquelle la société a été constituée; l'adresse postale complète. De plus, le document de constitution de la société doit autoriser cette dernière à mener ses activités dans la province où se trouvent les terres devant être louées à bail, et autoriser la société à conclure des transactions foncières;
- g) **Partenariats** - Les noms et prénoms de partenaires, le nom de l'entreprise et son adresse postale doivent être indiqués au long. Le nom de l'entreprise doit être accompagné de la mention «ayant pour raison sociale... et pour symbole distinctif...»;
- h) **Mandataires** - S'il y a lieu, il faut indiquer, après le nom et l'adresse postale au complet, les mots «mandataire de...[nom au long de la partie que le mandataire représente]». Quiconque signe pour quelqu'un d'autre doit joindre un original ou une copie conforme notariée du document qui l'autorise à le faire;
- i) **Fiduciaires** - S'il y a lieu, il faut indiquer, après le nom et l'adresse postale au complet, les mots «fiduciaire de [nom au long de la partie pour laquelle le fiduciaire agit à ce titre]». Le bail doit aussi inclure une déclaration de la raison d'être de la fiducie; une copie notariée du document de fiducie doit être jointe;
- j) **Tuteurs** - S'il y a lieu, il faut indiquer, après le nom et l'adresse postale au complet, les mots «à titre de tuteur de...[nom de la partie mineure ou mentalement incapable]»; un original ou une copie notariée du document de tutelle doit être joint;
- k) **Administrateurs ou exécuteurs testamentaires** - S'il y a lieu, il faut indiquer, après le nom complet et l'adresse postale, les mots «...[exécuteur testamentaire ou administrateur] de la succession de... [nom de la partie pour qui l'exécuteur ou l'administrateur agit]...» Un original ou une copie notariée des lettres d'homologation ou des lettres d'administration doit être jointe;

- l) **Âge des parties** - Sauf dispositions contraires prévues par la *Loi sur les Indiens* ou ses règlements d'application, l'âge de la majorité est déterminé par la réglementation pertinente en vigueur dans la province où la personne réside.

3. Attendu du bail. L'attendu du bail constitue l'énoncé des faits pertinents concernant les terres visées; il figure après l'identification des parties et avant les dispositions du bail. Lorsqu'ils sont pertinents au bail visé, les éléments suivants *doivent* figurer dans le préambule :

- a) **Déclaration relative aux terres de réserve** - Déclaration indiquant que les terres devant être louées à bail sont des terres de réserve ou des terres désignées qui ont été mises de côté pour l'usage et au profit de la Première Nation;
- b) **Consentement de la Première Nation** - Le numéro de la résolution (RCB) par laquelle le conseil de la Première Nation a approuvé le bail, s'il y a lieu;
- c) **Terre désignée** - Date de la désignation et date et numéro du décret du conseil par lequel la désignation a été acceptée;
- d) **Information et consentement du titulaire de l'intérêt individuel** - La signature du titulaire au dos du bail confirmant l'acceptation des modalités du bail, le tout accompagné dans les attendus de l'énoncé que le titulaire a signé au dos;
- e) **Historique du titre** - Lorsqu'un bail a été cédé, hypothéqué ou modifié ou lorsqu'un addenda y a été ajouté ou que la description légale a été modifiée : l'énoncé de l'historique des événements qui ont mené à la présente transaction, avec mention de la date des contrats antérieurs, des numéros d'enregistrement au Registre des terres indiennes, des parties concernées, et description officielle complète de la terre;
- f) **Autorisation en vertu de la *Loi sur les Indiens*** - Le bail devrait toujours préciser l'article de la *Loi sur les Indiens* en vertu duquel le bail a été autorisé. Par exemple, dans le cas des baux de titulaire d'un intérêt individuel, le bail devrait faire référence au paragraphe 58(3).

- 4. Documents d'accompagnement.** Le contrat que constitue le bail s'accompagne souvent de plusieurs documents connexes, par exemple de déclarations sous serment, de RCB, d'annexes et de formulaires de demande. À cet égard, il convient de tenir compte des considérations suivantes :
- a) **Documents mentionnés dans le bail** - Tous les documents dont le bail fait mention doivent être annexés au bail;
 - b) **Conformité à la désignation et aux RCB** - Le bail devrait être rédigé en conformité avec le libellé de la désignation ou de la RCB pertinente et être exempt d'ambiguïtés ou de contradictions entre les documents d'accompagnement et le bail, la désignation et la RCB. S'il n'est pas possible, du point de vue juridique, de se conformer aux conditions de la désignation ou de la RCB, il faudrait alors obtenir une nouvelle désignation ou une nouvelle RCB;
 - c) **Demande et consentement du titulaire d'un intérêt individuel** - Pour louer sa terre, un titulaire d'un intérêt individuel doit présenter une demande en ce sens au ministère conformément au paragraphe 58(3) de la *Loi sur les Indiens*. À cette fin, il peut joindre une annexe au bail ou signer une «Demande d'utilisation de terre dans une réserve indienne» et la joindre au bail. La signature du titulaire de l'intérêt individuel doit être attestée par un témoin, et la signature du témoin doit figurer dans le document de consentement. Lorsque le titulaire de l'intérêt individuel est une personne décédée, une personne mentalement incapable ou une personne mineure, son mandataire légal doit alors donner le consentement. Il faut également joindre au bail l'original ou une copie conforme notariée du document de nomination du mandataire. Pour plus de précisions sur la façon de remplir une telle demande, consulter la *Directive 7-3 : Baux de titulaires d'un intérêt individuel*;
 - d) **Consentement du créancier hypothécaire** - Lorsqu'un bail est grevé d'une hypothèque, il faut obtenir du créancier hypothécaire le consentement au transfert ou à la modification de la description ou de l'utilisation des terres visées par le bail. Consulter la *Directive 7-5 : Cessions, sous-locations et hypothèques*;
 - e) **Procuration** - Lorsque l'une des parties au bail accorde une procuration, cette dernière doit être portée au Registre des terres indiennes comme telle ou contre toute terre qu'elle vise. Une copie de la procuration doit être annexée au bail;

- f) **Décès d'un preneur** - En cas de décès d'un preneur, les lettres d'homologation ou les lettres d'administration sont nécessaires pour permettre à l'administrateur ou à l'exécuteur de transférer les droits de tenure à bail aux héritiers. Au décès de l'un des locataires **conjoint**s, le ministère n'a besoin que du certificat de décès pour transférer le bail au(x) preneur(s) survivant(s). Ces documents doivent alors être consignés dans le Registre des terres indiennes. Notons par contre que la possession conjointe n'est pas permise au Québec.
- g) **Inscription de la date** - Tous les documents d'accompagnement doivent être datés;
- h) **Signatures** - Les documents d'accompagnement devraient être signés, lorsque leur signature s'impose. Les RCB établis à l'appui d'un bail doivent porter la signature originale de chacun des membres du conseil de la Première Nation qui formaient le quorum.

5. Contenu des baux

- 5.1 **Généralités.** Les baux normalisés approuvés par le ministère, fournissent la formulation précise des clauses utilisées dans les baux commerciaux, les baux d'exploitation agricole et les baux d'habitation et de chalet. En ce qui touche la négociation des baux, il est important de rappeler que les clauses ne peuvent être modifiées sans consulter la politique des terres régionale et/ou l'administration centrale, à Ottawa. Les éléments variables ou négociables d'un bail, comme la description légale, la durée et le loyer sont examinés ailleurs dans la présente annexe. Les paragraphes qui suivent portent sur les exigences de base touchant les diverses modalités et le contenu des baux, et précisent les particularités propres à chaque type de bail en usage. Les indications relatives à toute considération spéciale particulière au type de bail utilisé sont également examinées.

5.2 Description des terres

- 5.2.1 **Généralités.** La description des terres constitue un élément très important du bail, puisqu'il est essentiel de pouvoir identifier les terres de manière précise, à la fois pour les besoins de l'enregistrement et pour s'assurer que le preneur utilise les terres qui sont bel et bien visées par le bail. La description des terres devrait aussi préciser toute servitude ou charge grevant la terre. Cependant, c'est au preneur qu'il incombe de payer la description et d'en vérifier l'exactitude.
- 5.3 **Types de descriptions** - La description du terrain que renferme la bail doit être conforme aux exigences énoncées à l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps'. Aux stades préliminaires du projet, il faut consulter l'entente en vigueur pour déterminer le produit d'arpentage requis pour consigner la transaction dans le Registre des terres indiennes. Dans la plupart des cas, les baux doivent être décrits à l'aide d'un plan d'enregistrement et d'un plan d'arpentage (AATC).
- 5.4 **Accès aux parcelles enclavées.** Il faut prévoir une voie d'accès à toute terre susceptible de se trouver enclavée du fait d'un bail. «Une terre enclavée» est une terre qui appartient à une personne et qui est entourée par une autre terre appartenant à une autre personne et à laquelle on ne peut avoir accès qu'en traversant cette dernière. Lorsque la parcelle enclavée est la terre du titulaire d'un intérêt individuel, l'agent des terres doit obtenir le consentement écrit de l'occupant quant au mode d'accès. Par contre si la parcelle enclavée appartient à la bande, il faut obtenir une RCB du conseil de bande. Il faut préciser la voie d'accès dans le bail au moyen d'un passage comme le suivant, placé après la description :

Modèle de description de la voie d'accès à une parcelle enclavée

...avec droit de passage sur une largeur de trois mètres (9,75 pieds) de chaque côté d'une ligne tirée entre le point A sur [le terrain enclavé] et le point B sur [la voie publique]...

En vertu de la Résolution du conseil de bande, ou du paragraphe 28(2) de la *Loi sur les Indiens*, l'entente d'accès, comme l'entente de droit de passage d'un titulaire d'un intérêt individuel, doit être enregistrée en même temps que le bail à l'égard de la parcelle enclavée.

- 5.5 **Transactions subséquentes.** Dans toute transaction subséquente, comme une modification du contrat de location, il faut désigner le terrain exactement dans les mêmes mots que dans le bail initial, sauf si le même terrain fait l'objet d'une nouvelle description dans un plan d'arpentage officiel. Le cas échéant, il faudrait utiliser cette nouvelle description, en prenant soin de la rattacher à la description initiale. Par exemple :

Modèle de formulation lorsque la description a changé

...anciennement le lot 6 plan 12345 AATC, maintenant appelé le lot 6-1 plan 1234R

- 5.6 **Transferts.** Dans un bail ayant pour effet de sous-louer une partie des terres visées par le bail principal, on doit mentionner le bail principal, ainsi que la description des terres visées par ce dernier. On doit définir de façon claire et exacte, la partie sous-louée d'après un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage (AATC).

6. Durée du bail

- 6.1 **Date d'entrée en vigueur.** L'indication de la durée du bail doit préciser le jour, le mois et l'année de son entrée en vigueur.
- 6.2 **Date d'expiration ou durée.** L'indication de la durée du bail doit préciser le jour, le mois et l'année de son expiration.
- 6.3 **Terres désignées.** La durée d'un bail portant sur des terres désignées **ne peut dépasser la date d'expiration de la désignation.** Si la durée du bail s'étend jusqu'au dernier jour de la désignation, il faut préciser dans le bail que ce dernier expirera ce même jour, sans autre avis de la part du locateur.

7. Droit de renouvellement :

- a) Lorsqu'un droit de renouvellement est accordé, ce dernier **doit être exercé avant l'expiration du bail et strictement de la manière prévue dans le bail**, sans quoi le droit est perdu;
- b) Un renouvellement ne peut jamais excéder la date d'expiration de la désignation;
- c) Un renouvellement ne doit pas permettre d'étendre la durée totale du bail au-delà de 49 ans. En pareil cas, la proposition doit être soumise au vote de la Première Nation;
- d) Il y aurait lieu de consulter le ministère de la Justice relativement à toute clause de renouvellement.

8. Loyer et autres contreparties

- 8.1 **Généralités.** La contrepartie représente l'avantage que reçoit le locateur en échange du bail qu'il accorde. La contrepartie doit être précisée dans chaque bail et peut être en espèces, en nature ou en services, ou consister en une combinaison quelconque de ces trois possibilités. La contrepartie «en nature» assure au bailleur les mêmes avantages qu'au preneur (p. ex. la location d'une parcelle en échange de la location d'une seconde parcelle). La contrepartie «en services» suppose la prestation d'un service en échange de l'octroi du bail. La contrepartie en espèces doit être payée en monnaie légale du Canada, et lorsque la contrepartie est en nature, il faut préciser clairement en quoi elle consiste, par exemple le pourcentage exact de la récolte à verser, ainsi que la date et l'endroit où le faire.

- 8.2 **Juste loyer du marché.** Toute contrepartie doit être fondée sur la juste valeur marchande du terrain, et à moins que ce ne soit précisé, toute désignation **doit exiger** que le locataire sera appelé à verser un loyer correspondant à la valeur marchande. Parfois, une **société autochtone** louant une terre désignée **pourra bénéficier de conditions spéciales**, dans le cadre d'une stratégie économique globale avantageuse pour la Première Nation. Lorsque le bailleur accorde ce genre d'avantages au preneur, la désignation doit en faire état (ou lorsque le bail vise une terre de titulaire d'un intérêt individuel, ce dernier doit donner son consentement écrit). Une société qui loue la terre d'un titulaire d'un intérêt individuel peut aussi bénéficier de conditions spéciales. Cependant, le titulaire de l'intérêt individuel doit y consentir expressément dans le document de consentement.
- 8.3 Un réduction de loyer ou un loyer symbolique serait un exemple d'avantages consentis à une société autochtone. Le cas échéant, la désignation doit préciser le nom de la Société autochtone **et** faire mention du loyer réduit. Lorsqu'on envisage de demander un loyer réduit ou un loyer symbolique avant le référendum sur la désignation, la Première Nation doit en être informée à l'occasion d'une assemblée spéciale.
- 8.4 **Écart par rapport au juste loyer du marché.** Tout écart par rapport au juste loyer du marché devrait être justifié par le preneur proposé, être approuvé par écrit par le titulaire de l'intérêt individuel ou le conseil de la Première Nation (selon le cas) et être recommandé pour approbation par l'agent des terres. Le conseil de la Première Nation ou le titulaire de l'intérêt individuel devrait aussi être invité à demander un avis juridique ou financier indépendant, avant d'accepter de toucher un loyer inférieur au juste loyer du marché. Lorsque la terre est louée à des fins commerciales au moyen d'un bail principal qui prévoit l'octroi de sous-baux, on peut imposer un loyer inférieur au juste loyer du marché dans le bail principal ce qui permettra au preneur principal, habituellement une société de développement, de financer ses opérations à même le loyer perçu auprès des sous-preneurs.

- 8.5 **Loyer à participation.** Le loyer à participation est un loyer fondé sur les recettes qu'obtient le preneur. La question du loyer à participation devrait toujours être soumise à l'examen du ministère de la Justice pour obtenir l'avis de ce dernier, puisque dans certains cas, une telle disposition pourrait conférer à la Couronne le statut de coentrepreneur, et de ce fait, se traduire par des obligations futures pour elle. Voici, à titre d'exemple un modèle de clause de loyer à participation qui pourrait être inclus dans le bail d'un centre commercial :

Modèle de clause de loyer à participation (modèle seulement)

...Le preneur versera à l'avance, le 15^e jour de chaque mois, pour le mois suivant, une somme égale à 6 % des ventes brutes en dollars effectuées dans les lieux loués au cours du mois précédent...

- 8.6 **Révision du loyer.** Un bail de moins de cinq ans peut et un bail de plus de cinq ans doit prévoir la révision et le rajustement du loyer exigible **au moins tous les cinq ans pendant la durée du bail** ou plus souvent. Si la durée du bail dépasse cinq ans, la première révision du loyer doit se faire dans un délai inférieur à cinq ans, à compter de l'entrée en vigueur du bail. Consulter le bail normalisé pertinent approuvé par le ministère pour connaître les critères s'appliquant aux révisions de loyer.
- 8.7 Lors d'une révision de loyer, on peut, sous réserve des observations qui suivent, **utiliser une clause appelée «clause d'indexation à la hausse»**. Cette clause prévoit que lors des révisions ultérieures, le loyer pourra être supérieur au loyer actuel dans l'éventualité où le juste loyer du marché augmenterait, mais ne pourra jamais être inférieur au loyer actuel, même si le juste loyer du marché diminuait.

Exemple de clause d'indexation à la hausse

Le preneur versera, à titre de loyer, les montants suivants à l'avance le premier jour de mars de chaque année pendant toute la durée du bail et effectuera le premier versement avant la signature du présent bail par les parties :

- a) au cours de la «première période» le preneur versera la somme de mille (1 000 \$) par année;
- b) pour la deuxième période et toutes les périodes ultérieures à partir de 1997, le loyer sera égal au plus élevé des loyers suivants :
 - i) le loyer annuel que le ministre juge être le juste loyer du marché pour la période visée,
 - ii) le même loyer qu'au cours de la dernière année précédant immédiatement la période visée.

8.8 Autres modalités

8.8.1 **Améliorations.** Le bail doit toujours préciser si les améliorations deviennent ou non propriété de Sa Majesté ou du preneur, à l'expiration ou à la résiliation du bail. En règle générale, les améliorations réalisées en vertu du bail, comme les bâtiments, devraient revenir à la Couronne; les améliorations constituent l'un des avantages de la location à bail pour le locateur, et le preneur prend généralement des dispositions à cet égard dans sa comptabilité. S'il est entendu que le preneur doit enlever les améliorations à l'expiration du bail, celui-ci devrait clairement préciser que les améliorations doivent être enlevées à une date donnée, faute de quoi elles reviendront à la Couronne et pourraient être enlevées aux frais du preneur (locataire).

8.8.2 **Confirmation des limites avant le début des améliorations.** Il incombe au preneur de déterminer et de marquer les limites des terres louées avant d'y apporter quelque amélioration, et cela même si la terre a été officiellement arpentée en vertu de la *Loi sur l'arpentage des terres du Canada*.

- 8.8.3 **Assurance.** Le preneur sera appelé à souscrire une assurance suffisante contre l'incendie et d'autres risques, de même qu'en matière de responsabilité civile. Le montant de la couverture d'assurance à souscrire dépendra de la nature de l'activité qui aura cours sur les terres louées à bail. Dans le cas d'un bail commercial le montant de l'assurance doit être d'au moins 3 000 000 \$ (trois millions de dollars). Dans le cas d'un bail résidentiel ou de chalet ou d'un bail d'exploitation agricole une assurance de 1 000 000 \$ suffit. C'est toujours au preneur qu'il incombe de démontrer le bien-fondé de souscrire une assurance-responsabilité moindre.
- 8.8.4 **Plans d'aménagement et garanties d'exécution.** Dans le cas de projets comportant la construction d'un bâtiment ou d'autres aménagements importants, un plan d'aménagement est nécessaire. Une garantie d'exécution peut être requise lorsque le coût du projet dépasse 50 000 \$. (Consulter Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si nécessaire)
- 8.8.5 **Garants.** En règle générale, lorsque le preneur est une société constituée spécialement aux fins de location à bail, ou lorsqu'il dispose d'un actif limité, l'usage dans le monde des affaires veut que les principaux actionnaires de la société deviennent parties à l'entente, en tant que garants. Dans les autres cas, une garantie peut être requise lorsque la société preneuse est en difficulté financière, est lourdement financée, possède des antécédents peu reluisants, a récemment modifié sa structure ou sa propriété, ou a eu recours de façon excessive aux lois sur la faillite.
- 8.8.6 **Droits sur les minéraux.** La location à bail de la surface de terres de réserve n'a aucune incidence sur les mines, les minéraux et les matériaux du sous-sol, lesquels sont réservés à la Couronne fédérale ou provinciale; en conséquence, la Couronne se réserve les droits de prospection, d'extraction et d'élimination des matériaux présents dans ou sous le sol des terres louées à bail.
- 8.8.7 **TPS.** Le bail doit stipuler que le preneur est tenu d'acquitter les taxes applicables, y compris la TPS. À cet égard, voir les lignes directrices du ministère relatives à la structure et au versement de la taxe fédérale sur les produits et les services (TPS).

Chapitre 7

Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

Annexe B : Lignes directrices concernant les baux commerciaux/industriels

Annexe B

Lignes directrices concernant les baux commerciaux et industriels

1. Durée

- 1.1 **Durée.** La durée recommandée pour les baux commerciaux ou la réalisation de grands projets résidentiels multifamiliaux (appartements, maisons en rangée, maisons de ville ou copropriétés), est de quarante-neuf à quatre-vingt-dix-neuf ans. Pour déterminer ce qui constitue un grand projet, il faut s'en remettre aux conditions du marché et aux normes de l'industrie.
- 1.2 **Considérations.** Plusieurs facteurs peuvent influencer sur la durée pour laquelle un bail commercial devrait être accordé. En voici un aperçu :
- a) **L'investissement en capital du preneur** - Plus l'investissement est important, plus la durée du bail devrait être longue;
 - b) **La période de récupération de l'investissement** pour le preneur - Plus la période de recouvrement de l'investissement est longue, plus la durée du bail devrait être longue;
 - c) La **disponibilité d'emplacements comparables hors de la réserve** - Si des emplacements comparables existent à l'extérieur de la réserve, une durée plus longue peut être indiquée;
 - d) Le **potentiel futur de l'emplacement** - Si l'emplacement présente un potentiel futur important, et est même susceptible de se prêter à d'autres utilisations, la durée devrait être limitée, afin de garder plus de latitude;
 - e) Le **type de projet** - Certains types de projets requièrent une longue période pour en favoriser la réussite.

2. Loyer

- 2.1 **Périodicité des paiements.** La périodicité des paiements, dans le cas de baux commerciaux, devrait être établie comme suit :
- a) le **loyer de base** est payable une fois l'an, à l'avance;
 - b) le **loyer à participation**, s'il y a lieu, est généralement payable à la fin de l'exercice de l'entreprise.

- 2.2 **Rendement de la location** - Le montant du loyer devrait être fondé sur les considérations suivantes, lesquelles sont habituellement établies par des conseillers financiers de la Première Nation et TPSG, si requis, dans les situations de baux complexes :
- a) le rendement devrait refléter le **rendement en pourcentage** que produirait une propriété privée présentant des caractéristiques similaires, comme si la propriété était détenue par la Première Nation ou par le titulaire d'un intérêt individuel, et zonée aux fins appropriées. Le pourcentage de rendement devrait être fondé sur des indices comme le taux de prêt préférentiel d'une banque à charte ou le taux d'une première hypothèque;
 - b) dans le cas de projets générateurs de recettes, le bail devrait prévoir, outre le loyer foncier annuel basé sur la valeur marchande, **un pourcentage de participation** aux revenus générés par le preneur du bail principal. Idéalement, pour des raisons de contrôle, ce pourcentage devrait être fondé sur les recettes brutes du preneur;
 - c) si le **paiement préalable de la totalité du loyer pour la durée du bail** est prévue, le montant doit représenter la valeur marchande estimée et actuelle de la terre, majorée d'un montant représentant une prime en contrepartie du privilège de pouvoir payer à l'avance et d'éviter ainsi des hausses de loyer futures. Cependant, le paiement par anticipation doit être utilisé avec prudence étant donné le risque que la somme payée à l'avance ne reflète pas la pleine valeur du bail au cours de la durée précisée. Lorsque le paiement anticipé est accepté dans le cadre d'un bail de longue durée, l'agent des terres devrait consulter le ministère de la Justice et obtenir des titulaires d'un intérêt individuel concernés ou de la Première Nation, une renonciation ou un certificat d'avis juridique indépendant.
- 2.3 **Révision du loyer.** Il est recommandé d'observer les lignes directrices suivantes en ce qui concerne les échéances de révision du loyer :
- a) la révision des loyers doit se faire au moins tous les cinq ans, mais peut avoir lieu plus souvent;
 - b) lorsque l'investissement en capital est élevé, et que la période de récupération est de plus de 35 ans, des intervalles de révision de moins de cinq ans ne seraient pas appropriées pendant la période de construction;

- c) lorsque le loyer faisant l'objet de la révision est fondé sur des terres non améliorées, il faut prendre une photographie des lieux, la dater et la classer pour les besoins futurs des évaluateurs. Il faut se rappeler que, comme le prévoit le bail normalisé ou l'équivalent approuvé par le ministère, le preneur bénéficie généralement d'un droit d'appel auprès de la Cour fédérale lorsqu'il est en désaccord avec le loyer révisé.

2.4 **Clause d'utilisation.** L'usage permis, la forme, la grosseur et la densité d'un développement devrait clairement être indiqué dans le bail.

3. Modalités particulières

- 3.1 **Plan d'aménagement.** Lorsque la proposition de bail comporte des aménagements importants, le preneur, y compris une société autochtone, doit fournir un plan d'aménagement acceptable par le ministère, avant que le bail ne soit signé. Le plan doit préciser le type d'aménagements envisagé, le calendrier et les étapes de réalisation, et les investissements requis à chaque étape. Le plan devrait être vérifié par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis, être annexé au bail et en faire partie.
- 3.2 **Garantie d'exécution.** Lorsqu'il est tenu de fournir son plan d'aménagement, le preneur, y compris une société autochtone, doit fournir au ministre une garantie d'exécution du projet. On pourra ainsi s'assurer que le preneur dispose des ressources nécessaires pour réaliser le projet. Voir les lignes directrices régionales concernant le recours aux garanties d'exécution, lesquelles ont été établies dans l'optique des normes locales.
- 3.3 **Assurances.** Le preneur doit souscrire une assurance-incendie suffisante, comme l'exige le bail normalisé approuvé par le ministère, et une assurance-responsabilité civile d'au moins 3 millions de dollars.
- 3.4 **Baux pour projets industriels d'envergure.** Il s'agit de baux qui ont un impact environnemental considérable pour la réserve et qui peuvent entraîner certaines questions relatives à l'absence de réglementation. De tels baux doivent être soumis à l'approbation du comité supérieur des politiques de l'administration centrale. Voir le Chapitre 5 pour plus de renseignements.

Chapitre 7

Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

Annexe C : Lignes directrices concernant les baux d'habitation et de chalet

Annexe C

Lignes directrices concernant les baux d'habitation et de chalet

1. Généralités : Lorsqu'il applique les lignes directrices suivantes, l'agent des terres doit faire preuve de prudence et tenir compte du marché local et des pratiques courantes.

1.1 Durée/longueur

- a) **Chalet (utilisé à des fins récréatives saisonnières)** - Baux d'une durée de cinq à vingt ans, incluant toutes les options et les modalités de renouvellement;
- b) **Chalet (utilisé à l'année à des fins récréatives)** - Baux d'une durée de vingt à quarante neuf ans, incluant toutes les options et les modalités de renouvellement;
- c) **Habitation principale, unifamiliale** - Baux d'une durée de trente à quarante neuf ans, incluant toutes les options et les modalités de renouvellement, dans le cas des lotissements à des fins résidentielles.

2. Considérations - Chalet saisonnier

- a) **Baux de courte durée** - Les baux d'une durée de cinq ans et moins produiront généralement des lotissements de moindre qualité et des revenus moins intéressants. Toutefois, le terrain demeurera disponible à d'autres fins;
- b) **Baux de longue durée** - Un bail d'une durée de vingt ans concourra à un lotissement de meilleure qualité, du fait d'une tenure plus longue, et attirera davantage les investisseurs. L'investissement important devrait constituer la condition préalable à un bail de longue durée. Le bail de longue durée garantit un meilleur rendement financier, mais laisse moins de latitude quant à l'utilisation des terres, à long terme.

2.1 Considérations - Chalets habités à l'année

a) Considérations - Résidence principale, unifamiliale

- i) l'investissement dans l'amélioration des immobilisations devrait être de l'ordre d'au moins 30 000 \$; Ce montant devrait être modifié de temps en temps pour refléter les changements de conditions, du marché ou autre.
- ii) il est recommandé d'avoir une période d'amortissement d'au moins 25 ans.

3. Loyer

3.1 **Périodicité des paiements.** Le loyer est payable pour l'année, à l'avance, et le preneur peut aussi payer à l'avance pour une période maximale anticipée de cinq ans. Cependant, lorsque le loyer est suffisamment bas pour pouvoir être payé à l'avance tous les cinq ans, il doit faire l'objet d'une révision pour s'assurer qu'il reflète bien le juste loyer du marché, selon une évaluation indépendante.

3.2 **Paiement anticipé.** Le paiement anticipé, tout en étant acceptable dans le cas de l'habitation à des fins récréatives et d'une habitation principale unifamiliale utilisée à l'année, n'est généralement pas souhaitable, pour les raisons suivantes :

- a) bien que le locateur touche ses recettes dès l'entrée en vigueur du bail, sa responsabilité administrative demeure;
- b) le montant payé par anticipation sera déduit de ce que la bande aurait perçu, si les paiements prévus pendant la durée du bail avaient été versés sur une base annuelle;
- c) le paiement préalable réduit les possibilités de révision, et conséquemment la capacité de maintenir un rendement correspondant à la valeur foncière du moment.

- 3.3 **Rendement locatif.** Le montant du loyer devrait être fondé sur une évaluation indépendante, ainsi que sur les considérations suivantes :
- 3.4 **Baux de chalets utilisés sur une base saisonnière ou annuelle**
- a) Le rendement devrait refléter le **rendement en pourcentage** que produirait une propriété privée présentant des caractéristiques similaires, si la propriété était détenue par la Première Nation ou par le titulaire d'un intérêt individuel, et zonée aux fins appropriées. Par exemple, si un lot de réserve pouvait se vendre 10 000 \$, cette valeur serait donc celle en fonction de laquelle le taux de rendement devrait être établi. Le taux de rendement peut varier selon les régions de la province.
- 3.5 **Résidence principale, unifamiliale**
- a) **Paiements annuels.** Le rendement devrait refléter le **rendement en pourcentage** sur la valeur marchande d'une propriété privée présentant des caractéristiques similaires, si la propriété était détenue par la Première Nation ou par le titulaire d'un intérêt individuel, et zonée aux fins appropriées, à condition que les paiements annuels forfaitaires soient payés à l'avance et qu'il y ait révision du loyer aux cinq ans.
- b) **Paiement à l'avance.** Si le paiement pour les cinq années se fait à l'avance, le taux de majoration applicable devrait être fondé sur le rendement moyen à long terme des titres du gouvernement canadien. Si le paiement entier est versé à l'avance, le montant du loyer devrait refléter la valeur marchande du moment, fondée sur une évaluation indépendante fournie par le preneur proposé, majorée d'un supplément au titre du privilège de payer par anticipation.
- 3.6 **Révision du loyer**
- a) Idéalement, la révision du loyer doit se faire à intervalles de cinq ans pour les baux à long terme;
- b) le loyer est fixé par le ministre, en conformité avec les lignes directrices régissant les «terres vacantes», et doit correspondre à la valeur marchande du terrain, déduction faite de la valeur des ouvrages qui y sont érigés par le preneur. Lorsque le loyer est censé provenir de terres non améliorées, il faut prendre une photographie du site non amélioré, dater et classer le tout pour les besoins des évaluateurs futurs. Il faut se rappeler que, comme le prévoit le bail normalisé ou l'équivalent approuvé par le ministère, le preneur bénéficie généralement d'un droit d'appel auprès de la Cour fédérale lorsqu'il est en désaccord avec le loyer révisé.

3.7 Modalités particulières

- 3.7.1 **Disposition relative à l'utilisation.** L'utilisation doit être clairement définie comme étant, par exemple, l'«utilisation saisonnière, et non à l'année, comme chalet, à des fins récréatives».
- 3.7.2 **Renouvellement.** Autant que possible, éviter d'accorder un droit de renouvellement.
- 3.7.3 **Assurance.** Le preneur doit souscrire une assurance-incendie suffisante pour le remplacement complet de la valeur et une assurance-responsabilité civile d'au moins 1 million de dollars.
- 3.7.4 **Améliorations.** Généralement, le preneur est tenu d'enlever les améliorations dans un délai donné après l'expiration ou la cessation du bail, à défaut de quoi, les améliorations pourraient devenir propriété de la Couronne ou celle-ci pourrait facturer leur enlèvement au preneur. À ce sujet, voir le bail normalisé approuvé par le ministère.

3.8 Autres considérations

Aménagement. La date de début des travaux de construction devrait être fixée localement, au cours de la première année du bail et le projet doit être terminé au cours des trois premières années du bail. Le preneur peut être tenu de soumettre des plans à l'approbation du conseil de la Première Nation. L'agent des terres peut consulter Travaux publics et Services gouvernementaux Canada si requis.

Chapitre 7

Directive 7-4 : Lignes directrices générales concernant l'établissement des baux

Annexe D : Lignes directrices concernant les baux d'exploitation agricole

Annexe D

Lignes directrices concernant les baux d'exploitation agricole

1. Durée

- 1.1 **Durée.** Les considérations suivantes aideront à déterminer la durée des baux d'exploitation agricoles :
- a) la proximité des terres de centres urbains;
 - b) lorsque le bail vise des **activités de pâturage ordinaire et des cultures commerciales**, la durée recommandée est de cinq ans ou moins;
 - c) lorsque le **bail vise un projet d'exploitation agricole important**, comme une laiterie, pour lequel la sécurité de tenure est nécessaire, on peut envisager une durée maximum de 25 ans. Une plus longue pourrait être indiquée lorsque des terres non développées sont visées et que des travaux importants de défrichage et d'irrigation pourraient être nécessaires.

2. Loyer

2.1 Périodicité des paiements

- a) **Baux de pâturage** - Le loyer devrait être payé annuellement à l'avance (p. ex. le 1^{er} avril 1996 pour la période du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 1997);
- b) **Partage des récoltes** - Le partage des récoltes peut constituer une solution de rechange souhaitable et assurer à la Première Nation une source de revenus intéressante, lesquels ne sont actuellement pas assujettis à la TPS. Bien qu'il soit difficile de le faire, il est important de s'assurer que le preneur maximise le rendement des récoltes. Le preneur doit faire une déclaration statutaire en ce qui concerne le partage des récoltes. Il existe divers moyens de vérifier le partage des récoltes comme la vérification du carnet de permis, des reçus d'élevateurs à grains ou l'assurance-récolte.

- 2.2 **Rendement locatif.** Le loyer devrait être fondé sur la capacité de la terre, c'est-à-dire sur le rendement à l'acre par culture, ou sur le nombre d'animaux en pâturage par mois. Dans le cas de cultures maraîchères et autres cultures alimentaires, il peut être difficile d'évaluer le rendement au niveau du marché. Le cas échéant, il sera préférable d'établir le loyer en terme de pourcentage de la valeur marchande de la propriété.

- 2.3 **Révision du loyer.** Lorsque la durée du bail est supérieure à cinq ans, celui-ci doit prévoir une révision aux cinq ans.

3. Modalités particulières

- 3.1 **Disposition relative à l'utilisation.** Cette disposition devrait préciser les cultures qui seront pratiquées et les animaux qui seront en pâturage, et les périodes visées. Bien que les activités de pâturage devraient revêtir un caractère saisonnier, la tenure devrait être à l'année pour permettre au preneur d'effectuer les travaux nécessaires lorsque les pâturages sont inutilisés.
- 3.2 **Renouvellement.** Le bail ne devrait prévoir aucune disposition de renouvellement.
- 3.3 **Assurances.** Des assurances responsabilités et pour le feu sont requise. En règle générale, le preneur devrait souscrire une assurance-responsabilité d'au moins 1 000 000 \$.
- 3.4 **Autres considérations**
- a) **Inspections** - Les baux de pâturage doivent prévoir l'inspection des pâturages après le retrait du troupeau à l'automne ou avant la mise au vert du troupeau, au printemps.
 - b) **Méthodes d'exploitation** - Pour assurer la protection des terres agricoles, le locataire doit se conformer aux méthodes d'exploitation précisées par le ministre.
 - c) **Améliorations** - Les améliorations fixes, notamment les tuyaux d'irrigation enfouis, les hangars à foin et les clôtures, doivent demeurer sur la terre.

Directive 7-5

Cessions, sous-locations et hypothèques

1. Objet

- 1.1 La présente directive porte sur les baux principaux, les sous-baux, les hypothèques et les transferts ou cessions de droits de tenure à bail. Elle fournit également des renseignements et des conseils sur les points suivants :
- a) **Politique** : les modalités particulières régissant la cession et la sous-location de droits de tenure à bail et la prise d'hypothèques grevant ces droits;
 - b) **Processus** : les étapes à suivre pour assurer la bonne exécution des transactions précitées.

2. Généralités

- 2.1 **Avant de lire la présente directive.** Consulter la *Directive 7-1 : Location de terres de réserve - Aperçu*, qui se veut un guide d'utilisation du Chapitre 7. La Directive 7-1 traite du cadre juridique régissant les baux et fournit un aperçu des mécanismes de location prévus par la *Loi sur les Indiens*. Elle renferme en outre des définitions utiles, qui reviendront tout au long du chapitre. Voir aussi le *Chapitre 8 - Surveillance et administration des baux et des permis*.
- 2.2 **Transfert de droits conférés par les baux.** Les cessions, les sous-locations et les hypothèques supposent le transfert d'une partie ou de la totalité des droits du preneur. Voici un aperçu des éléments fondamentaux que comportent ces transferts de droits :
- a) **Cession** - La cession consiste à transférer à un tiers - le cessionnaire - tous les droits conférés par le bail à son preneur. En fait, le cessionnaire, pourrait-on dire, «chausse les bottes» du preneur, et s'engage à honorer les engagements du preneur en vertu du bail. Le cessionnaire paye le loyer directement au Receveur général du Canada. Toutefois, **malgré une croyance très répandue, la cession ne dégage généralement pas le preneur initial des obligations que lui impose le bail qu'il a cédé.** Pour plus de renseignements à cet égard, voir les paragraphes 3.5.2 et 3.5.3 ci-dessous;

- b) **Sous-location** - Il y a sous-location lorsque le preneur, après avoir conclu un bail appelé bail principal avec le ministre, loue lui-même son droit de tenure à bail à un tiers - le sous-locataire. Au lieu de prendre la place du preneur, le sous-locataire devient, au fond, le locataire du preneur à bail et paye son loyer au preneur. Ce dernier continue à s'acquitter des obligations découlant du bail principal;
- c) **Hypothèque** - L'hypothèque revient, pour le preneur, à mettre son droit de tenure à bail en garantie de remboursement d'un prêt que lui consent le créancier hypothécaire. Si le preneur fait défaut de rembourser le prêt comme convenu, le créancier hypothécaire a généralement le droit, sujet au consentement du ministre, de vendre ou d'exercer le droit du preneur, pour se rembourser. Comme la garantie donnée au créancier hypothécaire repose sur la valeur du droit de tenure à bail, le créancier hypothécaire est réputé avoir un rôle particulier à jouer dans l'annulation et dans la modification d'un bail. Il est à noter que si la désignation mentionne un preneur spécifique, ce dernier pourrait avoir de la difficulté à obtenir une hypothèque car le créancier hypothécaire n'aura peut-être pas la possibilité d'assumer l'intérêt du preneur en cas de défaut.

3. Politique - Généralités

3.1 **Consentement du ministre.** Il est important que tous les transferts de droits de tenure à bail se fassent dans les meilleurs intérêts de la Première Nation ou, selon le cas, du titulaire d'un intérêt individuel. En conséquence, le bail devrait stipuler **que le preneur ne peut céder, transférer ou hypothéquer le bail sans le consentement écrit du ministre** ou de son mandataire. Il importe de noter ce qui suit :

- a) le bail doit stipuler que le ministre ne peut arbitrairement refuser d'approuver une sous-location, une hypothèque ou un transfert de bail;
- b) lorsque les parties y consentent, le bail principal doit stipuler que le ministre peut approuver au préalable un document de sous-location normalisé attaché au bail principal, et qu'il n'est pas tenu d'approuver chaque sous-location subséquente visée par l'approbation préalable. La pré-approbation ne sera plus nécessaire pour les sous-locations subséquentes si les sous-baux sont conformes au sous-bail pré-approuvé. Par exemple, un preneur qui louerait un complexe à bureaux pourrait utiliser les sous-baux conformes pour sous-louer trois étages différents à trois sous-preneurs distincts. Si l'un de ces sous-preneurs devait ultérieurement sous-louer son intérêt, l'approbation préalable ne s'appliquerait pas à cette nouvelle sous-location.

- 3.2 **Droits de transfert.** On ne devrait percevoir de droits de transfert du preneur que si le bail le prévoit. **Il est inapproprié pour une Première Nation ou pour un titulaire d'un intérêt individuel de rendre leur consentement à un transfert conditionnel au versement par le preneur de quelque somme d'argent à quiconque,** à moins de disposition contraire prévue au bail.
- 3.3 **Pas de manquement.** Pour que le transfert d'un bail puisse être approuvé, le bail doit être en règle, et le preneur du bail doit s'être conformé à toutes les conditions du bail.
- 3.4 **Enregistrement.** Le document de cession, de sous-location ou d'hypothèque doit être enregistré au Registre des terres indiennes et, à cette fin, être établi sous une forme qui en permette l'enregistrement.

4. Politique - Cessions

- 4.1 **Obligations du cessionnaire.** La cession ne peut servir de prétexte pour modifier les conditions d'un bail existant. En conséquence, avant que le ministre ne donne son consentement à une cession, **le cessionnaire doit s'engager par écrit à se conformer aux engagements et obligations que le bail impose à son preneur.**
- 4.2 **Obligations du preneur.** Malgré ce que l'on croit généralement, même si le preneur a, avec le consentement du ministre, cédé à un tiers son droit de tenure à bail, **il demeure lié par les engagements que le bail lui impose à moins qu'il n'obtienne une libération expresse de la Couronne.** Dans l'éventualité où le cessionnaire négligeait de s'acquitter de ses obligations aux termes du bail, le preneur serait tenu responsable de ces obligations.
- 4.3 **Libération du preneur de ses obligations.** Pour relever le preneur initial (cédant) de ses obligations aux termes du bail, il faut respecter les étapes suivantes :
- a) le preneur initial (cédant) doit signer une entente de cession valide avec le cessionnaire;
 - b) dans une entente écrite distincte, la Couronne doit relever le cédant de ses obligations aux termes du bail.

- c) la Couronne et le cessionnaire doivent signer une entente en vertu de laquelle ce dernier consent à ce que la Couronne exerce directement contre lui tous les recours dont elle dispose aux termes du bail. Sans cette entente, il n'y a aucun lien contractuel contre la Couronne et le cessionnaire. Le ministère de la Justice doit être consulté relativement au contenu et aux implications de cette entente.

4.4 **Consentement de la Première Nation.** Le ministère a pour politique de demander à la Première Nation et/ou au titulaire de l'intérêt individuel son consentement à la cession. Le ministre peut refuser de consentir au transfert avec des raisons valables si le bail mentionne une telle action. Lorsqu'il existe des motifs valides de refuser le transfert, ceux-ci doivent être soumis à l'examen du ministre ou de son mandataire. La Première Nation ou le titulaire de l'intérêt individuel sera invité à donner son approbation ou à faire part de ses réserves, dans un délai raisonnable.

5. Politique - Sous-locations

5.1 **Nature de la sous-location.** Le bail principal est le bail conclu entre la Couronne fédérale et le preneur à bail; il en découle pour ce dernier un droit (de tenure à bail) qu'il peut ensuite sous-louer. La sous-location est par conséquent toujours subordonnée au bail principal, qui prévoit des dispositions particulières régissant la sous-location, et les circonstances dans lesquelles le bail principal peut être résilié.

5.2 **Conditions de la sous-location.** Tout acte de sous-location doit faire état de plusieurs dispositions particulières, et le locataire (preneur) est tenu, en vertu du bail principal, de prévoir lesdites dispositions particulières lorsqu'il négocie la sous-location de son droit. Ces dispositions comprennent ce qui suit :

- a) **Durée de la sous-location.** La période de sous-location doit expirer au moins une journée avant la date d'expiration du bail principal, ou à toute autre date antérieure applicable;
- b) **Terres visées.** Le sous-bail peut toucher la totalité de la terre visée par le bail principal mais ne couvre habituellement qu'une partie de celle-ci. Dans ce cas, une description officielle en bonne et due forme de la sous-location est exigée, c'est-à-dire un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage (AATC). (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps). Le sous-bail doit transférer quelque chose de moindre que le bail principal soit une durée plus courte, une portion de terre plus petite, ou les deux;

- c) **Subordination au bail principal** - Le sous-bail doit préciser clairement que la sous-location est subordonnée au bail principal et qu'elle prendrait automatiquement fin si le bail principal devait être annulé ou résilié.
- d) **Sous-locataire lié par les conditions du bail principal.** Le ministre a toujours eu pour politique d'exiger que le sous-locataire soit lié par toutes les conditions du bail principal.

6. Politique - Hypothèques

6.1 **Conditions au consentement du ministre.** Bien que le ministre ne puisse arbitrairement refuser de consentir à ce que le droit de tenure à bail soit hypothéqué, il existe certaines conditions auxquelles le créancier hypothécaire doit se plier pour obtenir son consentement :

- a) **Remplir les obligations qui incombent au preneur** - Lorsque le créancier hypothécaire prend possession des lieux ou acquiert les droits du preneur, il doit accepter de remplir tous les engagements et obligations prévus au bail;
- b) **Ni cession ni vente** - Le créancier hypothécaire qui exerce ses recours en vertu d'une hypothèque ne peut faire en sorte que le droit (de tenure à bail) soit cédé ou vendu sans le consentement du ministre. Si le ministre donne son consentement, le cessionnaire doit aussi s'engager à remplir les obligations du preneur, en vertu du bail;
- c) **Produit de l'assurance** - L'hypothèque doit prévoir que le produit de toutes les polices d'assurance couvrant les locaux ou lieux loués servira exclusivement à reconstruire ou à remettre en état les locaux ou les lieux.

6.2 Une fois que le droit de tenure à bail a été hypothéqué, le créancier hypothécaire doit être informé de toute intention de céder le bail ou de modifier en profondeur le contenu du bail en ce qui touche la description du terrain, le loyer ou l'utilisation. Avant de finaliser la cession ou la modification (du bail), l'agent des terres doit obtenir le consentement écrit du créancier hypothécaire, ou une libération d'hypothèque.

- 6.3 **Résiliation d'un bail hypothéqué.** Lorsque le preneur hypothèque son droit de tenure, le bail normalisé prévoit généralement que le ministre s'acquitte de certaines obligations envers le créancier hypothécaire avant que le bail puisse être résilié :
- a) **Avis au créancier hypothécaire** - La région doit informer au préalable le créancier hypothécaire du projet de résiliation, et lui donner la possibilité de prendre possession du droit de tenure à bail hypothéqué en sa faveur ou de le vendre, sous réserve du consentement du ministre, ou de remédier au manquement du preneur;
 - b) **Le créancier hypothécaire remédie au manquement** - Lorsque le créancier hypothécaire, après avoir reçu avis du manquement de la part du preneur, remédie au manquement dans le délai imparti, le preneur est réputé ne plus être en défaut. Le cas échéant, la résiliation du bail est annulée, et le bail redevient en règle de ce fait.
- Note:** Le créancier hypothécaire aura probablement peu de recours dans le cas d'un défaut si la désignation mentionne un preneur spécifique.

7. Processus

- 7.1 La présente partie fournit un aperçu du processus par lequel un bail relatif à une terre de réserve fait l'objet d'une cession, d'une sous-location ou d'une hypothèque. On trouve aux annexes A, B et C des listes de contrôle complètes relativement aux cessions, aux sous-locations et aux hypothèques. Les paragraphes qui suivent décrivent les principales étapes à suivre lorsqu'il y a transfert de droits de tenure à bail.
- 7.2 **Confirmer que le bail est en règle.** L'agent des terres devrait confirmer que le bail visé est en règle, et que le preneur n'a manqué à aucune de ses obligations ou à aucun de ses engagements et que si le bail est conclu conformément à une désignation, celle-ci n'est pas expirée.
- 7.3 **S'assurer qu'un rapport d'examen préalable pour le sous-location est complété.** Pour les sous-locations, en vertu de la *loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCÉE), l'agent des terres doit préparer un rapport exposant les résultats de l'examen environnemental préalable. Le MAINC doit s'assurer que le projet proposé fait l'objet d'une évaluation environnementale payée par le sous-preneur proposé. Pour plus de renseignements sur la politique pertinente et la procédure à suivre, voir le chapitre 12 de la présente directive.

- 7.4 **Vérifier la solvabilité du cessionnaire.** Lorsqu'il y a cession, tous les candidats à la cession devraient faire l'objet d'une vérification de solvabilité.
- 7.5 **Vérifier le bail ou la désignation.** Il faut revoir les dispositions du bail et le libellé de la désignation, pour déterminer si des conditions particulières s'appliquent à la cession, à une hypothèque ou à une sous-location.
- 7.6 **Confirmer la description officielle.** Une description officielle en bonne et due forme de la terre sous-louée est exigée, c'est-à-dire un plan d'enregistrement ou un plan d'arpentage (AATC). (voir l'annexe A de l'*Entente entre le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien* et la division des levées officielles du secteur "sciences de la terre" de Ressource Naturelles Canada ou telle qu'amendée de temps en temps)
- 7.7 **Demander le consentement de la Première Nation ou du titulaire d'un intérêt individuel.** L'agent des terres devrait demander le consentement écrit de la Première Nation ou du titulaire de l'intérêt individuel, le cas échéant, à la transaction. Lorsque la Première Nation ou le titulaire de l'intérêt individuel ne donne pas leur consentement dans un délai raisonnable, une lettre signée par le gestionnaire des terres doit être envoyée pour les informer qu'en vertu du bail, le ministre ne peut refuser arbitrairement d'approuver une sous-location ou une hypothèque et, qu'à défaut de donner une réponse, ils seront réputés avoir consenti à la transaction.
- 7.8 **Obtenir le consentement du ministre.** La région devrait obtenir le consentement du ministre ou de son représentant à ce que le bail soit cédé, sous-loué ou hypothéqué, une fois qu'il est confirmé que les conditions préalables ont été remplies.
- 7.9 **Enregistrer le transfert.** Le document de cession, de sous-location ou d'hypothèque devrait être envoyé au Registre des terres indiennes pour être enregistré conformément aux dispositions pertinentes du *Guide du Registre des terres indiennes* et, s'il y a lieu, à l'article 55 de la *Loi sur les Indiens*.
- 7.10 **Informé le créancier hypothécaire tel que requis.** Si le preneur cède, sous-loue ou hypothèque le bail qui le régit, ou s'il manque à ses obligations, le créancier hypothécaire doit être informé. Les conditions du bail principal et le consentement du ministre à l'hypothèque vont établir si le consentement écrit du créancier hypothécaire est requis pour la sous-location ou la cession du bail. En cas de manquement de la part du preneur, il faut donner au créancier hypothécaire la possibilité de remédier au manquement.

8. Références

8.1 Pour plus de renseignements, consulter les sources suivantes :

- a) *Guide du Registre des terres indiennes;*
- b) Voir le chapitre 12 du présent manuel pour de l'information concernant l'environnement.

Chapitre 7

Directive 7-5 : Cessions, sous-locations et hypothèques

Annexe A : Liste de contrôle - Cessions

Annexe A

Liste de contrôle - Cessions

L'agent des terres ou le gestionnaire foncier des Premières Nations investies des pouvoirs délégués en vertu des articles 53 et 60 doit :

1	S'assurer que le bail permet au preneur de céder son intérêt locatif.	
2	Vérifier les conditions de la désignation pour s'assurer que la cession n'est pas interdite.	
3	Confirmer que le bail est en règle et que le preneur a toujours : (a) payé son loyer; (b) respecté ses engagements.	
4	Vérifier la capacité du cessionnaire.	
5	Effectuer une vérification de la solvabilité du cessionnaire	
6	Percevoir les droits de cession ou de transfert, seulement si le bail prévoit de tels droits.	
7	Obtenir du ministre, son consentement écrit à la cession.	
8	Obtenir l'aval : (a) de la Première Nation; (b) du titulaire d'un intérêt individuel, s'il y a lieu.	
9	Si le bail est hypothéqué, aviser le créancier et obtenir son consentement écrit à la cession.	

10	<p>Déterminer si le preneur doit être relevé de ses obligations aux termes du bail et, dans l'affirmative:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) s'assurer que le preneur initial (cédant) et le cessionnaire ont conclu une entente de transfert valide;(b) prendre les dispositions nécessaires pour que la Couronne et le cessionnaire concluent une entente en vertu de laquelle ce dernier consent à ce que la Couronne exerce directement contre lui tous les recours dont elle dispose aux termes du bail;(c) prendre les dispositions nécessaires pour que la Couronne signe un document relevant le preneur initial (cédant) de toutes ses obligations aux termes du bail.	
11	Enregistrer la cession (transfert) dans le Registre des terres indiennes.	

Chapitre 7

Directive 7-5 : Cessions, sous-locations et hypothèques

Annexe B : Liste de contrôle - Sous-locations

Annexe B

Liste de contrôle - Sous-locations

L'agent des terres ou le gestionnaire foncier des Premières Nations investies des pouvoirs délégués en vertu des articles 53 et 60 doit :

1	Vérifier les conditions du bail principal et s'assurer que l'octroi d'un sous-bail est autorisé.	
2	Vérifier les conditions de la désignation pour s'assurer que la sous-location n'est pas interdite.	
3	Confirmer que le bail est en règle et que le preneur a toujours : a) payé son loyer; b) respecté ses engagements.	
4	S'assurer que le sous-bail est un document normalisé ou un équivalent approuvé par le ministère. À noter que le document doit être conforme à tout document pré-approuvé annexé au bail principal.	
5	Obtenir l'aval : a) de la Première Nation; b) du titulaire d'un intérêt individuel, s'il y a lieu.	
6	Faire signer le sous-bail par le preneur et le sous-locateur.	
7	Obtenir du ministre son consentement écrit à la sous-location. (Approuvé par les fonctionnaires du ministère, conformément au <i>Tableau de délégation des pouvoirs</i> en vertu de la <i>Loi sur les Indiens</i> et de son Règlement d'application, voir le tableau de délégation régional).	
8	Enregistrer le sous-bail dans le <i>Registre des terres indiennes</i> .	

Chapitre 7

Directive 7-5 : Cessions, sous-locations et hypothèques

Annexe C: Liste de contrôle - Hypothèques

Annexe C

Liste de contrôle - Hypothèques

L'agent des terres ou le gestionnaire foncier des Premières Nations investies des pouvoirs délégués en vertu des articles 53 et 60 doit :

1	S'assurer que le bail permet au preneur de hypothéquer son intérêt locatif.	
2	Vérifier les conditions de la désignation pour s'assurer que la hypothèque n'est pas interdite.	
3	Confirmer que le bail est en règle et que le preneur a toujours : <ul style="list-style-type: none"> a) payé son loyer; b) respecté ses engagements. 	
4	Obtenir l'accord écrit du créancier hypothécaire qu'il : <ul style="list-style-type: none"> a) exécutera et respectera tout les engagements contractuels et les obligations du preneur à bail contenu dans le bail si le créancier hypothécaire assume la possession des lieux ou acquiert les droits du preneur; b) de ne pas céder ou vendre l'hypothèque sans le consentement du ministre. 	
5	Confirmer que l'hypothèque stipule que toute indemnité versée en vertu d'une police d'assurance couvrant les locaux lieux loués servira exclusivement à la reconstruction ou la remise en état des lieux et des locaux.	
6	Obtenir l'aval : <ul style="list-style-type: none"> a) de la Première Nation; et, b) du titulaire d'un intérêt individuel, s'il y a lieu. 	
7	Obtenir du ministre son consentement écrit à l'hypothèque. (Approuvé par les fonctionnaires du ministère, conformément au <i>Tableau de délégation des pouvoirs</i> en vertu de la <i>Loi sur les Indiens</i> et de son règlement d'application, voir le tableau de délégation régional).	
8	Enregistrer le sous-bail dans le <i>Registre des terres indiennes</i> .	
9	Si le bail doit être résilier, aviser le créancier hypothécaire par écrit et lui accorder la chance de remédier la situation.	

Directive 7-6

Résiliation des baux

1. Objet

- 1.1 La présente directive explique comment annuler un bail visant une terre de réserve. Elle fournit également des renseignements et des conseils sur les points suivants :
- a) **Politique** : les circonstances qui justifient d'entamer la révision d'un bail existant, et les lignes directrices en matière de résiliation;
 - b) **Processus** : la marche à suivre pour résilier un bail.

2. Généralités

- 2.1 **Avant de lire la présente directive.** Consulter la *Directive 7-1 : Location de terres de réserve - Aperçu*, qui se veut un guide d'utilisation du Chapitre 7. La Directive 7-1 traite du cadre juridique régissant les baux et fournit un aperçu des mécanismes de location prévus par la *Loi sur les Indiens*. Elle renferme en outre des définitions utiles, qui reviendront tout au long du chapitre. Voir aussi le *Chapitre 8 - Administration des baux et des permis*.
- 2.2 **Résiliation.** La « résiliation » fait référence au processus par lequel un bail est annulé avant que sa période d'application ne prenne fin, en raison du manquement du preneur à se conformer à ses obligations en vertu du bail. Dans la présente directive, les termes « résiliation » et « cessation » sont utilisés de manière interchangeable.
- 2.3 **Autorisation de résiliation.** La *Loi sur les Indiens* ne renferme aucune disposition particulière sur la résiliation des baux. Le processus de résiliation des baux est exposé dans les baux eux-mêmes et fait partie des modalités obligatoires que renferment les baux normalisés ou les équivalents approuvés par le ministère.
- 2.4 La résiliation d'un bail est une mesure qui pourra être prise au nom du ministre par un bureau régional du ministère. (Approuvée par les fonctionnaire du ministère investis des pouvoirs en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application, voir le tableau de délégation régional).

- 2.5 **Consultation du ministère de la Justice.** Entamer la résiliation d'un bail est une démarche importante, qui peut avoir des conséquences juridiques considérables. Il faut se montrer très prudent, et s'il existe la moindre incertitude, chaque mesure nécessaire devrait être prise en consultation étroite avec le bureau régional du ministère de la Justice.
- 2.6 **Enclenchement du processus de résiliation.** Il existe plusieurs situations dans lesquelles le ministre a le droit de résilier un bail visant des terres de réserve :
- a) **Défaut de paiement du loyer ou d'autres sommes payables en vertu du bail** - Le locataire (preneur) est tenu par son bail de payer le loyer de manière ponctuelle, faute de quoi le ministre peut résilier le bail;
 - b) **Défaut de se conformer aux engagements énoncés dans le bail** - Tout bail énonce un certain nombre d'engagements ou d'obligations auxquels le preneur s'engage à se conformer. Le manquement du locataire à ces obligations *peut*, lorsque les circonstances le justifient, constituer matière à résilier le bail, bien que la résiliation ne soit pas automatique. Le bail type prévoit, par exemple, que le preneur se verra accorder un délai donné pour remédier à son (ses) manquement(s);
 - c) **Changement du contrôle de la société preneuse** - Lorsque le preneur est une société et que, sans le consentement du ministre, le partage du contrôle ou de la propriété de la société est modifié par la vente ou l'aliénation d'actions, le ministre peut résilier le bail. Cette disposition ne concerne généralement que le preneur lié par un bail commercial.
- Voir aussi le *Chapitre 8 - Administration des baux et des permis*.
- 2.7 **Solutions de rechange à la résiliation.** La résiliation ne constitue pas forcément la meilleure façon de réagir au manquement du preneur à s'acquitter de ses obligations, en vertu d'un bail. Les mesures qui s'imposent devraient être déterminées par la région et la Première Nation, et il est toujours préférable de rechercher d'autres remèdes. Par exemple, et compte tenu des circonstances, le ministre peut décider de relouer la terre en qualité de mandataire du preneur, ou de remplir lui-même les engagements du preneur, aux frais de ce dernier.

3. Politique

- 3.1 **Confirmation impartiale.** Avant d'entamer des démarches de résiliation, la région doit **vérifier de façon impartiale** les raisons pour lesquelles le preneur ne s'est pas acquitté de ses obligations, la région ne pouvant se fier simplement aux renseignements fournis par la Première Nation. La vérification peut prendre diverses formes et il y a lieu de faire preuve de prudence. À tout le moins, une lettre devrait être envoyée au preneur pour lui exposer les faits et lui demander de confirmer le manquement allégué. Dans le cas d'un défaut de paiement, la vérification doit être faite auprès du Receveur général ou de la banque appropriée, avec le consentement de la Première Nation, s'il y a lieu.
- 3.2 **Consultation de la Première Nation et du titulaire de l'intérêt individuel.** Si la région détermine qu'il existe des motifs valables de résilier le bail, elle doit consulter la Première Nation pour connaître ses vues, ses objectifs et son meilleur intérêt. Dans le cas d'un bail de titulaire d'un intérêt individuel, la région doit consulter ce dernier pour connaître son opinion. Le tout doit faire l'objet d'une confirmation écrite.
- 3.3 **Consultation du ministère de la Justice.** La région doit consulter le ministère de la Justice pour déterminer quelle démarche serait dans le meilleur intérêt de la Première Nation.
- 3.4 **Avis de manquement.** Si, après avoir discuté avec la Première Nation et le ministère de la Justice, il est décidé de résilier le bail, la région devrait délivrer au preneur un avis de manquement lui demandant de remédier à son manquement dans le délai prévu au bail. Si le bail ne prévoit pas de délai en cette matière, l'avis doit être assorti d'un **délai suffisant pour permettre au preneur de s'exécuter.**

Nota : Conformément aux dispositions relatives au préavis du bail type, l'avis de manquement doit être signé par le fonctionnaire du ministère autorisé par le *Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application (voir le tableau de délégation régional pertinent) à signer au nom du ministre. Par conséquent, il se peut que l'avis d'omission ne soit pas valide s'il est signé par un agent des terres.

- 3.5 **Délai raisonnable pour remédier au manquement.** Le bail précisera généralement de combien de temps le preneur dispose pour remédier au manquement. Dans le cas contraire, les circonstances dicteront la durée du délai qu'il serait raisonnable d'accorder. Les paragraphes qui suivent énoncent des lignes directrices à observer lorsque le bail ne prévoit pas de délai précis pour remédier au manquement :
- a) **Défaut de payer le loyer** - Si le preneur a omis de payer le loyer selon les modalités prévues au bail, **30 jours seront considérés comme un délai raisonnable** pour remédier à la situation;
 - b) **Autres types de manquements** - Si le manquement est de telle nature qu'il est relativement facile d'y remédier, un délai de 30 jours devrait alors suffire. Si le manquement est tel qu'un délai de 30 jours ne suffirait pas pour y remédier, le preneur devrait être tenu de faire diligence pour remédier au manquement, dès réception de l'avis. Tout désaccord quant à savoir si le preneur a fait ou non diligence peut généralement faire l'objet d'un recours devant la Cour fédérale.
- 3.6 **Avis de résiliation.** Si le preneur ne remédie pas à son manquement dans le délai imposé par le ministère, ou selon les modalités prévues au bail, la région doit délivrer au preneur un avis de résiliation, rédigé en étroite collaboration avec le ministère de la Justice. L'avis doit :
- a) faire état des conditions du bail qui est résilié;
 - b) énoncer le motif de la résiliation et faire mention des conditions auxquelles le preneur ne s'est pas conformé;
 - c) informer le preneur que la totalité du loyer en souffrance est encore payable et qu'il a l'obligation d'acquitter toutes les sommes en souffrance;
 - d) informer le preneur que la résiliation ne porte nullement atteinte aux droits que détient la Couronne fédérale en vertu du bail.
 - e) être signé par le fonctionnaire du ministère autorisé à signer au nom du ministre par *le Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application.

- 3.7 **Changement du contrôle de la société preneuse.** Lorsque le manquement a trait à un changement dans le contrôle d'une société preneuse, les représentants régionaux du ministère doivent **agir promptement** pour résilier le bail, **lorsque la résiliation est la démarche jugée appropriée** dans les circonstances. Le bail commercial normalisé prévoit que le ministre doit communiquer un avis de résiliation dans un délai de 60 jours, après avoir été informé du changement. La résiliation prend effet 60 jours après communication de l'avis de résiliation.
- 3.8 **Droits du créancier hypothécaire.** Si le preneur a hypothéqué son droit de tenure à bail, le ministre est tenu de s'acquitter de certaines obligations envers le créancier hypothécaire (celui qui détient l'hypothèque) préalablement à la résiliation.
- a) **Avis au créancier hypothécaire** - La région doit informer le créancier hypothécaire de la résiliation proposée, au préalable, et lui donner la possibilité de prendre possession du droit de tenure à bail ou de le vendre, sous réserve du consentement du ministre, ou de remédier au manquement du preneur;
- b) **Le créancier hypothécaire remédie au manquement du preneur** - Lorsqu'un créancier hypothécaire, après avoir été informé du manquement du preneur, remédie au manquement de ce dernier dans le délai imparti, le preneur est réputé ne plus être en défaut. La résiliation du bail ne sera pas continuée, et le bail redevient en règle de ce fait.
- 3.9 **La Première Nation ne peut tenter des poursuites. Toute démarche de résiliation doit être entreprise et menée par le MAINC.** Lorsque la Première Nation exerce des pouvoirs délégués sous le régime de l'article 53 ou de l'article 60, celle-ci **ne peut entreprendre de démarches** pour recouvrer le loyer en souffrance **sans avoir préalablement consulté** le ministre. La Première Nation peut faire parvenir une lettre au preneur pour lui signaler que le loyer est en souffrance et en réclamer le paiement. Cependant, le ministre doit envoyer un avis de résiliation pour amorcer la procédure d'annulation.
- 3.10 **Renonciation.** Si le preneur souhaite renoncer à un droit qu'il a obtenu en vertu d'un bail, le ministre doit, pour que la renonciation prenne effet et lie Sa Majesté, donner son consentement, à moins que le bail prévoit que le preneur puisse procéder unilatéralement. Avant de consentir à une renonciation, le ministre demandera habituellement le consentement de la Première Nation et, s'il y a lieu, du titulaire de l'intérêt individuel.

- 3.11 **Améliorations.** Le bail précisera si les améliorations deviendront la propriété de Sa Majesté ou du preneur à l'expiration du bail. En règle générale, les améliorations, par exemple, les bâtiments aménagés pendant la durée d'un bail devraient revenir à la Couronne. Il s'agit là d'un avantage que le bailleur retire de la location et cet avantage est habituellement prévu dans la méthode comptable du preneur. Pour que le preneur puisse enlever des améliorations à l'expiration ou à la résiliation du bail, celui-ci doit stipuler clairement que le preneur doit enlever les améliorations avant une certaine date, à défaut de quoi celles-ci reviendront à la Couronne, qui pourra les faire enlever aux frais du preneur.

4. Processus

- 4.1 La présente partie résume le processus de résiliation d'un bail visant des terres de réserve. Une liste de vérification exhaustive figure à l'annexe A de la présente directive. Les paragraphes qui suivent décrivent les principales étapes à suivre en cas de résiliation d'un bail. À moins d'indication contraire, toutes les démarches décrites sont du ressort du bureau régional du MAINC.
- 4.2 **Vérifier les faits.** Vérifier de façon impartiale le manquement de la part du preneur.
- 4.3 **Enclenchement du processus de résiliation.** Examiner le bail et confirmer si le manquement constitue un motif valable de résilier le bail, s'il s'agit par exemple d'un défaut de paiement du loyer, ou d'un manquement à un engagement prévu au bail.
- 4.4 **Discussion avec la Première Nation ou le titulaire de l'intérêt individuel.** Consulter la Première Nation ou le titulaire de l'intérêt individuel, pour connaître ses vues, ses volontés et son meilleur intérêt en ce qui a trait à la résiliation du bail. Demander confirmation de ces éléments par écrit.
- 4.5 **Consultation avec le ministère de la Justice.** Consulter le ministère de la Justice à propos du manquement et pour déterminer quel est le meilleur intérêt de la Première Nation.
- 4.6 **Recherche de créanciers hypothécaires.** Procéder à une recherche dans le Registre des terres de réserve ou dans le Registre des terres cédées et désignées, si la terre est désignée, pour établir si le droit de tenure à bail des terres visées a été hypothéqué.
- 4.7 **Signature de l'avis.** L'avis de manquement doit être signé par le fonctionnaire du ministère qui est autorisé à signer au nom du ministre par *le Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application.

- 4.8 **Communiquer un avis au preneur.** Il faut communiquer un avis de manquement au preneur. L'avis doit exposer les éléments précis du manquement, et donner au preneur un délai pour corriger la situation. La lettre devrait être expédiée par envoi recommandé.
- 4.9 **Communiquer un avis au créancier hypothécaire.** Si le preneur a hypothéqué son droit de tenure à bail, il faut faire parvenir au créancier hypothécaire, par courrier recommandé, une copie de l'avis de manquement, et l'informer qu'il peut remédier au manquement au nom du preneur avant que le bail soit résilié ou qu'il peut assumer ou vendre le droit de tenure à bail, sous réserve du consentement du ministre. Ce droit est accordé au créancier hypothécaire par la loi et non pas seulement par la politique et doit être strictement respecté.
- 4.10 **Vérifier si le preneur a remédié au manquement dans le délai imparti** ou si le créancier hypothécaire a réparé un manquement ou pris en charge ou vendu le droit de tenure à bail avec le consentement du ministre.
- 4.11 **Transmettre l'avis de résiliation.** Si le preneur ou le créancier hypothécaire, selon le cas, n'a pas remédié au manquement, il faudrait établir un avis de résiliation, en collaboration avec le ministère de la Justice, et le faire parvenir au preneur, ainsi qu'au créancier hypothécaire, s'il y a lieu, par envoi recommandé.
- 4.12 **Signature de l'avis de résiliation.** L'avis de résiliation doit être signé par le fonctionnaire du ministère qui est autorisé à signer au nom du ministre par *le Tableau de délégation des pouvoirs* en vertu de la *Loi sur les Indiens* et de son règlement d'application.
- 4.13 **Suivi.** Par exemple, on pourrait s'assurer que le preneur a quitté les lieux, après la résiliation, ou dans le cas d'un bail principal, s'assurer que le sous-preneur ne continue pas à effectuer des versements au preneur principal. Si le loyer est en défaut, il faut prendre des mesures pour recouvrer les sommes dues à la Couronne. Les questions comme les procédures d'expulsion, la responsabilité des biens abandonnés, les procédures de changement des serrures et autres questions juridiques connexes devraient être déferées au ministère de la Justice.
- 4.14 **Enregistrer l'avis de résiliation.** L'avis de résiliation d'un bail devrait être porté au Registre des terres indiennes, dans lequel le bail avait été initialement enregistré.

5. Références

- 5.1 Pour plus de renseignements, consulter le *Guide du Registre des terres indiennes*;

Chapitre 7

Directive 7-6 : Résiliation des baux

Annexe A : Liste de contrôle - Résiliation des baux

Annexe A

Liste de contrôle - Résiliation des baux

L'agent des terres ou le fonctionnaire approprié du Ministère doit :

1	<p>Vérifier, sans tenir compte des allégations de la Première Nation, si le preneur a commis un manquement, en :</p> <p style="padding-left: 40px;">(a) confirmant les faits par écrit avec l'intéressé;</p> <p style="padding-left: 40px;">(b) confirmant auprès du Receveur général qu'il y a défaut de paiement du loyer;</p> <p style="padding-left: 40px;">(c) obtenir d'autres informations auprès de tiers.</p>	
2	<p>Examiner les conditions du bail pour confirmer si un manquement constitue un motif de résiliation, par exemple :</p> <p style="padding-left: 40px;">(a) défaut de payer le loyer ou d'autres sommes dues aux termes du bail;</p> <p style="padding-left: 40px;">(b) défaut de remplir ou de tenir les engagements énoncés dans le bail;</p> <p style="padding-left: 40px;">(c) changement de contrôle de la société preneuse.</p>	
3	<p>Discuter avec la Première Nation et, s'il y a lieu, le titulaire de l'intérêt individuel, pour connaître leur meilleur intérêt et leur souhait quant au manquement.</p>	
4	<p>Consulter le ministère de la Justice au sujet des circonstances du manquement et des meilleurs intérêts de la Première Nation.</p>	
5	<p>Procéder à une recherche dans le Registre des terres indiennes.</p>	
6	<p>Déterminer si la résiliation du bail est la meilleure option dans les circonstances.</p>	
7	<p>Si la résiliation n'est pas appropriée: Envisager d'autres possibilités, y compris :</p> <p style="padding-left: 40px;">(a) la re-location des terres à titre de mandataire du preneur;</p> <p style="padding-left: 40px;">(b) remplir les engagements prévus au bail, aux frais du preneur.</p>	

8	<p>Lorsque la résiliation est appropriée : Rédiger un avis de manquement :</p> <p>(a) exposant les éléments particuliers du manquement;</p> <p>(b) fixant au preneur un délai pour remédier au manquement.</p>	
9	Faire parvenir l'avis de défaut au preneur par envoi recommandé.	
10	Lorsque le preneur a hypothéqué le bail, envoyer une copie de l'avis de manquement au créancier hypothécaire par courrier recommandé pour l'informer qu'il peut remédier au manquement au nom du preneur avant que le bail ne soit résilié.	
11	S'assurer que le preneur ou le créancier hypothécaire a remédié au manquement avant la date d'échéance ou que le créancier hypothécaire a pris en charge ou vendu le droit de tenure à bail, avec le consentement du ministre.	
12	<p>Lorsque le preneur ou le créancier hypothécaire n'a pas remédié au manquement :</p> <p>(a) rédiger un avis de résiliation en étroite consultation avec le ministère de la Justice;</p> <p>(b) envoyer l'avis de résiliation au preneur par envoi recommandé;</p> <p>(c) lorsque le bail est hypothéqué, envoyer l'avis de résiliation au créancier hypothécaire par envoi recommandé.</p>	
13	<p>Déterminer les mesures à prendre, y compris :</p> <p>(a) l'expulsion, s'il y a lieu;</p> <p>(b) l'enlèvement des biens-meubles;</p> <p>(c) la perception du loyer impayé;</p> <p>(d) la perception des versements dus en vertu des sous-baux, s'il y a lieu;</p> <p>(e) le remplacement des serrures.</p>	