



## LES DROITS ACQUIS : ÇA PEUT SE PERDRE !

Par : *Albert Prévost, avocat*

La notion des droits acquis vient souvent au secours des personnes propriétaires d'un bâtiment dérogeant à la réglementation municipale ou de ceux qui font un usage de leur propriété dérogeant au règlement de zonage en vigueur sur le territoire de leur municipalité. Le principe des droits acquis veut qu'un bâtiment légalement construit puisse être conservé malgré l'entrée en vigueur postérieure d'un règlement contenant des normes non rencontrées par ledit bâtiment. Le propriétaire peut alors non seulement conserver son bâtiment tel quel, mais a également le droit d'en assurer l'entretien et de le rénover. Il en est de même dans le cas d'un usage qui a débuté légalement avant l'entrée en vigueur d'un règlement qui le prohibe : l'usage peut être poursuivi. Il est à signaler que les droits acquis survivent au changement de propriétaire puisqu'ils s'attachent à l'immeuble, et non à la personne elle-même.

Cependant, les droits acquis ne sont pas éternels. Un citoyen de la Municipalité de Saint-Denis-de-Brompton l'a récemment appris à ses dépens aux termes d'un jugement rendu le 8 mars 2006, par l'Honorable Léo Daigle.<sup>1</sup> Monsieur Courtois était propriétaire d'un abri à bateau situé en bordure du Lac Brompton. Cet abri à bateau était non conforme à la réglementation de la municipalité, mais bénéficiait de droits acquis, ayant été construit avant l'entrée en vigueur de la réglementation.

L'abri avait besoin de rénovations et Monsieur Courtois a donc obtenu un permis de la municipalité à cet effet. Cependant, plutôt que de suivre à la lettre les plans qui avaient été soumis lors de la demande de permis, la personne procédant aux travaux a démolí entièrement l'abri à bateau, pour ensuite le reconstruire au même endroit.

La municipalité a alors intenté des procédures devant la Cour supérieure demandant la démolition complète du bâtiment pour le motif que celui-ci ne rencontrait pas les normes pré-

vuées à la réglementation municipale. Courtois, de son côté, prétendait que les droits acquis lui permettaient d'agir comme il l'avait fait et de reconstruire son abri à bateau au même endroit. Le juge saisi de l'affaire a reconnu que l'abri à bateau bénéficiait de droits acquis et que ceux-ci en permettaient l'entretien ainsi que la rénovation. Il a cependant conclu qu'en démolissant complètement son abri à bateau, Courtois avait perdu le bénéfice des droits acquis et devait donc procéder à la démolition de celui-ci. Par la même occasion, la Cour a réitéré le principe que le droit d'entretenir et de rénover une construction protégée par droits acquis n'emporte pas le droit de la démolir et de la reconstruire en dérogation de la réglementation existante. Dès qu'une telle construction est démolie, la reconstruction doit se faire en respectant en tous points les règlements municipaux.

Il est à signaler que dans cette affaire, Courtois reprochait à l'inspecteur municipal de ne pas lui avoir expliqué clairement la portée du règlement et des droits acquis, demandant ainsi au juge d'utiliser son pouvoir discrétionnaire et de refuser la demande de démolition. Cet argument a été rejeté, la Cour concluant que les représentants d'une municipalité n'ont pas à fournir de tels renseignements à celui qui n'en a pas fait la demande spécifique. Il appartient plutôt au contribuable de prendre les moyens pour s'assurer qu'il respecte en tous points les règlements municipaux dans une telle situation.

Une autre particularité dans cette affaire résulte du fait que lors de la reconstruction, quelques pièces de l'abri à bateau qui avaient été démolies ont été réutilisées et intégrées au nouvel abri. La Cour a conclu qu'il ne suffisait pas d'utiliser ainsi quelques éléments du bâtiment démolí pour assurer la conservation des droits acquis.

Finalement, Courtois a également demandé au juge d'utiliser son pouvoir discrétionnaire et de refuser la demande de démolition pour le motif que celle-ci causerait plus de tort à l'environnement que le maintien du nouvel abri à bateau. Cet argument a été rejeté, le juge précisant qu'un propriétaire ne peut construire illégalement un bâtiment, mettant ainsi la municipalité devant un fait accompli, et ensuite plaider que la démolition du bâtiment causerait plus de tort que de bien.

<sup>1</sup> *Municipalité de Saint-Denis-de-Brompton c. Alain Courtois*, J.E. 2006-665

Il faut donc retenir de cette affaire que les droits acquis peuvent se perdre dans certaines circonstances et qu'il y a une distinction à faire entre l'entretien ou la rénovation d'une construction et la démolition de celle-ci, pour ensuite procéder à sa reconstruction. Dans le premier cas, les droits acquis permettent d'entretenir et de rénover, alors que dans le second cas, il y a perte des droits acquis.

## ACQUISITION D'ENTREPRISE : L'IMPACT DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL TROP SOUVENT NÉGLIGÉ !

Par : Isabelle Viens, avocate

Lors de l'acquisition d'une entreprise, tout acheteur averti s'empresse de consulter les experts compétents, afin d'effectuer une vérification diligente dans le but ultime de faire un achat éclairé. Toutefois, dans la majorité des cas, les conseils d'un expert du droit de la santé et de la sécurité au travail sont malheureusement délaissés à tort.

En effet, plusieurs acheteurs ignorent que les réclamations pour accident du travail des salariés de l'entreprise achetée auront un impact sur le dossier de l'acheteur en matière de cotisation exigible par la Commission de la santé et de la sécurité au travail pour une durée totale de cinq années. Ainsi, à défaut d'effectuer les mesures de prévention adéquates, ce délai pourra occasionner à tout acheteur bien des maux de tête.

En fait, lorsqu'un acheteur procède à l'acquisition des actions d'une entreprise, il continue à gérer les réclamations passées de l'employeur vendeur, ce qui nécessite généralement des clauses de collaboration afin de s'assurer que le vendeur assurera une participation active dans le suivi des dossiers, principalement en cas de contestation des réclamations.

Lorsque l'acheteur procède à l'acquisition des actifs de l'entreprise, non seulement il est nécessaire de prévoir des clauses de collaboration, mais il faut absolument négocier une clause de procuration qui est essentielle pour permettre à l'acheteur de gérer les réclamations passées du vendeur, et ce, d'autant plus lorsque le vendeur de l'entreprise cesse toute forme d'activités.

Il est également nécessaire de prévenir les conflits d'intérêts qui pourraient surgir entre l'acheteur et le vendeur, en matière de santé et sécurité au travail, soit notamment l'exercice du retour au travail par un salarié, le recours à l'assignation temporaire, ainsi que la décision de considérer une lésion professionnelle comme une rechute, récidive ou aggravation ou encore, comme une nouvelle réclamation, les intérêts de l'acheteur pouvant alors être diamétralement opposés à ceux du vendeur.

L'impact de la santé et de la sécurité au travail, au moment de l'acquisition de l'entreprise, est également non négligeable en ce qui a trait à l'assujettissement par l'acheteur aux divers régimes prévus par la CSST, soit celui du taux personnalisé ou encore du régime rétrospectif. Il est également à prévoir que la personnalisation de la cotisation à la CSST par l'acheteur peut augmenter suite à l'acquisition de l'entreprise du vendeur, ce qui a pour effet d'augmenter le coût total des cotisations de l'acheteur.

Il est donc essentiel de prévoir, avant même la conclusion de la transaction, les choix possibles quant à l'assujettissement aux divers régimes de la CSST et quant aux choix de limites qui se situent au cœur du régime rétrospectif. Toute décision postérieure à la transaction étant malheureusement tardive.

Soyez donc avisés, la santé et la sécurité au travail doivent aussi être négociées.

### DES NOUVELLES DE NOUS

- À la demande des directeurs généraux des municipalités formant la MRC des Laurentides, M<sup>c</sup> Joanne Côté, du secteur du droit municipal et de l'environnement de notre cabinet, donnera une journée complète de formation dont l'objet est d'aplanir les difficultés d'application de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection des renseignements nominatifs*, lors d'une demande d'accès aux documents municipaux.
- L'équipe PFD souhaite bon succès à M<sup>c</sup> Mathieu St-Charles dans ses nouvelles fonctions à titre de conseiller juridique pour le Groupe Forzani Ltée/Sports Experts 2000 Inc.



**Prévost  
Fortin  
D'Aoust**

S.E.N.C.

#### Avocats

Agents de marques de commerce  
et de brevets

#### LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL  
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE  
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE  
N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU  
CABINET OU DES AUTEURS QUI  
N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

#### Saint-Jérôme

55, rue Castonguay  
bureau 400, J7Y 2H9  
(450) 436-8244  
Télé : (450) 436-9735  
Montréal : (450) 476-9591

#### Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest  
bureau 100, J7C 5A1  
(450) 979-9696  
Télé : (450) 979-4039

#### Montréal

1240, avenue Beaumont  
bureau 100, H3P 3E5  
(514) 735-0099  
Télé : (514) 735-7334

#### Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent  
J8C 2B1  
(819) 321-1616  
Télé : (819) 321-1313

#### Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin  
Mackenzie, law firm  
Toronto et London