

Expertise • Service • Conseil



M^e Paul Germain
notaire et conseiller
juridique

2559, boul. du Curé-Labelle
Tél. : 450 504-5080
Télec. : 450 504-5085
www.paulgermain.com

Offre d'achat – Erreur n° 4 : acompte remis au vendeur

Lors de la présentation d'une offre d'achat sur un bien immobilier, il est d'usage, pour démontrer son sérieux, d'effectuer un dépôt, soit au vendeur, soit au courtier immobilier, soit au notaire instrumentant. Cette avance au courtier ou au notaire instrumentant est faite en fidéicommis, ce qui assure à l'acheteur, s'il y a l'annulation de la promesse d'achat, le remboursement intégral et rapide de son acompte.

Malheureusement, les cas d'annulation de promesse d'achat sont nombreux:

- échec du financement;
- découverte de vices lors de l'inspection;
- vices de titres révélés par le notaire;
- irrégularité apparaissant sur un nouveau certificat de localisation;
- non-respect des délais prévus à l'offre d'achat;
- etc.

Dans la plupart des cas, autant l'acheteur que le vendeur n'étaient pas en mesure de détecter lors de l'offre ces problèmes éventuels.

L'acompte remis au vendeur

Le « dépôt » versé directement au vendeur comporte cependant le risque de le perdre si la transaction immobilière échoue. En effet, le vendeur, bien qu'il ne soit pas dans son droit, peut refuser de vous remettre votre dépôt en invoquant les dommages qu'il subit. Il faudra alors aller devant la Cour des petites créances pour obtenir le remboursement de votre acompte. Cela implique des frais et des retards.

Sans être de mauvaise foi, le vendeur peut être dans l'impossibilité de vous remettre votre dépôt. Par exemple, il s'est servi de votre acompte pour acheter une autre propriété entre le moment de votre offre initiale et de l'annulation de celle-ci. Il peut être aussi en faillite, inapte ou même décédé.

Le cas d'une propriété achetée d'un constructeur

La plupart des constructeurs exigent un dépôt et même des acomptes supplémentaires pendant la construction. Il faut savoir que les plans de garantie de maison neuve offrent une protection des acomptes jusqu'à 39000\$. Pour bénéficier de la garantie, il faut signer un contrat avec un entrepreneur général accrédité auprès de l'un ou l'autre des administrateurs autorisés, soit Qualité-Habitation, APCHQ, Maîtres bâtisseurs inc.. Au-delà de la somme prévue pour la protection des acomptes dans le plan de garantie concerné, vos remises pécuniaires au constructeur peuvent être en danger advenant la faillite de ce dernier ou l'interruption des travaux.

J'ai vu trop souvent des acquéreurs perdre des acomptes substantiels pour avoir omis de faire le chèque au courtier ou au notaire en fiducie. Certains disent que les conseils sont faits pour être donnés, pas pour être suivis. Celui-ci est fait pour être suivi.

Voir aussi sur notre site web www.paulgermainnotaire.com l'acompte ou le «dépôt» versé lors de l'achat d'une propriété immobilière est-il remboursable?

Not' Journal – Jean-Guy Joubert

Septembre, l'été nous semble bien terminé. Le retour au travail ou aux études semble bien loin. Septembre, c'est aussi un moment dans l'année où tout se réactive. Dans notre édition, nous touchons les sujets suivants:

Politique

La campagne pour l'élection fédérale du mois d'octobre a débuté il y a environ une semaine et les débats semblent déjà bien engagés. Dans le cadre de cette édition, nous avons posé quatre questions relatives à certains enjeux aux candidats des circonscriptions de Rivière-du-Nord et de Laurentides-Labelle qui se feront la lutte jusqu'au 21 octobre dans leurs comtés respectifs. Vous pourrez donc, en pages 10 et 11, vous informer de leurs réponses et vous forger, peut-être, une idée de leurs orientations face à ces enjeux de société.

Espace Entrepreneur

Dans notre édition, nous traçons, en page 7, un portrait du Club Optimiste de Prévost, reconnu pour son implication pour la jeunesse de la communauté prévostoise.

Société

Un commentaire, en page 5, autour du projet de construction d'une tour de communications dans le cimetière de Prévost. En page 3,

une baisse de coût de la participation aux activités au Quartier 50+. En page 13, un bref retour sur le *Festival tournant* ayant eu lieu à Sainte-Anne-des-Lacs.

Médias communautaires

En page 8, l'Association des médias écrits communautaire du Québec (AMECQ), dont fait partie le *Journal des citoyens*, a choisi de participer à la Commission sur l'avenir des médias d'information et y a présenté un mémoire sur la pertinence et les besoins de ses membres.

Rappelons que tous les médias écrits doivent conjuguer avec une réalité budgétaire mettant en péril la pérennité de ce type de médias. Le *Journal des citoyens* ne fait pas exception à cette réalité. Nous encourageons donc nos lecteurs à assurer la survie du *Journal* et d'une excellente couverture locale, par le biais d'une contribution, soit par une contribution volontaire ou par le fait de devenir membre.

Bonne lecture!

Devenir membre est tout à fait simple. Vous devez avoir plus de 18 ans, souscrire aux objectifs du *Journal* et payer une modique cotisation de 5\$ annuellement. Vous pouvez devenir membre via Paypal à www.journaldescitoyens.ca, ou en remplissant le coupon que vous ferez parvenir au *Journal des citoyens* accompagné de votre paiement de 5\$ à l'ordre des Éditions prévostaises à C.P. 603, Prévost, J0R 1T0.

Je désire devenir membre du *Journal des citoyens* Voici ma contribution de 5 \$

(Les chèques doivent être faits à l'attention des Éditions Prévostaises)

Nom: _____

Adresse: _____

Téléphone: _____

Courriel: _____

Espace ENTREPRENEUR

NDLR : Les articles sur les profils d'entrepreneurs s'inscrivent dans la volonté du *Journal* de présenter ce qui se vit dans notre communauté, tant les loisirs que les activités culturelles, municipales et économiques. Les gens d'affaires font partie de cette communauté et jouent un rôle important dans le développement économique de notre région. Cet *Espace entrepreneur*

veut mettre en lumière leur esprit d'entreprise, leurs objectifs, leur philosophie d'affaires, leur implication au sein de la communauté. Autant de sujets qui vous permettront d'apprendre à connaître le personnage derrière la réussite. **Une rendez-vous en page 7.** Bonne lecture: affaires@journaldescitoyens.ca

Journal des citoyens

Prévost • Piedmont • Sainte-Anne-des-Lacs

Mission :
Le *Journal des citoyens* est né du besoin exprimé par un grand nombre de citoyens, de se doter d'un journal non partisan, au service de l'information générale et communautaire. Société sans but lucratif, il est distribué gratuitement dans tous les foyers des municipalités de Prévost, Sainte-Anne-des-Lacs et Piedmont.

Les Éditions prévostaises ont choisi la gare, symbole de l'activité communautaire, comme quartier général du *Journal des citoyens*.

AVIS :
Outre la publication exceptionnelle d'un éditorial, les articles sont la responsabilité de leurs auteurs et n'engagent d'aucune façon le *Journal des citoyens*.

Tous les textes (article, opinion, annonce d'événements ou communiqué) doivent être accompagnés du nom, de l'adresse et du numéro de téléphone de l'auteur.

La conception des annonces du *Journal des citoyens* est incluse dans nos tarifs. Toute reproduction en tout ou en partie des textes, des photos ou des annonces est interdite sans la permission écrite du *Journal*.

Les Éditions prévostaises
C.P. 603, Prévost, Qc, J0R 1T0
Tél. : 450 602-2794

Rédacteur en chef et directeur :
Michel Fortier, tél. : 450 602-2794
redaction@journaldescitoyens.ca

Coordination aux finances:
Sophie Heynemand, tél. : 450 530-8000
sheynemand@journaldescitoyens.ca

Conseiller juridique :
Benoît Guérin
bugerin@journaldescitoyens.ca



788, rue Shaw, Prévost
Tél. 450-224-2507
maisonentraideprevost@videotron.ca

Relocalisation de Moisson Laurentides

La Maison d'entraide de Prévost est accréditée par Moisson Laurentides qui nous approvisionne en denrées chaque semaine, depuis plus de 25 ans, pour la confection de nos banques alimentaires qui soutiennent hebdomadairement plus de 100 prévostois.

Dans le cadre de leur campagne de financement de 4 millions \$ pour la construction d'un bâtiment de près de 21 000 pieds², plus fonctionnel et adapté à la réalité d'aujourd'hui, la Maison d'entraide de Prévost leur remettait, mercredi le 11 septembre dernier, un chèque de 5000 \$ en signe de reconnaissance et de soutien à leur cause.

Pour plus d'infos sur ce projet gigantesque, consultez le site web de Moisson Laurentides: www.moissonlaurentides.org

Au profit de la Maison d'entraide de Prévost

La cheminée du vieil hôtel a été démontée pour permettre l'aménagement d'un nouvel espace commercial. Mais en tant que témoins de notre communauté, au cours du mois de septembre, Hyman Weisbord vous propose l'acquisition d'une édition limitée de ces pierres, souvenir d'une époque.

Chaque pierre sera accompagnée d'un certificat d'authenticité numéroté et sera disponible au «Faubourg» à des dates qui seront bientôt annoncées sur la page Web de La Maison d'entraide de Prévost à qui seront versés les bénéfices de la vente de ces pierres : www.maisonentraideprevost.org



Guignolée 2019

La guignolée de la Maison d'entraide aura lieu le samedi 7 décembre. Comme les années antérieures, nous avons besoin de plus de 100 bénévoles pour faire de cette journée une réussite. Les argents et les denrées amassés servent à la confection des paniers de Noël et à la bonification des banques alimentaires tout au long de l'année.

Cette année, monsieur Jean-Pierre Joubert, bien connu à Prévost pour son implication citoyenne et président de la Commission scolaire Rivière-du-Nord, sera notre président d'honneur. Guillaume Lemay-Thivierge revient comme porte-parole. Vous êtes intéressés à participer à cet événement festif et familial, et ce pour soutenir le volet «soutien alimentaire» de la Maison d'entraide, contactez Michèle Desjardins, pour infos ou pour vous inscrire, téléphonez au 450 224-2507 ou maisonentraideprevost@videotron.ca

Nous avons besoin de vous pour apporter une étincelle de bonheur à plus de 75 familles prévostaises.

Prochain demi-prix

Le demi-prix d'octobre aura lieu le samedi 5 octobre, de 9 h à 11 h 45.

Facebook

Tous les jours, nous nous efforçons de garder notre page Facebook à jour, pour mieux vous informer. Par contre, si vous voulez nous contacter, choisissez notre adresse courriel maisonentraideprevost@videotron.ca comme moyen de communication.

De cette façon, vous nous aiderez à vous répondre dans de meilleurs délais. Nous comptons sur votre collaboration et vous en remercions.

Heures d'ouverture
Comptoir familial et friperie
Lundi: 13 h à 15 h 45
Mardi au vendredi: 9 h à 11 h 45 et 13 h à 15 h 45
Samedi matin: 9 h à 11 h 45

Heures de dépôt pour meubles et accessoires (entrepôt) – Du lundi au samedi: 9 h à 16 h
Dimanche – AUCUN DÉPÔT.
Dépôt de vêtements – En tout temps, dans les 2 contenants bleus extérieurs à l'arrière du bâtiment.

Suivez-nous sur Facebook et devenez amis avec nous www.maisonentraideprevost.org

Journal des citoyens

Mission :
Le *Journal des citoyens* est né du besoin exprimé par un grand nombre de citoyens, de se doter d'un journal non partisan, au service de l'information générale et communautaire. Société sans but lucratif, il est distribué gratuitement dans tous les foyers des municipalités de Prévost, Sainte-Anne-des-Lacs et Piedmont.

Les Éditions prévostaises ont choisi la gare, symbole de l'activité communautaire, comme quartier général du *Journal des citoyens*.

AVIS :
Outre la publication exceptionnelle d'un éditorial, les articles sont la responsabilité de leurs auteurs et n'engagent d'aucune façon le *Journal des citoyens*.

Tous les textes (article, opinion, annonce d'événements ou communiqué) doivent être accompagnés du nom, de l'adresse et du numéro de téléphone de l'auteur.

La conception des annonces du *Journal des citoyens* est incluse dans nos tarifs. Toute reproduction en tout ou en partie des textes, des photos ou des annonces est interdite sans la permission écrite du *Journal*.

Les Éditions prévostaises
C.P. 603, Prévost, Qc, J0R 1T0
Tél. : 450 602-2794

Rédacteur en chef et directeur :
Michel Fortier, tél. : 450 602-2794
redaction@journaldescitoyens.ca

Coordination aux finances:
Sophie Heynemand, tél. : 450 530-8000
sheynemand@journaldescitoyens.ca

Conseiller juridique :
Benoît Guérin
bugerin@journaldescitoyens.ca

Conseil d'administration et collaborateurs créatifs :
Jean-Guy Joubert (président), Benoît Guérin (trésorier), Yvan Gladu (vice-président), Carole Bouchard (secrétaire), Gilbert Tousignant, Odette Morin, Isabelle Neveu, Marc-Aurèle Filion, Georges Carlevaris, Diane Brault, Yvon Blondin, Lyne Gariépy, Louise Guertin, Jacinthe Laliberté, Luc Brousseau, Marie-Claude Aspiros, Sylvie Prévost et Carole Trempe.

Révision des textes :
Gleason Théberge, Yvan Gladu, Émilie Corbeil, Jacinthe Laliberté.

Journalistes :
Émilie Corbeil : emilie.corbeil@journaldescitoyens.ca

Webmestre :
Marc-Aurèle Filion : marco@journaldescitoyens.ca
Isabelle Neveu : isa.neveu@journaldescitoyens.ca

Facebook: journaldescitoyens.com
Club Ado média

Direction artistique et infographie: Carole Bouchard
infographie@journaldescitoyens.ca

Représentante publicitaire :
Lise Pinard, tél. : 450 335-1678
lisepinard@journaldescitoyens.ca

Petites annonces :
Fernande Gauthier, tél. : 450 224-1651
fergau@journaldescitoyens.ca

Imprimeur : Hebdo Litho
Tirage certifié : 10900 exemplaires
Distribution : Postes Canada: médiaposte

Dépôt légal :
- Bibliothèque nationale du Québec
- Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1496-2497 Journal des citoyens
Le *Journal des citoyens* reçoit l'appui de :

Culture et Communications
Québec

AMECQ
ASSOCIATION DES MÉDIAS ÉCRITS COMMUNAUTAIRES DU QUÉBEC

Tirage certifié AMECQ

« Ce qui, probablement, fausse tout dans la vie c'est qu'on est convaincu qu'on dit la vérité parce qu'on dit ce qu'on pense » Sacha Guitry