



AU SERVICE EXCLUSIF DU MONDE AGRICOLE
M^e Diane Simard est directrice de la Direction des affaires juridiques à l'Union des producteurs agricoles. Elle met au service du monde agricole, 25 ans de pratique en droit municipal et en aménagement et urbanisme. Elle possède une vision stratégique des enjeux du monde agricole et de la dynamique rurale-urbaine.
dsimard@upa.qc.ca

Pour mieux comprendre le concept des droits acquis

Comme producteurs agricoles, vous avez la propriété de plusieurs bâtiments construits au fil des années. Or, si les règlements municipaux en vertu desquels ils ont été construits ont changé, faisant en sorte qu'ils ne respectent pas les nouvelles normes, avez-vous des droits acquis? Vos bâtiments sont-ils toujours légaux? Qu'arrivent-ils si vous vendez votre terre agricole?

Autant de questions que la présente chronique a pour but de répondre.

D'une part, le droit québécois reconnaît le principe des droits acquis qui est fondé sur la présomption que les lois et règlements ne peuvent être rétroactifs, soit qu'ils ne peuvent porter atteinte aux situations existantes avant leur entrée en vigueur, à moins d'exception.

Les municipalités ont le pouvoir de régir les droits acquis en adoptant des règles particulières, mais certains principes développés par la jurisprudence ont été établis et s'appliquent, peu importe la municipalité dans laquelle vous habitez. Voici quelques-uns de ces principes¹ :

- Le droit acquis est limité à l'usage et à la construction existante avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement et on ne peut accroître une utilisation dérogatoire (non conforme en vertu d'un nouveau règlement) - au point de créer un usage différent.
- Les droits acquis à un usage se perdent s'il y a abandon, cessation ou changement de l'usage dérogatoire.
- Le droit acquis à une construction peut se perdre si cette construction est détruite ou dangereuse.
- Une construction déjà commencée après l'obtention d'un permis, mais pas nécessairement complétée, possède un droit acquis en vertu de ce permis.
- Un permis de construction obtenu avant une interdiction, mais dont la construction n'a pas débuté, confère un droit acquis.
- Un usage dérogatoire, exercé sur un terrain ou à l'intérieur d'un bâtiment possède un droit acquis, mais celui-ci se limite à la superficie utilisée et non à l'ensemble du terrain ou à l'ensemble de la superficie du bâtiment.
- Un immeuble protégé par des droits acquis conserve ses mêmes droits même s'il est vendu à un autre propriétaire.

D'autre part, il est important de rappeler qu'il n'y a aucun droit acquis possible en matière de nuisance ou d'environnement.

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles attribue aussi toute une série de droits acquis, mais ceux-ci n'ont pas pour effet d'annuler la réglementation municipale.

Comme les municipalités ont le pouvoir de préciser dans leurs règlements des dispositions spécifiques à l'égard des droits acquis, veuillez toujours contacter votre propre municipalité pour vérifier directement auprès de celle-ci ce qui en est plus précisément.

Suivez-nous chaque mois et n'hésitez pas à nous transmettre les questions et les sujets qui vous interpellent à l'adresse suivante : bhlf@upa.qc.ca. Vous pouvez aussi consulter notre site Internet au www.upa.qc.ca/bhlf-avocats.

La chronique juridique est une vulgarisation de l'état du droit en vigueur et ne constitue pas une opinion, un conseil ou un avis juridique. Nous vous invitons à consulter un avocat ou un notaire pour connaître les règles particulières applicables à une situation donnée.

BHLF, avocats, 555, boul. Roland-Therrien, bureau 100
Longueuil (Québec) J4H 3Y9
Tél. 450 679-0251 | bhlf@upa.qc.ca

¹ Guide du MAMOT la prise de décision en urbanisme, <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglements-durbanisme-et-droits-acquis/>