



Un accommodement raisonnable pour votre bien-être

par Me Richard Seers

Le 30 décembre dernier, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) rendait une décision à la demande de Monsieur Christian Champigny pour le bénéfice de son entreprise agricole la Ferme Champy. En fait, M. Champigny demandait le plus simplement du monde à la Commission l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture, à savoir à des fins commerciales, une partie de sa propriété pour y aménager un service de massothérapie et ce, à même un ajout à la résidence principale de M. Champigny.

Effectivement, la Loi sur la protection du territoire agricole comporte certaines restrictions quant au droit de propriété de telle sorte que même l'installation et la mise en place d'un simple service de massothérapie exige d'obtenir au préalable l'autorisation de la CPTAQ. La Ferme Champy est une ferme de grandes cultures biologiques qui transforme du tournesol en huile alimentaire. La municipalité d'Upton avait indiqué en adoptant une résolution à cet effet le 5 octobre 2010 que la demande de M. Champigny était conforme à la réglementation municipale et la Fédération de l'UPA de Saint-Hyacinthe convenait le 9 décembre 2010 que cette demande devait être autorisée mais à des conditions déterminées par la Commission.

Il faut bien admettre qu'à première vue il ne s'agissait pas là d'une demande exorbitante. En effet, M. Champigny souhaitait aménager un centre de massothérapie spécialisée dans un espace de 32 pieds par 64 pieds dans un garage jumelé à sa résidence et en spécifiant que ce centre serait exploité par sa conjointe. Comme il se doit, la CPTAQ a donc procédé à l'appréciation de cette demande en rappelant d'abord que cet emplacement bénéficiait de droits acquis et qu'une personne ne peut pas, depuis le 21 juin 2001 sur cette superficie bénéficiant de tels droits acquis, modifier l'utilisation existante à une fin autre que l'agriculture sans l'autorisation de la Commission.

Celle-ci a dû prendre sérieusement en considération que plusieurs milliers de touristes visitent les champs de tournesol chaque année et que le projet de massothérapie serait donc partie intégrante de la vocation agrotouristique bien établie de la ferme. Elle a donc jugé qu'une autorisation pouvait être accordée parce que cette initiative n'aurait pas d'impacts négatifs sur le maintien et le développement des activités agricoles environnantes ni sur l'homogénéité de la communauté concernée mais pour autant que cette autorisation soit assortie des conditions requises pour assurer cette finalité.

La Commission a donc accordé son autorisation mais aux conditions suivantes :

- ✦ La seule activité permise sur la propriété de M. Champigny est un service de massothérapie à même le garage jumelé à la résidence, laquelle activité devra toujours demeurer accessoire à l'utilisation non agricole de cet emplacement qu'est l'utilisation résidentielle.
- ✦ L'autorisation est consentie uniquement en faveur de M. Champigny et de sa conjointe de telle sorte qu'il n'y a personne d'autre – que ce soit à titre d'employé, d'associé, de cessionnaire ou d'ayant droit – qui puisse exercer cette activité.
- ✦ Advenant la destruction, la démolition ou l'enlèvement de la résidence, l'autorisation devient caduque.
- ✦ Advenant l'extinction des droits acquis pour quelque motif que ce soit, l'autorisation devient caduque.

Bien que cette décision ne soit pas plus explicite à cet égard, nous pouvons comprendre que cette autorisation de la CPTAQ est l'octroi d'un droit personnel accordé exclusivement à la personne de M. Champigny et à sa conjointe qui constituent à eux deux les seuls bénéficiaires de cette autorisation qui n'est pas transférable à quiconque, notamment lors d'une vente de cette propriété. De plus cette autorisation est assujettie aux droits acquis pour les fins de l'utilisation résidentielle tant que ces droits perdurent. Il ne s'agit pas de l'octroi d'un droit réel qui fait partie intégrante des droits de propriété d'un immeuble par exemple. Nous pouvons en conclure qu'un éventuel acquéreur de cette propriété devrait sans doute formuler une nouvelle demande devant la Commission si ce nouvel acquéreur désirait poursuivre les activités de massothérapie.

Mais pour le bien des activités agrotouristiques de la région et pour votre propre bien-être, un tel accommodement n'est-il pas souhaitable en définitive? ●



Richard Seers Avocat inc.
 ...pour le bénéfice de vos affaires

240, Saint-Jacques, bureau 700
 Montréal (Québec) H2Y 1L9
 Cellulaire : 514 717-7864
 Télécopieur : 514 284-0042
 Courriel : rseers@richardseersavocat.com
www.richardseersavocat.com

justice pour tous