



**Me Paul Germain**

notaire  
et conseiller  
juridique

861, de l'École  
Prévost Qc  
J0R 1T0

Tél. : 224-5080  
Téloc. : 224-8511



## VENTE SOUS PRESSION

Le week-end dernier, vous avez visité une maison témoin de la compagnie <<Construction Toutencarton inc.>>. Le vendeur, monsieur Jean Caisse, voulait vous faire profiter d'une occasion unique : l'achat de la maison de campagne de vos rêves pour des queues de cerises. Mais, il y avait un hic : vous deviez acheter la propriété sur-le-champ. Vous vous ne sentiez pas vraiment prêt à le faire, néanmoins, l'habile vendeur a réussi à vous faire signer une offre d'achat.

Depuis, votre rêve s'est transformé en cauchemar. Vous regrettez votre décision et vous vous sentez la victime d'un vendeur à pression.

Ne désespérez surtout pas! Sachez que la loi vous donne 10 jours pour vous dédire de votre offre d'achat pourvu que celle-ci respecte les conditions suivantes :

- L'offre d'achat porte sur une maison neuve ou à être construite;
- Vous achetez cette maison dans le but d'y habiter;
- Vous achetez d'un promoteur ou d'un constructeur.  
(1785 C.c.Q.)

Sachez que le promoteur ou le constructeur peut exiger une indemnité représentant un demi de un pour cent (0,5 %) du prix de vente comme dédommagement en cas de rupture de contrat. Si, par exemple, le prix de la maison est de 100 000 \$, l'indemnité maximum que le constructeur peut exiger est de 500 \$. Toutefois, le constructeur ne peut rien réclamer s'il a omis cette clause dans le contrat préliminaire.

Deux éléments sont donc à surveiller particulièrement lors de la signature de l'offre d'achat : la mention de l'indemnité et la date du contrat. De plus, notez que le vendeur ne peut vous faire renoncer à votre droit de dédit de 10 jours, car cela est illégal.

À première vue, le consommateur est bien protégé. Cependant, ce type de contrat devrait répondre à plusieurs autres questions :

- Qui assume le risque des imprévus pendant la construction, le client ou le constructeur?
- Que couvre la garantie du constructeur?
- Les taxes à la consommation sont-elles comprises dans le prix et qui va bénéficier du remboursement de 36 % des taxes?
- Quelle protection avez-vous contre les hypothèques légales? Etc.

N'hésitez pas à nous contacter pour bénéficier de notre expertise et de nos conseils.

# Quand boire la tasse peut être mortel

ALEXANDRE CAYLA

L'été dernier, le Journal avait parlé du cas d'un jeune garçon de la région de Gatineau qui, à l'âge de 8 ans, avait contracté une méningite purulente et avait dû se faire amputer les jambes. Certains diront qu'il s'agit là d'une histoire d'horreur, d'un cas exceptionnel, toujours est-il que pour s'assurer que personne ne contracte quelque maladie ou trouble de santé, le ministère du Développement Durable et des Parcs (MDDEP) a établi pour les eaux de surfaces, deux seuils à respecter selon l'usage que l'on en fait. Le premier (200 cf/100ml) est le seuil au-delà duquel la baignade devient dangereuse et, au-delà du second (1000 cf/100ml), ce sont tous les usages récréatifs qui sont interdits. Ces indications, quoique très utiles, sont assez faciles à trouver. Par contre, un autre type d'information tout aussi vital est moins accessible: les dangers auxquels sont exposées les personnes utilisant ces eaux « non réglementaires ».

D'entrée de jeu, notre interlocuteur à l'Agence de santé publique répond qu'il est difficile d'identifier précisément les maux dont souffrira une personne s'étant baignée dans des eaux polluées. Sa robustesse, son état de santé ainsi que la durée de l'exposition aux polluants sont tous

des facteurs qui rendent un diagnostic « au bout du fil » difficile. Toutefois, en le pressant un peu pour savoir s'il existe certains cas plus fréquents que d'autres, une réponse plus claire commence à se former. Évidemment, elle nécessite quelques précisions.

**D'abord, concernant les indicateurs: que représente réellement cette mesure de 200 (ou de 1000) cf/100ml? Et pourquoi cette mesure est-elle privilégiée?**

Les coliformes fécaux sont utilisés par le gouvernement comme des indicateurs du degré de pollution d'un cours d'eau parce qu'ils sont facilement identifiables, mais aussi parce qu'ils témoignent de la présence de pollution fécale causée par les humains. Et comme leur présence dénote aussi celle d'autres organismes dangereux, les coliformes fécaux permettent donc d'établir un « seuil de dangerosité ».

**Et quels problèmes de santé sont généralement associés à l'exposition aux coliformes fécaux?**

Selon cet expert, ce ne sont pas les coliformes fécaux en soi qu'il faut



À plusieurs endroits sur la rivière du Nord des personnes se baignent sans savoir à quels dangers ils s'exposent. Sur cette photo, prise dans le Parc régional de la rivière du nord, des baigneurs se mouillent les pieds malgré l'interdiction en vigueur. Un homme se disait que le courant devait être la coupable. Pas un mot sur la pollution.

Photo: Alexandre Cayla

draït craindre, mais bien les microorganismes et les bactéries qui se trouvent souvent à proximité. C'est pour cette raison que même en connaissant la concentration de coliformes fécaux dans l'eau, un individu ne sait pas réellement à quoi il s'expose.

Aussi, celui-ci soutient qu'il ne faut pas oublier qu'une forte concentration de coliformes fécaux est souvent causée par les déversements provenant des stations d'épuration. Ainsi, à toutes fins pratiques, « quand on se baigne dans des eaux qui ont plus de

**1000cf./100ml c'est comme si on se baignait dans l'eau d'un égout et qu'il faut s'attendre à y retrouver les mêmes maladies ».**

## Quelques maladies fréquentes

Toutefois, certaines maladies « typiques » ont été identifiées: l'hépatite, les otites, les diarrhées ainsi que tous les troubles gastro-intestinaux si, sans le vouloir, le baigneur ou le canoteur, buvait la tasse. Aussi, il est à noter que certaines parties du corps sont plus vulnérables que d'autres, les zones avec plaies, les yeux, les oreilles.

## À plusieurs reprises, lors de nos discussions avec des fonctionnaires gouvernementaux, la responsabilité des municipalités ou des Agences de bassin versant comme Abrinord a été abordée. Face aux manquements des organismes gouvernementaux, que font ces dernières pour pallier ces lacunes?

### Sainte-Adèle

Entre 2005 et 2006, Sainte-Adèle a réussi à réduire ses déversements de coliformes fécaux de 32 459 à 13 032 en vérifiant et corrigeant ses ouvrages de surverse. De plus, en 2008, un système d'abattement des coliformes fécaux par rayons UV sera installé. Dans l'ensemble ces deux mesures contribueront à améliorer significativement la qualité de l'eau sur la Rivière du Nord.

### Saint-Sauveur/Piedmont

Bien que la station d'épuration de Saint-Sauveur/Piedmont res-

pecte les critères fixés par le MAMR, le 16 juin dernier, nos échantillons avaient révélé une augmentation de 800 cf/100ml sur le tronçon de la Rivière du Nord où se déversait leur usine d'épuration. Toutefois, comme les chiffres recueillis à l'usine ne semblaient pas contenir d'anomalies, nous avons contacté la ville de Piedmont pour savoir s'il existait un pollueur d'importance sur leur territoire. Bien qu'elle ait répondu par la négative, la municipalité a récemment mandaté la firme *Biofilia* pour que celle-ci effectue

une caractérisation de la rivière. À terme, cette étude permettra d'isoler les problèmes et de mieux pouvoir les résoudre; le rapport préliminaire sera déposé le 20 août.

### Prévost

En ce qui concerne la municipalité de Prévost, il existe une contradiction. En effet, bien que le maire ne considère pas la Rivière du Nord comme étant importante, le nouveau responsable de l'environnement, M. Frédéric Marceau, a adopté une approche beaucoup plus proactive depuis qu'il est entré en poste et a déjà mis sur pied un programme d'échantillonnage de la Rivière du Nord et de l'ensemble des cours d'eau dans la municipalité. Sur la rivière, ces échantillons seront pris selon une fréquence hebdomadaire tandis

que pour les lacs, une fréquence mensuelle sera privilégiée.

L'objectif avoué de M. Marceau n'est pas de régler immédiatement les problèmes de la rivière du Nord, mais plutôt de recueillir suffisamment d'information pour être capable d'établir un « niveau zéro » pour le cours d'eau. Cependant, il ne faut pas croire que cette mesure n'aura que des bénéfices à long terme puisque la municipalité a décidé de fournir à l'administration du Parc régional de la Rivière du Nord les résultats des analyses des échantillons pris à la marina. En effet, comme des activités de location de bateau ont lieu sur cette portion de la rivière, la sécurité est de première importance.

## suite de la page 3

### Le MDDEP n'est pas plus engagé

Les réponses du Ministère du Développement Durable, n'ont pas servi à rendre les choses plus claires. D'abord, selon la personne mandatée pour répondre à nos questions, le MDDEP n'est qu'un intervenant de seconde ligne qui n'agit que lorsqu'il est sollicité par le MAMR. Il est vrai que celui-ci opère aussi un programme de suivi (réseau-rivière), mais comme il n'y a que 3 stations d'échantillonnages sur l'ensemble de la Rivière du Nord et que les échantillons ne sont pris que mensuellement, ces données ne sont pas suffisamment précises pour permettre l'émission d'avis publics.

**Mais, alors, à qui revient la responsabilité de tester et d'informer la population de la qualité de**

**l'eau qu'elle utilise?** Sans trop d'hésitation, celui-ci répond que c'est la personne qui donne un accès public à un plan d'eau qui est responsable d'en faire évaluer sa qualité. Toutefois, comme certains organismes sont incapables d'assumer de tels coûts, le MDDEP teste plusieurs plages publiques dans la région à travers son programme Environnement-Plage; la population n'a qu'à utiliser ces lieux et si quelqu'un décide d'aller ailleurs, elle est responsable des risques auxquels il s'expose.

« Vous savez, on ne peut pas faire le suivi sur toutes les rivières du Québec, nous on a un programme, si les gens décident d'aller se baigner ailleurs, ils le font à leurs risques [ils] ont une responsabilité en tant que baigneurs: il faut regarder où l'on se baigne et prendre quelques précautions comme regarder l'état de l'eau ».

Que le ministère présente les lieux « recommandés » est une chose, toutefois ne devrait-il pas avertir la population que le reste des plans d'eaux est dangereux? **Informer les gens de leur responsabilité ne devrait-il pas faire partie des tâches du ministère?** Face à ces questions, notre interlocuteur reste évasif. « Vous savez, les choses ne se font pas en criant ciseau, le Québec est grand et il y a plusieurs autres problèmes à régler, on ne peut pas tout axer en fonction de chaque cours d'eau »

### Alors, doit-on comprendre que la Rivière du Nord est un cas isolé?

« Non, pas du tout, d'autres régions rencontrent des problèmes similaires ».

Alors, qu'attendent-ils donc pour agir et informer la population s'il ne s'agit pas que d'un « simple » problème régional?... Pas de réponse.

**CGA**

Comptables généraux licenciés  
du Québec

**ANDRÉ MARTEL, CGA**

EXPERT-COMPTABLE

1531, Mtée Sauvage,  
Prévost

andre.martel.cga@videotron.ca

Tél.: 450 224-4773

Téloc.: 450 224-4773