



Les clauses essentielles, mais souvent manquantes dans les conventions d'occupation précaire

Comme exposé lors de mes deux dernières chroniques, l'occupation d'une propriété avant la signature du contrat de vente chez le notaire est fortement déconseillée. Pour ceux qui veulent aller de l'avant, je vous expose ci-dessous les clauses absentes de la plupart des conventions de « pré-occupation » ou d'occupation précaire, mais qui devrait s'y trouver.

Les éléments essentiels d'une convention d'occupation précaire

1. La mise de fonds du promettant-acquéreur devra être versée au compte en fidécommiss du notaire avant toute occupation pour protéger le vendeur et démontrer le sérieux de l'acquéreur.
2. Le promettant-acquéreur devra s'engager à signer le contrat de vente chez le notaire dans les 5 jours de la première demande que lui en fera le promettant-vendeur après la levée des obstacles empêchant la signature chez le notaire.
3. Si le promettant-acquéreur fait défaut de signer l'acte de vente dans le délai imparti, le promettant-vendeur devra pouvoir:
 - a) déclarer unilatéralement l'offre d'achat et de la convention d'occupation précaire nulle. Alors, le promettant-acquéreur devra quitter la propriété dans un délai de 7 jours. À défaut de quitter l'immeuble dans le délai prévu, une pénalité journalière substantielle et dissuasive devra être envisagée contre le promettant-acquéreur;
 - b) conserver une partie ou la totalité de la mise de fonds du promettant-acquéreur.
4. Le promettant-acquéreur devra reconnaître avoir visité et examiné la propriété et accepter de prendre possession de la propriété dans son état et condition lors de la prise de possession. Advenant la découverte, au cours de la période d'occupation précaire, de vices affectant l'immeuble et étant de nature à engager la responsabilité du promettant-vendeur en regard des vices cachés, le promettant-acquéreur s'engage à surseoir à l'exercice de son droit d'obtenir réparation jusqu'après la conclusion de la vente chez le notaire.
5. Normalement, une convention d'occupation précaire comporte une interdiction formelle pour le promettant-acquéreur de faire tous travaux, réparation ou amélioration. Si les parties veulent permettre au promettant-acquéreur de faire des travaux, une garantie d'exécution monétaire devra être stipulée. Enfin, le sort des dites améliorations devra être envisagé si la vente n'est pas conclue. La plupart du temps le promettant-acquéreur devra les abandonner avec ou sans contrepartie financière sinon le promettant-vendeur pourrait demander que les lieux soient remis en état par le promettant-acquéreur à ses frais.
6. Les droits dans la convention ne devront pas être transférables et ne pourront être exercés par personne d'autre que les signataires de l'offre d'achat. Cette liste n'a pas la prétention d'être exhaustive. Chose certaine, il faudra avoir recours à un expert pour la rédaction d'une convention d'occupation précaire pour bien protéger vos droits et éviter les contrats de type formulaire trop simpliste.

Not' Journal – Jean-Guy Joubert

Le mot qui retient toute notre attention en ce moment est sans contredit le mot VACCIN! Tant attendus et espérés, les vaccins sont de plus en plus considérés comme une arme supplémentaire contre le virus de la COVID-19 dans l'arsenal des moyens de défense envisagés pour combattre cette pandémie. Dans les mois à suivre, la très grande majorité des citoyens aura reçu le vaccin. L'avenir nous dira si cette stratégie seule peut nous permettre d'envisager un retour des activités dans l'espace public. Il n'en demeure pas moins que cette pandémie aura profondément marqué notre quotidien et nos sociétés, et provoqué une fracture où les habitudes de vie d'avant ne sont plus garantes des habitudes de vie de demain.

De plus amples questions et réponses en regard de la vaccination figurent en pages 16 et 17.

Dans notre édition de mars

Le *Journal des citoyens* a tenu son assemblée générale annuelle, le 4 mars dernier. On peut lire en page 8 le rapport du président du journal sur la dernière année 2020. Je ne saurais trop insister sur l'importance de soutenir votre journal en devenant membre et en participant à ses activités.

En page 29, dans le cadre de son vingtième anniversaire, un retour sur certains articles publiés au fil du temps.

Vous désirez nous soumettre vos articles ou vous impliquer dans votre *Journal* comme collaborateur, chroniqueur ou illustrateur? N'hésitez pas à me contacter à : joubert.jeanguy@edprev.com

Espace entrepreneur

Notre Espace entrepreneur, en page 7, s'intéresse ce mois-ci à deux passionnés: madame Édith Martel et monsieur Simon Dutil-Paquette, propriétaires de l'entreprise Miel de la Garde de Prévost.

En page 9, le Réseau des gens d'affaires de Prévost (RGAP) revient en force pour assurer plus de visibilité aux entreprises de la région.

Espace social

En page 3, Prévost se distingue en matière d'initiatives environnementales. En page 5, un article traitant d'un des sujets de l'heure, la vaccination. En page 8, nous nous intéressons au phénomène du vol de convertisseurs catalytiques. En page 9, une entrevue avec Fondation Rivières qui déplore la lenteur gouvernementale en matière de traitement des eaux au Québec. En page 10, le maire de Prévost expose les défis entourant l'accueil d'une école

secondaire à Prévost. En page 11, dans le cadre d'un projet pilote du MTQ et de la ville de Prévost, la vitesse sera abaissée à 50 km/h près de l'école Val-des-Monts. En page 18, les loisirs à Sainte-Anne-des-Lacs, en temps de pandémie. En page 20, toujours à Sainte-Anne-des-Lacs, dans le cadre de l'initiative hommage aux aînés, un portrait de monsieur Edgar Knight. Un article relatif à la municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs qui fête cette année, ses soixante-quinze ans d'histoire. En page 22, réflexions sur le thème du Temps. En page 25, la chronique de Halo où adopter un chat de race chez un éleveur éthique est un geste fort. En page 26, une chronique du CRPF relatif au respect de la fermeture des sentiers lors de la période printanière, et, la réfection de la passerelle du marais au parc de la Coulée. En page 27, un article sur le financement du Centre d'aide et de la lutte contre les agressions à caractère sexuel. En page 28, Sorties culturelles en mode virtuel. En page 30, dans la rubrique Personnalités du mois, un portrait des entrepreneurs du commerce Kohi Micro-torréfacteur. Le 18 mars marquera aussi l'ouverture de l'épicerie Métro de Prévost.

Politique municipale

Suivez les échos du conseil de Prévost en page 6, de Sainte-Anne-des-Lacs en page 18 et de Piedmont en page 21.

Suivez aussi les chroniques du maire de Prévost en page 10, de la mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs en page 19.

Bonne lecture, prudence, port du masque et respect des règles sanitaires, pour le bien-être de tous!



788, rue Shaw, Prévost

Tél.: 450-224-2507

maisonentraideprevost@videotron.ca

Appel à tous!

Nous sommes à la recherche de nouveaux bénévoles pour nous aider à la réalisation de notre mission. Plages horaires fixes de 3h/semaine ou simplement en cas de besoin (sorte de liste de rappel). Aide recherchée pour: accueil, triage de linge, banque alimentaire, aide à la friperie ou au comptoir familial (vente, placer items, service clientèle...), aide à l'entrepôt (vente, aide pour décharger les dons reçus...), aide à la cueillette de meubles (avec camion ou remorque).

Clinique d'impôts

Une clinique d'impôts est disponible pour les personnes à faibles revenus seulement.

Ménage de printemps

N'oubliez pas de penser à nous lors de votre ménage de printemps: la Maison aide à la réutilisation des articles en bon état, elle fournit ces articles à coûts modiques et les profits servent à financer l'ensemble de nos activités. Un beau merci pour votre soutien et n'oubliez pas de nous suivre sur Facebook! Pour prendre rendez-vous: appeler Martin ou Nadia au 450-224-2507

Heures d'ouverture

Nos heures d'ouverture sont:
- le lundi : de 13 h à 15h45
- du mardi au vendredi: de 9 h à 12 h ainsi que de 13 h à 15 h 45 (fermé sur l'heure du dîner)

N'hésitez pas à nous suivre via Facebook et plaisir de s'y rencontrer!

Martin Cyr, coordonnateur



N'oubliez pas de penser à nous lors de votre ménage de printemps!

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

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

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 prévostoises 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 prévostoises
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

Conseil d'administration et collaborateurs créatifs :

Jean-Guy Joubert (président joubert.jeanguy@journaldescitoyens.ca), Yvan Gladu (vice-président), Carole Bouchard (secrétaire), Benoît Guérin (trésorier), Sophie Heynemand, Jacinthe Laliberté, Odette Morin, Diane Braut, Yvon Blondin, Lyne Gariépy, Louise Guertin, Marie-Claude Aspiros, Anthony Côté et Marc-André Morin.

Révision des textes :

Gleason Théberge, Monique Ménard, Daniel Machabée, Émilie Corbeil, Benoît Guérin et Jean-Guy Joubert.

Journaliste :

Émilie Corbeil : emilie.corbeil@journaldescitoyens.ca

Webmestre :

Alain Boisclair : info@alainboisclair.com

Facebook : journaldescitoyens

Direction artistique et infographie : Carole Bouchard

Représentante publicitaire :

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

Imprimeur : TC Transcontinental

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 :



«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