

Expertise • Service • Conseil
GERMAIN & LARIN
notaires et conseillers juridiques



2559, boul. du Curé-Labelle
Tél. : 450 504-5080
paulgermainnotaire.com

Vice caché et bord de lac: une affaire vaseuse

Deux personnes font une offre d'achat sur une maison dans les Laurentides avec façade sur un lac et permettant apparemment la baignade. Subséquemment, lors de l'inspection, les vendeurs leur confirment, en réponse à des questions, que le lac est accessible et qu'on peut s'y baigner à partir de la grève. La vente est conclue.

Après la prise de possession, les acheteurs constatent que le fond du lac est mou et vaseux et qu'on s'y enfonce dans la vase jusqu'aux genoux. De plus, le lac est envahi à compter de juin par des lys d'eau, ce qui n'était pas le cas lors de leur visite en mai. Le propriétaire admet ne pas leur avoir mentionné, lors de leur rencontre, que le fond du lac est vaseux, précisant que cela est visible de la grève. Il reconnaît aussi l'existence de lys d'eau, ajoutant que ceux-ci n'occupent qu'environ 20 % de la surface du lac. Affirmant qu'ils n'auraient pas acheté cette propriété s'ils avaient connu ces faits, les acheteurs réclament une diminution du prix et le débat s'engage sur la base des règles de la garantie contre les vices cachés.

Y a-t-il un vice caché? Le tribunal souligne que le lac en cause n'a pas été créé artificiellement. Le juge déclare que la condition du fond, dans son état naturel, ne peut être qualifiée de défectueuse parce qu'il n'existe aucune norme établissant que le fond d'un lac doit être ferme ou sablonneux ou les deux à la fois. Cela vaut aussi pour la présence des lys d'eau. Cela ne suffit toutefois pas pour régler le litige parce que les acheteurs invoquent aussi le non-respect du devoir de divulgation du vendeur du fait de ne pas leur avoir dit que le lac est vaseux et porteur de lys d'eau. À cela le tribunal répond que les acheteurs n'ont jamais tenté au moment de l'achat de savoir de la part du propriétaire quel était l'état du fond du lac et ils n'ont fait eux-mêmes aucun geste pour le découvrir. Ils n'ont pas non plus indiqué au vendeur qu'ils désiraient que le fond du lac soit solide ou sablonneux et le vendeur n'a fourni aucune assurance à cet égard.

En somme, il n'y a pas non plus de déficiences fonctionnelles, ni conventionnelles et leur demande de réduction du prix est rejetée.

Quoi qu'il en soit, cette affaire est porteuse de leçons. Un acheteur devrait poser directement au vendeur toutes les questions qu'il juge importantes. Il aurait aussi avantage à procéder lui-même aux vérifications susceptibles de répondre à ces mêmes questions.

D'après Renz c. Lafontaine et Revue du Notariat

Not' Journal

Jean-Guy Joubert
joubert.jeanguy@journaldescitoyens.ca



Nous voilà bien ancré dans la transition de saison où les températures s'abaissent de jour en jour, avant la voie à la nature et aux paysages qui arboreront leurs plus belles couleurs et parures automnales dans les jours et semaines à venir. Côté pandémie, depuis la rentrée, le nombre de cas d'infections continu de grimper et une hausse du nombre d'hospitalisations est notée surtout chez une population plus jeune partiellement ou pas vaccinée! Le personnel et le système hospitalier sont donc encore sous pression et la crainte d'une rupture de services est de plus en plus réelle.

La campagne électorale fédérale tire aussi à sa fin sans avoir soulevé trop d'intérêt dans la population. Assisterons-nous aussi à un changement de couleur dans l'univers politique canadien le 20 septembre prochain?

Dans notre édition de septembre du *Journal des citoyens*

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

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 Social

En page 3, un article sur la Coalition Santé Laurentides qui a notre santé à cœur. En page 5, un regard sur la consultation en mobilité durable de la ville de Prévost. En page 7, finalement un nouvel éco-centre pour les citoyens de la MRC Rivière-du-Nord. En page 8 et 9, un retour sur le festival d'art visuel tenu à Prévost du 10 au 12 septembre. En page 10, l'urgence de comprendre les pesticides. En pages 11 à 14, le cahier *Vivez Prévost*. En page 20, un retour sur le jardin de Maxime, terre riche et production abondante. En page 22, chronique d'Amal'Gamme et présentation du prochain spectacle du 16 octobre. En page 23, des travaux dans les sentiers de la

Forêt Héritage, et, la chronique du CRPF. En page 25, dans la chronique historique, *La bravoure de Jean de Vauquelin*. En page 26, la reprise des cours en présentiel à l'Université du Troisième âge (UTA) des Laurentides. En page 27 et 28, nos sorties virtuelles et en cinéma. En page 30, dans notre personnalité du mois, un portrait de Guy Fort de GF Bureautique & Encre Atoutprix.

Politique fédérale et municipale

Élection fédérale - En page 19, la parole est aux candidats des circonscriptions de Rivière-du-Nord et de Laurentides-Labelle.

Élections municipales. Nous sommes à moins de deux mois des élections municipales. Le mois prochain, la parole sera aux candidats des villes de Piedmont, Prévost et Sainte-Anne-des-Lacs.

Suivez la chronique de la mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs en page 21.

Suivez les échos du conseil de Prévost en page 6, de Piedmont en page 15, de Sainte-Anne-des-Lacs en page 20.

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

Journal citoyens

Prévost • Piedmont • Sainte-Anne-des-Lacs
www.journaldescitoyens.ca

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 Heynemann, tél. : 450 530-8000
sheynemann@journaldescitoyens.ca

Conseil d'administration et collaborateurs créatifs :
Jean-Guy Joubert (président joubert.jeanguy@journaldescitoyens.ca), Jacinthe Laliberté (vice-présidente), Carole Bouchard (secrétaire), Sophie Heynemann (trésorière), Benoît Guérin, Odette Morin, Diane Brault, Yvon Blondin, Lyne Gariépy, Anthony Côté, Yvan Gladu et Marc-André Morin.

Révision des textes :

Gleason Théberge, Monique Ménard, Daniel Machabée et Jean-Guy Joubert.

Journalistes :

Émilie Corbeil
emilie.corbeil@journaldescitoyens.ca
Jacinthe Laliberté
jacinthe.laliberte@journaldescitoyens.ca
Noa Garcia-Ahmad
noaga@journaldescitoyens.ca

Webmestre :

Alain Boisclair : info@alainboisclair.com

Facebook : [journaldescitoyens](https://www.facebook.com/journaldescitoyens)

Direction artistique et infographie : Carole Bouchard

Représentante publicitaire :

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

AMECCQ

Culture et Communications
Québec

Tirage certifié
AMECCQ

788, rue Shaw, Prévost



Tél. : 450-224-2507

maisonentraideprevost@videotron.ca

Vêtements chauds

Nous entrons maintenant dans la saison la plus colorée, les feuilles vont bientôt changer de couleur et en tombant dégageront des odeurs qui nous donneront le goût d'une marche en forêt.

Pour être au chaud, nous vous invitons à visiter notre comptoir et friperie qui regorge de vêtements chauds.

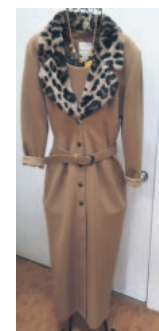
Carte de membre

À mettre à votre agenda que la vente des cartes de membres débutera le 21 septembre jusqu'au 15 octobre au coût minime de 5\$. Cette carte vous permettra de voter lors de l'assemblée générale annuelle du 26 octobre.

Cuisine collective

Nous repartirons bientôt la cuisine collective, pour vous inscrire communiquez avec Nadia Plouffe au 450-224-2507

Voici les belles trouvailles de cette semaine!



Visitez régulièrement notre page Facebook pour être informé des nouveautés telles que la reprise des samedis matin.

Guillaume Soulières

Heures d'ouverture: Lundi de 13 h à 15 h 45; du mardi au vendredi de 9 h à 11 h 45 et de 13 h à 15 h 45.

Ouverture les samedis matins: À mettre à votre agenda, la réouverture les samedis matins débutant le 10 septembre de 9 h à 11 h 45.

Suivez-nous sur Facebook et devenez amis avec nous

www.maisonentraideprevost.org

Élections municipales 2021 — INVITATION

Espace gratuit à tous les candidats

Michel Fortier

Le *Journal des citoyens*, soucieux de fournir à ses concitoyens une information adéquate, offre à tous les candidats et partis politiques reconnus officiellement pour les élections municipales de novembre 2021, la possibilité de se faire connaître et de faire valoir leur programme électoral gratuitement aux conditions déterminées ci-bas.

Dans l'édition d'octobre, nous comptons vous présenter tous les candidats qui brigueront les postes de maires et de conseillers lors de l'élection de novembre. Nous publierons alors la photographie de tous les candidats accompagnée d'un texte de présentation (texte ne dépassant pas 75 mots pour les candidats conseiller et 100 mots pour les candidats maire).

Le *Journal* ne coupera ni ne modifiera les textes qui lui seront soumis, sauf avec l'accord des candidats concernés ou si ceux-ci s'avéraient trop longs. Le *Journal* souligne toutefois qu'il ne publiera aucun texte, qui de son avis serait de nature raciste, sexiste, haineuse ou autrement diffamatoire. Les textes et photos devront nous parvenir avant le 14 octobre prochain.

Le présent avis sera transmis aux partis politiques municipaux et candidats connus à ce jour et aux autres au fur et à mesure qu'ils seront connus. Pour toute information, on peut communiquer avec le rédacteur en chef, Michel Fortier au 450-602-2794 ou redaction@journaldescitoyens.ca, ou avec le président du *Journal*, Jean-Guy Joubert à son courriel : joubert.jeanguy@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 Guity