



# TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY

AVOCATS

Société en nom collectif

**Me Yves Boudreault**  
Ligne directe : (418) 658-9971

Le 18 janvier 2010

Par courriel et courrier

Madame Francine Dufour  
Directrice générale  
**Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François**  
1067, rue Principale, C.P. 10  
Petite-Rivière-Saint-François (Québec) G0A 2L0

Objet : Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François  
Re : PAE prévoyant un plan projet de lotissement avec un tracé  
de rue sur une propriété d'un tiers / Implications pour le  
propriétaire du terrain concerné / Opinion légale

N/Réf. : 364-029/MU

André Bois  
André Mignault \*  
Pierre Laurin \*  
André Lemay  
Richard Talbot \*\*  
Pierre Giroux, Ad.E., LL.M.  
Marc Boulanger  
Claude Jean  
Louise Jacques  
Alain Tremblay \*  
Luc Jobin

Marc Lemaire  
Yves Boudreault  
Jean-Paul Morin  
Stéphane Rochette  
Joëlle Dubois  
Caroline Pelchat  
Marc Choquette  
Michel Langlais  
Pierre-Alexandre Fortin  
Mireille Lemay  
Andréanne Gobeil  
Étienne Giasson, LL.M.  
Marie-Eve L. Dompierre  
Nicholas Jobidon  
Patrick Beauchemin  
Myriam Asselin  
Marie-Pier Nadeau  
Francis Fortin  
Lahbib Chetaibi  
Julie Genest Gaumond

Conseils  
Denis Lemieux, D.E.S., LL.D.  
Denis Ferland, Ad.E., LL.M.  
Claude Belleau, LL.D.  
Isabelle Hudon, LL.M.  
Rachel Journeault, Ad.E., LL.M.

\*  
Arbitre et médiateur civil  
et commercial

\*\*  
Agent de marques de commerce

Madame,

La présente fait suite au mandat que vous avez confié relativement au sujet mentionné en titre.

## 1. LE CONTEXTE

Nous comprenons que votre municipalité a reçu de la part d'un promoteur une proposition pour la réalisation d'un projet de développement domiciliaire, dont la teneur est véhiculée dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Ce PAE doit être intégré à la réglementation d'urbanisme et le conseil municipal a amorcé le processus nécessaire à cet effet.

Dans le cadre de la consultation publique menée à cet égard, il appert que les propriétaires fonciers qui ne sont pas impliqués dans la réalisation du projet de

Iberville Un  
Bureau 200  
1195, avenue Lavigerie  
Québec (QC) G1V 4N3  
[www.tremblaybois.qc.ca](http://www.tremblaybois.qc.ca)

Téléphone :  
418-658-9966  
Télécopieur :  
418-656-6766



développement domiciliaire où une rue projetée est montrée sur une partie de leur terrain s'interrogent sur les implications juridiques à leur égard.

## 2. LE DROIT

Il est indéniable que la démarche actuellement en cours pour intégrer à la réglementation d'urbanisme un plan projet de lotissement montrant un tracé de rue sur la propriété de certaines personnes, qui ne sont pas impliquées dans la réalisation du projet, n'a pas pour effet de les obliger à céder leur propriété à ce promoteur.

En effet, l'article 6 de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne* (L.R.Q., c. C-12), de même que l'article 952 du *Code civil du Québec*, prévoient explicitement que nul n'est tenu de céder sa propriété, si ce n'est pour fins d'utilité publique.

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

952. Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

À l'égard d'une fin d'utilité publique, un promoteur privé n'a pas le pouvoir d'expropriation et seule votre municipalité, dans le cas particulier qui nous occupe, pourrait exercer le pouvoir d'expropriation dont elle dispose en vertu de l'article 1097 du *Code municipal* qui se lit comme suit :

1097. Toute municipalité peut en se conformant aux procédures d'expropriation prévues par la loi:

1° s'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'elle a ordonnés dans les limites de ses attributions;

2° s'approprier, en tout ou en partie, les chemins pavés ou empierrés sur le territoire de la municipalité appartenant à des personnes, sociétés ou personnes morales de droit privé;

3° s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont elle a besoin pour toutes fins municipales, y compris le stationnement des voitures automobiles.



Les dispositions ci-dessus du présent article ne doivent pas être interprétées comme restreignant le droit que la municipalité peut posséder par ailleurs d'acquérir de gré à gré des immeubles pour les mêmes fins.

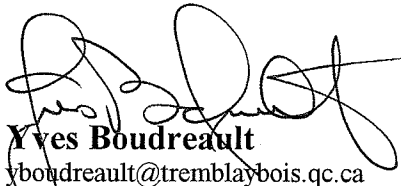
### 3. CONCLUSION

Tel que requis, nous sommes en mesure de vous confirmer que les propriétaires de terrain où le PAE montre un tracé de rue projetée n'ont pas l'obligation, à l'égard du promoteur, de céder leur terrain.

Bien entendu, rien n'exclut que le promoteur négocie l'acquisition des assiettes de rues nécessaires de gré à gré, pour satisfaire à la condition imposée par le conseil municipal quant à la prise en charge de la rue publique projetée, à savoir qu'il y ait une entente négociée entre le promoteur et les propriétaires concernés.

Nous demeurons disponibles pour vous fournir de plus amples détails à cet égard si cela est nécessaire et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY**



**Yves Boudreault**  
yboudreault@tremblaybois.qc.ca

YB/lb