

Benoît Guérin

Avocat



## L'achat d'une maison et le prêt hypothécaire, quelques considérations

Dans la plupart des cas d'achat d'une maison, l'on doit faire appel à un financement fourni par un prêteur hypothécaire, une banque ou un individu en l'occurrence. Votre prêteur, protégera alors sa créance par l'enregistrement d'une hypothèque sur l'immeuble acheté pour ainsi protéger les sommes qui vous sont prêtées. C'est ce que l'on appelle l'hypothèque immobilière.

L'hypothèque est généralement définie comme étant « une garantie qui confère au créancier un droit réel sur l'immeuble de sorte que ce droit va suivre le bien en quelques mains qu'il soit ». Donc, même si l'acheteur qui a hypothéqué l'immeuble le revend à une autre personne, le créancier ou prêteur hypothécaire conserve sa garantie et peut la mettre à exécution quelque soit le propriétaire du bien.

Pour être valide, l'hypothèque immobilière doit être rédigée par un notaire, de même que toute modification significative ultérieure. Elle sera par la suite publiée c'est-à-dire inscrite au bureau de la publicité des droits de votre région pour être opposable aux tiers.

En cas de non paiement le prêteur hypothécaire pourra vous faire signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, préavis qui vous indique que vous êtes en défaut, dénonce la nature de ce défaut et vous avise que vous avez 60 jours pour y remédier. Ce préavis sera par la suite inscrit lui aussi au bureau de la publicité des droits.

Il est important de rappeler que l'hypothèque est une garantie puissante qui permet à votre prêteur, banque ou individu, d'exercer ses droits même si vous avez vous-mêmes revendu l'immeuble à un second acquéreur.

Dans l'hypothèse où ce second acquéreur assume votre hypothèque à l'achat de votre propriété, sachez que dans la très grande majorité des cas, vous restez responsable du prêt original et pouvez être appelé à en acquitter le solde si votre acheteur faisait défaut de rembourser les sommes dues. Vous ne serez dégagé de votre responsabilité que lorsque toutes les sommes dues à l'institution financière auront été payées en totalité.

On peut rejoindre Benoît Guérin, avocat accrédité par le Centre de consultation juridique (CCJ) au (450) 431-5061.

Ce texte ne remplace aucunement les textes de lois en vigueur et ne peut être reproduit sans l'autorisation du Centre de consultation juridique (CCJ)

# Expression libre



## À quand le tour de la rue Joseph à se faire paver ?

M. Claude Charbonneau, Maire de Prévost

Bonjour Monsieur le Maire, Je suis résidente de cette rue depuis 1994, et d'année en année c'est de mal en pis!

Maintenant nous voilà en avril 2001, et depuis le temps que ce secteur de Prévost existe, je pense qu'il est temps de donner à ses résidents une rue « potable », et c'est peu dire! Je doute fort que vous feriez visiter cette rue à des investisseurs si vous vouliez promouvoir notre ville... pas dans cet état.

Ce printemps est le pire que j'aie vu, spécialement devant chez moi (1200 Joseph). Des autos se sont presque enlisées, le bord de la route étant trop mou pour circuler, c'était un trou de vase! Et que dire des autres endroits remplis de trous, on ne les compte plus.

Parfois je me dis que nous serions mieux avec une carriole et des chevaux pour circuler, probablement comme dans le temps où le chemin servait aux fermiers. Imaginez...

Devant chez moi il y a quelques années, nous avons fait creuser un fossé pour installer un ponceau, mais avec les nombreux passages de la gratte qui fait baisser le niveau de la rue un peu plus à chaque fois, le fossé n'existe plus. Le terrain est

presque au même niveau que la route maintenant. J'ai déjà dû parler à l'opérateur de la gratte pour lui dire de faire attention parce qu'il faisait une butte devant l'entrée, difficile à passer avec l'auto. Les eaux de pluie s'écoulaient allègrement dans la rigole creusée à côté du fossé, ce dernier ne pouvant jouer son rôle. Cette année, la pluie nous a épargné jusqu'à maintenant, heureusement.

J'ai aussi remarqué des devantures de maisons avec l'état du chemin semblable au mien. Je me demande si ces résidents ont demandé comme moi que quelque chose soit fait? Alouette... Quel gâchis! Ce n'est plus possible. Venez voir!

L'été, la poussière incommoder nous empêchant d'ouvrir les fenêtres à l'avant de la maison. Notre qualité de vie est touchée par le fait même. Et de saison en saison la même histoire se répète.

Je pense qu'il est temps de voir les avantages qu'apporteraient le pavage de cette rue, et d'y mettre l'argent et la responsabilité nécessaire pour le faire enfin.

J'ai entendu dire : « si on pave la rue, les autos iront trop vite et ça sera dangereux pour nos enfants ». Je pense que lorsqu'on dit cela, on prend la responsabilité des policiers



La rue Joseph relie le Chemin de la Station au Chemin du Lac Écho. Plusieurs centaines de véhicules l'empruntent à chaque jour. La surface de roulement est dans un état lamentable.

pour faire appliquer les règlements de la circulation. Patrouiller sur la rue Joseph est aussi important que sur n'importe quelle rue, si le besoin est là.

Rue pavée ou non comme maintenant, des véhicules ne respectent pas la vitesse permise dans un quartier résidentiel. Il est excessivement rare de voir une voiture de la police par ici, et vitesse respectée ou pas, personne ne semble s'en inquiéter au service de police.

Alors à chacun ses responsabilités, ne croyez-vous pas?

Quant au coût occasionné : au lieu de payer les travaux de la gratte à entretenir une rue qui est dans un état pitoyable, et tout est sans cesse

à recommencer, le coût du gravier pour remplir les trous, en plus de l'épandage de l'abat-poussière qui est plus ou moins efficace quand il est fait peu souvent, pourquoi ne pas investir dans quelque chose de durable et d'agréable pour ses citoyens et citoyennes? Une rue Joseph réparée, et pavée.

Quelque chose de notre temps et que tous pourraient partager et apprécier!

Nous sommes bien en l'an 2001, n'est-ce pas? Le temps des chevaux et de la carriole est révolu depuis longtemps!

**Une résidente tannée.**  
**Céline Goulet, rue Joseph**

## Loteries, bingos, et casinos pour prendre nos responsabilités

### Pour plaire à qui?

**Lettre de M. Roger Chalifoux à M. Florian Charlebois au sujet de la rue de la Traverse.**

Voici mon opinion, de la rue de la traverse (2 commerces et 2 maisons sur cette rue dont leurs façades sont sur la route 117 dont pour eux la rue de la traverse n'est que leur cour arrière.

Les 500 véhicules qui passent sur cette rue n'ont aucune raison de passer par là (shortcut seulement) si ce n'est que pour le kiosque de la poste. Dans ce cas, il serait moins onéreux de transférer le kiosque postal au coin de la traverse et rue de la station sur le terrain nord de la ville.

Tant que votre fameuse gare qui coûte une fortune à date et dont vous investissez encore beaucoup d'argent des contribuables, cessez donc de lui porter tant d'importance si ce n'est que pour plaire qu'à un nombre restreint de citoyens.

Pour ce qui est du stationnement de la gare, je le crois très suffisant du côté est en face de ladite gare.

Veuillez prendre note que mon opinion n'est pas politique mais administrative.

**Roger Chalifoux**

Au mois d'avril dernier, grâce au travail de désinformation des membres de l'opposition, plus de 790 personnes sont venues signer le registre à l'hôtel de ville afin de s'opposer au projet de rénovation de la rue de la Traverse, une rue de gravier sans égouts pluviaux et sans égouttement utilisée par plus de 500 véhicules à chaque jour.

Après coup, plusieurs personnes se sont plaintes d'avoir été mal informées sur les intentions de la ville. On leur a fait croire faussement que le projet allait leur coûter 150 \$ de plus par année sur leur compte de taxes, on leur a dit que le projet prévoyait le pavage du stationnement de la gare alors que ce n'est pas le cas, on a même insinué qu'il s'agissait de favoritisme à l'endroit des contribuables du secteur Shawbridge.



À l'été 1998, lors d'une pluie dilluvienne, l'eau a inondé le sous-sol des résidences de la rue de la Traverse. Cette rue n'est pas dotée d'égouts pluviaux.

On ne peut pas reprocher aux contribuables de vouloir être craintifs, surtout lorsqu'ils sont mal informés par des prophètes de malheurs qui ont tout intérêt à perpétuer les chicanes de clochers dans notre communauté. Ne dit-on pas qu'il faut diviser pour régner?

La démarche de ces 790 citoyens inquiète parce que ces personnes semblent s'opposer au développement de la collectivité prévostoise. Elle inquiète aussi par ses motivations et ne laisse rien augurer de bon pour l'avenir de notre communauté.

La rue de la Traverse est un bien collectif que ces personnes refusent de rénover et de construire selon les normes du troisième millénaire.

Imaginez : en 2001, dans une ville comptant près de 8,900 habitants on

trouve encore une rue collectrice utilisée quotidiennement par 500 véhicules qui n'est pas pavée sans égouts pluviaux ni sanitaires. Imaginez cette situation dans une ville qui émettra cette année pour plus de 10 millions \$ de permis de construction et dont le budget annuel dépasse les 5 millions \$.

Les 790 signataires du registre ont refusé de payer entre 3 \$ et 8 \$ par année pour se doter d'une rue digne de ce nom. Pourtant, si on faisait un rapide sondage auprès de ces personnes on découvrirait sûrement qu'elles dépensent des centaines de dollars à chaque année en billets de loterie, en loterie vidéo-poker ou en soirées au Casino de Montréal.

Doit-on rappeler à ces personnes que tous ces jeux rapportent surtout des taxes au trésor québécois.

Aussi absurde que cela puisse paraître, l'administration municipale devrait peut-être envisager de créer une loterie municipale pour financer les prochains travaux de rénovation et de construction des rues de la collectivité. Le maire Charbonneau pourrait faire comme le maire Drapeau l'a fait durant les années 60 alors qu'il a créé la taxe volontaire pour éponger le déficit de l'Expo 67!

Les Prévostois accepteraient-ils plus facilement d'effectuer les dépenses nécessaires au développement de la communauté s'ils y trouvaient un hypothétique intérêt personnel direct? Pourquoi ne pas organiser un bingo municipal pour nous aider à prendre nos responsabilités? Mieux encore, pourquoi la ville n'achèterait-elle pas elle-même des billets de loterie pour financer les travaux routiers?

Ridicule direz-vous? Je suis tout à fait d'accord...

**Gilles Pilon, Prévost**