



MARS
2004

LA COLONNE JURIDIQUE

PRÉVOST AUCLAIR FORTIN D'AOUST, avocats

RÉGLEMENTATION D'URBANISME : LES PROPRIÉTAIRES CHANGENT, LES ORDONNANCES RESTENT

Par Charles Unterberg, étudiant

Lors d'une décision récente, la Cour d'appel du Québec a rappelé l'importance du principe selon lequel la réglementation en matière de zonage, de lotissement et de construction s'attache aux immeubles et lie tous ses propriétaires.

En effet, dans le cadre d'un recours intenté par une municipalité en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.)*, la Cour supérieure avait ordonné la démolition de la rallonge d'un immeuble parce qu'elle empiétait sur la marge de recul avant, contrevenant ainsi à la réglementation municipale de zonage.

Deux mois après cette décision, et alors qu'aucune suite n'y a été donnée, l'immeuble a fait l'objet d'une prise en paiement ; ce n'est que plus tard que les nouveaux propriétaires apprendront l'existence de ce jugement. Après que la municipalité eût refusé de leur consentir une dérogation mineure, les acquéreurs se sont adressés à la Cour supérieure afin d'obtenir une ordonnance déclarant que ce jugement ne peut leur être opposé pour les forcer à démolir la rallonge. La requête fut rejetée et dans le cadre d'un pourvoi, la Cour d'appel se pencha pour la première fois sur cette question de l'opposabilité d'une telle ordonnance.

Il importe d'emblée de préciser, comme le note la Cour d'appel dans l'arrêt *Renaud c. La Pêche (Municipalité)*, REJB 2003-44354 (C.A.), que ni le *Code civil du Québec* ni la *L.A.U.* ne prévoient la possibilité de publier une telle ordonnance.

Sous la plume de l'Honorable André Rochon, la Cour explique que la réglementation d'urbanisme vise essentiellement à contrôler l'usage du sol ou de la construction et que les articles 227 et suivants de la *L.A.U.* sont des remèdes qui permettent d'atteindre cet objectif. Ainsi, la Cour précise qu'« il serait à tout le moins incongru que la réglementation d'urbanisme grève un immeuble et, à ce titre, soit opposable à tous alors que l'ordonnance qui en assure l'application et le respect ne l'est pas. »

Par ailleurs, le jugement rappelle que l'acheteur possède des recours contre son vendeur en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l'obligation de divulgation du vendeur (1725 C.c.Q.).

En conclusion, il est maintenant indéniable qu'une ordonnance de démolition, ou toute autre ordonnance prononcée en vertu des articles 227 et suivants de la *L.A.U.* « n'est pas reliée à la personne du propriétaire » et est opposable aux acquéreurs subséquents

À QUEL ÂGE UN ENFANT PEUT-IL CHOISIR LE TYPE DE GARDE DANS LEQUEL IL SOUHAITE VIVRE ?

Par l'équipe du secteur de droit familial, soit :
Me Suzanne Fortin, Me Étienne Ruel et Me Véronik Lafond

Il arrive fréquemment que des parents séparés soient confrontés au choix de leur enfant de vivre un type de garde plutôt qu'un autre. Dans quelle mesure, les parents sont-ils liés par cette décision ? Le parent considérant que la décision prise par l'enfant ne répond pas à son meilleur intérêt peut saisir le tribunal de la question.

Il appartient au tribunal de décider du poids à accorder aux désirs de l'enfant et doit en premier lieu considérer l'intérêt de ce dernier. Cependant, dans le cadre de sa recherche de l'intérêt de l'enfant, le désir de l'enfant sera l'un des critères étudiés. En effet, bien que le tribunal n'ait pas l'obligation de suivre le choix exprimé par l'enfant, ce choix constitue tout de même un indice certain sur la qualité de la relation qu'il peut entretenir autant avec sa mère qu'avec son père. Le tribunal doit néanmoins s'assurer que l'enfant n'agit pas par caprice.

Plus l'enfant est âgé plus son choix prendra une place considérable dans la décision à être rendue par le tribunal.

Pour connaître le point de vue de l'enfant, il est généralement approprié de lui nommer un procureur à l'enfant, lequel sera tenu de rapporter au tribunal les propos de l'enfant. À défaut de lui nommer un procureur à l'enfant ou d'obtenir le consentement du tribunal à cet effet, le ou les enfants peuvent être entendus en salle d'audience généralement hors de la présence des parents et ce, afin d'éviter tout conflit de loyauté.

LA DESCRIPTION D'EMPLOI : UN OUTIL ESSENTIEL EN GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Par *Marcel Ménard, conseiller en ressources humaines*

Lors de notre dernière parution, nous vous invitons à analyser votre besoin de recrutement avant de passer à l'action et nous référerions à la description d'emploi. Vous comprendrez que toute structure organisationnelle repose sur la décomposition du travail en tâches souvent spécialisées lesquelles sont regroupées à l'intérieur d'emplois. Conséquemment, la description d'emploi est la présentation de ces tâches dans un format prédéfini.

La rédaction des descriptions d'emploi est un exercice essentiel au sein d'une organisation. En matière de gestion des ressources humaines, cet outil est utilisé lors du recrutement puisqu'on y trouve le détail du travail à accomplir et les qualifications requises. La gestion de la rémunération fait également référence à ce document car vous payez en fonction du travail à réaliser. Annuellement, vous devriez évaluer la performance de votre personnel en fonction du travail accompli et la description d'emploi est l'outil de référence. Lorsque vous désirez former votre personnel, vous sortirez également la description d'emploi pour définir la nature de la formation à offrir. Si vous désirez donner une promotion éventuelle à un membre de votre équipe et que vous souhaitez planifier ce changement, la description d'emploi du poste éventuel vous guidera dans la préparation de cette transition.

Tous ces exemples expliquent facilement pourquoi nous mentionnons que la description d'emploi représente l'outil de base en gestion des ressources humaines.

DES NOUVELLES DE NOUS

- ♦ Une conférence aura lieu le 21 avril 2004 à la Société de développement économique Thérèse de Blainville (CLD). Elle portera sur les successions d'entreprise; qu'arrive-t-il en cas d'invalidité ou décès d'un associé ou d'un actionnaire ? Celle-ci sera donnée par Me Richard Gendron et Me Mathieu St-Charles.
- ♦ Nous sommes heureux de vous informer que nous avons un nouveau contact à Paris. Il s'agit du cabinet Lartigue et Associés.



**PRÉVOST AUCLAIR
FORTIN D'AOUST**

Société en nom collectif
AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES 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

10, boul. de la Seigneurie Est
bureau 201, J7C 3V5
(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