

Jean-Yves Blanchard

BA. LLB

Avocat / Attorney

Le 10 février 2005

La Traverse d'Oka inc.

158, rue Principale
Hudson, Qc
J0P 1H0

À l'attention personnelle de Monsieur CLAUDE DESJARDINS

Sujet: Opinion juridique
Re: Droits acquis en matière de droit municipal

Monsieur Desjardins,

Tel que mandaté, j'ai procédé à la recherche et la rédaction d'une opinion juridique à l'égard du sujet cité en rubrique. Les questions que vous m'avez soumises sont les suivantes :

« Quel est l'étendue des droits acquis de notre société, La Traverse d'Oka inc., lui permettant d'exercer ses activités dans une zone non commerciale » ?

« L'intensification, par la modernisation, des activités de l'entreprise est-elle protégée par ses droits acquis » ?

1. Cadre juridique des droits acquis en matière de réglementation municipale

Les droits acquis, en l'espèce à l'égard d'un usage, permettent à un propriétaire de poursuivre ses activités en dépit du fait que ces dernières ne soient plus conformes aux nouvelles réglementations qui aient pu être adoptées par la municipalité, après le commencement de ces activités.

219 Place des Mélèzes, Ste-Marthe-sur-le-Lac, Québec, J0N 1P0
Tél: (450) 623-2002 Fax: (450) 623-5856 jyblanchard@videotron.ca

2. Droits de la municipalité de « gérer » les droits acquis sur son territoire en vertu des articles 113, 115, 118, 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La municipalité est habilitée à limiter l'expansion de certaines activités par l'adoption de règlements de zonage. Il est important de noter que par ailleurs, toute demande d'expansion déposée à la municipalité avant l'adoption de tels règlements, ne sera pas assujettie à ces derniers.

Dans les deux cas qui précèdent, la reconnaissance du droit acquis est fondée sur le principe général qui veut que toute loi ou règlement ne porte pas atteinte aux situations qui existent avant leur adoption (absence de rétroactivité).

3. Absence de réglementation

En l'absence de dispositions réglementaires, il faut se référer à la jurisprudence.

La Cour supérieure dans l'affaire Ville de Saint-Romuald c. Olivier, [2001] 2 R.C.S. 898 (C.S. Can.) a établi le principe général voulant que dans la mesure ou l'activité préexistante ne change pas dans sa nature, celle-ci est protégée par les droits acquis, même si elle s'intensifie.

Par ailleurs, il faut considérer dans l'analyse de l'intensification des activités, si celle-ci crée des problèmes *démessurés* ou une *aggravation excessive* des problèmes existants pour la municipalité ou le voisinage.

Par conséquent on considérera que plus la perturbation pour le voisinage est grande, plus l'application du droit acquis sera *restrictive*.

4. Conclusion

Les droits acquis autorisent le titulaire à jouir d'une évolution raisonnable de ses activités; ma compréhension du projet de modernisation de votre entreprise correspond, à mon avis, à une telle situation.

D'après les informations que vous m'avez fournies, la municipalité d'Hudson n'a adopté aucun règlement limitant les droits acquis de votre société. Le cas échéant, une telle réglementation ne saurait vous assujettir, dans la mesure ou vous en avez déjà déposé votre projet devant la municipalité et les autorités appropriées.

Si par ailleurs l'intensification des activités devait venir à être considérée perturbante pour le voisinage, il est utile de noter que le fardeau de preuve reviendrait à ceux qui invoquent cette perturbation.

5. Opinion

Le projet de modernisation de votre entreprise, tel que dûment soumis aux autorités municipales et gouvernementales, est permis en vertu de ses droits acquis.

En souhaitant que ce qui précède vous soit utile, sachez que je demeure à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Desjardins, mes salutations distinguées.



J-Y Blanchard
Avocat