

Un usage commercial effectué en catimini peut-il être générateur de droits acquis?

Rino Soucy
6 avril 2021

Les municipalités doivent souvent se défendre à l'encontre d'un argument de droits acquis pour faire respecter leur règlement de zonage. Dans l'arrêt de principe régulièrement cité par les tribunaux en cette matière, soit l'affaire Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien^[1], on retient ce qui suit :

« Les principales conditions d'existence des droits acquis sont bien connues, maintes fois exposées en doctrine et en jurisprudence :

- a. Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.
- b. L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'utilisateur ne suffit pas.
- c. Le même usage existe toujours ayant été continué sans interruption significative.
- d. Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.
- e. Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas.
- f. La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis. »

En ce qui concerne le critère de l'usage qui doit exister antérieurement à la modification d'un règlement municipal pour fonder des droits acquis, le fardeau repose sur la personne qui invoque cet argument. Quel est par ailleurs le degré de preuve requis pour démontrer à la Cour supérieure un usage ayant réellement débuté avant d'entrer en vigueur d'un nouveau règlement municipal? C'est à cette question que devait répondre notamment l'honorable Denis Jacques, j.c.s., dans l'affaire Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc c. Rivard^[2].

Les faits particuliers de ce jugement

Dans cette affaire, la municipalité s'est adressée à la Cour supérieure pour que cesse un usage commercial de location à court terme de deux (2) bâtiments dans une zone où l'usage était interdit (chalet et résidence principale). Le défendeur plaide bénéficiaire de droits acquis puisque l'usage commercial aurait débuté antérieurement à un avis de motion ayant été déposé le 4 mai 2010.

Le juge s'exprime comme suit :

« [11] Le 4 mai 2010, un avis de motion est déposé prévoyant l'adoption de nouvelles règles prohibant l'usage de résidences de tourisme dans la zone 151 où se trouvent les lots du défendeur.

[34] D'abord, est-ce que la preuve établit l'usage antérieur au 4 mai 2010 [de l'adresse 2] et [de l'adresse 1] aux fins de résidences de tourisme?

[35] Ensuite, dans l'affirmative, est-ce que le défendeur fait valoir un usage légal de la location de résidences de tourisme avant le 4 mai 2010 lui permettant de prétendre à des droits acquis? »

La preuve a démontré qu'en ce qui concerne le chalet, il avait été affiché sur plusieurs sites, tels que Facebook pour de la location à court terme et ce, avant l'entrée en vigueur du règlement qui prohibait l'usage dans la zone. Par ailleurs, en ce qui concerne la résidence principale du défendeur, la preuve a été jugée insuffisante pour fonder des droits acquis, soit l'absence du caractère public.

Le juge s'exprime comme suit :

« [42] La seule affirmation du défendeur voulant qu'il ait loué sa résidence ([adresse 1]) pour répondre à la demande quand son chalet ([adresse 2]) était déjà loué ne peut suffire à établir un usage pouvant donner lieu à des droits acquis. »

Principes juridiques applicables quant à la notoriété d'un usage

Cette décision rappelle un principe fondamental, à savoir que le fardeau de démontrer des droits acquis exige une preuve claire et sans équivoque que l'usage doit avoir été exercé au vu du public et sans être dissimulé.

Le juge s'exprime comme suit :

[11] Comme la Cour le rappelle dans l'arrêt Pépin c. Brissette[3], le fardeau de prouver un tel usage repose sur les épaules de la partie qui invoque le bénéfice de droits acquis :^[3]

[33] Le fardeau de prouver l'existence de droits acquis repose sur la partie qui en invoque le bénéfice. L'usage invoqué doit avoir un caractère public et posséder une notoriété suffisante, spécialement s'il s'agit d'un usage commercial. Il faut faire la preuve d'une mise en œuvre réelle des activités économiques alléguées et non seulement d'un usage occasionnel, exercé en catimini. Un droit acquis ne peut pas naître d'un usage accessoire. Il doit résulter d'un usage principal existant au moment de l'entrée en vigueur du nouveau règlement, ici le règlement no. 363 le 8 décembre 1977.

[Nos soulignements]

Ce principe a été appliqué par la Cour d'appel le 13 novembre 2020 , en lien avec un argument de tolérance invoqué d'un usage illégal résidentiel (caché) au deuxième étage d'un immeuble commercial. Il faut retenir ce qui suit :

[22] Le fait que le deuxième étage est clairement visible ne constitue pas la preuve que l'appelante a toléré ce deuxième étage. Une chose est certaine, une résidence qui se situe à l'intérieur d'un immeuble et qui n'est pas visible de l'extérieur ne peut pas bénéficier d'un tel argument de tolérance.

Conclusion

Le principe juridique est bien établi : un usage commercial exercé en catimini et sans une preuve bien documentée de la mise en œuvre réelle des activités commerciales avant l'entrée en vigueur du règlement, ne pourra être générateur de droits acquis.

L'usage devra être démontré par une preuve documentaire convaincante, soit à l'aide de contrat, chèque, dépôt bancaire, photos, etc., en plus, s'il y a lieu, de témoignages des activités exercées sur l'immeuble qui pourrait bénéficier de droits acquis.

En application de ces principes, les municipalités ne doivent pas hésiter à refuser de reconnaître des droit acquis lorsque la seule preuve est le témoignage du requérant.

1. 1992 CanLII 3267 (QC CA); Voir également *Ville de Saint-Romuald c. Olivier*
2. 2020 QCCS 3391
3. *Municipalité de Les Cèdres c. Venettacci*, 2020 QCCA 1495

[Version original](#)