



Le JURICLIP<sup>MC</sup>

Municipal et environnement



Édition du 31 janvier 2015

[Transférer ce Juriclip](#)

## - SOMMAIRE -

- **La perte des droits acquis**
- **L'affaire Haute-Yamaska (Municipalité régionale de comté de la) c. Camping Granby inc., 2014 OCCA 2200**
- **Le recalcul du droit de mutation, c'est payant !**

### ▲ La perte des droits acquis

Les cours de justice ont dû interpréter et appliquer, un nombre incalculable de fois, les principes de droits acquis relatifs au zonage dans les municipalités. La jurisprudence a édicté des règles en cette matière et le législateur a codifié certains principes, notamment dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* [1] (ci-après : « LAU »). Dernièrement, la Cour d'appel s'est prononcée plus précisément sur la notion de perte des droits acquis, dans *Immeubles Desaubec (2002), s.e.n.c. c. Ville de Granby* [2], rendue le 3 novembre 2014. Dans cette affaire, la question soulevée était la suivante :

*Comment les droits acquis se perdent-ils ? Uniquement s'il y a abandon, cessation ou interruption d'usage pendant 12 mois, selon ce que prévoit l'article 18 du règlement de la Ville de Granby (Granby) en vigueur ou, également, à la suite du remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme, situation envisagée par l'article 17 de ce même règlement ?* [3]

Les faits importants de cette affaire se résument comme suit. L'appelante est propriétaire d'un immeuble dans lequel un local était initialement exploité comme bar conventionnel. Le zonage ne permettait pas la vente d'alcool dans cette zone, mais elle bénéficiait de droits acquis. En 2008, elle loue le local à un tiers qui exploite le bar, en conformité avec le bail. En 2009, le locataire modifie l'usage des lieux et transforme le bar conventionnel en bar à jus, après avoir obtenu toutes les autorisations requises auprès de la Ville. Il faut souligner que le bar à jus était un usage autorisé dans la zone. Peu de temps après, en raison de l'échec de son projet, le locataire déguerpit. L'exploitation du bar à jus ne s'est donc étendue que sur deux ou trois semaines pendant le mois de mai.

L'appelante reprend donc possession des lieux pour y

- [clcw.ca](http://clcw.ca)
- [S'abonner aux Juriclips](#)

## - CLCW -

Avec 17 bureaux répartis dans 9 régions du Québec, soit celles de Montréal (Montréal), de la Capitale-Nationale (Québec), du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Saguenay, Alma, Roberval, Saint-Félicien), de l'Estrie (Sherbrooke), du Centre-du-Québec (Drummondville, Plessisville), du Bas-Saint-Laurent (Rimouski, Rivière-du-Loup, Amqui), de la Côte-Nord (Sept-Îles), de l'Abitibi-Témiscamingue (Val-d'Or, Rouyn-Noranda, Amos) et de Chaudière-Appalaches (Saint-Georges), et 350 ressources dont plus de 175 professionnels du droit, **Cain Lamarre Casgrain Wells** est le cabinet le mieux implanté au Québec et l'un des plus importants de la province.

## - Le Juriclip<sup>MC</sup> -

Le *Juriclip* est un bulletin électronique d'information juridique, offert gratuitement et disponible dans 16 thématiques, qui vous donne accès à de judicieux conseils en plus de vous renseigner sur les développements récents et l'actualité dans un domaine de compétence ou un secteur d'activité en particulier.

## - Notre expertise -

**Cain Lamarre Casgrain Wells** offre l'expertise et les connaissances de juristes

exploiter de nouveau un bar conventionnel et conséquemment, elle dépose une demande de permis auprès de la Société des alcools du Québec. La Ville s'oppose cependant à cette demande puisqu'elle est d'opinion que les droits acquis se sont éteints suivant le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme à la réglementation en vigueur. La Cour supérieure donne raison à la Ville de Granby.

L'essentiel de la plaidoirie de l'entreprise appelante est divisé en deux parties. Premièrement, la Ville n'avait pas, en vertu du paragraphe 113 (18) c) LAU, les pouvoirs de réglementer « la modification d'un usage dérogatoire protégé qui a, pour résultat final, un usage conforme à la réglementation en vigueur ». Deuxièmement, la perte des droits acquis est assujettie à un délai minimal essentiel, soit de six mois selon la LAU et de douze mois selon le règlement municipal.

Sur le premier point, l'entreprise appelante soulève que rien dans la LAU n'autorisait la Ville à adopter une norme telle que celle prévue à l'article 17 du règlement. Cet article prévoit qu'un bâtiment « affecté à un usage dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été remplacé par un usage conforme (...) ne peut être utilisé à nouveau en dérogation au présent règlement ». Sur ce point, la Cour cite un passage de doctrine rédigé par l'honorable Lorne Giroux, alors professeur, lequel explique que les municipalités peuvent prévoir des dispositions traitant des droits acquis dans leur règlement de zonage même si ce n'est pas autorisé explicitement par la loi. Il précise qu'il s'agit d'une conséquence nécessaire au pouvoir de réglementer le zonage. La Cour fait état de la jurisprudence en matière d'interprétation et conclut que la municipalité avait tous les pouvoirs nécessaires à l'adoption d'une telle disposition.

Sur le deuxième élément, il importe de préciser que l'article 113 al. 2 (18) a) LAU autorise la Ville à réglementer les constructions et usages dérogatoires protégés par droits acquis, notamment en exigeant la cessation de cet usage s'il « a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps (...) qui, dans aucun cas, ne doit être inférieure à six mois ». En conformité avec cette disposition, le délai prévu à l'article 18 du règlement municipal est de douze mois. De fait, l'appelante soulève que le délai écoulé depuis l'abandon, la cessation ou l'interruption de l'usage est donc essentiel à la perte des droits acquis.

Pour sa part, la Ville est d'avis que le paragraphe 113 al. 2 (18) a) prévoit un délai minimum de six mois dans le cas d'un abandon, d'une cessation ou d'une interruption puisqu'il s'agit d'un état latent, alors que dans le cas du remplacement d'un usage interdit par un usage conforme, il est évident que l'on met fin à l'usage protégé. Aussi, l'écoulement du temps n'est pas pertinent ici puisqu'il y a eu un changement d'usage conformément à l'article 17 de la réglementation municipale de la Ville de Granby. Le changement d'usage est en effet reconnu comme cause de perte des droits acquis et est amplement détaillé dans un ouvrage rédigé par l'honorable Lorne Giroux et cité dans le présent jugement [4].

Il faut également souligner que lors de la demande de permis pour l'exploitation du bar à jus, il y avait une mise en garde de la Ville indiquant que l'émission du permis pour l'exploitation de ce bar à jus ferait perdre les droits acquis pour l'exploitation d'un bar-discothèque puisque le

aguerris, actifs dans tous les domaines du droit, traditionnels ou en émergence, et dans l'ensemble des secteurs de l'économie. Aux quatre coins du Québec, ces professionnels mettent leurs compétences et leur savoir-faire en commun afin de vous proposer des solutions juridiques innovatrices, efficaces et adaptées à votre réalité, que vous soyez un client institutionnel, une entreprise ou un particulier.

---

**- Mise en garde -**

Le *Juriclip* ne constitue pas une opinion juridique de ses auteurs. Il est fortement recommandé de consulter un professionnel du droit pour l'application de nos commentaires à votre situation particulière.

---

remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage conforme au règlement de zonage empêche d'utiliser à nouveau cet usage dérogatoire. Enfin, pour soutenir son argumentation selon laquelle l'appelante ne bénéficie plus de droits acquis, la Ville cite les critères énoncés par le professeur Jacques L'Heureux concernant les droits acquis, soit que l'utilisation ait commencé avant l'interdiction, qu'elle était légale avant l'interdiction et qu'elle a continué depuis. Par le changement d'usage du bar conventionnel en bar à jus, le troisième critère n'est pas rempli [5].

De l'avis de la Cour, contrairement à l'abandon, la cessation ou l'interruption, le changement d'usage démontre clairement l'intention du propriétaire, ou ici, du locataire, et l'article 17 du règlement de la Ville de Granby est clair quant à l'impact du changement de l'usage dérogatoire par un usage conforme. En effet, tel changement emporte automatiquement la perte des droits acquis. Ainsi, la Cour précise que la durée d'exploitation du bar à jus n'est d'aucune importance puisque les effets d'un changement d'usage ne sont pas liés au temps écoulé.

Bref, le locataire a fait une demande pour l'obtention de permis pour son bar à jus en toute connaissance de cause. La Ville fait preuve de transparence en avisant le citoyen du caractère irréversible du changement d'usage et n'a jamais exigé la cessation de l'usage dérogatoire protégé par les droits acquis. Elle a refusé la délivrance du permis d'alcool car il s'agit d'un usage interdit par le règlement de zonage et les droits acquis n'existaient plus en raison du changement d'usage par un usage conforme. La seule personne que l'entreprise appelante pouvait poursuivre pour les dommages causés par la perte des droits acquis est le locataire, pour avoir modifié l'usage dérogatoire par un usage conforme sans l'en informer, mais elle ne l'a pas fait. La décision de la Ville, quant à elle, était justifiée. Pour toutes ces raisons, la Cour d'appel a rejeté l'appel et confirmé le jugement de première instance.

### **Conclusion**

Il faut retenir de cette décision que les municipalités ont le pouvoir de réglementer les droits acquis, même si ce pouvoir n'est pas expressément prévu par la LAU. La loi codifie une jurisprudence constante en matière de droits acquis, et il est nécessaire que la Ville puisse édicter des normes pour appliquer son règlement de zonage. Il est donc possible pour cette dernière de prévoir, comme l'a fait la Ville de Granby, une règle à l'effet que le changement de l'usage dérogatoire par un usage conforme au règlement entraîne la perte des droits acquis.

Le changement d'usage diffère de l'abandon, de la cessation ou de l'interruption, en ce que ces derniers reflètent un état latent difficile à interpréter, alors que le changement d'usage quant à lui, ne laisse aucune ambiguïté sur l'intention de celui qui a posé l'action de faire la demande de changement d'usage. Il est donc inutile de prévoir des délais dans le cas d'un changement d'usage et c'est pourquoi le délai de six mois prévu à la LAU ne trouve pas application en l'espèce et l'article 17 relatif au changement d'usage a préséance sur la règle générale édictée à l'article 18 du même règlement.

[1] *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, R.L.R.Q., c. A-19.1.

[2] *Immeubles Desaubec (2002)*, s.e.n.c. c. *Ville de Granby*, 2014 QCCA 1768.

[3] *Ibid.*, par. 4.

[4] *Immeubles Desaubec (2002)*, s.e.n.c. c. *Ville de Granby*, 2014 QCCA 1768, par. 38.

[5] *Immeubles Desaubec (2002)*, s.e.n.c. c. *Ville de Granby*, 2014 QCCA 1768, par. 39.

---

▲ **L'affaire Haute-Yamaska (Municipalité régionale de comté de la). c. Camping Granby inc., 2014 QCCA 2200**

**FOSSÉ DE DRAINAGE OU COURS D'EAU ?**

Camping Granby inc. a procédé à certains travaux d'excavation dans un ruisseau sur sa propriété. La MRC soutient que Camping Granby inc. est en infraction à l'effet que les « travaux d'excavation ont été faits sans permis dans un cours d'eau sous sa juridiction » [1]. La question qui se pose est de savoir si la section où ont été faits les travaux est un cours d'eau en vertu de l'article 103 de la *Loi sur les compétences municipales* ou un fossé de drainage, lequel fait l'objet d'une exclusion prévue au paragraphe 4 de l'article 103 de la même loi, soit les fossés de drainage utilisés aux seules fins de drainage et d'irrigation, de création humaine et ayant une superficie de moins de 100 hectares.

Le ruisseau litigieux prend naissance dans un petit lac approvisionné par l'eau de pluie et la fonte des neiges. Le parcours total de l'eau est d'environ trois kilomètres. La distance contenue entre le petit lac et la rue Robitaille, faisant l'objet du présent litige, représente 10 % du parcours total du ruisseau. Quant au 90 % restant, les parties s'entendent sur le fait qu'il s'agit d'un cours d'eau.

L'un des éléments soulevés par la MRC est qu'un cours d'eau le demeure de sa source jusqu'à l'embouchure, affirmation appuyée par le « Guide d'analyse des projets d'intervention dans les écosystèmes aquatiques, humides et riverains » préparé par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Au contraire, Camping Granby inc., par le biais de leur expert, allègue que le ruisseau présent sur le terrain est bel et bien un fossé de drainage, puisque le ruisseau est non naturel, avec une utilité dominante d'irrigation et un bassin versant de moins de 100 hectares. Il affirme que le 10 %, soit du petit lac jusqu'à la rue Robitaille, devrait être qualifié de fossé de drainage, vu son caractère mineur et anthropique et que le résidu de 90 % devrait être qualifié de cours d'eau, étant donné son tracé naturel et son effet de transport d'eau important.

La Cour supérieure conclut que la section du cours d'eau où les travaux ont été exécutés est un fossé de drainage, tel que prévu à la loi. Elle appuie sa décision en se fondant sur les conclusions de l'expert engagé par Camping Granby.

La MRC appelle de cette décision.

La Cour d'appel, dans une décision unanime, confirme la décision de la Cour supérieure. Voici ce qu'il faut retenir :

Premièrement, il est faux d'affirmer que le caractère d'un cours d'eau est automatiquement attribué depuis la source

jusqu'à l'embouchure puisque cela reviendrait à vider de son sens l'appellation « fossé de drainage » : « Il ne faut pas, selon le Tribunal, banaliser la notion de fossé de drainage sinon tout ce qui est filet d'eau sur nos terres agricoles québécoises sera qualifié de cours d'eau » [2]. Ainsi, la qualification d'un cours d'eau doit s'appuyer sur la lecture de la loi et l'examen factuel des lieux, avec l'aide de documents pertinents, et plus particulièrement dans le cas qui nous concerne, de photos aériennes, tel que démontré par l'expert de Camping Granby.

Deuxièmement, même si le *Règlement de zonage de la Ville de Granby* qualifie le ruisseau de cours d'eau, ce règlement ne pouvait résoudre le débat juridique qui était soumis au juge de première instance.

Auteur : Me Yannick Richard

[1] *Haute-Yamaska (Municipalité régionale de comté de la) c. Camping Granby*, 2013 QCCS 3023 par. 1.

[2] *Ibid.* par. 31.

---

## ▲ Le recalcul du droit de mutation, c'est payant !

La *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (ci-après : « LDMI »), RLRQ, chapitre D-15.1, fait partie du quotidien des municipalités. Bien que cette loi demande aux juristes rédigeant l'acte de transfert de la propriété immobilière d'y déclarer les montants servant au calcul du droit et même le montant payable, les fonctionnaires municipaux se doivent de valider ce contenu et s'assurer qu'il est conforme à la LDMI, afin que la municipalité encaisse l'argent auquel elle a droit.

Une illustration de ce principe appert de la cause *Carrière St-Eustache Itée c. Boisbriand (Ville de)*, 2014 QCCA 2233. Dans cette affaire, la Cour d'appel du Québec a maintenu, le 5 décembre dernier, une décision de la Cour du Québec qui confirmait que le droit de mutation payable s'élevait à 42 660,00 \$ au lieu de 23 133,60 \$.

### Les faits en cause

Carrière St-Eustache Itée était locataire de trois terrains situés à Boisbriand depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998, et ce, en vertu d'un bail écrit. Ce bail prévoyait un loyer de base de 864 000,00 \$, payable en versements mensuels de 18 000,00 \$, plus les taxes applicables. Ce bail comportait une clause de préférence et de priorité d'achat en faveur de Carrière St-Eustache Itée, option qui pouvait être exercée à tout moment au cours du bail ou encore à son renouvellement. En cas de vente, cette clause en fixait le prix à 2 944 000,00 \$ duquel on prévoyait la déduction du loyer de base payé.

De 1998 à 2007, Carrière St-Eustache Itée a payé 1 944 000,00 \$ en loyer de base. Le 11 octobre 2007, Carrière St-Eustache Itée a acheté du propriétaire les terrains. L'acte de vente mentionnait un prix de vente de 1 000 000,00 \$, sans toutefois faire mention de la clause de préférence mentionnée précédemment.

Le juriste instrumentant l'acte mentionne que le montant constituant la base d'imposition des droits de mutation est la

valeur marchande de l'immeuble qui est de 1 642 240,00 \$, chiffrant ainsi le droit payable à 23 133,60 \$.

En mars 2008, Ville de Boisbriand prend connaissance du bail et de la clause de préférence et de priorité d'achat. Elle transmet alors un avis de droits de mutation informant l'appelante que ceux-ci s'élèvent désormais à 42 660,00 \$ et non pas à 23 133,60 \$, réclamant ainsi un solde de 19 526,40 \$.

Naît donc le litige, Ville de Boisbriand alléguant que la contrepartie à considérer est le prix figurant au bail, soit 2 944 000,00 \$, tandis que Carrière St-Eustache Itée s'en remet au prix mentionné à l'acte de vente (1 000 000,00 \$).

#### **La décision de la Cour du Québec**

Le juge de la Cour du Québec a analysé la clause de préférence et de priorité d'achat contenue au bail et a jugé qu'il s'agissait d'une promesse unilatérale de vendre qui était valide pour la durée du bail et que le loyer versé constituait un acompte sur le prix de vente, une fois l'option d'achat levée.

Également, le juge interprète la LDMI et considère que le terme « contrepartie » inclut tout ce que l'acheteur offre au vendeur en échange du transfert de propriété. Selon la Cour, le moment du versement de la contrepartie n'est pas pertinent, sauf lorsque la contrepartie est un bien.

Le juge de la Cour du Québec conclut donc que la contrepartie payée pour le transfert de l'immeuble est celle figurant à la clause de préférence et de priorité d'achat, soit 2 944 000,00 \$, et c'est sur cette base que les droits de mutation doivent être calculés. La Cour du Québec donne ainsi raison à la Ville de Boisbriand.

#### **La décision de la Cour d'appel**

La Cour d'appel estime que le juge de la Cour du Québec a correctement interprété la clause de préférence et de priorité d'achat.

Carrière St-Eustache Itée alléguait que le loyer était une contrepartie fournie pour la jouissance de l'immeuble pendant toute la durée du bail. Or, la Cour d'appel retient que ce même contrat de bail prévoyait que ce loyer constituait également une contrepartie au prix de vente, si le locataire désirait l'acheter.

Selon la Cour d'appel, le loyer de base payé par Carrière St-Eustache Itée en vertu du bail constituait, au sens de la LDMI, « une contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble » ou encore « une contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble », au sens de l'article 2 de la LDMI. Bref, les parties avaient convenu dans le bail que, si une vente intervenait, le loyer versé devenait une contrepartie au transfert des terrains.

La Cour d'appel réitère que la LDMI ne réfère pas à la notion de « prix de vente », mais plutôt à la notion de « contrepartie ». La Cour estime que le législateur a employé ce terme dans la mesure où le transfert peut s'opérer par une vente, un échange, une donation ou même par une composition de ces opérations juridiques. Ce faisant, comme les façons de transférer une propriété sont très variées, la notion de « contrepartie » doit être interprétée largement.

Enfin, la Cour d'appel termine son analyse en stipulant que la valeur de la contrepartie n'est pas limitée à la valeur qui prévaut « au moment » du transfert. À cet égard, Carrière St-Eustache Ltée ne contestait pas qu'un acompte fait partie de la contrepartie au sens de la LDMI. D'ailleurs, l'article 2 de cette loi stipule que la base d'imposition du droit de mutation est le plus élevé du montant de :

- la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;
- la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble;
- la valeur marchande de l'immeuble au moment du transfert.

Ceci étant, la Cour d'appel maintient la décision de la Cour du Québec, de sorte que la Ville de Boisbriand était bien fondée de réclamer un droit de mutation de 42 660,00 \$ au lieu de la somme de 23 133,60 \$, tel que stipulé à l'acte de vente.

### **Conclusion**

Cette décision est donc une illustration du fait qu'une municipalité se doit de vérifier les déclarations requises par la LDMI et qui se retrouvent à la fin des actes de transfert.

La LDMI définit un transfert comme suit :

*« le transfert du droit de propriété d'un bien, l'établissement d'une emphytéose et la cession des droits de l'emphytéote, ainsi que le contrat de louage d'un bien, pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou tout renouvellement y mentionné, excède 40 ans; le mot transfert ne comprend pas le transfert fait dans le seul but de garantir le paiement d'une dette ni la rétrocession faite par le créancier. »*

Auteure : Me Marie-Noël Gagnon

---

Vous ne souhaitez plus recevoir ce Juriclip<sup>MC</sup> ?

[Désabonnement](#)

---

Tous droits réservés © 2010-2015 Cain Lamarre Casgrain Wells S.E.N.C.R.L.