



Pomme d'Ève, pomme de discorde

Ou lorsque l'agriculture biologique est cause de conflit entre deux producteurs agricoles, pourrait-on dire...

par Me Richard Seers, avocat

Le 6 octobre 2000, Germain Lafond, pomiculteur qui possède plusieurs vergers dans la région de Compton, achète de la Caisse populaire locale un verger, mature et productif, connu sous le nom de La pomme d'Ève. Lafond décide cependant de vendre ce verger à Daniel Beaudoin, producteur laitier, qui n'a pas le projet de se lancer dans la pomiculture mais fait cette acquisition puisque le verger se trouve enclavé par d'autres terres qui lui appartiennent. Dans ces conditions, compte tenu de ses projets et en vertu de l'acte de vente, Lafond se réserve le droit exclusif et non transférable d'exploitation du verger pour une période de cinq ans. De plus, en vertu du contrat, une fois écoulées les deux premières années, Lafond a l'option de continuer à exploiter une partie du verger pour les trois années additionnelles en communiquant au plus tard le 15 octobre de chaque année son intention de renouveler ou non son droit d'exploitation du verger et en payant le loyer convenu de 1600\$ le 1^{er} décembre de chaque année.

Selon les allégations des Beaudoin, Lafond n'aurait pas communiqué son intention de continuer l'exploitation du verger dans les délais de telle sorte qu'ils entreprennent alors l'abattage des arbres du verger, prétextant la déchéance des droits de Lafond. Cinq rangées de pommiers sont ainsi abattus. Malgré tout, Lafond continue d'exploiter le verger La pomme d'Ève durant les années 2004 et 2005, même amputé de cinq rangées de pommiers sur un total de dix-huit rangées. C'est ainsi que Lafond réclama ensuite des dommages-intérêts, à savoir les pertes de revenus de la vente des pommes conséquemment à cet abattage de 200 pommiers.

LA COMMUNICATION, C'EST TOUT

Évidemment, les Beaudoin-Samson ont prétendu que Lafond n'avait jamais communiqué dans les délais son intention de continuer l'exploitation du verger alors que Lafond prétendait le contraire. Il ressort toutefois selon la preuve faite devant le tribunal que les Beaudoin n'avaient aucunement l'intention d'exploiter ce verger et qu'en fait leur véritable intention était de le raser. En effet, ils pratiquent l'agriculture biologique. Pour cultiver leurs champs et pouvoir nourrir leurs animaux, il doit être prouvé qu'aucun produit chimique défini selon les normes applicables, n'y est utilisé, non plus que dans un certain rayon de ces champs. L'objectif en abattant les arbres du verger était d'éviter que des herbicides et des insecticides nécessaires à l'entretien du verger ne viennent contaminer leurs terres contiguës servant à l'agriculture biologique. Il était clair que les parties avaient des intérêts divergents.

La Cour a donc considéré l'ensemble de ces éléments en vérifiant adéquatement si Lafond avait bel et bien donné son avis de renouvellement dans les délais alors que

Lafond affirmait avoir donné un avis verbal aux Beaudoin, ce qui aurait été suffisant. Le problème de l'avis verbal toutefois est d'en faire la preuve. Le juge Serge Champoux donna raison à Lafond en analysant le texte de la clause litigieuse du contrat de vente qui stipulait notamment «...le vendeur devra aviser [...] l'acquéreur de son intention de renouveler ou de ne pas renouveler; le refus de renouveler par le vendeur mettra fin aux droits de renouveler subséquents.» Le juge en arrive alors à la conclusion que le refus de renouveler ne se présume pas, et doit faire l'objet d'un avis de la part du vendeur. Or il n'y a jamais eu d'avis «de ne pas renouveler» de la part de Lafond. De plus, les Beaudoin ont encaissé les chèques de loyer de 2004 et 2005, sans autre réserve ni explication, ce qui contribuait à confirmer les allégations de Lafond.

La Cour, après avoir étudié la preuve des experts quant à l'évaluation des dommages, en arriva aux résultats suivants: sur les 200 arbres abattus, 20 sont de la variété Summerred pour lesquels la somme de 2856\$ a été attribuée pour la perte de revenus sur la vente des pommes produites par ces arbres pour les années 2004 et 2005. Pour les 180 arbres de la variété MacIntosh, on a obtenu un total de 1440 minots de pommes. Pour les minots classés, on a calculé 70% à 12,50\$ du minot et pour ceux déclassés (pour la production de jus ou l'alimentation de chevreuils), 30% à 6\$ du minot. En calculant le tout pour les deux variétés de pommes sur la base des deux années pour un total de 36 096\$ et après savoir déduit la somme de 9588\$ de dépenses (arrondie à 10 000\$), le tribunal condamna les défendeurs à payer au demandeur la somme de 26 096\$ plus ses frais d'experts et les intérêts courus.

Si manger une pomme chaque jour éloigne le docteur pour toujours, pour ne pas en manger toute une, mieux vaut bien relire son contrat et même obtenir un avis juridique avant de se mettre à couper des pommiers... au risque de trouver l'expérience bien amère. •

Germain Lafond c. Daniel Beaudoin et Pauline Samson, 2009 Cour du Québec



Richard Seers Avocat inc.
 ...pour le bénéfice de vos affaires

240, Saint-Jacques, bureau 700
 Montréal (Québec) H2Y 1L9
 Cellulaire : 514 717-7864
 Télécopieur : 514 284-0042
 Courriel : rseers@richardseersavocat.com
www.richardseersavocat.com

justice pour tous