



M^c Paul Germain
notaire et conseiller
juridique

861, de l'École
Prévost Qc
JOR 1T0
Tél. : 224-5080
Télec. : 224-8511



Les tenants et aboutissants du certificat de localisation

Dressé par un arpenteur-géomètre, le certificat de localisation illustre l'état actuel d'une propriété.

Qui doit payer le certificat de localisation?

La coutume veut que le vendeur fournisse le certificat de localisation. Cette coutume est reprise dans la plupart des offres d'achat que l'on trouve sur le marché, et notamment dans celles de l'OACI (Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec): «Le vendeur fournira à l'acheteur son titre d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'immeuble et le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale; tout nouveau certificat étant à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent.»

Quels sont les événements qui entraînent la nécessité d'obtenir un nouveau certificat?

Le certificat de localisation doit démontrer l'état actuel de la propriété. Bien que chaque cas est un cas d'espèce, il est possible de constater que les événements suivants exigent la confection d'un nouveau certificat de localisation:

- la vente d'une partie de terrain depuis l'ancien certificat de localisation,
- l'ancien certificat de localisation stipule que l'immeuble est en construction,
- l'agrandissement de l'immeuble ou d'une dépendance,
- l'ajout d'un garage, piscine, cabanon (non mobile), etc.
- une subdivision ou nouvelle numérotation de l'immeuble.
- la réforme cadastrale

Cette énumération renferme la plupart des cas, mais n'est pas limitative.

S'il n'y a aucun changement, le certificat de localisation est bon. Pour les changements mineurs, il est toujours possible de faire accepter le certificat par votre créancier ou par l'acquéreur de votre propriété, mais par ce dernier, cela est à sa seule discrétion. L'acquéreur est toujours en droit d'obtenir un certificat qui reflète la situation exacte de la propriété. Curieusement, le client a toujours plus de succès que le notaire pour négocier cela avec le créancier.

Durée

Pour consentir une nouvelle hypothèque, certains créanciers exigent un nouveau certificat de localisation si ce dernier a plus de 5 ans, 10 ans ou encore 20 ans. Cela dépend de l'institution, du banquier, de votre dossier et de votre talent à négocier. Si votre banquier vous dit, pour s'en laver les mains, que le notaire décidera, sachez que ce dernier va appliquer la norme la plus sévère de l'institution financière.

Assurance titre

Enfin, la plupart des institutions financières acceptent maintenant que l'emprunteur souscrive une assurance titre (coût entre 130 \$ et 300 \$) plutôt que de faire confectionner un nouveau certificat.

N'hésitez pas à visiter notre site au www.paulgermainnotaire.com pour plus d'information ou appelez-nous.



Société d'horticulture de Prévost

Plantes panachées et géraniums en tant que vivaces

CÉLINE LAMARCHE

Lors de notre première rencontre de la saison en septembre, Daniel Fortin a su être à la hauteur de sa réputation et de nos attentes par une conférence pratique, concrète, qui nous facilitera l'organisation de nos tâches tout au long de l'année face à l'entretien de nos jardins. Comme toujours, il avait réponse à tout, à notre plus grande joie. La taille des arbustes, tels les lilas et les weigelas, c'est après leur floraison; tandis que les plantes arbustives telles les potentilles, on les taille à l'automne et on peut se permettre une taille sévère. On peut transplanter nos vivaces de la mi-août jusqu'à la mi-octobre. Voilà le genre d'interventions dont nous avons grandement profité.

Roch Giguère, horticulteur: conférencier d'octobre

La société d'horticulture et d'écologie de Prévost continue à inviter des

conférenciers chevronnés. En octobre, nous recevrons Roch Giguère, horticulteur, auteur, animateur qui jardine depuis plus trente ans. Il donne des conférences horticoles depuis 1992. Il écrit dans des revues spécialisées. Il est l'auteur de quelques livres dont *Les pivoines*, *Les lilas*, *Guide des jardins du Québec*. C'est une figure connue par ses passages dans différentes émissions d'horticulture à la télévision.

Dans un premier temps, sa conférence traitera des plantes panachées, ces plantes aux feuillages mettant de la lumière dans les jardins, surtout dans les coins d'ombre. On parle ici autant d'annuelles que de vivaces, d'arbustes que d'arbres. S'inspirant de certains maîtres anglais et japonais, les horticulteurs d'ici se sont laissés envoûter par le charme de ces feuillages. Qu'on pense tout simplement à certaines variétés d'heuchera, d'athyrium, de salix ou de cornus et on visualise vite la beauté et l'avant-



Heuchera, plantes géraniums vivaces.

tage des feuillages panachés pour égayer un jardin.

Dans un deuxième temps, il nous parlera de géraniums vivaces, ces plantes magnifiques à culture facile, résistantes aux maladies, à floraison de longue durée, au feuillage intéressant, à leur grande variété. On ne parle pas ici de pélargonium, ces géraniums annuels qu'il faut constamment renouveler année après année. Non, nous parlons de toutes ces variétés de géraniums vivaces si faciles à cultiver et à partager. Chez

moi, chaque printemps me ramène les géraniums de mes amis: ceux dont la fleur s'étire la tête très haute et qui fleurissent les premiers, ceux avec les belles feuilles panachées rouges et vertes, ceux qui forment un bosquet serré en fleurs presque un mois et ceux dont les feuilles odorantes encerclent un jardin d'ombre, etc. Après la conférence, j'espère que je saurai mettre les bons noms sous chaque variété pour les prochains partages. Ne serait-ce

que pour le plaisir de sentir tout l'été les feuilles odorantes de cette variété qui borde le jardin d'ombre, ça vaut la peine de les cultiver.

C'est avec grand plaisir que nous vous invitons à vous joindre à nous pour cette prochaine rencontre qui aura lieu le **31 octobre 2012**, à 19 h 15, à la salle de spectacle de l'église Saint-François-Xavier, au 994, rue principale, Prévost. Non, il ne sera pas question de la culture des citrouilles, pas cette fois-ci. Bon Halloween à tous.



Expression libre

Une vision à partager de Prévost!

En réponse à l'article paru dans le *Journal des citoyens* du 20 septembre dernier sous la plume de Lyne Gariépy dans la chronique Expression Libre, j'aimerais partager mon point de vue sur sa vision de Prévost. Je suis d'accord avec elle sur le fait que le patrimoine bâti, culturel, écologique et social de Prévost se transforme et que des citoyens comme nous sont préoccupés par le développement de notre ville.

Je suis originaire de Saint-Jovite, je travaille à Sainte-Adèle, je demeure à Prévost et nous avons une petite terre à La Minerve. Alors pour moi, le Nord, ça fait partie de mes gènes, de mes racines et de ma vie. J'aime les Laurentides. Quand j'ai vu le documentaire de Martin Frigon, *La Grande Invasion* (que je recommande à tout le monde), j'ai été habité d'une grande tristesse face à ce que cet auteur appelle le «mal-développement» de notre région. Tristesse de voir que les ressources qui font la beauté et le cœur de notre région, disparaissent pour faire place à du béton, des condos et des centres commerciaux. Face à ce *mal-développement*, une étude a démontré que la pauvreté a augmenté dans la région de Tremblant depuis qu'Intrawest a investi dans ce mégaprojet. À qui profite ce type de développement?

Est-ce que c'est ce modèle de développement que nous souhaitons à Prévost? Comment concilier les intérêts économiques (faut qu'on travaille) et environnementaux (la préservation et le développement des ressources naturelles)? Comment concilier les intérêts de promoteurs et d'investisseurs avec le caractère champêtre de notre ville?

Concernant ce fameux caractère champêtre de Prévost, y a-t-il quelqu'un qui pourrait nous expliquer ce qu'il signifie? Est-ce qu'il se limite seulement à l'affichage des commerces? À la devanture des bâtiments? À la couleur de la peinture? Est-ce qu'il suffit de peindre une fleur sur une pancarte pour avoir un caractère champêtre? Le mot «champêtre» selon le dictionnaire signifie: ce qui est relatif à la campagne, aux champs.

Pour ma part, j'ai l'impression que les parcelles de champ et de campagne qui restent à Prévost vont bientôt devenir des condos et des rues en bel asphalte neuf, qui va craquer dans deux ans!

Pourquoi Prévost ne deviendrait pas la ville de l'innovation en matière de développement récréotouristique pour les Laurentides? Pourquoi ne remplacerions-nous pas le Marché aux puces par un Marché champêtre? Pourquoi le terrain de golf de Prévost ne deviendrait-il pas un parc municipal ou si on y tient vraiment, un Centre commercial?

Un centre commercial? Oui, oui. Je serais ouvert à cette idée, mais à la seule condition que ce centre commercial soit *champêtre*! C'est quoi une centre commercial champêtre? Je ne le sais pas plus que vous, mais je sais qu'on pourrait l'inventer, le créer et en faire un attrait touristique, un modèle de développement durable qui rallie les intérêts économiques et environnementaux. Se nourrir, se vêtir, se distraire, se détendre, bouger, parler, se rencontrer dans un lieu bucolique qui invite à ralentir. Tout ça pourrait-il exister dans notre ville? Je nous le souhaite.

Marc Bilodeau, résident de Prévost

Queue à l'écocentre

C'était la dernière chance avant mai 2013 pour la population de Prévost de se débarrasser de ces restes de

construction ou de rénovations, de branches de toutes sortes, etc. Bien je pense que plusieurs citoyens comme moi ont dû rebrousser chemin hier (samedi 6 octobre). Il y avait une file d'attente qui allait jusque sur le boulevard du Curé-Labelle. L'accès à la rue Richer qui nous amène à la rue Doucet était complètement bloqué: avoir habité ce secteur, je n'aurais pas été de trop bonne humeur.

Je pense que la Ville doit reviser sa politique de grand ménage et donner accès plus souvent durant la saison, parce que sinon on risque de retrouver dans des coins isolés de la municipalité des rebus de toute sorte.

Roger Legault, Prévost

Merci de respecter les lieux

Une promenade que je fais depuis plus de 20 ans, au pied des falaises,

m'était devenu passablement inconfortable depuis que le nouveau propriétaire du terrain y avait apposé des pancartes indiquant: «Terrain privé, passage interdit». Je veux bien me faire à l'idée que ce magnifique espace sera bientôt en développement, mais l'indication «passage interdit» me rebutait. À ma plus grande joie, lors de ma dernière promenade, ces pancartes ont été modifiées. Maintenant, elles indiquent: «Terrain privé, merci de respecter les lieux». Je vous remercie monsieur le propriétaire et soyez assuré que je les respecterai.

Carole Bouchard, Prévost



NDLR: Nos deux cinéphiles François Frenza et Johanne Gendron sont reçus gracieusement au cinéma Pine de Sainte-Adèle tous les mois. Ils offriront ainsi les commentaires d'un gars et d'une fille sur le même film.



Hotel Transylvanie

Réalisé par Gendy Tartakovsky

Cinégars – Nous avons été voir *Hôtel Transylvanie* avec Juliette, 2 ans, les yeux tout écarquillés pour cette première expérience cinéma où Dracula, Mavis sa fille, et une horde de monstres ont su capter son attention pour la majeure partie des 1 h 31 que dure le film, ainsi que les images 3D d'une grande efficacité. Je ne sais pas si c'est la petite morale de la fin (papa devrait être plus attentif à sa fille qui n'est plus si petite) mais là Juju tenait un peu moins en place. Un bon divertissement pour toute la famille à voir en salle. – **6,5/10**

Ciné-fille – Un film sympathique et plein d'humour. Papa Dracula veut protéger sa petite fille (qui n'est plus si petite, 118 ans, quand même!), contre les méchants humains qui l'ont tant fait souffrir, lui, sa famille et toute la communauté des monstres.

Il décide d'ouvrir un hôtel pour monstre seulement, un endroit sécuritaire où nul humain ne viendra les trouver, jusqu'au jour où... J'ai vraiment aimé ce film, j'y suis allée avec ma petite fille et elle aussi s'est bien amusée. C'est rigolo et pas seulement pour les enfants. Le 3D ajoute au plaisir du film, à voir au cinéma! – **7/10**