

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

Sept éléments usuels d'une convention d'occupation précaire

Comme exposé lors de ma dernière chronique, la préoccupation d'une propriété avant la signature du contrat de vente chez le notaire est fortement déconseillée. Pour ceux, qui contre vents et marées, voudraient quand même aller de l'avant, je vous expose dans cette chronique les éléments usuels d'une convention d'occupation précaire.

Les éléments usuels d'une convention de préoccupation

1. Le vendeur accorde le droit pour le promettant-acquéreur d'occuper la propriété dans l'attente de la signature de l'acte de vente chez le notaire.
2. Malgré la possession physique de l'immeuble par le promettant-acquéreur, la mutation du droit de propriété aura lieu lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.
3. Bien que dans certaines circonstances, la préoccupation puisse être à titre gratuit, elle pourrait se faire en fonction d'une compensation financière.

En règle générale, celle-ci correspond à ce que l'acquéreur paierait s'il était déjà propriétaire. On l'établira souvent en considérant le coût des taxes foncières (municipales et scolaires), une quote-part des assurances, les frais de condo le cas échéant, et le montant correspondant à un versement mensuel d'intérêts seulement calculés sur la somme que l'acquéreur devra verser pour acquitter le solde du prix de vente. Le versement de capital étant exclu.

4. L'acheteur sera responsable de tous les déboursés qu'il devra engager pendant son occupation (ex. : frais de branchement de services publics, frais de déménagement) et il sera responsable des dommages directs et indirects (feu, vol) qui pourra subir suite à la préoccupation. Pour ce faire, l'acheteur renoncera à toutes réclamations envers le vendeur pour lesdits déboursés et/ou dommages directs ou indirects.
5. Bien que le vendeur devra conserver ses assurances habitations sur le bâtiment jusqu'à la vente définitive, l'acheteur devra assurer l'immeuble comme locataire pour le feu, le vol, le vandalisme et sa responsabilité civile pendant la période d'occupation précaire.
6. Le promettant acquéreur se verra interdire de louer ou sous-louer la propriété en tout ou en partie ou permettre l'occupation à un tiers autre que les membres de son unité familiale.
7. Un terme devra être prévu pour régulariser la situation qui empêche les parties de signer chez le notaire et ainsi prévoir une date pour la signature de l'acte de vente. Il faudra aussi prévoir le scénario où le titre ou l'irrégularité n'est pas corrigé.

Dans ma prochaine chronique, je vous exposerai les clauses qui ne se retrouvent pas généralement dans nos conventions de préoccupation, mais qui protégeront véritablement le vendeur et l'acheteur.

Not' Journal – Jean-Guy Joubert

L'Année 2020 de même que l'hiver sont définitivement bien installés. Pour ceux qui ont pris des résolutions en début d'année, il ne reste que 343 jours pour les réaliser...

Dans notre édition de janvier, nous touchons les sujets suivants :

Espace Entrepreneur
En page 7, un portrait de monsieur Claude Duchaine, entrepreneur qui sillonne le ciel pour en tirer de magnifiques photographies et vidéos

Société
L'étalement urbain, voici un sujet qui fait couler beaucoup d'encre

par les temps qui courent. Les réactions des maires de Xavier-Antoine Lalande, de Saint-Colomban, et Paul Germain, de Prévost, face aux conclusions d'un rapport de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Journal des citoyens
Le *Journal* fêtera en novembre prochain ses 20 ans. Nous vous invitons à soutenir notre mission en devenant membre et supporteur du journal. Notre assemblée générale se tiendra le jeudi 5 mars prochain 19h à la gare de Prévost. Soyez du nombre!

Bonne lecture!

**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 : _____

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.

NOUS SOMMES À LA RECHERCHE

Aux amis de la langue

Le *Journal des citoyens*, dans son souci de présenter des articles dans un français sans faute et agréable à lire, cherche des correcteurs qui aimeraient partager leurs compétences aux profits de nos lecteurs et de la réputation de ce journal communautaire. La période de correction se tient une fois par mois, le mardi après-midi précèdent le 3^e jeudi de chaque mois. En général, la période de correction ne dépasse pas trois heures. Les intéressés se joindront à une petite équipe pilotée par Gleason Thérberge, et peuvent souscrire à cette demande en s'adressant à Michel Fortier au 450-602-2794 ou via son courriel: redaction@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
bguerin@journaldescitoyens.ca

« 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

Convocation

Assemblée générale du *Journal des citoyens* Jeudi 5 mars 2020 à 19h à la gare de Prévost (1272, rue de la Traverse)



Journal des citoyens
Prévost • Piedmont • Sainte-Anne-des-Lacs

Ordre du jour 1. Bienvenue, vérification du quorum et ouverture de l'assemblée 2. Nomination d'un président et secrétaire d'assemblée 3. Lecture et adoption de l'ordre du jour 4. Rapport du président 5. Acceptation du procès-ver-	bal de la dernière assemblée générale (7 mars 2019); 6. Présentation des états financiers au 31 octobre 2019 et nomination d'un vérificateur 7. Élection des administrateurs 8. Varia 9. Levée de l'assemblée
---	---


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

RAPPEL: Prochain demi-prix: samedi 1^{er} février, de 9 h à 11 h 45

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 DÉPOT. 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

Espace

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

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 Guérin, Jacinthe Laliberté, Luc Brousseau, Marie-Claude Aspiros, Sylvie Prévost et Carole Trempe.

Révision des textes :
Gleason Thérberge, Émilie Corbeil et Benoît Guérin

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

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

Facebook : journaldescitoyens
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 : TC Transcontinental

Tirage certifié : 11 000 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 :


